

ТИСКОВИНА

ПОШТАРИНА ПЛАЋЕНА
КОД ПОШТЕ 24000
СУБОТИЦА

СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

ГРАДА СУБОТИЦЕ



БРОЈ: 31

ГОДИНА: LVII

ДАНА: 7. октобар 2021.

ЦЕНА: 87,00 ДИН.

„На основу члана 64. и 130. Пословника Скупштине града Суботице („Службени лист Града Суботице“, бр. 21/19-пречишћен текст, 20/21-исправка и 22/21), Комисија за статутарна питања, организацију и нормативна акта Скупштине града Суботице, на седници одржаној дана 6. октобра 2021. године, утврдила је

ИСПРАВКУ

пречишћеног текста Одлуке о условима и начину снабдевања топлотном енергијом

У члану 72. пречишћеног текста Одлуке о условима и начину снабдевања топлотном енергијом, који је утврђен 8. септембра 2021. године и објављен је у „Службеном листу Града Суботице“ број 27/21, у ставу 5. иза речи: „Топлани“ треба да се додају речи: „до 31. августа текуће године“.

Ову исправку објавити у „Службеном листу Града Суботице“.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

**Др Балинт Пастор, с.р.
(Dr. Pásztor Bálint)**

На основу члана 46. став 1. тачка 1) Закона о локалним изборима («Службени гласник РС», бр. 129/07, 34/10-УС, 54/11, 12/20, 16/20-аутентично тумачење и 68/20) и члана 33. став 1. тачка 21) Статута Града Суботице („Службени лист града Суботица“, број 27/19-пречишћени текст, 13/21 и 16/21),

Скупштина града Суботице, на 14. седници одржаној дана 07. октобра 2021. године, донела је

**ЗАКЉУЧАК
о престанку мандата одборника Скупштине
града Суботице**

I

Утврђује се да Тимеи Хорват престаје мандат одборника у Скупштини града Суботице са даном доношења овог закључка.

II

Овај закључак објавити у „Службеном листу града Суботице“.

**Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
Град Суботица
СКУПШТИНА ГРАДА СУБОТИЦЕ**

Број: I-00-013-35/2021

Дана: 07.10.2021.год.

С у б о т и ц а

Трг слободе 1

Председник Скупштине града Суботице

Др Балинт Пастор, с.р.

(Dr. Pásztor Bálint)

На основу члана 56. став 5. Закона о локалним изборима («Службени гласник РС», бр. 129/07, 34/10-УС, 54/11, 12/20, 16/20-аутентично тумачење и 68/20) и члана 8. Пословника Скупштине града Суботице („Службени лист града Суботица“, број 21/19-пречишћен текст, 20/21 – исправка и 22/21),

Скупштина града Суботице, на 14. седници одржаној дана 07. октобра 2021. године, донела је

О Д Л У К У

о потврђивању мандата одборника у Скупштини града Суботице

I

Усваја се извештај Верификационог одбора сачињен дана 07. октобра 2021. године.

Потврђује се Саболчу Вирагу (Virág Szabolcs) мандат за одборника у Скупштини града Суботице.

II

Ову одлуку објавити у «Службеном листу Града Суботице».

Образложење

Верификациони одбор Скупштине града Суботице поднео је Скупштини Града Суботице Извештај у којем је утврђено да су подаци из Уверења о избору одборника Скупштине града Суботице Саболча Вирага (Virág Szabolcs) истоветни са подацима из Извештаја о додели мандата одборника Града Суботице сачињеног од стране Изборне комисије Града Суботице и да је уверење издао овлашћени орган, те је донета Одлука као у диспозитиву.

Упутство о правном средству: Против ове одлуке може се изјавити жалба Управном суду у Београду у року од 48 часова од дана доношења ове одлуке.

Република Србија

Аутономна покрајина Војводина

Град Суботица

СКУПШТИНА ГРАДА СУБОТИЦЕ

Број: I-00-013-36/2021

Дана: 07.10.2021.год.

С у б о т и ц а

Трг слободe 1

Председник Скупштине града Суботице

Др Балинт Пастор, с.р.

(Dr. Pásztor Bálint)

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - испр., 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20 и 52/21) и члана 33. став 1. тачка 5. Статута Града Суботице („Службени лист

Града Суботице” бр. 27/19 – пречишћен текст, 13/21 и 16/21),

Скупштина града Суботице, на 14. седници одржаној дана 07. октобра 2021. године, донела је

О Д Л У К У

о доношењу Плана детаљне регулације за део простора насеља Чантавир између деонице Општинског пута Суботица-Чантавир, заштитног појаса водотока Чик и деонице државног пута ШБ реда бр. 303

Члан 1.

Доноси се План детаљне регулације за део простора насеља Чантавир између деонице Општинског пута Суботица-Чантавир, заштитног појаса водотока Чик и деонице државног пута ШБ реда бр. 303 (у даљем тексту: План).

Члан 2.

Плански основ за израду Плана је План генералне регулације Чантавир (Сл. лист града Суботице бр. 3/2011).

Члан 3.

Доношењем овог Плана добиће се спроведбени документ којим се омогућује:

- Унапређење саобраћајног решења на укрштању државног пута ШБ реда бр. 303 и Општинског пута Суботица-Чантавир (Ул. Маршала Тита),
- Редифинисање намена и статус садашњег железничког земљишта на простору бивше железничке станице у складу са Уредбом о категоризацији железничких пруга које припадају јавној железничкој инфраструктури („Сл.гласник Републике Србије“бр. 92/2020), а у циљу стварања могућности за проширење пословно-комерцијалне зоне у циљу даљег развоја привредне зоне и обезбеђењу локација за нове инвеститоре,
- Дефинисање појаса заштитне зоне водотока Чик у односу на постојећу радну зону у складу са критеријумима заштите станишта природних реткости и еколошког коридора,
- Доношење спроведбеног плана. Утврђивање претежне намене земљишта и дефинисање правила уређења и грађења у оквиру предметног простора,
- Унапређење привредних делатности, којима се уједно плански подржава и подстиче урбо-економски развој ужег и ширег подручја, обезбеђује рационалније кориштење грађевинског земљишта и изграђене инфраструктурне мреже.

Члан 4.

Саставни део ове одлуке је План детаљне регулације за део простора насеља Чантавир између деонице Општинског пута Суботица-Чантавир, заштитног појаса водотока Чик и деонице државног пута ПБ реда бр. 303 израђен од стране Јавног предузећа за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање Суботица под бројем 299-8/21.

Члан 5.

Текстуални део Плана се објављује у „Службеном листу Града Суботице”.

Члан 6.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Града Суботице".

Република Србија

Аутономна покрајина Војводина

Град Суботица

СКУПШТИНА ГРАДА СУБОТИЦЕ

Број: I-00-350-98/2021

Дана: 07.10.2021.год.

С у б о т и ц а

Трг слободе 1

Председник Скупштине града Суботице

Др Балинт Пастор, с.р.

(Dr. Pásztor Bálint)

ГРАД СУБОТИЦА
GRAD SUBOTICA
SZABADKA VÁROS



299-8/21

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО ПРОСТОРА НАСЕЉА ЧАНТАВИР ИЗМЕЂУ ДЕОНИЦЕ
ОПШТИНСКОГ ПУТА СУБОТИЦА-ЧАНТАВИР, ЗАШТИТНОГ ПОЈАСА ВОДОТОКА ЧИК И
ДЕОНИЦЕ
ДРЖАВНОГ ПУТА П Б РЕДА БР. 303
-ПРЕДЛОГ-**

в.д. Директора:

Огњен Голубовић, маг.инж.грађ.

Суботица, септембар 2021. године

НАРУЧИЛАЦ:

ИНВЕСТИТОР:

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:

ОБРАЂИВАЧ:

БРОЈ УГОВОРА:

НАЗИВ ПЛАНА:

ГРАД СУБОТИЦА

ГРАД СУБОТИЦА

ГРАДСКА УПРАВА - СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА
ГРАЂЕВИНАРСТВОЈП ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА,
УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ
С У Б О Т И Ц А

299-8/21

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО ПРОСТОРА
НАСЕЉА ЧАНТАВИР ИЗМЕЂУ ДЕОНИЦА ОПШТИНСКОГ
ПУТА СУБОТИЦА-ЧАНТАВИР, ЗАШТИТНОГ ПОЈАСА
ВОДОТОКА ЧИК И ДЕОНИЦЕ ДРЖАВНОГ ПУТА П Б РЕДА
Н. ЖЕДНИК - ЧАНТАВИР

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

РАДНИ ТИМ:

КАРОЉ ТЕРТЕЛИ, дипл.инж.арх, одговорни урбаниста

ЛАСЛО ЈУХАС, дипл.инж.саобр.

АНТЕ СТАНТИЋ, ел.инж.

ГАБОР ПОША, инг.геод.

САДРЖАЈ:**ОПШТИ ДЕО**

- 1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА
Извод из планског документа ширег подручја
- 1.2. ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА
- 1.3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА
 - 1.3.1. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПРОСТОРА И ОСНОВНЕ УРБАНИСТИЧКЕ
 - 1.3.2. КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА
 - 1.3.1.1. *Постојеће стање - биланс површина*
 - 1.3.3. ПОСТОЈЕЋА КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ ПРОСТОРА
 - 1.3.2.1. *Анализа саобраћајница*
 - 1.3.2.2. *Анализа и капацитети јавне и комуналне инфраструктуре*
 - 1.3.2.2.1. *Електроенергетска, гасоводна и телекомуникациона мрежа*
 - 1.3.2.2.2. *Водоводна и канализациона мрежа*
 - 1.3.4. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ ЈАВНОГ И ОСТАЛОГ ЗЕЛЕНИЛА
- 1.4. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ.

ПЛАНСКИ ДЕО**II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА**

- 2.1. ОПИС И КРИТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ.
- 2.2. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА
 - 2.2.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ ПРЕМА МОРФОЛОШКИМ, ПЛАНСКИМ ОБЛИКОВНИМ И ДРУГИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА
- 2.3. ОПИС ДЕТАЉНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА
 - 2.3.1 ПЛАНИРАНО СТАЊЕ –БИЛАНС ПОВРШИНА
- 2.4. ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ НА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
 - 2.4.1. *Потпис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте*
 - 2.4.2. *Елементи за парцелацију грађевинског земљишта намењеног за јавне површине – улице*
- 2.5. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ, КАО И УСЛОВЕ ЗА ЊИХОВО ПРИКЉУЧЕЊЕ
 - 2.5.1. *Саобраћајне површине*
 - 2.5.2. *Јавне зелене површине*
 - 2.5.3. *Објекти јавне намене за које предвиђено утврђивање општег интереса*
- 2.6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА МРЕЖЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
 - 2.6.1. *Електроенергетска, гасоводна и телекомуникациона мрежа*
 - 2.6.2. *Водоводна и канализациона мрежа*
- 2.7. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ
- 2.8. ОПШТИ РЕГУЛАЦИОНИ И НИВЕЛАЦИОНИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА
- 2.9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА
 - 2.9.1. *Услови и мере заштите непокретних културних добара*
 - 2.9.2. *Услови и мере заштите животне средине и живота и здравља људи*
 - 2.9.3. *Заштита природних добара*
 - 2.9.4. *Услови за заштиту од пожара, елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава*
 - 2.9.5. *Услови за евакуацију отпада*

- 2.10. УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ У СКЛАДУ СА СТАНДАРДИМА ПРИСТУПАЧНОСТИ
- 2.11. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ
- 2.12. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- 3.1. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА
- 3.1.1. *Зона породичног становања*
- 3.1.2. *Зона пословно- комерцијалних садржаја*
- 3.1.3. *Зона производње и привреде*
- 3.1.4. *Површине јавне намене*
- 3.2. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА
- 3.3. УСЛОВИ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ И АДАПТАЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА И ПРАВИЛА ЗА ОБЈЕКТЕ КОЈИ СУ ПЛАНИРАНИ ЗА РУШЕЊЕ
- 3.4. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ ОДНОСЕ НА СВЕ ЗОНЕ
- 3.4.1. *Општи услови за изградњу објекта*
- 3.4.2. *Услови за архитектонско обликовање објекта*
- 3.5. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА
- 3.6. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА
- 3.7. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ОДНОСНО ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ, УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- 3.8. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ
- 3.8.1. *Електроенергетске, гасне и ТТ инсталације*
- 3.8.2. *Водовод и канализација*
- 3.9. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ – УЛИЦА
- 3.9.1. *Правила за изградњу саобраћајне мреже*
- 3.9.2. *Правила за изградњу и уређење јавних зелених површина*
- 3.10. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
- 3.10.1. *Правила за изградњу електроенергетске, гасне и ТТ мреже*
- 3.10.2. *Правила за изградњу водоводне и канализационе мреже*
- 3.11. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА

IV ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

● Графички прилози постојећег стања

- 4.1. Извод из Плана генералне регулације за насеље Чантавир
- 4.2. Постојеће стање – детаљна намена површина у обухвату плана 1:2000

● Графички прилози планираних решења

- 4.3. Геодетска подлога са границом Плана 1:2000
- 4.4. Детаљна намена површина у границама плана са локацијама за јавне површине, садржаје и објекте и поделом на карактеристичне целине 1:2000
- 4.5. Регулационо – нивелациони план са аналитичко – геодетским елементима за обележавање 1:1000
- 4.6. План мреже и објекта инфраструктуре са синхрон планом 1:2000
- 4.7. План спровођења 1:2000

V ДОКУМЕНТАЦИЈА

ОПШТИ ДЕО

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ И ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

На 8. Седници Скупштине града Суботице одржаној 01.04.2021. донета је Одлука о изради Плана детаљне регулације за део простора насеља Чантавир између деонице Општинског пута Суботица-Чантавир, заштитног појаса водотока Чик и деонице државног пута II Б реда Н. Жедник - Чантавир ("Службени лист Града Суботица", број 8/21). у даљем тексту: План.

Саставни део Одлуке је Решење Градске управе Града Суботице – Секретаријата за грађевинарство број: IV-05-350-23.2/2021 од 12.03.2021. године, о неприступању изради Извештаја о стратешкој процени утицаја на животну средину за План.

Наручилац плана је Град Суботица, на основу Уговора бр. 299-8/21 закљученог са “ЈП за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање” као израђивачем. Носилац израде Плана је Град Суботица, Секретаријат за грађевинарство.

Правни основ за израду Плана детаљне 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 и 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020 и 52/2021) - у даљем тексту Закон.

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

Плански основ за израду Плана детаљне регулације је:

План генералне регулације за насеље Чантавир 27-23/09 („Службени лист Града Суботице 3/2011“).

Рани јавни увид је одржан у термину од 10.05.-24.05.2021.

У току раног јавног увида није било примедби.

У складу са чланом 48. Закона и члановима 45 и 46 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.

Извод из планског докумената ширег подручја

Плански документ вишег реда, којим је прописана израда Плана детаљне регулације, је **План генералне регулације за насеље Чантавир 27-23/09** („Службени лист Града Суботице 3/2011“).

У поднаслову наведеног ПГР:

СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

*На основу овог Плана могу се формирати јавне површине дефинисане аналитичким подацима на графичким прилозима број ба.: "План регулације са аналитичко-геодетским елементима за обележавање јавних површина – северни део насеља" и бб.: "План регулације са аналитичко-геодетским елементима за обележавање јавних површина – јужни део насеља". **За формирање других површина јавне намене (које нису планиране овим планом) обавезна је израда плана детаљне регулације.***

1.2. ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА

Граница простора која се разрађује ПДР-ом омеђена је са севера границом грађевинског подручја насеља Чантавир у линији ломних тачака 54 и 55 на делу коју чине југоисточне линије међа к.п. бр. 4518, 4576 и 4577 К.О. Чантавир, од тачке 55 граница се ломи под правим углом у правцу југа, одакле границу чини регулациона линија Ул. Маршала Тита (Општинског пута Суботица-Чантавир) до раскрснице са Железничким тргом. На раскрсници поменуте две улице граница се ломи под правим углом и формира јужну границу Плана коју чини регулациона линија улица Железнички трг и Бајмочки пут (државни пут II Б реда бр. 303 (Н. Жедник – Чантавир)). На укрштању поменутог државног пута и Железничке пруге Жедник-Чантавир граница се ломи под правим углом у правцу севера и формира западну границу Плана која се протеже западном границом појаса заштитне зоне водотока Чик до северне границе грађевинског подручја насеља Чантавир на линији међе к.п. бр. 4518 К.О. Чантавир.

Површина обухвата Плана износи око 49,0 ха.

1.3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

1.3.1. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПРОСТОРА И ОСНОВНЕ УРБАНИСТИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА

Предметни простор који се разрађује планом делом припада изграђеном простору. Ово се првенствено односи на североисточни део простора на којем је изграђен комплекс производних објеката

компаније „Геби“ доо која се бави производњом сточне хране и комплекс објеката говедарске фарме „Балаш“ у непосредној близини. Осим наведеног на југоисточном делу обухвата Плана уз регулацију Улице маршала Тита постоји блок са изграђеним породично стамбеним објектима. На јужном делу обухвата уз Железнички трг постоји изграђен комплекс објеката који припадају железници, док је западни и централни део простора у обухвату резервисан за појас заштитне зоне водотока Чик и сам водоток.

Породично стамбени објекти лоцирани унутар простора обухваћеног Планом су већим делом приземни, грађени од чврстог и мешовитог материјала, релативно одржавани, старости ица 50 година, мањи је број објеката новијег датума. Грађени су тако да им се улична грађевинска линија поклапа са постојећом регулацијом. Помоћни објекти на парцели су у мањем броју грађени од чврстог материјала, преовлађују помоћни објекти грађени од мешовитог, па и од слабог материјала – ћерпића.

Од пратећих функција у јужном делу простора обухваћеног Планом изграђени су објекти јавне намене који су припадали Железници коридору неактивне железничке пруге (у складу са Уредбом о категоризацији железничких пруга које припадају јавној железничкој инфраструктури („Сл.гласник Републике Србије“ бр. 92/2020).

Микролокација са гледишта комуналне инфраструктурне опремљености је само делимично уређена у складу са тим захтева инвестициона улагања и привођење планираној намени.

1.3.1.1. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ - БИЛАНС ПОВРШИНА

А) ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

А) ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ – УЛИЦЕ	ПОВРШИНА (ха)	(%)
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	3,9	7,95
Површине и објекти коридора неактивне железничке пруге Жедник Чантавир	2,9	5,9
Зона заштите водотока ЧИК	1,78	3,63
УКУПНО:	8,58	17,5

Б) ПОВРШИНЕ ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Б) ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	ПОВРШИНА (ха)	(%)
Зона ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА средњих густина	1,94	3,95
ПОЉОПРИВРЕДНА ДОБРА	14,34	29,26
ЗЕМЉИШТЕ КОЈЕ СЕ КОРИСТИ У ПОЉОПРИВРЕДНЕ СВРХЕ	11,26	22,8
НЕУРЕЂЕНЕ ПОВРШИНЕ НА ЗЕМЉИШТУ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	4,86	9,9
ПРОИЗВОДЊА И ПРИВРЕДА	8,02	16,32
УКУПНО:	40,42	82,5
УКУПНО ЈАВНО (А) + ОСТАЛО (Б) :	49,0	100

1.3.2. ПОСТОЈЕЋА КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ ПРОСТОРА

1.3.2.1. АНАЛИЗА САОБРАЋАЈНИЦА

У обухвату Плана детаљне регулације налази се деоница бр. 30302 Државног пута II Б реда бр. 303 између чвора бр. 105 (петља Жедник) и чвора бр. 10505 (Торњош) од оријентационе станице км 10+018 до км 10+661. Изграђена ширина коловоза износи 6 м. Регулациона ширина улице железнички трг кроз који пролази предметни државни пут је променљив и износи у просеку 20 м са асиметрично смештеним коловозом како је то и приказано на графичким прилозима. Према постојећем стању на предметној деоници оформљене су следеће раскрснице и објекти:

- код км 10 + 092, аутобуско стајалиште на коловозу са леве стране коловоза у смеру раста станице,
- код км 10 + 108 “Т” раскрсница са улицом ветрењача,

- код км 10 + 125 аутобуско стајалиште на коловозу са десне стране коловоза у смеру раста стационачае,
- код км 10 + 241 “Т” раскрсница са улицом Ференца Киша,
- код км 10 + 368 “Т” раскрсница са улицом болманска,
- код км 10 + 599 “Т” раскрсница са општинским путем Суботица – Чантавир,

Због промене намене простора у околини државног пута потребно је планом извршити корекцију регулационе ширине улице, прилагодити основне карактеристике коловоза и раскрсница у улици железнички трг.

У обухвату плана налази се такође Општински пут Суботица-Чантавир који пролази кроз улицу Маршала Тита са изграђеним коловозом ширине 6 м и просечном регулационом ширином улице од 25,5 м. Са обе стране улице изграђени су тротоари просечне ширине 1,5 м. Са обе стране коловоза у наведеној улици изграђени су паркинзи за потребе индустријских и комерцијалних делатности.

Унутар обухвата Плана налази се још и стамбена улица са неадекватним регулационим линијама са јужне стране улице које је потребно прилагодити новој намени околног простора.

Планом детаљне регулације такође се решава улична мрежа нижег реда као и стационарни саобраћај у складу са наменом околног простора.

Железнички саобраћај

У обухвату Плана детаљне регулације налази се деоница укинута и демонтиране железничке пруге Жедник – Чантавир која према добијеним условима од „Инфраструктуре железнице Србије“ ад. бр. 3/2021-898 од дана 06.07.2021 и 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 Планом могуће је извршити промену намене пружног земљишта.

1.3.2.2. АНАЛИЗА И КАПАЦИТЕТИ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

1.3.2.2.1. Електроенергетска, гасоводна, вреловодна и телекомуникациона мрежа

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

Постојеће стање

На предметном простору изграђена је електроенергетска мрежа на оба напонска нивоа. Средњенапонска мрежа изведена је већим делом на 20 кВ напонском нивоу, а мањим делом на 10 кВ напонском нивоу с тим да се планира прелазак комплетне средњенапонске мреже на 20 кВ напонски ниво. Ова мрежа је такође већим делом изведена подземно, и у склопу ње изграђени су и 20 кВ разводно постројење и трафостанице 20(10)/0,4 кВ, објекти који су смештени уз улицу Маршала Тита и везани су уз комплекс „Геби“.

Нисконапонска мрежа на овом простору изграђена је углавном надземно, осим у делу улице Маршала Тита где је лоциран комплекс „Геби“.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Постојеће стање

Телекомуникациона мрежа изграђена је као подземна и везана је уз улице Маршала Тита и Железнички трг. Исто се може рећи и за КДС мрежу ЈП Поште Србије.

У току је изградња оптичке мреже КДС оператора САТ-ТРАКТ доо.

КАБЛОВСКО ДИСТРИБУТИВНИ СИСТЕМ

Постојеће стање

КДС мрежа ЈП Поште Србије такође је изведена подземно у улицама Маршала Тита и Железнички трг.

У току је изградња оптичке мреже КДС оператора САТ-ТРАКТ доо.

ГАСОВОДНА МРЕЖА

Постојеће стање

Као и електроенергетска, телекомуникациона и КДС мрежа, на предметном простору је изграђена и дистрибувна гасна мрежа (ДГМ). Она међутим није у функцији јер не постоји довод гасовода из главне мерно-регулационе станице (ГМРС) која се налази у Новом Жеднику.

1.3.2.2. Водоводна и канализациона мрежа

Водовод

На предметном простору јавна водоводна мрежа је изграђена само ободно. Ободом предметног простора изграђена је јавна водоводна мрежа у Улици маршала Тита (АЦ Ø100), Бајмочкој и на Железничком тргу (АЦ Ø125). Јавна водоводна мрежа покрива потребе становништва за питком водом. Секундарна улога мреже је покривање потребне количине воде за противпожарну заштиту, али у садашњем тренутку постојећа јавна водоводна мрежа не испуњава услове за хидрантску мрежу насеља.

Канализација

Насеље Чантавир има веома малим делом, изведену фекалну канализациону мрежу за отпадне воде, али она не врши своју праву функцију јер нису изграђени примарни објекти тог система-постројење за пречишћавање отпадних вода и црпне станице. Тренутно, одвођење отпадних вода се решава индивидуално - путем септичких јама и из неколицине објеката у центру насеља путем канализационе мреже која се улива у поток Чик.

Атмосферске воде нису контролисане на адекватан начин путем посебног канализационог система. Канализациона мрежа за одвођење атмосферских вода је само делимично изграђена и састоји се од мреже отворених канала, који су уједно и упојни јаркови.

Насељем протиче поток Чик. Корито потока је само делом регулисано, са малим протоком воде и местимично забарено. Поток Чик протиче кроз средиште насеља и само местимично је зацељен. У северозападном делу насеља у Чик се улива канал "Роми", а у југозападном делу "Тополски канал".

Због неизграђене јавне канализационе мреже, односно немогућности коришћења изграђених деоница, ови водотоци су загађени и угрожени јер се у њих директно упуштају употребљене отпадне воде.

1.3.3. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ ЈАВНОГ И ОСТАЛОГ ЗЕЛЕНИЛА

На простору у границама Плана, унутар појединих улица у којима је изграђена саобраћајна инфраструктура (коловози, тротоари) дефинисан је простор и приведен намени за јавне зелене површине – улично заштитно зеленило.

Јавних зелених површина – скверова, паркова и сл. унутар границе плана нема.

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

У централном делу обухваћеног простора налази се **регулисани водоток Чик** који представља еколошки коридор од регионалног значаја, утврђен Регионалним просторним планом АП Војводине ("Службени лист АП Војводине" бр. 22/2011), за који су мере заштите коридора дефинисане у складу са Уредбом о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“, бр. 102/2010). Еколошки коридор повезује остатке степских и ливадских станишта у долини водотока, а сам по себи представља станиште мочварним врстама, међу којима су и строго заштићене и заштићене врсте птица, гмизаваца и водоземаца. Коридор водотока такође користе дивље врсте аграрног предела (укључујући и ловну дивљач) током својих дневних и сезонских миграција. Остаци травних станишта предметног простора доприносе функционисању еколошког коридора, при чему је потребно очувати што већи проценат истих. Уређење и коришћење простора је регулисано Планом генералне регулације за насеље Чантавир („Сл. лист Града Суботице“, број 3/2011) који предвиђа континуитет зеленила уз водоток.

1.4. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ

Плански основ за израду Плана детаљне регулације је **План генералне регулације** за насеље Чантавир 27-23/09 („Службени лист Града Суботице 3/2011“).

Стеченом урбанистичком обавезом сматрају се сви Локацијски услови, Грађевинске дозволе и Урбанистички пројекти издати на основу поменутог **Плана генералне регулације**.

ПЛАНСКИ ДЕО**II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА****2.1. ОПИС И КРИТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ**

Због потребе за утврђивањем правила уређења и правила грађења у Плану детаљне регулације простор унутар границе обухвата Плана је према преовлађујућој намени простора, урбанистичким показатељима и другим карактеристикама подељен на карактеристичне целине - зоне.

Простор унутар границе плана подељен је на четири зоне:

А) Зона ОБЈЕКТА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

- Еколошки коридор унутар дела блока 2 и 6
- Водоток Чик унутар дела блока 2 и 6
- Саобраћајне површине

Б) Зона ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА (средњих густина) блокови 1 и 4**В) Зона ПОСЛОВНО КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА унутар делова блока 2, 5, 6 и 7****Г) Зона ПРОИЗВОДЊЕ И ПРИВРЕДЕ унутар блока 3 (подблокови 3а и 3б)****2.2. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА**

Концептуални оквир планирања, коришћења, уређења и заштите планског подручја подразумева оптимално коришћење постојећих потенцијала подручја, редефинисање планираних намена, заштиту подручја и усклађивање са потребама корисника простора. Тиме се већим делом задржавају планска решења дата у важећем ППР-у, обезбеђујући континуитет у градоградњи како би предметни простор у функционално наменском, архитектонско обликовном и инфраструктурном смислу био усаглашен са окружењем. Структуру претежних намена простора и коришћења земљишта у обухвату Плана чиниће пословне и радне површине.

У складу са тим, планирају се следеће интервенције унутар предметног простора:

- а) Побољшања и обезбеђивања услова за модернизацију саобраћајне мреже изградњом кружне раскрснице на простору са изузетно сложеним саобраћајним токовима и планирањем нових саобраћајница ради боље организације саобраћаја и опслуживања новопланираних садржаја.
- б) Редифинисање и усклађивање намена и статус садашњег железничког земљишта на простору бивше железничке станице Чантавир (у складу са Уредбом о категоризацији железничких пруга које припадају јавној железничкој инфраструктури („Сл.гласник Републике Србије“ бр. 92/2020), а у циљу стварања могућности за проширење пословно-комерцијалне зоне због даљег развоја привредне зоне и обезбеђењу локација за нове инвеститоре.
- в) Редифинисање појаса заштитне зоне водотока Чик у односу на постојећу радну зону у складу са критеријумима заштите станишта природних реткости и еколошког коридора.
- г) Унапређење привредних делатности кроз усаглашавање са планским циљевима и развојном стратегијом из ППР-а за насеље Чантавир, којима се уједно плански подржава и подстиче урбо-економски развој ужег и ширег подручја и обезбеђује рационалније коришћење грађевинског земљишта и изграђене инфраструктурне мреже.

Очекивани ефекат израде Плана у погледу унапређења начина коришћења простора је:

- Јасно дефинисано разграничење предметног простора према наменским целинама,
- Стварање планског основа за даљи развој постојеће радне зоне “Север” ради стимулисања развоја локалне привреде са јасно дефинисаним правилима уређења и грађења за изградњу објеката у зони, према утврђеним условима и ограничењима дефинисаним Планом;
- Стварање урбанистичког континуитета између предметног простора и зоне непосредног окружења који тангира обухваћени простор и представља стечену урбанистичку обавезу, како би се обезбедио континуитет у планирању, уређењу и грађењу и како би обухваћени простор био усаглашен са окружењем, тако да се омогући повезана и компактна функционално-наменска целина у простору.

- Олакшан и убрзан процес реализације планираних садржаја, који су утврђени на бази реалних потреба становништва уз задовољење економских параметара изградње и коришћења простора.

2.2.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ ПРЕМА МОРФОЛОШКИМ, ПЛАНСКИМ, ОБЛИКОВНИМ И ДРУГИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА

У оквиру обухваћеног простора, урбанистички блокови са просторно-наменским подцелинама истих уређују се у складу са планираном функцијом и начином коришћења простора, као неодвојиви и усаглашени делови целине:

Блок 1

Чини простор који се користи у пољопривредне сврхе. Изградња нових објеката стамбене намене ће се вршити директним спровођењем из Плана.

Блок 2

Чини простор који се користи у пољопривредне сврхе. Изградња нових објеката пословно комерцијалне намене вршиће се уз обавезу израде Урбанистичког пројекта.

Блок 3а

Чини простор на којем се налази говедарска фарма “Балаш” која се бави пољопривредном производњом. Изградња нових објеката и допуна недостајућих садржаја вршиће се директним спровођењем из Плана.

За формирање нових радних и пословних комплекса у блоку 3а, као и за изградњу објеката мале привреде и производног занатства у функцији пољопривреде, мини фарми и пословних објеката са потребним већим капацитетима комуналне и саобраћајне инфраструктуре овим Планом се утврђује обавезна израда Урбанистичког пројекта за урбанистичко архитектонску разраду локације.

Блок 3б

Чини реализовани комплекс производних објеката компаније „Геби“ доо која се бави производњом сточне хране. Допуна недостајућих садржаја производње или делова вршиће се директним спровођењем из Плана.

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

За изградњу објеката који због специфичних технологија захтевају висину преко 30 м или захтевају веће инфраструктурне капацитете, као и објекте са сложенијим технолошким процесима прописује се израда Урбанистичког пројекта .

Блок 4

Представља простор реализованог породичног становања средњих густина. Изградња нових објеката стамбене намене ће се вршити директним спровођењем из Плана.

Блокови 5 и 6

Представља простор у непосредној близини укинуте железничке пруге и тренутно чини неуређену јавну површину. За изградњу и уређење нових пословних и комерцијалних комплекса обавезна је израда Урбанистичког пројекта.

Простор који чине делови **блокова 2 и 6**, лоциран у централном појасу обухвата Плана и који се простире праволинијски у правцу северозапад југоисток уз непосредан појас водотока ЧИК-а има улогу еколошког коридора. **Регулисани водоток Чик је еколошки коридор од регионалног значаја**, утврђен Регионалним просторним планом АП Војводине (“Службени лист АП Војводине” бр. 22/2011). Уређење и коришћење простора је регулисано Планом генералне регулације за насеље Чантавир („Сл. лист Града Суботице”, број 3/2011) који предвиђа континуитет зеленила уз водоток.

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

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.

На површини основне претежне намене земљишта у општој стамбеној зони у насељима средњих густина са два или више типова стамбене изградње у насељима средњих густина са два или више типова нестамбене градње, у урбаног стамбеној и општој зони већих густина и пословној зони дозвољена је изградња компатибилних намена, и то:

- 1) пословање;
- 2) трговина;
- 3) угоститељство;
- 4) занатство и услуге;
- 5) здравство;
- 6) дечија заштита;
- 7) образовање;
- 8) култура;
- 9) верски објекти.

Јавни објекти могу се градити унутар свих зона.

Компатибилне намене у оквиру зоне, могу бити и 100% заступљене на појединачној грађевинској парцели у оквиру зоне и на њих се примењују правила за изградњу дефинисана за претежну намену земљишта у зони.

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

Промена и прецизно дефинисање планираних намена у оквиру планом дефинисаних компатибилности утврдиће се Урбанистичким пројектом према процедури за потврђивање урбанистичког пројекта утврђеној Законом о планирању и изградњи.

Објекти јавне намене

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

За планиране остале објекте јавне намене који могу бити у свим облицима својине утврђују се следећи урбанистички показатељи:

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	ЗОНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	мах. 50%

Минимална величина парцеле за изградњу објеката јавне намене је **1000м²**.

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

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

Организација и уређење грађевинске парцеле намењене грађењу јавних објеката првенствено је условљена планираном наменом те нормативима и прописима за изградњу јавних објеката у складу са бројем корисника.

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

Организација парцеле утврђиваће се урбанистичким пројектом, на основу утврђених правила грађења, и на основу важећих норматива и прописа за објекте одређене намене, 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.

Спратност објекта одређује се у зависности од непосредног окружења, постојећих објеката као и према садржајима унутар самог објекта, а може бити од П (приземље) до П+3 (приземље + три спрата).

У овим правилима су дати урбанистички услови и нормативи који се односе на изградњу и планирање објеката јавне намене, односно комплекса следеће намене:

● **Спорт и рекреација компатибилна намена**

У случају изградње објеката или комплекса намењених спорту и рекреацији са могућношћу допуне садржаја пословним објектима преваходно угоститељске и услужне делатности у зонама породичног и мешовитог становања даља разрада простора је утврђена кроз израду Урбанистичког пројекта.

Приликом израде Урбанистичког пројекта за грађење објеката и комплекса спорта и рекреације, као и пословних објеката у овој зони морају се испоштовати следећи параметри:

- индекс заузетости парцеле макс. 40% у индекс заузетости се не рачунају отворени спортски терени
- укупан индекс заузетости, рачунајући објекте и отворене спортске терене је максимално 60%.
- спратност објеката макс. П+2
- зелене површине мин. 40% .У зелене површине се рачунају и отворени травнати спортски терени
- минимална удаљеност грађевинске од регулационе линије

Минимална величина парцеле је 1 000 м², а ширина уличног фронта мин. 20.0 м.

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

● **Верски објекат компатибилна намена**

За евентуалну изградњу верских објеката 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 максимални индекс заузетости максимално 40 %.

Поред цркве дозвољена је изградња пратећих функционалних садржаја: црквеног уреда (канцеларије, учионице за веронауку), продаја свећа, црквених календара, станова и апартмана и сл. спратности П+1+ПК.

Минимална величина парцеле је 2500 м².

Паркинге планирати на властитој парцели – комплексу.

Унутар обухваћеног простора на парцелама или комплексима у зони **производње и привреде** дозвољена је изградња једног или више објеката у којима се одвијају следеће делатности:

- пословне делатности (терцијарне делатности: продаја, администрација, услуге, угоститељство и сл.)
- складишне делатности
- производне делатности

Компатибилне намене у зони су: трговина, угоститељство, занатство и услуге (бензинске станице..) као и објекти јавне намене (нпр. комунални, спорт и рекреација) који могу бити у свим облицима својине.

Компатибилне намене у оквиру зоне, могу бити и 100% заступљене на појединачној грађевинској парцели у оквиру зоне и на њих се примењују правила за изградњу дефинисана за претежну намену земљишта у зони.

У циљу задовољења потреба за мирујућим саобраћајем предвидети паркинге на парцели планираних пословних објеката.

У оквиру парцеле дозвољена је изградња гаража, унутар или уз планирани пословни објекат уз услов да ако се изградња врши парцијално има у виду да након изградње свих објеката двориште треба да представља јединствену функционалну целину.

Број паркинг места односно гаража димензионисати на следећи начин:

1. за пословне просторе 1 паркинг – гаражно место на 70 м² корисног простора.
2. трговина на велико – једно ПМ на 50 м² корисног простора.
3. хотелијерска установа – једно ПМ на користан простор за 10 кревета.
4. спортска хала – једно ПМ на користан простор за 40 гледалаца.
5. производни, магацински и индустријски објекат – једно ПМ на 200 м² корисног простора.

2.3.1. ПЛАНИРАНО СТАЊЕ - БИЛАНС ПОВРШИНА

А) ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

<i>А) ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ</i>	ПОВРШИНА (ха)	(%)
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	6,6	13.47
ВОДОТОК ЧИК	1,8	3.67
ЕКОЛОШКИ КОРИДОР ВОДОТОКА ЧИК	4,8	9.8
УКУПНО:	13,2	26.93

Б) ПОВРШИНЕ ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Б) ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	ПОВРШИНА (ха)	(%)
ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА	5.44	11.10
ЗОНА ПОСЛОВНО КОМЕРЦИЈАЛНИХ ФУНКЦИЈА	10.36	21.14
ЗОНА ПРОИЗВОДЊЕ И ПРИВРЕДЕ	20.00	40.81
УКУПНО:	35,8	73.06
УКУПНО ЈАВНО (А) + ОСТАЛО (Б) :	49,0	100

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

На основу утврђеног режима коришћења простора извршена је подела земљишта у границама Плана на:

- ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ које обухватају простор величине 13,2 ха, и
- ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ који обухвата простор величине 35,8 ха.

Подела земљишта обухваћеног планом према наменским зонама са регулацијом јавних површина – улица и површина за јавне објекте од општег интереса је дефинисана на графичком прилог бр. 4.4.

● Површине јавне намене

Површина јавне намене јесте простор одређен планским документом за уређење или изградњу објеката јавне намене или јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса у складу са посебним законом (улице, тргови, паркови и др.).

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

Јавне површине

- Постојеће и планиране саобраћајнице
- Водоток Чик
- Еколошки коридор водотока Чик

● Површине за остале намене

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

У склопу Плана су утврђене следеће површине остале намене:

- зона породичног становања
- зона пословно комерцијалних садржаја

2.4.1. ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ**Јавне површине -постојеће и планиране улице**

Постојеће кориговане и планиране регулације улица (6,6 ха) 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 димензионисана у односу на утврђене урбанистичке параметре и у складу са стеченим обавезама у погледу предвиђених проширења мрежа саобраћајне и комуналне инфраструктуре у складу са студијама и плановима развоја дефинисаних од стране надлежних институција и предузећа у циљу стварања услова за изградњу објеката у зонама породичног становања, пословања и производње у складу са **Планом генералне регулације за насеље Чантавир**. Планом је планирано и отварање нових улица. Регулационе ширине постојећих улица су кориговане у складу са горе наведеним како је то приказано на графичком прилогу.

Попис парцела и опис локација за јавне површине (целе и делови)**● СПИСАК ПАРЦЕЛА ПОСТОЈЕЋИХ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ****Граничне улице плана**

Општински пут Суботица - Чантавир – део к.п. 8665 и 3714 К.О. Чантавир

Ул. Железнички трг (ДП ПБ реда бр. 303)– део к.п. бр. 3735, 3745 и 3746 К.О. Чантавир

Нове – планиране улице

Нова улица 1 (продужетак Ул. Ветрењача) – део к.п. бр. 3713/4, 1084, 4544, 4539/1, 4545, 4546, 4547, 4539/3, 4537, 4536/2, 4536/1, 4535, 4534, 4531, 4530, 4528, 4526, 4525, 4524, 4523, 4522, 4521, 4520, 4519 и 4518 К.О. Чантавир.

Нова улица 2 (продужетак Ул. Болманска) – део к.п. бр. 3712/4, 3712/1 и 986 К.О. Чантавир.

● СПИСАК ПАРЦЕЛА ПОСТОЈЕЋИХ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Водоток - Чик – к.п. 3709, 8648 К.О. Чантавир

● СПИСАК ПАРЦЕЛА ЗА ПЛАНИРАНЕ ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Еколошки коридор водотока Чик – делови к.п. бр. 3713/5, 3713/1, 3713/4, 4544, 4545, 4546, 4547, 4537, 4536/2, 4536/1, 4535, 4533, 4532, 4529, 4527, 4528, 4526, 4525, 4524, , 4523, 4522, 4521, 4520, 4519, 4575, 4572, 4571, 4568, 4567, 4563, 4560, 4559, 4556, 4555, 4550/2, 985/2, 986, 3712/7 и 3712/8 К.О. Чантавир.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу број 4.5. Регулационо – нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање важи графички приказ.

2.4.2. ЕЛЕМЕНТИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НАМЕЊЕНОГ ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ - УЛИЦЕ

Површине јавне намене су простори одређени планским документом за уређење или изградњу објеката јавне намене или јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса у складу са посебним законом. Планом су дефинисане регулационе линије које ће раздвајати површине одређене јавне намене од површина за друге јавне и остале намене тако да се на основу Плана може спровести парцелација и препарцелација у циљу спровођења разграничења ових површина. (регулације саобраћајница, површина од општег јавног интереса.

Разграничење грађевинског земљишта са геодетским елементима за обележавање парцела намењеног за јавне површине приказано је на граф. прилогу бр. 4.5. Регулационо – нивелациони план са аналитичко – геодетским елементима за обележавање.

Аналитичко-геодетски подаци за обележавање граница грађевинског земљишта намењеног за јавне површине и изградњу објеката јавне намене утврђени су удаљеностима од постојећих

регулационих и међних линија или координатама преломних тачака у свему као на графичком прилогу 4.5.

R1	403348.533	88132.919	R23	403810.466	87543.709
R2	403350.519	88139.684	R24	403872.289	87550.957
R3	403428.063	88181.725	R25	404023.412	87608.663
R4	403434.800	88179.690	R26	404027.266	87618.143
R5	403594.077	87879.067	R27	403966.630	87749.010
R6	403591.140	87869.011	R28	403956.077	87751.418
R7	403599.834	87853.250	R29	403944.104	87777.259
R8	403609.250	87850.428	R30	403979.223	87764.646
R9	403743.346	87597.332	R31	404044.122	87624.579
R10	403778.558	87565.463	R32	404054.282	87620.450
R11	403784.691	87552.952	R33	404208.842	87679.467
R12	403785.011	87548.768	R34	404228.177	87721.053
R13	403776.195	87538.210	R35	404224.105	87728.944
R14	403715.968	87534.848	R36	404188.690	87709.192
R15	403706.280	87541.410	R37	404170.458	87707.450
R16	403452.679	88195.071	R38	404070.710	87745.982
R17	403450.624	88188.270	R39	404065.735	87744.999
R18	403613.332	87881.171	R40	404057.886	87737.552
R19	403755.290	87613.235	R41	403986.429	87754.691
R20	403795.057	87577.245	R42	403984.773	87752.669
R21	403804.340	87558.306			
R22	403805.119	87548.112			

2.5. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ, КАО И УСЛОВЕ ЗА ЊИХОВО ПРИКЉУЧЕЊЕ

2.5.1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Предметним Планом детаљне регулације преузете су из Плана вишег реда регулационе линије са јужне стране улице железнички трг док је на северној страни улице коригована тако да нова регулациона ширина улице износи 26,5 м. Планом је исто тако предвиђена доградња коловоза са 6 на 7 м. Интервенције поред државног пута планиране су код следећих оријентационих стационача:

- код км 10 + 066, изградња аутобуске нише са леве стране коловоза,
- код км 10 + 108 доградња четвртог крака "Т" раскрсници са улицом ветрењача због отварања улице Нова 2,
- код км 10 + 158, изградња аутобуске нише са десне стране коловоза,
- код км 10 + 241, реконструкција постојеће „Т“ раскрснице са улицом Ференца Киша,
- код км 10 + 368 доградња четвртог крака "Т" раскрсници са улицом болманска због отварања улице Нова – 1,
- код км 10 + 599 реконструкција "Т" раскрснице са општинским путем Суботица – Чантавир у кружниток према плану вишег реда,

Планирани елементи кружног тока на раскрсници општинског пута и државног пута код оријентационе стационаче км 10+599 су приказани на графичком прилогу тако да планирани пречник кружне раскрснице износи 40 м, ширина кружне саобраћајнице износи 6 м, ширина заштитног дела кружне саобраћајнице износи 3 м, пречник централног острва износи 22 м, док ширина приступних саобраћајница износи 4 м.

Аутобуска стајалишта која се тренутно налазе на коловозу без изграђених пешачких приступа потребно је изместити са коловоза и изградити код оријентационих стационача км 10+066 са леве стране коловоза и код км 10+158 са десне стране коловоза гледано у смеру раста стационаче са одговарајућим пешачким приступима. Препоручени стандардни тип аутобуског стајалишта је „Тип – В“ за рачунске брзине мање од 60 км/х према Правилнику о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласик РС”, бр. 50/2011).

Планирана улица Нова – 1 предвиђена је за сакупљање саобраћаја са свих прикључака са околног простора са комерцијалном наменом да би се омогућио заједничко прикључење на државни пут преко улице Нова – 1 без отварања нових прикључака према државном путу. Из претходно наведених разлога је

отворена и улица Нова – 2, док деоница улице железнички трг са прикључењем на на улици Нова-1 имаће исту функцију само са знатно смањеним могућностима односно капацитетом. Регулационе ширине улица Нова – 1 и Нова – 2 због функције у уличној мрежи одређена је на 18 м са ширином коловоза од 6,6 м. Приликом реконструкције свих трокраких раскрсница у четворокраке поребно је да приступни коловоз раскрсници из свих праваца да има најмању ширину од 6 м.

У обухвату плана на уличној мрежи у графичким прилозима приказане су пешачке и бицикличке стазе за потребе овог вида саобраћаја, с тим да је изградња истих могуће је и на местима где оне нису приказане на графичком прилогу у складу са просторним могућностима.

Изградња паркинга за потребе путничких и теретних возила је могуће на јавним површинама (улицама) у складу са расположивим простором и условима безбедног одвијања саобраћаја осим уз деоницу државног пута кроз улицу Железнички трг.

2.5.2. ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Изградњом нових објеката дефинишу се слободне површине унутар грађевинских блокова, у складу са чим се формирају и подижу нове зелене површине и планира допунско озелењавање, те повезивање зелених површина преко линеарног зеленила улица у хомогену целину.

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

А. Улично зеленило

Б Еколошки коридор водотока Чик

А) Улично зеленило

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

Улично зеленило унутар граница одређених Планом детаљне 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 попуњу 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.

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 користити следећи садни материјал:

Аџер сп. - јавори

Фрахинус аугустифолиа - пољски јасен

Коелреутериа паницулата - келреутерија

Тилиа аргентеа - сребрна липа

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

Цратаегус сп. - глогови

Хибисцус суриацус - хибиск итд.

Користити аутохтоне врсте прилагодљиве градском профилима. На свим слободним површинама се подиже травњак. У склопу саобраћајница уз пешачки прелаз могу се користити партерна уређења.

Б) Еколошки коридор водотока Чик

Ради очувања континуитета зеленила уз водоток Чик, у складу са Решењем о условима заштите природе исходаним од стране Покрајинског завода за заштиту природе од дана 05.07.2021. године под бројем 03 бр. 020-1597/2, потребно је уређење простора заштитне зоне коридора вршити по принципу зоналности, у складу са потребама унапређења стања еколошког коридора и побољшања еколошког стања/потенцијала водотока:

а) У појасу од 50 м од еколошког коридора или станишта:

- забрањује се планирање техничких решења којима се формирају рефлектујуће површине (нпр. стакло, метал) усмерене према коридору;

- планиране трасе надземне инфраструктуре треба да прелазе најкраћим путем преко еколошког коридора;
 - објекте који захтевају попличавање и/или осветљење лоцирати на мин. 20 м удаљености од границе коридора/станишта;
 - очувати повезаност еколошког коридора са суседним зеленим површинама планирањем ограда које омогућују кретање ситних животиња (ограде од вертикалних елемената са отворима већих од 10 цм, односно применом оваквих отвора код преломних тачака пуних ограда);
 - независно од планиране намене појединачних просторних целина (и у складу са важећим Планом генералне регулације), планом обезбедити континуитет зеленог тампон појаса уз Чик, у ширини од 10 м код постојећих објеката, а 20 м код планираних објеката, у складу са датим правилима озелењавања. Намена зеленог појаса може бити заштитно или украсно зеленило, башта, пешачка стаза оивичена зеленилом, у складу правилима озелењавања. У овом појасу није дозвољено планирање спортских терена и паркинг површина.
- б) У појасу од 200 м од еколошког коридора:
- забрањено је отварање позајмишта и одлагање отпадног материјала на отвореном у зони зелених појасева водотока Чик, односно у зони непосредног утицаја на водоток;
 - услов за евентуално планирање укопаних складишта опасних материја је да се њихово дно налази изнад коте максималног нивоа подземне воде, уз примену грађевинско-техничких решења којима се обезбеђује спречавање емисије загађујућих материја у околни простор;
 - просторним распоредом садржаја и дефинисањем обавезе примене одговарајућих техничких решења обезбедити заштиту коридора/станишта од утицаја светлости (детално дато подтачком 4.б.), буке и загађења;
 - планирати веће зелене површине уз водоток, имајући у виду забрану садње инвазивних врста, од којих су у Панонском региону најчесталије следеће: циганско перје (*Ацилепиас суриаца*), јасенолисни јавор (*Аџер негундо*), кисело дрво (*Аилантхус glandулоса*), багремац (*Аморпха фрутиџоса*), западни копривић (*Целтис оциденталис*), дафина (*Елеагнус ангустифолиа*), пенсилвански длакави јасен (*Фрахинус пеннсулваница*), трновац (*Гледиџија триаџхантос*), жива ограда (*Луџиум халимифолиум*), петолисни бршљан (*Партхеноџиссус инсерта*), касна сремза (*Прунус серотина*), јапанска фалоба (*Реуноуриа сун. Фаллопиа јапоница*), багрем (*Робиниа псеудоаџациа*), сибирски брест (*Улмус пумила*) и уважавајући потребу адаптације климатским променама, при чему треба дати предност лишћарима са посебним освртом на аутохтоне врсте прилагођене локалним педолошким и климатским условима. Током уређења терена/зеленила обавезно одстранити евентуално присутне самоникле јединке инвазивних врста;
- с) У појасу од 500 м од еколошког коридора:
- забрањује се планирање ветропаркова и појединачних ветрогенератора (турбина);
 - забрањују се планска решења којима се нарушавају карактеристике хидролошког режима од којих зависи функционалност коридора водотока и опстанак врста и станишних типова;

2.5.3. ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ПРЕДВИЂЕНО УТВРЂИВАЊЕ ОПШТЕГ ИНТЕРЕСА

Површина јавне намене јесте простор одређен планским документом за уређење или изградњу објеката јавне намене или јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса у складу са посебним законом (улице, тргови, паркови и др.);

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** (домови здравља, домови за старе, објекти образовања, отворени и затворени спортски и рекреативни објекти, објекти културе, поште и други објекти).

Планом детаљне регулације у складу са урбанистичким нормативима и стандардима за одређене делатности, према предвиђеном броју становника који гравитирају овом простору и радијусу опслуживања којим се обезбеђује равномерна покривеност свих делова града, уз постојеће комплексе који се Планом задржавају предвиђа се и нови простор од (0.09 ха) за изградњу Здравствене станице.

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 позитивним законским прописима, стандардима и нормативима који регулишу изградњу конкретне врсте централних садржаја.

ТРАФОСТАНИЦЕ

За различите потребе опслуживања града, зависно од природе комуналне делатности (производња, 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 трафо станица и на парцелама Инвеститора. У склопу ових простора је планирано лоцирање грађевинских објеката са потребним уређајима, инсталацијама и опремом.

2.6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА МРЕЖЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

У оквиру грађевинског земљишта јавне намене - постојећа регулација улице планирана је изградња саобраћајне инфраструктуре (коловоз, тротоар, хортикултурна уређења слободних површина - јавне зелене површине, паркинзи...) у складу са рангом саобраћајнице, као и комуналне инфраструктуре (електроенергетска и телекомуникациона мрежа са објектима, водоводна и канализациона мрежа) димензионисана у односу на утврђене урбанистичке параметре и у складу са стеченим обавезама у погледу предвиђених проширења мрежа саобраћајне и комуналне инфраструктуре у складу са студијама и плановима развоја дефинисаних од стране надлежних институција и предузећа.

2.6.1. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА, ГАСОВОДНА, ВРЕЛОВОДНА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Електроенергетска мрежа

Према подацима из Улова за израду Плана детаљне регулације за део пута насеља Чантавир између деоница општинског пута Суботица-Чантавир, заштитног појаса довода Чик и деонице државног пута II реда Н. Жедник – Чантавир, под бројем **20.7.0.0.-Д.07.09.-51748/3-21** од 16.06.2021. године које је доставила **ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ Д. О. О. БЕОГРАД, НОВИ БЕОГРАД, Булевар уметности бр. 12**, посматрано подручје се напаја електричном енергијом из трансформаторске станице РС 30/10 кВ „Чантавир“ преко 10 кВ извода „Дожа“ и преко 10 кВ извода „Центар“.

Сви будући потрошачи ће се електричном енергијом напајати из енергетских ослонаца из ТС 35/10 „Чантавир“ како је и предвиђено Студијом дугорочног плана и концепцијом развоја средњенапонске мреже Електродистрибуције Суботице до 2025. године, с тим да је за средњенапонски део мреже који је још увек на 10 кВ ниову планиран прелазак на 20 кВ ниво у блиској будућности.

Унутар простора који обухвата План, као и у непосредној близини, изграђено је 4 трафостанице напона 20(10)/0,4 кВ и једног разводног постројења 20 кВ које непосредно снабдевају потрошаче електричном енергијом. Две трафостанице су приватне (предузеће Геби) и оне су ЗТС типа (зидана трафостаница), док су остале 2 дистрибутивне трафостанице МБТС типа (монтажно-бетонска трафостаница) и СТС типа (стубна трафостаница).

Непосредно напајање електричном енергијом постојећих и планираних потрошача планирано је из постојећих али и планираних електроенергетских објеката – трансформаторских станица, јер ће изградња нових садржај на овом простору условити изградњу и нових електроенергетских објеката.

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

- изградња нових дистрибутивних трафостаница типа МБТС (монтажно-бетонска трафостаница), напона 20/0,4 кВ и потребне снаге (1х630 кВА, 2х630 кВА) односно СТС типа (стубна трафостаница) напона 20/0,4 кВ и потребне снаге (1х400 кВА),

- изградња 20 кВ прикључних водова за нове трафостанице (по принципу улаз-излаз) који би се градили од нових трафостаница до најближих постојећих 20 кВ извода у циљу повезивања нових ТС на средњенапонску мрежу, а по потреби изградња и нових 20 кВ извода из енергетских ослонаца – ТС 35/10 кВ. Нови расплет 20 кВ кабловских водова требало би да омогући двострано напајање дистрибутивних ТС, као и сучељавање 20 кВ извода из више ТС чиме би се постигло сигурније напајање и боља расподела оптерећења.

- изградња потребног броја 0,4 кВ кабловских извода из нових и постојећих дистрибутивних трафостаница

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

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 (компактна трафостаница) или ЗТС (зидана трафостаница).

Што се тиче потреба појединих блокова предвиђеним овим Планом за електричном енергијом, она пре свега зависи од површине и од намене простора. Нормативи код изградње дистрибутивних трафостаница су следећи:

за зону пословања – комерцијалне функције масималне спратности П+1+Пк потребно је обезбедити простор за једну МБТС са трансформатором снаге 1х630 кВА за 1 ха површине,

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

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

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

Трафостанице градити као МБТС (монтажно-бетонска трафостаница), КТС (компактна трафостаница) или ЗТС (зидана трафостаница), али и СТС (стубна трафостаница) типа на простору на коме је изграђена надземна електроенергетска мрежа, односно где је потребна мања снага и где је економски неоправдана изградња ТС типа МБТС.

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

У зонама намењеним комерцијалним функцијама, трафостанице се могу предвидети у склопу пословних објеката.

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

Код избора локације ТС водити рачуна о следећем:

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

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

Јавна расвета које је већ изведена задржава се, уз могућност проширења и реконструкције постављањем нових канделабера истог или сличног типа као постојећи. Напајање канделабер светилки решити путем нисконапонског подземног кабла. 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 подацима из Републичког геодетског завода, Сектора за катастар непокретности – Одељења за катастар водова Нови Сад, према подацима којима располажемо везано за издавање правила грађена и других услова за изградње гасоводне инфраструктуре, као и према сазнањима којима располажемо, дистрибутивна гасоводна мрежа је изграђена у целом насељу Чантавир. Такође, изграђена је и главна мерно

регулациона станица (ГМРС) Нови Жедник у Новом Жеднику која би требала да снабдева гасом насеље чантавир, међутим доводни гасовод из ГМРС Нови Жедник до насеља Чантавир није изграђен.

Како је Инвеститор ове гасоводне мреже (ПС „Телефонија“ АД Београд) сада у стечају, тренутно техничко стање ДГМ у насељу, као и правни и власнички статус исте нам нису познати.

Паралелно са изградњом ДГМ, грађена је кабловска канализација по истој траси (у истом рову) за потребе градње КДС мреже.

Топлификација објеката као и снабдевање овим енергентом објеката на предметном простору може се планирати, када то буде технички и правно могуће, прикључењем на постојећу или нову гасоводну мрежу која ће се изградити у планираним улицама у оним деловима где буде постојао интерес за прикључење објеката, и повезати са постојећом гасоводном мрежом.

Приликом реализације корекције регулације улица односно ширења коловоза и тротоара, као и приликом изградње саобраћајне инфраструктуре (коловоз, тротоар, бицикличка 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.

Телекомуникациона мрежа

У границама обухвата предметног Плана, постојећа инфраструктура „Телекома Србија“ а. д. Београд састоји се од:

- кабловске ЕК канализације,
- каблова транспортне ЕК мреже (подземни оптички каблови),
- каблова месне ЕК мреже (подземни),
- осталих ЕК објеката (изводи, улични кабинети, контејнери, итд),

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

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

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

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

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

Постојећи објекти и ТК каблови на посматраном подручју који су потенцијално угрожени изградњом нових или реконструкцијом постојећих објеката морају се адекватно заштити или изместити, и у циљу заштите постојеће ТК инфраструктуре потребно је пре почетка израде пројектне документације и

извођења било каквих радова на предметном подручју прибавити одговарајуће техничке услове односно сагласности од “Телекома Србија” а.д.

За потребе израде измене и допуне Плана детаљне регулације прибављени су 11.06.2021. године од **ТЕЛЕКОМА СРБИЈЕ, ДИРЕКЦИЈЕ ЗА ТЕХНИКУ, СЕКТОРА ЗА ФИКСНУ ПРИСТУПНУ МРЕЖУ, СЛУЖБЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД, ОДЕЉЕЊА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СУБОТИЦА**, из Суботице, Првомајска 2-4 Претходни услови и мишљење на План детаљне регулације за део простора насеља Чантавир између деоница општинског пута Суботица-Чантавир, заштитног појаса водотока Чик и деоница Државног пута II Б реда Нови Жедник-Чантавир, под бројем **Д210-219308/2 ЈБ**.

Унутар обухвата Плана детаљне регулације постоји изграђена телекомуникациона „Пошта НЕТ“ инфраструктуре и она се састоји од следећих објеката и водова:

- коаксијалних каблова у рову,
- разводних ормана за спољну монтажу са активном и пасивном опремом.

Помената инфраструктура постоји на малој површини предметног простора, дуж улице Маршала Тита и Железнички трг.

У наредном периоду планирана је изградња и реконструкција Пошта НЕТ мреже као и даља сегментација мреже у зависности од потреба корисника и у складу са планом инвестиција и буџетом ЈП „Пошта Србије“.

Такође је планирано и редовно инвестиционо одржавање у које спада укључење нових корисника и редовно текуће одржавање.

За трасе КДС водова користити планиране трасе ТК водова, и код изградње кабловске канализације неопходно је обезбедити довољан број цеви, како за тренутне потребе тако и за евентуална касније проширење и унапређења КДС мреже.

Приликом изградње планираних садржаја, реализације корекције регулације улица односно ширења коловоза и тротоара, као и приликом изградње саобраћајне инфраструктуре (коловоз, тротоар, бицикличка стаза), потребно је узети у обзир положај ТК КДС инфраструктуре, и у случају потребе извршити измештање или заштити исте.

За потребе израде измене и допуне Плана детаљне регулације прибављени су 08.06.2021. године од **ЈП „ПОШТА СРБИЈЕ“ РЈ „ПОШТА НЕТ“**, из Београда, Катићева 14-18 Претходни услови и мишљење на ПДР за део простора насеља Чантавир између општинског пута Суботица-Чантавир, заштитног појаса водотока Чик и деонице државног пута II Б реда Н. Жедник-Чантавир, под бројем **2021-87957/2**.

На предметном простору у току је изградња оптичке КДС мреже интернет и ТВ оператера САТ-ТРАКТ Д.О.О. из Бачке Тополе.

2.6.2.ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

Јавна водоводна мрежа има двојаку функцију и то за санитарне потребе и противпожарну заштиту. Целокупном територијом насеља Чантавир је изграђена јавна водоводна мрежа у регулационој ширини улица. У склопу предметне територије изграђена је мрежа у Улици маршала Тита (АЦ Ø100), Бајмочкој и на Железничком тргу (АЦ Ø125). У наредном периоду потребно је да се планиране деонице јавног водовода повежу у прстен са осталом насељском водоводном мрежом. Минимални пречник нове мреже је 100 мм. Димензионисање планиране јавне водоводне мреже мора бити у складу са Студијом избора система водоснабдевања – ЗОНА II – насеља Чантавир, Вишњевац, Нови и Стари Жедник (Завод за комуналну хидротехнику Аква-Пројект из Суботице, Е-781/09 из 2010. године)

Секундарна улога мреже је покривање потребне количине воде за противпожарну заштиту, али у садашњем тренутку постојећа јавна водоводна мрежа не испуњава услове за хидрантску мрежу насеља. С обзиром на то да водоводни систем Чантавира није поуздан извор за снабдевање хидрантске инсталације објекта – за објекте за које је потребна спољна и унутрашња хидрантска мрежа за гашење пожара неопходно је да у свом систему имају резервоар воде за противпожарне потребе.

Насеље Чантавир има, веома малим делом, изведену фекалну канализациону мрежу за отпадне воде, али она не врши своју праву функцију јер нису изграђени примарни објекти тог система-постројење за пречишћавање отпадних вода и црпне станице. Тренутно, одвођење отпадних вода се решава индивидуално - путем септичких јама и из неколицине објеката у центру насеља путем канализационе мреже која се улива у поток Чик без пречишћавања. Након напуштања УПОВ Чантавир није се развијала канализациона мрежа у насељу, те није омогућено ни прикључивање нових потрошача на канализациону мрежу. Постојећа мрежа је сепаратног типа и грађена је у складу са Генералним решењем канализације

насеља Чантавир и Душаново- фекална канализација (ИГВ из Суботице, Е-3092-6 из 1985. године). Из наведеног следи да је за развој јавне канализационе мреже за санитарно-фекалне отпадне воде првенствено потребно изградити постројење за пречишћавање отпадних вода насеља, па тек онда развијати колекторску, секундарну и мрежу нижег реда у складу са наведеним Генералним решењем. Плановима развоја канализационе мреже насеља морају се обухватити и атмосферске воде.

2.7. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

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

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

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

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

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

Планом утврђују се регулационе линије за :

- Јавне површине улице (постојеће и површине планиране за проширење - корекцију постојећих улица)
- Еколошки коридор водотока Чик

РАЗГРАНИЧЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА са геодетским елементима за обележавање парцела (координатама преломних тачака) намењеног за јавне површине извршено је утврђивањем граница које одређују планиране регулационе линије улица и јавних површина дефинисане у граф. прилогу бр. 4.5. Регулационо – нивелациони план са аналитичко – геодетским елементима за обележавање

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу важи графички прилог.4.5.

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

На местима где се планирају нове интерне саобраћајно-манипулативне површине потребно је прилагођавање нивелете истих условима терена.

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

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

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

2.9 УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА

2.9.1. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

На подручју обухваћеном планом нема заштићених културних добара нити објеката под претходном заштитом. На овом простору није утврђено постојање археолошког налазишта.

Ако се у току извођења грађевинских и других радова на наведеном подручју наиђе на археолошка налазишта, извођач радова је дужан да одмах обустави радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе како би се обавили заштитни археолошки радови (Члан 109 Закона о културним радовима Сл.гласник РС бр 71/94) .

2.9.2. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

Саставни део Одлуке о изради Плана детаљне регулације је Решење Градске управе Града Суботице – Секретаријата за грађевинарство број: IV-05-350-23.2/2021 од 12.03.2021. године, о неприступању изради Извештаја о стратешкој процени утицаја на животну средину за План.

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:

- Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС” бр. 135/04, 36/09, 36/2009 – др. закон, 72/2009-др закон, 43/11 - одлука УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 и 95/2018 – др. закон),
- Закона о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС” бр. 135/04 и 36/2009),
- Закон о заштити земљишта („Сл. гласник РС” бр. 112/2015),
- Закон о заштити ваздуха („Сл. гласник РС” бр. 36/2009 и 10/2013),
- Закон о водама („Сл. гласник РС” бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 – др. закон),
- Закон о заштити од буке у животној средини („Сл. гласник РС” бр. 36/2009 и 88/2010),
- Правилника о дозвољеном нивоу буке у животној средини („Сл. гласник РС” бр. 54/92 и 72/10) и других важећих прописа у овој области.
- Закона о управљању отпадом (“Сл гласник РС” бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18).
- Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (“Службени гласник РС”, број 114/08).

У циљу спречавања угрожавања животне средине потребно је:

- Планиране улице извести у утврђеним регулационим ширинама, са свим планираним саобраћајним површинама – коловози, тротоари, бицикличке 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).
- 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 пословне и производне објекте а у складу са прописима за одређену намену објекта – врсту делатности, са одвожењем на градску депонију, организовано путем надлежног комуналног предузећа.

Заштита земљишта

Мере заштите земљишта обухватају систем праћења квалитета земљишта и његово одрживо коришћење, у складу са важећом законском регулативом из предметне области:

- у фази изградње планираних садржаја рационално користити земљиште – хумусни слој сачувати за касније уређење локације;
- успоставити организовано управљање свим врстама отпада, које могу настајати на предметном комплексу, како у фази реализације пројектног решења, тако и редовном раду производног постројења;
- индустријски отпад привремено депоновати и предавати га надлежном комуналном предузећу на даљи третман;
- комунални отпад прикупљати у контејнерима за ту намену и предавати надлежном комуналном предузећу;
- са другим врстама отпада (опасан отпад, амбалажни отпад), поступати у складу са законским прописима из области управљања отпадом;
- уколико дође до хаваријског изливања уља, горива или других штетних и опасних материја, неопходно је што пре отклонити последице и извршити санацију терена, а евакуацију загађеног земљишта обезбедити на место и под условима надлежне комуналне службе.

Заштита ваздуха

Заштита квалитета ваздуха у предметном комплексу ће се вршити у складу са важећом законском регулативом из предметне области.

Мере заштите ваздуха:

- израда регистра извора загађивања ваздуха и успостављање мониторинга;

- у планираним објектима, обавезна је уградња опреме, односно применатехничко – технолошких решења, којима се обезбеђује задовољавање прописаних граничних вредности емисије загађујућих материја у ваздуху;
- реализовати план озелењавања, чиме ће се унапредити микроклиматски и санитарно-хигијенски услови простора, а предметно и планирано зеленило бити у функцији баријере у промету загађивача у односу на спољне садржаје;
- отпад који настаје у току рада производног постројења, редовно празнити и евакуисати са локације преко овлашћеног предузећа како би се редуковало стварање непријатних мириса;
- интерни саобраћај унутар комплекса организовати тако да се минимизира вероватноћа саобраћајних и других незгода, рад у празном ходу, подизање прашине и слично.

Заштита вода

Заштита и унапређење квалитета површинских и подземних вода заснована је на мерама и активностима којима се њихов квалитет штити и унапређује преко мера забране, превенције, контроле и мониторинга, у циљу очувања живота и здравља живог света, смањења загађења и спречавања даљег погоршања стања вода.

Мере заштите вода:

- забрањено испуштање било каквих вода, осим условно чистих атмосферских и пречишћених отпадних вода, које обезбеђују одржавање одговарајуће, прописане класе воде у реципијенту и које, по важећим законским актима, задовољавају прописане вредности;
- неопходно је стално праћење количине и квалитета отпадних вода, као и стално праћење технолошког процеса пречишћавања и квалитета пречишћених отпадних вода, што представља услов за превентивно деловање и правовремени одговор на могући проблем у систему;
- са површина за паркирање и осталих површина на којима се може очекивати појава зауљених атмосферских вода, обавезно је каналисање и третман истих у сепаратору - таложнику до захтеваног нивоа, пре упуштања у реципијент.
- забрањено је испуштање у јавну канализацију оних отпадних вода које садрже опасне и штетне материје изнад прописаних вредности или које могу штетно деловати на могућност пречишћавања вода из канализације или које могу штетити каналисању и постројењу за пречишћавање вода

Заштита дивљих врста

(заштићене и строго заштићене врсте)

- Планирати изолацију и обележавање ваздушних водова и електричне инфраструктуре на начин којим се могућност електрокуције (страдања услед удара струје) и колизије (механичког удара у жице) летећих организама своди на минимум: носаче изолатора изоловати пластичним навлакама, изолаторе поставити на носаче у положају на доле, а жице обележити на упадљив начин;
- Ради заштите врста које су активне ноћу, применити одговарајућа планска и техничка решења заштите коридора од утицаја светлости: спољно осветљење објеката вршити светлосним телима постављеним најниже могуће, са светлосним сноповима усмереним према објектима или саобраћајним површинама. За изворе ноћног осветљења који се налазе на отвореном, изабрати моделе расвете за директно осветљење са заштитом од расипања светлости, којима се обезбеђује усмереност светлосних снопова према жељеним садржајима и спречава расипање светлости према небу (према ваздушном коридору миграције) и еколошком коридору водотока;

Заштита од буке

Заштита од буке на подручју обухвата ПДР-а мора бити интегрални део акустичног зонарања подручја насеља Чантавир и спроводиће се у складу са важећом законском регулативом из предметне области.

Мере заштите од буке:

- реализовати саобраћајнице на начин који обезбеђује добру проточност и одвијање саобраћаја;
- све приступне и манипулативне површине, у оквиру локације, мора да буду бетонирани или асфалтирани, односно мора да имају засторе који обезбеђују смањење нивоа буке и вибрација;
- извршити озелењавање околине а по могућству и самих паркинг површина;
- формирати заштитни зелени појас од вишеспратног заштитног зеленила;
- формирати зелени појас дуж интерних саобраћајница на начин који не умањује видљивост и безбедност саобраћаја (ниско растиње).

2.9.3. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА

У централном делу обухвату Плана детаљне регулације налази се еколошки коридор од регионалног значаја, водоток Чик, утврђен Регионалним просторним планом АП Војводине ("Службени лист АП Војводине", бр. 22/2011), а мере заштите коридора су дефинисане у складу са Уредбом о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“, бр. 102/2010).

У току израде Плана прибављено је **Решење о условима заштите природе од стране Покрајинског завода за заштиту природе 03 бр. 020-1597/2 од 05.07.2021.** Овим решењем заштите природе прописана је интеграција мера заштите у поглавља Плана која обрађују правила уређења, саобраћаја, расвете и зелене површине и др.

Услови и мере под којим је потребно обезбедити функционалност еколошког коридора каналисаног корита водотока Чик су за:

Влажна, травната и шумостепска станишта

- Водно земљиште уредити и одржавати применом планских и техничких решења којима се обезбеђује блиско-природно стање корита и континуитет травне вегетације приобалног појаса, као и проходност терена за животињске врсте водених и сувоземних станишта, са посебним акцентом на слабо покретљиве, ситне кичмењаке влажних и травних станишта. Није дозвољена садња високог зеленила на водном земљишту еколошког коридора;
- Планирана намена предметног простора не сме да угрожава минимални одрживи проток воде у Чику који је неопходан за опстанак и развој водних биоценоза, а у складу са водним билансом;
- Није дозвољено планирати зацељење водотока. Уколико је потребно извршити заштиту од ерозије делова обале или косине водотока, дати предност еколошки повољним (првенствено биотехничким) решењима која омогућују безбедно кретање животиња, односно излазак сувоземних врста из воде у случају непожељног доспевања у водоток;
- Планирање изградње објеката на простору еколошког коридора ограничити на хидротехничке објекте и мостове/пропусте јавних саобраћајница. Код свих објеката планирати техничка решења која обезбеђују безбедно кретање малим животињама унутар корита и дуж обала водотока, односно омогућују њихов излазак из корита или хидротехничких објеката. Ограде објеката унутар еколошког коридора треба да буду проходне за ситне животиње;

2.9.4. 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 насеља Чантавир спада у зону угрожену земљотресима јачине VIII МЦС.

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

Мере заштите од ратних дејстава

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

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 (Сл 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, 104/09 – др. Закон, 10/15 и 36/18) 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.

2.9.5. УСЛОВИ ЗА ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА

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

Одлагање смећа врши се у контејнерима смештеним на погодним локацијама у склопу парцеле или у одговарајућим просторијама у објекту за јавне, пословне и производне 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 неометан приступ возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење смећа.

Прилазни путеви до места где се планира држање посуда за чување и сакупљање отпада треба да буду двосмерни за саобраћај специјалних возила за одвоз отпада, максималног оптерећења до 10 т, ширине до 2,5 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 1x1,5 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.

Приликом утврђивања локација за постављање контејнера за комунални отпад мора се водити рачуна да они буду смештени на избетонираним платоима или у посебно изграђеним нишама (бетонским боксовима) у оквиру граница форниране грађевинске парцеле, уз објекат којем припада. За неометано обављање услуге изношења смећа неопходно је обезбедити директан прилаз за комунална возила. Контејнере је могуће сместити и у смећарама (или посебно одређеном простору за те потребе) унутар самог објекта, при чему се морају испоштовати напред наведени услови за приступ. Смећаре се граде као засебне, затворене просторије, без прозора, са ел. осветљењем, једним тачећим местом са славином и холендером, Гајгер сливником и решетком на поду, ради лакшег одржавања хигијене тог простора. За депоновање отпадака другачијег састава од комуналног смећа, а који не припада групи опасног отпада, неопходно је

набавити специјалне судове који ће бити постављени у складу са напред наведеним нормативима, а празниће се према потребама инвеститора и склопљеним уговором са ЈКП “Чистоћа и зеленило” Суботица.

Привремено складиштење евентуално присутног опасног отпада вршити искључиво у складу са чл. 36. и 44. Закона о управљању отпадом (“Сл гласник РС” бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18).

2.10. УСЛОВИ КОЈИМА СЕ 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 објеката како новопланираних тако 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.), потребно је испоштовати све саобраћајне критеријуме како би се обезбедио несметан приступ лицима са посебним потребама;
- Испуњавање услова у погледу приступа се односи на пројектовање и планирање нових објеката и простора, доградњу нових објеката, као и на реконструкцију и адаптацију постојећих објеката, када је то могуће у техничком смислу.
- У оквиру сваког појединачног паркиралишта предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом СРПС У.А9.204.

2.11. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства и како је прописано:

- Правилником о енергетској ефикасности зграда (“Сл.гл. РС“ бр. 61/2011), којим се ближе прописују енергетска својства и начин израчунавања топлотних својстава објеката високоградње, као и енергетски захтеви за нове и постојеће објекте.
- Правилником о условима, садржају и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда (Сл.гл. РС 61/2011 и 3/2012).

Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објеката, као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, потребно је применити следеће мере:

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката, као и о утицају ветра на локацији;
- користити савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката за боравак људи
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама спољне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела.
- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као самостојеће, фасадне и кровне елементе где техничке могућности то дозвољавају;
- размотрити могућност постављања тзв. зелених кровова и фасада, као и коришћење атмосферских вода;
- размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту.

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 намеравано коришћење зграде.

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

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства.

Енергетска својства утврђују се издавањем сертификата о енергетским својствима зграда који издаје овлашћена организација која испуњава прописане услове за издавање сертификата о енергетским својствима зграда.

Сертификат о енергетским својствима зграда чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

2.12. 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.

У постојећим раније формираним радним комплексима који су се уситнили (због различитих правно имовинских односа), ради обезбеђивања приступа сваком делу блока могу се формирати заједничке интерне саобраћајнице за које се може издвојити посебна парцела минималне ширине 5,50м. У оваквим случајевима је обавезна израда Урбанистичког пројекта за уређење и изградњу.

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

Правилима парцелације из 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 детаљне 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 додаје суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја.

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.

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 свим зонама.

Планирани елементи регулације приказани су на графичком прилогу број 4.5.

НОВОФОРМИРАНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ УЛИЦА утврђене су на следећи начин:

Постојеће кориговане и планиране регулације улица 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) димензионисана у односу на утврђене урбанистичке параметре и у складу са стеченим обавезама у погледу предвиђених проширења мрежа саобраћајне и комуналне инфраструктуре у складу са студијама и плановима развоја дефинисаних од стране надлежних институција и предузећа у циљу стварања услова за изградњу објеката у зонама породичног становања, пословања, производње и привреде у складу са Планом генералне регулације.

- за **постојеће изграђене 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 постојеће парцеле улица (целе и делове) са деловима парцела осталог грађевинског земљишта који се планирају припојити улици,

- за **новопланиране улице** грађевинска парцела улице обједињава парцеле грађевинског земљишта друге намене (целе и делове) које су Планом предвиђене за улицу,

- **Новопланиране грађевинске парцеле улица** дефинисане су координатама преломних тачака, аналитичко-геодетским подацима тако да се на основу Плана може спровести парцелација и препарцелација у циљу разграничења грађевинског земљишта у јавној намени од грађевинског земљишта друге намене.

● **ПЛАНИРАНЕ ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ**

Списак катастарских парцела за планиране површине јавне намене - улице

Нова улица 1 (продужетак Ул. Ветрењача) – делови к.п. бр. 3713/4, 1084, 4544, 4539/1, 4545, 4546, 4547, 4539/3, 4537, 4536/2, 4536/1, 4535, 4534, 4531, 4530, 4528, 4526, 4525, 4524, 4523, 4522, 4521, 4520, 4519 и 4518 К.О. Чантавир.

Нова улица 2 (продужетак Ул. Болманска) – делови к.п. бр. 3712/4, 3712/1 и 986 К.О. Чантавир.

Ш ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.1. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА

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

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

- **ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА**
- **ЗОНА ПОСЛОВНО КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА**
- **ЗОНА ПРОИЗВОДЊЕ И ПРИВРЕДЕ**
- **ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ – еколошки коридор водотока ЧИК**

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

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

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

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

3.1.1. ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА (средњих густина)

- **Врста и намена објекта који се могу градити у зони**

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 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 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),
- пољопривредна аптека, ветеринарска станица и сл.
- услужни сервиси (праонице возила, и сл.) у складу са важећим прописима и нормативима за грађење објекат ове намене, уколико не угрожавају објекте на суседним парцелама, односно услове живљења у непосредном окружењу.
- 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.

Врста и намена објеката чија изградња је забрањена у зони

У овој зони НИСУ ДОЗВОЉЕНЕ ПОСЛОВНЕ И ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ које могу угрозити животну средину и услове становања разним штетним утицајима; буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно за која нису предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења.

У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА СРЕДЊИХ ГУСТИНА није дозвољена изградња:

- пословних и производних објеката, са делатностима чије је одвијање у стамбеним зонама – односно насељеним местима уопште, Законом и прописима забрањено.
- производних објеката – производни погони мале привреде, изузев складишно – магацинских простора уз стамбени објекат.
- 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 обезбеђења околине од загађења.
- мини фарми
- мини кланица
- стоваришта грађевинског материјала – дрвара,
- економских објеката (живинарници, свињци, говедарници са претећим објектима).

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 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.

Објекти на грађевинској парцели могу бити постављени:

- као слободностојећи
- као двојни
- у непрекинутом низу
- у прекинутом низу
- полуатријумски објекти

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	Препоруч. величина парцеле м ²	Мин. ширина парцеле м	Препор. ширина парцеле м
Слободностојећи објекти	- стамбени објекат - стамбени објекат мах. 3 стана	300 500	500 700	10,0 15,0	15,0 17,0
	- породични стамбено-пословни објекат (мах. 2 стана) - пословни објекат са пословном делатношћу	500	700	15,0	17,0
	- стамбени објекат са објектом складишне или магацинске делатности	700	1000	15,0	20,0
Двојни објекти	- породични стамбени објекат, - породични стамбено-пословни објекат	400 (две по 200)	600 (две по 300)	16,0 (две по 8,0)	20,0 (две по 10,0) по
Објекти непрекинутом низу у	- породични стамбени објекат	200	300	5,0	8,0
Објекти прекинутом низу у	- породични стамбени објекат	300	500	10,0	12,0

У зони породичног становања средњих густина, утврђена је максимална величина грађевинске парцеле и то 1500 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 Локацијском дозволом 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. 50%.

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

Положај објекта у односу на регулациону линију дефинисан је грађевинском линијом, која представља линију до које се објекат може градити.

Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за све објекте чија је изградња дозвољена у зони породичног становања је 5,0 м, а изузетак представљају блокови у којима су постојећи објекти постављени на различитим удаљеностима од регулационе линије или се пак поклапају са њом “ивична градња”; (у блоку број 4) грађевинска линија за планиране објекте у овим блоковима се утврђује према позицији већине изграђених објеката (50%) у блоку тј. уличном потезу.

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

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:

- | | |
|--|-------|
| - слободностојеће објекте | |
| на делу бочног дворишта северне и западне оријентације | 2,0 м |
| на делу бочног дворишта јужне и источне оријентације | 3,0 м |
| - двојне објекте и објекте у прекинутом низу | |
| на бочном делу дворишта | 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 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 објеката с обзиром на планирану висину, а то је $\frac{1}{2} X$ вишег објекта.

Планом утврђено оптимално растојање основног габарита слободностојећег породичног стамбеног, стамбено пословног објекта и линије суседне грађевинске парцеле на делу бочног дворишта северне оријентације је 3,0 м, а од суседне грађевинске парцеле на делу бочног дворишта јужне оријентације 5,0 м, што је препорука за спровођење Плана – издавање Локацијске дозволе за појединачну изградњу на простору у границама Плана.

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

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 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 би служили искључиво за нужно осветљење просторије.

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

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

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	мах. 40%
УЧЕШЋЕ ПОСЛОВАЊА	мах. 40%

У зони ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА СРЕДЊИХ ГУСТИНА за парцеле веће од 700 м² индекс заузетости стамбеног објекта ће се рачунати као за површину парцеле од 700 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.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

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.

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

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.

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.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Поред стамбеног, стамбено-пословног или пословног објекта, на парцели се могу градити и други објекти и то:

- помоћни објекти,
- пословни објекти,
- услужног 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 површина парцеле износи најмање 500м² (за пословне објекте) 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.

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.

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 нивовима 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 м² или једно паркинг место за 70 м² пословног простора.

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

Услови за ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле могу се оградавати 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 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 оградајује.

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

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

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

У економском делу парцеле ограде могу бити од летава, плетене жице и сл. материјала максималне висине од 1,80 м.

3.1.2. ЗОНА ПОСЛОВНО КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА

Зона комерцијално-пословних објеката планирана је у блоковима 5 и 7 и деловима блокова 2 и 6.

Организација и уређење грађевинске парцеле намењене грађењу пословних комерцијалних објеката првенствено је условљена врстом планиране делатности, а утврђиваће се Урбанистичким пројектом, на основу утврђених правила грађења, и у складу са важећим нормативима и прописима за објекте одређене намене, односно према врсти делатности стим да се на парцели-комплексу морају обезбедити и услови за паркирање и гаражирање возила како запослених тако и корисника.

Правила за образовање грађевинских парцела

Величина парцеле намењене за изградњу комерцијално-пословних објеката мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретном наменом објекта, као и пратеће садржаје уз обезбеђивање прописаних урбанистичких параметара.

Минимална величина парцеле за изградњу пословних и комерцијалних објеката у Зони је 800 м², док максимална величина парцеле није условљена.

Минимална величина парцеле за изградњу мултифункционалног – трговачко пословног објекта у Зони је 1200 м², док максимална величина парцеле није условљена.

Минимална ширина уличног фронта за комерцијално-пословне објекте је 25м.

Организација и уређење грађевинске парцеле намењене грађењу комерцијално-пословних објеката је условљена врстом планиране делатности, а утврђиваће се на основу урбанистичког плана, на основу утврђених правила грађења, и у складу са важећим нормативима и прописима за објекте одређене намене, односно према врсти делатности стим да се на парцели-комплексу морају обезбедити и услови за паркирање или гаражирање возила како запослених тако и осталих корисника.

Врста и намена објеката

Врста објеката с обзиром на начин изградње на грађевинској парцели у зони намењеној КОМЕРЦИЈАЛНО-ПОСЛОВНИМ садржајима је:

- слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле)
- у непрекинутом низу (објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле),

У оквиру зоне КОМЕРЦИЈАЛНО-ПОСЛОВНОГ карактера, у зависности од величине парцеле, дозвољено је грађење следећих објеката:

- ПОСЛОВНИ објекти у које су укључени и објекти сервисно-услужних делатности (нпр. станице за снабдевање горивом, праонице возила..) изузев блокова 2 и 6, као и комерцијални објекти типа робно-тржних центара, veleпродајних објеката.
- МУЛТИФУНКЦИОНАЛНИ објекат – комерцијални, пословни и трговачки садржаји
- ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНИ објекат
- ПОСЛОВНО-СКЛАДИШНИ објекат (робно транспортне услуге, складиштење и сл.)
- ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНО-СКЛАДИШНИ објекат
- ДРУГИ објекти на парцели, 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, као и објекти јавне намене нпр. спортско - рекреативни објекти.

У зони намењеној изградњи комерцијално-пословних објеката се дозвољава изградња туристичко-угоститељских објеката са смештајним капацитетима, објеката са угоститељско-забавним садржајима као и изградња објеката намењених спорту и рекреацији.

У зони је дозвољена изградња комерцијалних објеката типа робно-тржних центара, veleпродајних објеката, и сл., као и административно-пословних објеката.

У блоковима 2 и 6 није дозвољена изградња пословно-производних и производних објеката због близине еколошког коридора – појас водотока Чик.

У блоковима 2 и 6 није дозвољена изградња објеката сервисно – услужних делатности (бензинске и гасне станице, праонице возила и сл.).

Положај објеката на парцели

Грађевинске линије планираних објеката су дефинисане у односу на постојеће и планиране регулационе линије улица, односно границу јавних површина, а њихов положај је дефинисан на графичком прилогу број 4.5. који је дат у склопу овог елабората. У овој зони је грађевинским линијама дефинисан простор за градњу објеката у оквиру којег се у складу са индексима могу градити објекти.

Дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости варира у зависности од намене објеката који су планирани за градњу на истом, а затим и од облика, величине и дубине блока, односно величине грађевинске парцеле уз услов оптималног и рационалног кориштења простора блока и уважавање његових специфичности.

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ	ЗОНА ПОСЛОВНО КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	мах. 50 %

Процент учешћа зеленила у склопу ове зоне је **мин 30%**.

За зону КОМЕРЦИЈАЛНО-ПОСЛОВНОГ карактера урбанистички параметри су посебно утврђени за комплексе унутар којих је могућа изградња мултифункционалних објеката.

У случају изградње **мултифункционалног објекта** трговачко пословног карактера - типа “Ретаил парка” (предлог у блоку 5) утврђује се мах. Индекс заузетости 60% на површину парцеле.

Процент учешћа зеленила у склопу комплекса мултифункционалних објеката је **мин 20% при чему је паркинг површине потребно озеленити високим растињем - по један комад високог растиња на сваких 50м² паркинг простора (тј. на месту сучељавања четири паркинг места).**

Дозвољена спратност и висина објеката

Максимално дозвољена спратност објеката у зони пословно комерцијалних садржаја је **П+3** (приземље + три спрата),

Дозвољена је изградња подрума или сутерена, водећи рачуна о геотехничким и хидротехничким ограничењима.

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

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

Сутерен – за помоћне, пратеће, изузетно радне просторије (котларница, подземна гаража, магацин, радионица, вешерај и сл.);

Приземље и високо приземље – за пословне просторије према врсти делатности (улазни холови, продајни простори, комерцијални садржаји, занатске радње, рецепције, спортско рекреативни садржаји, трговинско-угоститељски садржаји, продавнице, забавни салони...)

Спратови – за пословне просторије у зависности од врсте пословања, смештајне капацитете, културно-уметничке и забавне садржаје и сл.;

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

У оквиру зоне пословно комерцијалних објеката као други објекти на парцели могу се градити помоћни објекти на мењени примарној делатности која се врши унутар комплекса, а према условима утврђеним у оквиру овог поглавља.

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

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

У оквиру зоне на планираном комплексу мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 6,0 м са минималним унутрашњим радијусом кривине од 8,0 м. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5 м.

Колске улазе са улица у комплекс планирати што даље од раскрсница, тј. што ближе најудаљенијој ивици парцеле мерено од раскрснице.

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...).

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.

Број паркинг места димензионисати на следећи начин:

1. за пословне просторе 1 паркинг – гаражно место на 70 м² корисног простора.
2. трговина на велико – једно ПМ на 50 м² корисног простора.
3. Пословно-производни, пословно-складишни и магацински објекат – једно ПМ на 200 м² корисног простора.

У решавању саобраћајних површина, прилаза објекту и других елемената уређења и изградње применити одредбе Закона о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом („Сл. гласник РС” бр. 33/06) и Правилник 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. 22/15).

Услови за уређење припадајуће парцеле објекта

Уређење парцеле треба да је у складу са наменом и функцијом објеката, са колским приступима решеним адекватно саобраћајним потребама.

Уређење слободног простора грађевинске парцеле подређено је обезбеђењу колских и пешачких приступа објектима, гаражама и паркинзима као и приступа за несметано кретање хендикепираних и инвалидних лица у оквиру пословног комплекса.

Такође се подразумева 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...).

На граничном делу планираног пословног комплекса према другим просторним целинама, планирати подизање вишеспратног заштитног зеленила у циљу заштите станишта, очувања биодиверзитета и квалитета животне средине.

Препорука за минималну ширину вишеспратног зеленог појаса пословног комплекса према простору коридора је 5-10 метара, а за удео високог зеленила је 60-70%.

Паркинг просторе равномерно покрити високим лишћарима, а слободне површине треба да садрже најмање травни покривач.

Озелењавање површина пословног комплекса треба да фаворизује аутохтоне дрвенасте и жбунасте врсте као и примерке егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине а не спадају у категорију инвазивних.

Услови за ограђивање грађевинске парцеле

Парцеле намењене за обављање радне делатности (производни погони, складишни простори, радионице и сл.) могу се ограђивати оградом максималне висине до 2,2 м односно према условима које одреди надлежни орган.

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, бетонских елемената комбинације материјала, као жива ограда .

Парцеле је потребно оградити дуж међних линија. Уколико се на парцели одвијају искључиво терцијарне делатности (администрација, трговина, услуге и сл.) ограђивање према улици није обавезно, а ограђивање према суседима може бити предмет договора са суседом. У супротном, власник парцеле дужан је да изгради ограду десне границе парцеле гледано са улице и половину стране границе у зачељу парцеле.

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

Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије већ искључиво према унутрашњости парцеле. Уколико удаљеност ивице уличног коловоза и границе парцеле није довољна за несметано скретање возила која приступају комплексу, улазну капију је потребно померити ка унутрашњости парцеле, а тачан положај одредити према дужини возила која ће имати приступ комплексу.

Грађевинска парцела може се преграђивати у функционалне целине, али висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољашње ограде.

Парцелу јавне намене планирану за изградњу 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 осталом грађевинском земљишту

3.1.3. ЗОНА ПРОИЗВОДЊЕ И ПРИВРЕДЕ

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.).

Унутар зоне производње издвојене су две наменске целине са формираним РАДНИМ комплексима и то:

- **Подблок За** унутар којег постоји изграђен комплекс објеката говедарске фарме “Балаш” која се бави пољопривредном производњом.
- **Подблок Зб** унутар којег постоји изграђен комплекс производних објеката компаније „Геби“ доо која се бави производњом сточне хране.

Врста и намена објеката који се могу градити у зони

Као основна намена у радној зони могу се градити:

- објекти производно-прерађивачких делатности у области пољопривреде,
- објекти производног занатства,
- објекти мале привреде,
- комерцијално пословни објекти

Као компатибилне намене могу се градити:

- пратећи путни садржаји (станице за снабдевање горивом, гасне станице, сервисне радионице и сл.), и други објекти чија је делатност комплементарна привредним у складу са важећим прописима.

У зонама производње, осим основне намене, дозвољена је изградња и пословних објеката свих намена.

Дозвољене производне делатности унутар зоне производње 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.

Други објекти на парцели

Осим објеката основне намене, могу се градити помоћни објекти неопходни за обављање основне делатности (гараже, инфраструктурни објекти, станице за снабдевање горивом, резервоари, цистерне и сл.)

Врста и намена објеката чија изградња је забрањена у зони

На простору зоне производње **забрањена је** изградња:

- **стамбених објеката**
- **стамбено-пословних објеката**
- **пословних и производних објеката**, 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.

Правила у погледу величине и ширине парцеле према намени и врсти објеката

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

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, 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.

Минимална величина парцеле за изградњу **производних објеката** унутар зоне је **2500 м²**, док се максимална величина не условљава. Минимална ширина уличног фронта је **40 м**.

Минимална величина парцеле за изградњу **пословно-комерцијалних, пословно-складишних, робно-транспортних као и сервисно-услужних објеката** унутар зоне производње је **1500 м²**, док се максимална величина не условљава. Минимална ширина уличног фронта је **30 м**. Услов је да се такве парцеле не смеју даље делити тј. недозвољава се њихова деоба нити уситњавање.

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

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

Парцелација и препарцелација дозвољена је до утврђеног прописаног минимума.

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

Положај објеката на парцели

Грађевинске линије планираних објеката су дефинисане у односу на постојеће и планиране регулационе линије улица, односно границу јавних површина, а њихов положај је дефинисан на графичком прилогу број 4.5. који је дат у склопу овог елабората. У овој зони је грађевинским линијама дефинисан простор за градњу објеката у оквиру којег се у складу са индексима могу градити објекти.

Минимално растојање између регулационе и грађевинске линије за производне објекте износи 5.0 м. Удаљеност у зависности од технолошког процеса на парцели може бити и већа. У односу на постојеће објекте на суседним парцелама, планирани објекти морају бити удаљени најмање 5.0 м.

Изузетак чини растојање између регулационе и грађевинске линије уз путни појас Општинског пута Суботица – Чантавир на делу блокова 3а, 3б и 4 где је позиција већине изграђених објеката (>50%) таква да се њихова Г.Л. поклапа са Р.Л. (ивична градња). У складу са тим диспозиција нових објеката унутар производних комплекса (блокови 3а и 3б) утврђена је у односу на улицу по принципу ивичне изградње. Ово важи Искључиво за позицију рег. и грађ. линије унутар путног појаса Општинског пута Суботица – Чантавир.

Објекти који су изграђени или су у поступку изградње са грађевинском дозволом на грађевинској линији удаљеној мање од планом утврђене минималне удаљености од Р.Л. представљају стечену урбанистичку обавезу.

Растојање од границе грађевинске парцеле за производно- привредне и комерцијалне објекте:

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

- слободностојеће објекте на делу бочних дворишта 5,0 м, односно најмање 1/2 висине вишег објекта уз обавезу садње најмање једног дрвореда
- слободностојеће објекте на делу задњег дворишта 10,0 м уз обавезу садње најмање једног дрвореда

Међусобно растојање између објеката свих намена на сопственој парцели је минимално 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 5,0 м, а од објеката на суседним парцелама минимално 10,0 м.

Дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

Дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи:

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ	ЗОНА ПРОИЗВОДЊЕ
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	мах. 50 %

У ЗОНИ ПОСЛОВЊА СА ПРОИЗВОДЊОМ, 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).

Процент учешћа зеленила у склопу зоне је мин 20% уколико планирана намена објекта захтева у већем обиму манипулативне и саобраћајне површине, као функционални део објекта при чему је паркинг површине потребно озеленити високим растињем - по један комад високог растиња на сваких 50м² паркинг простора (тј. на месту сучељавања четири паркинг места).

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Максимална дозвољена спратност објеката у зони ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ је **П+1 (приземље + спрат)**, за производне објекте и објекте мале привреде, а максимална спратност пословно административних објеката је **П+2+Пк** (приземље + два спрата+ поткровље).

Уобичајена спратност (али не и строго дефинисана зато што зависи од технологије делатности) **производних и складишних објеката** је П (приземље) са светлом висином од мин. 4–6 м. Максимална спратност ових објекат није одређена већ зависи од захтева саме технологије производње и потреба наменских и функционалних целина унутар објекта.

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

Код изградње објеката са подрумом неопходно је обезбедити правилно проветравање и осветљавање подрумске етаже.

Уобичајена Висина објеката (али не и строго дефинисана зато што зависи од технологије делатности) – растојање од нулте коте терена до коте слемена, за пословне објекте спратности до П+2+Пк може бити мах. 14,5 м, односно изузетно, за пословне објекте који се граде са већом спратношћу и комбинацијом стандардних и неспецифичних етажа и производне објекте - до 16,0 м.

Дозвољена висина за рекламне стубове је 30 м, а за технолошке и посебне објекте (димњаке, торњеве, ветрењаче, силосе..) се утврђује изузетно и већа висина, према технолошким потребама. Уколико су виши од 30 м неопходно је прибавити мишљење и сагласност институција надлежних за безбедност ваздушног саобраћаја у складу са члановима 117,118 и 119 Закона о ваздушном саобраћају (Сл. Гласник РС бр. 73/10, 57/11, 93/12, 45/15, 66/2015 – др. Закон, 83/2018 и 9/2020).

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

У склопу планираних производних, пословних и комерцијалних комплекса дозвољена је изградња других објекта и то оних који су искључиво у функцији пратећих или помоћних садржаја који допуњују основну намену.

У зони се могу градити и други објекти на парцели:

- помоћни објекти (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне....)
 - пословни и складишни објекти
- према условима утврђеним у оквиру овог поглавља.

Помоћни објекти (гараже, котларнице и др.) нису условљени да се граде у склопу габарита производних, производно-складишних, пословних, пословно-производних, пословно-складишних и других објекта на парцели, за које су наменски везани.

У склопу планираних комплекса могу се градити и други објекти и то: пословни, административно-управне зграде, отворена и затворена складишта, комунални објекти, интерне станице за снабдевање горивом, спортско - рекреативни објекти и др.

Услови у погледу постављања отвора према бочним суседним парцелама

Отвори на производним 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 производним 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**.

Услови у погледу међусобног положаја објеката према врсти и намени

Грађење новог производног односно пословног објекта од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног објекта условљено је на удаљености од **5,0 м**, односно на међусобној удаљености која је као минимална утврђена у односу на висину објекта (мин. половина висине вишег објекта, односно четвртина висине вишег објекта ако објекат на наспрамним бочним фасадама не садржи отворе) и услов обезбеђења минималног трајања директог дневног осунчања других објеката (мин. половина трајања дневног осунчања).

Услови за утврђивање коте приземља објеката

Кота приземља свих планираних објеката у зони 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.

Услови за приступ парцели и паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 5,50 м са минималним унутрашњим радијусом кривине од 8,0 м. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5 м.

Унутар комплекса мора се обезбедити противпожарни пут око објеката који не може бити ужи од 3,5 м за једносмерну комуникацију, односно 6,0 м за двосмерно кретање возила.

Паркирање се може обезбедити на отвореним паркинг просторима или изградњом гаража (као засебних објеката или у слопу других објеката).

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.

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

За пословне објекте обезбедити услов – 1 паркинг или гаражно место на 70,0м² корисног простора. 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.

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, решавају искључиво на припадајућој парцели, у складу са условима организације и уређења парцеле.

Број паркинг места димензионисати на следећи начин:

1. за пословне просторе 1 паркинг – гаражно место на 70 м² корисног простора.
2. трговина на велико – једно ПМ на 50 м² корисног простора.
3. производни, магацински и индустријски објекат – једно ПМ на 200 м² корисног простора.

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 етажне 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), при чему се не смеју прећи границе парцеле. Габарит подземне гараже се не урачунава у индекс изграђености.

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

Код изградње пословних објеката намењених јавном коришћењу се морају испоштовати услови за несметано кретање старих, хендикепираних и инвалидних лица, а у зависности од намене која ће се одвијати у објекту.

Услови за уређење припадајуће парцеле објекта

Уређење парцеле треба да је у складу са наменом и функцијом објекта, са колским приступима решеним адекватно саобраћајним потребама.

Уређење слободног простора грађевинске парцеле подређено је обезбеђењу колских и пешачких приступа објектима, гаражама и паркинзима као и приступа за несметано кретање хендикепираних и инвалидних лица у оквиру пословног комплекса.

Такође се подразумева 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...).

На граничном делу постојећег/планираног радног комплекса према другим просторним целинама, планирати подизање вишеспратног заштитног зеленила у циљу заштите станишта, очувања биодиверзитета и квалитета животне средине.

Препорука за минималну ширину вишеспратног зеленог појаса радног комплекса према простору коридора је 5-10 метара, а за удео високог зеленила је 60-70%.

Паркинг просторе равномерно покрити високим лишћарима, а слободне површине треба да садрже најмање травни покривач.

Озелењавање површина радног комплекса треба да фаворизује аутохтоне дрвенасте и жбунасте врсте као и примерке егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине а не спадају у категорију инвазивних.

Услови за ограђивање грађевинске парцеле

Парцеле намењене за обављање радне делатности (производни погони, складишни простори, радионице и сл.) могу се ограђивати оградом максималне висине до 2,2 м односно према условима које одреди надлежни орган.

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, бетонских елемената комбинације материјала, као жива ограда .

Парцеле је потребно оградити дуж међних линија. Уколико се на парцели одвијају искључиво терцијарне делатности (администрација, трговина, услуге и сл.) ограђивање према улици није обавезно, а ограђивање према суседима може бити предмет договора са суседом. У супротном, власник парцеле дужан је да изгради ограду десне границе парцеле гледано са улице и половину стране границе у зачељу парцеле.

Ограде се постављају 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 отворити ван регулационе линије већ искључиво према унутрашњости парцеле. Уколико удаљеност ивице уличног коловоза и границе парцеле није довољна за несметано скретање возила која приступају комплексу, улазну капију је потребно померити ка унутрашњости парцеле, а тачан положај одредити према дужини возила која ће имати приступ комплексу.

Грађевинска парцела може се преграђивати у функционалне целине, али висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољашње ограде.

Парцелу јавне намене планирану за изградњу објекта графо 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 осталом грађевинском земљишту

3.1.4. ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ – еколошки коридор водотока ЧИК

Намена западног дела блока 2 и источног дела блока б не сме да повећава фреквенцију саобраћаја преко заштићеног подручја и мора бити у складу са ограничењима датим у Решењу о условима заштите појаса еколошког коридора.

Потребно је придржавати се правила која су детаљно описана у поглављу 2.9.3. Услови и мере заштите природних добара.

За потребе уређења простора еколошког коридора и појаса заштитног зеленила уз коридор, неопходно је исходovati посебне услове Покрајинског завода за заштиту природе.

Водно земљиште уредити и одржавати применом планских и техничких решења којима се обезбеђује блиско-природно стање корита и континуитет травне вегетације приобалног појаса, као и проходност терена за животињске врсте водених и сувоземних станишта, са посебним акцентом на слабо покретљиве, ситне кичмењаке влажних и травних станишта. Није дозвољена садња високог зеленила на водном земљишту еколошког коридора;

Планирана намена предметног простора не сме да угрожава минимални одрживи проток воде у Чику који је неопходан за опстанак и развој водних биоценоза, а у складу са водним билансом;

Није дозвољено планирати зацевљење водотока. Уколико је потребно извршити заштиту од ерозије делова обале или косине водотока, дати предност еколошки повољним (првенствено биотехничким) решењима која омогућују безбедно кретање животиња, односно излазак сувоземних врста из воде у случају непожељног доспевања у водоток;

Планирање изградње објекта на простору еколошког коридора ограничити на хидротехничке објекте и мостове/пропусте јавних саобраћајница. Код свих објекта планирати техничка решења која обезбеђују безбедно кретање малим животињама унутар корита и дуж обала водотока, односно омогућују њихов излазак из корита или хидротехничких објекта. Ограде објекта унутар еколошког коридора треба да буду проходне за ситне животиње;

3.2. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА

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

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

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

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

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

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

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

Грађењу новог објекта у смислу доградње уз постојећи објекат или објекте реализоване на суседној 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.

3.3. УСЛОВИ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ И АДАПТАЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА И ПРАВИЛА ЗА ОБЈЕКТЕ КОЈИ СУ ПЛАНИРАНИ ЗА РУШЕЊЕ

Породични стамбени 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 наспрамних отвора према суседном објекту.

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

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

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

Доградња објекта може се вршити до утврђеног максималног индекса заузетости грађевинске парцеле, према регулационој линији - до грађевинске линије положајно утврђене правилима за зону, блок, улични потез, према граници бочне суседне парцеле- до утврђене минималне удаљености од границе парцеле и 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 породично стамбених објеката, уз услов да се при грађењу објекта предузму сви прописани радови, односно мере заштите и обезбеђења сопственог и суседних објеката.

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

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

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

Претварање пословног простора у стамбени – 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 грађења 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.

Постојећи производни и пословни објекти

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 подруму 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 коловозни застором: бетон, асфалт бетон и 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 комуналног 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 и производне објекте, а у складу са прописима за објекте одређене намене, са одвожењем на градску депонију, организовано и путем надлежног комуналног предузећа.

Приликом утврђивања локација за постављање контејнера за комунални отпад мора се водити рачуна да они буду смештени на избетонираним платоима или у посебно изграђеним нишама (бетонским боксовима) у оквиру граница форниране грађевинске парцеле, уз објекат којем припада. За неометано обављање услуге изношења смећа неопходно је обезбедити директан прилаз за комунална возила. Контејнере је могуће сместити и у смећарама (или посебно одређеном простору за те потребе) унутар самог објекта, при чему се морају испоштовати напред наведени услови за приступ. Смећаре се граде као засебне, затворене просторије, без прозора, са ел. осветљењем, једним тачећим местом са славином и холендером, Гајгер сливником и решетком на поду, ради лакшег одржавања хигијене тог простора. За депоновање отпадака другачијег састава од комуналног смећа, а који не припада групи опасног отпада, неопходно је набавити специјалне судове који ће бити постављени у складу са напред наведеним нормативима, а празниће се према потребама инвеститора и склопљеним уговором са ЈКП “Чистоћа и зеленило” Суботица.

Привремено складиштење евентуално присутног опасног отпада вршити искључиво у складу са чл. 36. и 44. Закона о управљању отпадом (“Сл гласник РС” бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18).

3.4.2.Правила за архитектонско обликовање објеката

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

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

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

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

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

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 2,0 м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,9 м. Степенице којима се савладава висина преко 0,90 м треба да се решавају унутар габарита објекта.

3.5. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

У односу на намену објеката 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 објеката 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 објеката 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.

3.6. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

За потребе израде Плана прибављени су услови од Републичког сеизмолошког Завода број 02-320-1/2021 од 23.07.2021.

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

3.7. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ОДНОСНО ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ, УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

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

- Израда, издавање Локацијских услова за потребе изградње на постојећим парцелама који испуњавају услове за грађевинску парцелу према одредбама Плана.
- Парцелација и препарцелација грађевинских парцела у циљу формирања грађевинских парцела према утврђеној намени у складу са планом.
- У блоку За налази се регистровано пољопривредно домаћинство - говедарска фарма “Балаш” са постојећим објектима. Изградња, доградња и реконструкција производних, складишних, магацинских и пратећих објеката у функцији пољопривредне производње вршиће се на основу Локацијских услова.
- У формираној радној зони блок Зб (постојећи производни комплекс компаније „Геби“ д.о.о. која се бави производњом сточне хране) изградња, доградња и реконструкција пословних, складишних, магацинских и пратећих објеката вршиће се на основу Локацијских услова.
- Изградња нових, реконструкција и/или доградња постојећих објеката у оформљеним радним зонама и комплексима за које није утврђена обавеза израде Студије о процени утицаја на животну средину вршиће се на основу Локацијских услова.
- За изградњу, реконструкцију и/или доградњу постројења и објеката за које је Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја на животну средину – утврђена обавеза израде Студије о процени утицаја на животну средину, условљава се израда Урбанистичког пројекта.
- За изградњу производних и пословних објеката (у формираној радној зони блок Зб) који због специфичних технологија захтевају висину преко 30 м или захтевају веће инфраструктурне капацитете, као и објекте са сложенијим технолошким процесима прописује се израда Урбанистичког пројекта .
- За изградњу нових пословних комплекса у зони пословно комерцијалних функција у блоковима 2, 5, 6 и 7 прописује се даља разрада кроз израду Урбанистичког пројекта .
- За формирање нових производних и пословних комплекса у блоку За (унутар које се тренутно налази говедарска фарма “Балаш”), као и за изградњу нових комплекса објеката мале привреде и производног занатства у функцији пољопривреде, мини фарми и пословних објеката са потребним већим капацитетима комуналне и саобраћајне инфраструктуре овим Планом се утврђује обавезна израда Урбанистичког пројекта за урбанистичко архитектонску разраду локације.
- Изградња стамбених, стамбено пословних и пословних објеката у оквиру зоне породичног становања у блоковима 1 и 4 врши ће се на основу Локацијских услова.
- Изузимање планираног грађевинског земљишта за јавну намену (планиране корекције улице) из поседа корисника тог земљишта и његово одређивање за грађевинско земљиште у јавној намени.
- Израда пројектно-техничке документације за објекте саобраћајне и комуналне инфраструктуре у циљу уређења и опремања јавних површина - улица према утврђеној динамици реализације просторног решења.
- Израда пројектно-техничке документације за објекте намена утврђених Планом који се граде на грађевинском земљишту за остале намене.
- Прибављање урбанистичких и других сагласности на пројектну документацију.
- Прибављање грађевинске дозволе и пријава радова.

За промену и прецизно дефинисање планираних намена у оквиру планом дефинисаних компатибилних намена обавезна је израда **Урбанистичког пројекта.**

3.8. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

3.8.1. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ, ГАСНЕ, ВРЕЛОВОДНЕ И ТК ИНСТАЛАЦИЈЕ

Сви планирани објекти на посматраном простору се прикључују на електроенергетску, гасоводну, вреловодну и ТК мрежу према важећим техничким прописима и стандардима као и према условима надлежних предузећа ЕЛЕКТРОПРИВРЕДА СРБИЈЕ – ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, ЈКП „СУБОТИЦАГАС”,

ЈКП „СУБОТИЧКА ТОПЛАНА“, “ТЕЛЕКОМ СРБИЈА” ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ, СЕКТОР ЗА ФИКСНУ ПРИСТУПНУ МРЕЖУ, СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД, ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СУБОТИЦА СУБОТИЦА и ЈП „ПОШТА СРБИЈЕ“, РЈ „ПОШТА-НЕТ“.

3.8.2. ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

Сви планирани објекти на посматраном простору се прикључују на водоводну и канализациону мрежу према важећим техничким прописима и стандардима као и према условима надлежног предузећа ЈКП "Водовод и канализација" из Суботице (допис број I2-136/2021 добијен 11.6.2021.) у складу са Одлуком о јавној канализацији (Сл.лист Града Суботице бр 29/2015, 38/2015, 42/2015,5/2018), Одлуком о снабдевању водом (Сл. лист Града Суботице 24/2014, 14/2015 и 5/2018).

3.9. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ- УЛИЦА

3.9.1. Правила за изградњу саобраћајне мреже

- 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.
- Елементи државног пута, геометрија саобраћајних прикључака и 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 реконструкције свих трокраких раскрсница на државном путу у четворокраке поребно је да приступни коловоз раскрсници из свих праваца да има најмању ширину од 6 м.
- 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. Након извршене анализе пројектном документацијом може се кориговати решење у оквиру постојеће регулације државног пута.
- Приступи стамбеним објектима на осталом земљишту у зони кружне раскрснице означени су на графичком прилогу. Оформљени приступи треба да су ширине 3 м на удаљености од кружне раскрснице у складу са расположивим простором у улицама. Приступи су планирани од ваљаног туцаника или другог сличног материјала. На местима где је приступ паралелан са кружним током могуће је постављање одбојних ограда да би се спречило директан улазак у кружни ток иако је иста оивичена са издигнутим ивичњацима.
- 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 које се воде кроз земљишни појас (парцелу) државног пута, потребно је затражити услове и сагласност од стране ЈП “Путеви Србије” за израду планске и пројектне документације за изградњу и постављање истих у складу са Законом о 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, 09/2020, 52/2021).

Општи услови за постављање инсталација:

- предвидети проширење државног пута на пројектовану ширину и изградњу додатних саобраћајних трака у потезу евентуалне реконструкције постојећих и изградње додатних раскрсница,
- траса инсталација мора се пројектно усагласити са постојећим инсталацијама поред и испод предметних путева.

Услови за подземно укрштање инсталација са 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 – 1.5 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 1.0 – 1.2 м,
- укрштање планираних инсталација удаљити од укрштаја постојећих инсталација минимално 10.0 м.

Услови за паралелно вођење подземних 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, изузетно од ивице реконструисаног коловоза уколико се тиме не ремети режим одводњавања коловоза - инсталације се не могу водити у коловозу државних путева, већ их предвидети у зеленом инфраструктурном појасу (постојећем или планираном),
- на графичком прилогу назначену трасу канализације и водовода због величине пречника цеви могуће је водити испод кружне раскрснице без преламања истих уз сагласност и услове управљача пута и према техничким условима власника тих инсталација.
- на местима где није могуће задовољити услове из претходних ставова мора бити пројектована и изведена адекватна заштита трупа предметног пута,
- не дозвољава се вођење предметних инсталација по банкени, по косинама насипа или усека, кроз јаркове и кроз локација које могу иницирати отварање клизишта.

Услови за вођење надземних инсталација у односу на пут:

- стубове планирати изван заштитног појаса државног пута (10м мерено од границе путног земљишта државног пута ПБ 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 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.
- 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.
- Аутобуско стајалиште на јавном путу планирати у складу са чланом 85. Закона о путевима ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018)
- Коловоз у осталим улицама потребно је градити са савременим коловозним застором са једностраним попречним нагибом у ширини од 6,6 (5,0) м а у стамбеним улицама у минималној ширини од 3.0 м. Елементи коловоза морају бити у сагласности 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). Одвођење атмосферских вода са површине коловоза обезбедити преко затвореног канализационог система или одводно – упојних ригола. Прикључења појединачних комплекса и објеката на јавне градске саобраћајнице мора се изградити према условима управљача путне мреже на подручју града.
- Бицикличке и пешачке стазе градити у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС”, бр. 50/2011) којим су дефинисани саобраћајни и слободни профили за бицикличке и пешачке стазе. Бицикличке и пешачке стазе градити у регулационој ширини улице ван слободног профила коловоза. Изградња свих стаза и приступа мора бити усаглашено 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).
- Аутобуска стајалишта се на основу Закона путевима („Службени гласник РС” бр. 41/2018 и 95/18) на јавном путу, осим улице, морају изградити ван коловоза јавног пута. Аутобуска стајалишта је могуће предвидети на коловозу на деловима уличне мреже, али само у случају мале фреквенције возила јавног превоза. На основу Правилника о ближим саобраћајно-техничким и другим условима

за изградњу, одржавање и експлоатацију аутобуских станица и аутобуских стајалишта ("Службени гласник РС", бр. 20/96, 18/2004, 56/2005 и 11/2006) стајалиште не сме да се гради на унутрашњим странама кривина пута, на местима где је извучена пуна линија на средини коловоза, односно у зонама које су на путу обележене саобраћајним знацима опасности. Аутобуска стајалишта морају да имају надстрешнице и издигнуту површину за путнике која је повезана са тротоаром у улици.

- Изградња јавних паркинга на јавним површинама је дозвољено осим уз државне путеве. За паркирање возила за сопствене потребе корисници комерцијалних и индустријских објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели. 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). Низови јавних паркинга на уличној мрежи могу се прекинути ради оформљења приступа садржајима на осталом земљишту и ради оформљења аутобуских ниша на уличној мрежи.
- Планирање изградње објеката на простору еколошког коридора ограничити на хидротехничке објекте и мостове/пропусте јавних саобраћајница. Код свих објеката планирати техничка решења која обезбеђују безбедно кретање малим животињама унутар корита и дуж обала водотока, односно омогућују њихов излазак из корита или хидротехничких објеката. Ограде објеката унутар еколошког коридора треба да буду проходне за ситне животиње.
- У појасу од 50 м од еколошког коридора или станишта независно од планиране намене појединачних просторних целина (и у складу са важећим Планом генералне регулације), планом обезбедити континуитет зеленог тампон појаса уз Чик, у ширини од 10 м код постојећих објеката, а 20 м код планираних објеката, у складу са датим правилима озелењавања. Намена зеленог појаса може бити заштитно или украсно зеленило, башта, пешачка стаза оивичена зеленилом, у складу правилима озелењавања. У овом појасу није дозвољено планирање спортских терена и паркинг површина. Појас графички приказати у планској и пројектној документацији (нпр. шрафуром).
- Паркинг просторе у **зони еколошког коридора** потребно је равномерно покрити високим лишћарима, а слободне површине треба да садрже најмање травни покривач.

3.9.2. Правила за изградњу и уређење јавних зелених површина

- Правила озелењавања треба применити осим код уређења јавних зелених површина и на приватним парцелама:
 - приликом планирања зелених површина очувати што већи проценат остатака исконских травних станишта (ливаде обрасле трском или инвазивним дрвенастим врстама очистити сечом и редовним кошењем/ испашом). У заслањеним депресијама такође очувати/ревитализовати исконску травну вегетацију;
 - зелене површине треба да садрже травни појас у ширини од 6-20 м (50% ширине зелених појасева до 40 м, и најмање 40% код појасева преко 40 м ширине) који се граничи са водним земљиштем Чика и формира се на начин који омогућује одржавање редовним кошењем или испашом;
 - травни појас може да садржи појединачна стабла или групацију стабала чија укупна покривност не сме бити већа од 15%;
 - између травног појаса и простора људских активности који су потенцијални извори негативних утицаја обезбедити што шири појас вишеспратног зеленила поред коридора водотока, а максималну висину зеленила одредити у зависности од растојања високог зеленила од травног појаса и канала и у складу са интензитетом еолске ерозије (избегавати ефекат повећања засипања канала под дејством високог зеленила: максималну висину зеленила одредити у зависности од растојања високог зеленила од травног појаса и канала)
 - обезбедити што већи проценат (најмање 50%) аутохтоних врста, првенствено у спрату жбуња: аутохтоне врсте хигрофилних станишта (дубина подземне воде 0,5 - 1 м) су панонски јасен (*Фрахинус ангустифолиа* субсп. *панноница*), трепетљика (*Популус тремула*), бела топола (*П. алба*), храст лужњак (*Оуерцус робур*), а аутохтоне врсте мезофилних станишта (дубина подземне воде 1-2 м) су: храст лужњак (*Оуерцус робур*), бела топола (*Популус алба*), трепетљика (*П. тремула*), клен (*Аџер џампестре*), жешља (*А. татарциум*), панонски јасен (*Фрахинус ангустифолиа* субсп. *панноница*), дивља крушка (*Пурус пурастер*). Жбунасте врсте које се јављају на ова два станишна типа: свиб (*Цорнус сангуинеа*), куриковина (*Еуонумус еуропаеус*), пасји дрен (*Рхамнус џатартхицус*), глог (*Цратаегус охуацантха*, *Цратаегус моногуна*), калина (*Лигуструм вулгаре*);

Планом дефинисати одговарајуће мере за очување водних ресурса у складу са Законом о водама („Сл. гласник РС”, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 - др. закон), поштовањем забране

испуштања непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у крајњи реципијент, при чему квалитет пречишћеног ефлуента мора задовољавати прописане критеријуме за упуштање у канализацију у складу са правилима одвођења и предтретмана отпадних вода, односно у крајњи реципијент, према захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 67/2011, 48/2012 и 1/2016);

Планирати грађевинско-техничке мере за потребе смањења емисије загађујућих материја у складу са чланом 40. Закона о заштити ваздуха ("Сл. гласник РС", бр. 36/2009 и 10/2013) 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 складу са захтевима члана 5. став 2. Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС", бр. 135/2004, 36/2009 - др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 одлука – УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018 - др. закон), правна и физичка лица дужна су да, између осталог, у обављању својих делатности обезбеде „рационално коришћење природних богатстава, урачунавање трошкова заштите животне средине у оквиру инвестиционих трошкова, примену прописа, односно предузимање мера заштите животне средине, у складу са законом“;

За потребе уређења простора еколошког коридора и појаса заштитног зеленила уз коридор, неопходно је исходovati посебне услове овог Завода.

Планира се озелењавање слободних површина и засади високог растиња, који ублажавају негативна дејства (бука, вибрације, прашина...) планираног производног процеса на комплексу.

Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зеленила и то :

Дрвеће и шибље садити на минималној удаљености од појединих инсталација и то :

Водовода	1,5 м
Канализације	1,5 м
НН вод	2,5 м
ТТ мрежа	1,0 м
Гасовода	2,0 м

Дрвеће садити на удаљености 2 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 резивање шибља и крошњи дрвећа.

Уз ограде комплекса, односно границе са суседним парцелама обавезно, с обзиром на намену комплекса (комуналне делатности), успоставити заштитни зелени појас минималне ширине 5,0 м.

3.10. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.10.1. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ, ГАСНЕ, ВРЕЛОВОДНЕ И ТК МРЕЖЕ

Електроенергетска мрежа

Снабдевање објеката на простору обухваћеном планом планирано је делом из постојећих трафостаница које се налазе ван обухвата Плана, односно из новопланиране трафостанице одговарајуће снаге која ће се изградити на обухваћеном простору у складу са фазама реализације комплекса, код изградње појединачних објеката.

Електроенергетску мрежу реализовати према следећим условима:

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

Код избора локације ТС водити рачуна о следећем:

- да буде постављена што је могуће ближе тежишту оптерећења
- да прикључни водови буду што краћи, а расплет водова што једноставнији
- да постоји могућност лаког прилаза ради монтаже и замене опреме
- могуће опасности од површинских и подземних вода и сл.

- присуство подземних и надземних инсталација у окружењу ТС
- утицају ТС на животну средину.

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

Електроенергетску мрежу на оба напонска нивоа каблирати, пре свега у зонама породичног становања средњих густина.

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

Каблове полагасти у зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза на удаљености мин. 1,0 м од коловоза и 0,5 м од пешачких стаза.

Дубина укопавања каблова не сме бити мања од 0,8 м.

Каблове испод коловоза, тротоара или бетонских површина полагасти 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 м равне линије треба поставити кабловске ознаке са одговарајућим симболима.

Све електро радове извести према важећим техничким прописима и нормативима и СРПС стандардима водећи рачуна о минималним дозвољеним одстојањима од осталих инсталација и објеката.

Уколико се планирани објекти намеравају градити изнад постојећих траса 0,4 и 20 кВ каблова исте је потребно изместити.

При паралелном вођењу енергетских и телекомуникационих каблова најмање растојање мора бити 0,50 м за каблове напона 1, 10 и 20 кВ односно 1,0 м за каблове напона 35 кВ. Укрштање електроенергетског и ТК кабла се врши на одстојању од најмање 0,5 м. Уколико не могу да се постигну ови размаци, на тим местима се електроенергетски кабел провлачи кроз заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3 м. 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 м за каблове 35 кВ, односно 0,4 м за каблове нижег напонског нивоа. Вертикално одстојање између електроенергетског кабла и водоводне или канализационе цеви не може бити мање од 0,4 м за каблове 35 кВ, односно 0,3 м за каблове нижег напонског нивоа, без обзира да ли је кабел испод или изнад водоводне односно канализационе цеви. У изузетним случајевима ово одстојање може бити и мање од наведених под условом да се подземни електроенергетски кабел механички заштити провлачењем кроз заштитну цев. Угао укрштања треба да је 30° - 90°. Водоводне и канализационе цеви се не могу градити изнад или испод електроенергетског кабла, изузев код укрштања. Електроенергетски каблови могу бити на месту укрштања испод или изнад водоводне односно канализационе цеви, а делови који служе за одржавање водоводних и канализационих цеви (шахтови, сливници и сл.) морају бити удаљени од места укрштања најмање 2,0 м.

Најмањи размак између електроенергетског кабла и гасовода при укрштању и паралелном вођењу треба да буде 0,8 м у насељу и 1,2 м ван насеља. Размаци се могу смањити до 0,3 м ако се кабел полаже у цев дужине минимално 2 м са обе стране укрштања, односно целом дужином паралелног вођења. Хоризонтално одстојање између електроенергетских објеката и гасовода не сме бити мање од 1 м.

Укрштање електроенергетских водова са државним путем врши се механичким подбушивањем испод трупа пута, у прописаној заштитној цеви која је увећана за по 3,0 м са сваке стране. Минимална дубина водова од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,5 м. Паралелно вођење електроенергетских каблова са државним путем може се извести на минималном растојању од 3,0 м.

Приликом постављања надземних инсталација водити рачуна о томе да се стубови поставе на растојању које не може бити мање од висине стуба, мерено од спољне ивице земљишног појаса пута, као и да се обезбеди сигурносна висина од 7,0 м од највише коте коловоза до ланчанице, при најнеповољнијим температурним условима.

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

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

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

Светиљке за јавно осветљење поставити на канделаберске стубове одговарајуће висине.

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

Напајање новопланираних канделабер светиљки јавне расвете решити путем нисконапонских подземних каблова. Електроенергетску мрежу полагати најмање 1,0 м од темеља објеката и од саобраћајница.

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

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

Планирати изолацију и обележавање ваздушних водова и електричне инфраструктуре на начин којим се могућност електрокуције (страдања услед удара струје) и колизије (механичког удара у жице) летећих организама своди на минимум: носаче изолатора изоловати пластичним навлакама, изолаторе поставити на носаче у положају на доле, а жице обележити на упадљив начин;

За осветљење саобраћајница уз заштитно зеленило/зелене коридоре изабрати моделе расвете за директно осветљење са заштитом од расипања светлости.

За изворе ноћног осветљења који се налазе на отвореном, изабрати моделе расвете за директно осветљење са заштитом од расипања светлости, којима се обезбеђује усмереност светлосних снопова према жељеним садржајима и спречава расипање светлости према небу (према ваздушном коридору миграције) и еколошком коридору водотока;

Гасоводна мрежа

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

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

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

Минимална дозвољена растојања	укрштање	паралелно вођење
- други гасовод	0,2м	0,4м
- водовод, канализација	0,2м	0,4м
- ниско и високо напонски електро каблови	0,3м	0,6м
- телефонски каблови	0,3м	0,5м
- технолошка канализација	0,2м	0,4м
- бетонски шахтови и канали	0,2м	0,4м
- жељезничка пруга и индустријски колосек	1,8м	8,0м
- високо зеленило	-	1,5м
- темељ грађевински објеката	-	1,0м
- локални путеви и улице	1,0м	0,5м
- државни путеви III реда	1,5м	3,0м
- бензинске пумпе	-	5,0м

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 мм. 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 м, заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута (изузетно спољна ивица реконструисаног коловоза) увећана за по 3,00 м 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 м
- код паралелног вођења гасовода са државним путем II реда, инсталације морају бити постављене минимално 3,00 м 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 м;
- 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 м до 2,0 м у зависности од могућности на терену.

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

Гасни прикључак

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

- траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна
- цевовод мора бити безбедан од оштећења
- цевовод полагасти на дубину укопавања од 0,6 м до 1,0 м а изузетно на мин 0,5 м односно максимум 2,0 м
- најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2м
- 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.

Приликом изградње подземне ТК мреже, дубина полагања ТК каблова треба да је најмање 0,8 м.

ТК мрежу градити у уличним зеленим површинама (удаљеност од високог растиња мин. 1,5 м) поред саобраћајница на растојању најмање 1,5 м 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 м за каблове напона до 20 кВ односно 1,0 м за каблове напона преко 35 кВ. Угао укрштања треба да буде 90°.

Паралелно вођење и укрштање ТК каблова са гасоводном мрежом извести на међусобном растојању од најмање 0,4 м када је реч о подземним кабловима и наставцима (ово растојање може бити у изузетним случајевима и 0,2 м при чему је гасовод потребно поставити у заштитну цев целом дужином паралелног вођења и укрштања), односно 2 м када је реч о кабловским разделницима (ово растојање може бити у изузетним случајевима 1 м 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 цм 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 м.

Хоризонтална удаљеност оптичког кабла од канализационог вода треба да износи најмање 0,5 м а вертикално најмање 0,3 м.

Укрштање ТК водова са државним путем II реда врши се механичким подбушивањем испод трупа пута, у прописаној заштитној цеви која је увећана за по 3,0 м са сваке стране. Минимална дубина водова од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,5 м. Паралелно вођење електроенергетских каблова са државним путем II реда може се извести на минималном растојању од 3,0 м.

За трасе КДС користити планиране трасе ТК водова.

3.10.2. Правила за изградњу водоводне и канализационе мреже

- За водоснабдевање предметног простора потребно је изградити нове трасе јавне водоводне мреже и повезати је у прстен са постојећим трасама. Постојећа мрежа покрива само санитарну потрошњу.
- Приликом отварања нових продора изградити планиране трасе јавне водоводне и канализационе мреже.
- Приликом изградње нових објеката предвидети водомер за сваког новог потрошача засебно.
- Водомер сместити у прописно водомерно окно. У једно водомерно окно се може сместити више водомера за сваког потрошача посебно, у складу са Условима које пропише ЈКП "Водовод и канализација" из Суботице
- Услове и одобрење за прикључење на јавну водоводну и канализациону мрежу затражити од ЈКП "Водовод и канализација" из Суботице.
- Одвођење санитарно-фекалних и атмосферских вода се решава индивидуално, прикључењем на сопствену водонепропусну септичку јаму, до изградње јавне канализационе мреже.
- Септичке јаме морају бити водонепропусне и лако приступачне за одржавање и чишћење, као и да се лако могу преоријентисати на јавну канализациону мрежу након њене изградње.
- Одвођење атмосферских вода се решава разливањем и упијањем у слободни околни простор унутар предметне парцеле, строго водећи рачуна да не дође до процуривања и плављења суседних парцела, као и да не дође до квашења зидова суседних објеката. Систем канализације је сепаратни.
- Систем канализације јавне канализационе мреже је сепаратни.
- Растојање водонепропусне септичке јаме од објекта и суседне међе је најмање 1.0 м, а од бушеног бунара најмање 8.0 м.
- Квалитет ефлуента који се испушта у јавну канализациону мрежу мора испуњавати услове прописане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање (Сл. гласник РС 67/11, 48/2012 и 1/2016).
- Планирана намена предметног простора не сме да угрожава минимални одрживи проток воде у Чики који је неопходан за опстанак и развој водних биоценоза, а у складу са водним билансом;

- Није дозвољено планирати зацењвање водотока. Уколико је потребно извршити заштиту од ерозије делова обале или косине водотока, дати предност еколошки повољним (првенствено биотехничким) решењима која омогућују безбедно кретање животиња, односно излазак сувоземних врста из воде у случају непожељног доспевања у водоток, како је то прописано Решењем о условима заштите природе број 020-1597/2 од 05.7.2021. године, добијеног од Покрајинског завода за заштиту природе из Новог Сада
- Одвођење атмосферских вода са коловоза и паркинга решити путем сливника (тачкастих и подужних). Места сливника ускладити са попречним и подужним падовима нивелете.
- Паркинге градити од водопрпусних материјала.
- Приликом изградње, ниво подземне воде (у зависности од геомеханичких услова на терену) мора бити испод дна радне јаме.
- Дубина укопавања код водоводне мреже мора да обезбеди најмање 1.0 м слоја земље изнад цеви, док код канализационе мреже тај слој мора да буде најмање 0,8 м земље изнад цеви. Уколико се овај надслој не може обезбедити, трасу сместити у у заштитну цев. У случају потребе, извршити насипање терена како би се обезбедио прописани надслој.

3.11. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА

Урбанистички показатељи исказани су искључиво за простор планиране зоне пословања и производње која чини претежну намену у обухваћеном простору.

Укупна бруто површина простора који је обухваћен планом	49,0 ха
Саобраћајне површине	6,60 ха
Еколошки коридор са водотоком ЧИК	6,60 ха
Нето површина простора (унутар регулационих линија)	35,8 ха

Пб – укупна површина блокова зоне пословања и производње

По – укупна максимална бруто површина под објектима унутар планираних пословних и производних блокова

См – максимална спратност пословних и производних објеката унутар блокова

Ии – максимални индекс изграђености за зону пословања и производње

Максимална бруто површина под објектима унутар планираних производних блокова

$$По = \frac{Из \times Пб}{100} = \frac{50 \times 300000}{100} = 150000 \text{ м}^2$$

С Просечна спратност објеката унутар блокова

$$С = \frac{См \times По}{Пб} = \frac{4 \times 150000}{300000} = 2,0$$

Ии Просечан индекс изграђености унутар планираних блокова зоне пословања и производње

$$Ии = \frac{С \times По}{Пб} = \frac{2,0 \times 150000}{300000} = 1,0$$

IV ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНИРАНИХ РЕШЕЊА

V. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА

ПРЕГЛЕД ПРИКУПЉЕНИХ ПОДАТАКА И УСЛОВА НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА

У складу са чланом 48. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС” бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14,83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. Закон и

9/2020 и 52/2021) и чл 45 и 46 Правилника о садржини начину и поступку израде докумената простоторног и урбанистичког планирања(СЛ Гласник РСбр, 32/2019), а за потребе израде урбанистичког плана прибављени су услови од:

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Суботица
Број : 953-1/2021-608
Датум : 14.06.2021.год.
С У Б О Т И Ц А

1. ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ
Сегедински пут 22-24
24000 С У Б О Т И Ц А
Број: 20.7.0.0.-Д.07.09.-51748/3-21 од 16.06.2021.

2. РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ
Сектор за материјалне ресурсе
Управа за инфраструктуру
Балканска 53, 11000 БЕОГРАД
Број : 8957-2 од 09.06.2021.

3. ЈП „ПОШТА СРБИЈЕ“ БЕОГРАД
РЈ „ПОШТА НЕТ“
Катићева 14-18
11000 Београд
Број: 2021-87957/2 од 08.06.2021.

4. РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Одељење за ванредне ситуације у Суботици
Број: 09.30.1 број 217-7680/21-1
Датум: 31.05.2021.

5. ПОКРАЈИНСКИ СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА
ЗДРАВСТВО
Одељење за санитарну инспекцију у Суботици
Суботица, Трг Лазара Нешића 1
Број: 138-53-00283-1/2021-06 од 16.06.2021.

6. РЕПУБЛИЧКИ СЕИЗМОЛОШКИ ЗАВОД СРБИЈЕ
Ташмајдански парк ББ
11000 Б Е О Г Р А Д
Број : 02-320-1/2021 од 23.07.2021.

7. “ТЕЛЕКОМ СРБИЈА” ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ А. Д. БЕОГРАД
Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад
Одељење за планирање и изградњу мреже Суботица
Првомајска 2-4
24000 С У Б О Т И Ц А
Број: Д210-219308/2 ЈБ од 11.06.2021.

8. ЈКП „ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА”
Служба за развој и пројектовање
Суботица, Трг Лазара Нешића 9/а
Број : I2-136/2021 од 11.06.2021.

9. „ИНФРАСТРУКТУРА ЖЕЛЕЗНИЦЕ СРБИЈЕ“ ад БЕОГРАД**11000 Београд, Немањина 6****Број : 3/2021-898 од 06.07.2021.****10. ЈП „ПУТЕВИ СРБИЈЕ”****Булевар краља Александра 282, 11000 Београд****Број : 953-14868/21-1 од 09.07.2021.****11. Покрајински завод за заштиту природе****Радничка 20а****21101 Нови Сад****Број: 03 бр. 020-1597/2****Дана:05.07.2021.**

На основу члана 28. став 2. Закона о култури («Службени гласник РС», бр. 72/09, 13/16, 30/16-исправка, 6/20, 47/21 и 78/21), члана 33. став 1. тачка 10) Статута Града Суботице («Службени лист Града Суботице», бр. 27/19-пречишћени текст, 13/21 и 16/21) и члана 23. став 1. алинеја 4 Одлуке о оснивању установе Зоолошки врт Палић – Palicsi Állatkert – Zoološki vrt Palić («Службени лист Града Суботице» бр. 53/12-пречишћени текст),

Скупштина града Суботице, на 14. седници одржаној дана 07. октобра 2021. године, донела је

РЕШЕЊЕ

**о давању сагласности на Одлуку о измени
Статута Установе Зоолошки врт Палић –
Palicsi Állatkert – Zoološki vrt Palić**

I

Даје се сагласност на Одлуку о измени Статута Установе Зоолошки врт Палић – Palicsi Állatkert – Zoološki vrt Palić коју је донео Управни одбор Установе Зоолошки врт Палић – Palicsi Állatkert – Zoološki vrt Palić на седници одржаној дана 28. септембра 2021. године.

II

Ово решење објавити у « Службеном листу Града Суботице».

Република Србија**Аутономна Покрајина Војводина****Гра Суботица****СКПШТИНА ГРАДА СУБОТИЦЕ****Број: I-00-110-14/2021****Дана: 07.10.2021.год.****С у б о т и ц а****Трг слободе 1****Председник Скупштине града Суботице****Др Балинт Пастор, с.р.****(Dr. Pásztor Bálint)**

С А Д Р Ж А Ј

	Страна
1. ИСПРАВКА ПРЕЧИШЋЕНОГ ТЕКСТА ОДЛУКЕ О УСЛОВИМА И НАЧИНУ СНАБДЕВАЊА ТОПЛОТНОМ ЕНЕРГИЈОМ.....	1
2. ЗАКЉУЧАК О ПРЕСТАНКУ МАНДАТА ОДБОРНИКА СКУПШТИНЕ ГРАДА СУБОТИЦЕ...	1
3. ОДЛУКА О ПОТВРЂИВАЊУ МАНДАТА ОДБОРНИКА У СКУПШТИНИ ГРАДА СУБОТИЦЕ.....	2
4. ОДЛУКА О ДОНОШЕЊУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО ПРОСТОРА НАСЕЉА ЧАНТАВИР ИЗМЕЂУ ДЕОНИЦЕ ОПШТИНСКОГ ПУТА СУБОТИЦА-ЧАНТАВИР, ЗАШТИТНОГ ПОЈАСА ВОДОТОКА ЧИК И ДЕОНИЦЕ ДРЖАВНОГ ПУТА II Б РЕДА БР. 303.....	2
5. РЕШЕЊЕ О ДАВАЊУ САГЛАСНОСТИ НА ОДЛУКУ О ИЗМЕНИ СТАТУТА УСТАНОВЕ ЗООЛОШКИ ВРТ ПАЛИЋ – PALICSI ÁLLATKERT – ZOOLOŠKI VRT PALIĆ.....	60

Службени лист Града Суботице – Издавач и штампар: Скупштина Града Суботице, Трг Слободе бр. 1. Телефон: 626-872 sg@subotica.rs Тираж: 200 ком. Главни и одговорни уредник: Була Ладоцки, дипл. правник, секретар Скупштине Града Суботице. Аконтациона преplatна цена за 2021. годину износи 2596,00 динара. Огласи по тарифи. Жиро рачун: 840-745141843-30 – Остали приходи у корист нивоа градова са позивом на број 69 236 по модулу 97.