

TISKOVINA

POŠTARINA PLAĆENA
KOD POŠTE 24000
SUBOTICA

SLUŽBENI LIST

GRADA SUBOTICE



BROJ: 31

GODINA: LVII

DANA: 7. oktobar 2021.

CENA: 87,00 DIN.

„Na osnovu člana 64. i 130. Poslovnika Skupštine grada Subotice („Službeni list Grada Subotice“, br. 21/19-prečišćen tekst, 20/21-ispravka i 22/21), Komisija za statutarne pitanja, organizaciju i normativna akta Skupštine grada Subotice, na sednici održanoj dana 6. oktobra 2021. godine, utvrdila je

ISPRAVKU prečišćenog teksta Odluke o uslovima i načinu snabdevanja toplotnom energijom

U članu 72. prečišćenog teksta Odluke o uslovima i načinu snabdevanja toplotnom energijom, koji je utvrđen 8. septembra 2021. godine i objavljen je u „Službenom listu Grada Subotice“ broj 27/21, u stavu 5. iza reči: „Toplani“ treba da se dodaju reči: „do 31. avgusta tekuće godine“.

Ovu ispravku objaviti u „Službenom listu Grada Subotice“.

PRESEDNIK KOMISIJE
Dr Balint Pastor, s.r.
(Dr. Pásztor Bálint)

Na osnovu člana 46. stav 1. tačka 1) Zakona o lokalnim izborima («Službeni glasnik RS», br. 129/07, 34/10-US, 54/11, 12/20, 16/20-autentično tumačenje i 68/20) i člana 33. stav 1. tačka 21) Statuta Grada Subotice („Službeni list grada Subotica“, broj 27/19-prečišćeni tekst, 13/21 i 16/21),

Skupština grada Subotice, na 14. sednici održanoj dana 07. oktobra 2021. godine, donela je

ZAKLJUČAK

o prestanku mandata odbornika Skupštine grada Subotice

I

Utvrđuje se da Timei Horvat prestaje mandat odbornika u Skupštini grada Subotice sa danom donošenja ovog zaključka.

II

Ovaj zaključak objaviti u „Službenom listu grada Subotice“.

Republika Srbija
Autonomna pokrajina Vojvodina
Grad Subotica

SKUPŠTINA GRADA SUBOTICE

Broj: I-00-013-35/2021

Dana: 07.10.2021.god.

S u b o t i c a

Trg slobode 1

Predsednik Skupštine grada Subotice

Dr Balint Pastor, s.r.

(Dr. Pásztor Bálint)

Na osnovu člana 56. stav 5. Zakona o lokalnim izborima («Službeni glasnik RS», br. 129/07, 34/10-US, 54/11, 12/20, 16/20-autentično tumačenje i 68/20) i člana 8. Poslovnika Skupštine grada Subotice („Službeni list grada Subotica“, broj 21/19-prečišćen tekst, 20/21 – ispravka i 22/21),

Skupština grada Subotice, na 14. sednici održanoj dana 07. oktobra 2021. godine, donela je

ODLUKU**o potvrđivanju mandata odbornika u Skupštini grada Subotice****I**

Usvaja se izveštaj Verifikacionog odbora sačinjen dana 07. oktobra 2021. godine.

Potvrđuje se Sabolču Viragu (Virág Szabolcs) mandat za odbornika u Skupštini grada Subotice.

II

Ovu odluku objaviti u «Službenom listu Grada Subotice».

O b r a z l o ž e n j e

Verifikacioni odbor Skupštine grada Subotice podneo je Skupštini Grada Subotice Izveštaj u kojem je utvrđeno da su podaci iz Uverenja o izboru odbornika Skupštine grada Subotice Sabolča Viraga (Virág Szabolcs) istovetni sa podacima iz Izveštaja o dodeli mandata odbornika Grada Subotice sačinjenog od strane Izborne komisije Grada Subotice i da je uverenje izdao ovlašćeni organ, te je doneta Odluka kao u dispozitivu.

Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ove odluke može se izjaviti žalba Upravnom sudu u Beogradu u roku od 48 časova od dana donošenja ove odluke.

Republika Srbija

Autonomna pokrajina Vojvodina

Grad Subotica

SKUPŠTINA GRADA SUBOTICE

Broj: I-00-013-36/2021

Dana: 07.10.2021.god.

S u b o t i c a

Trg slobode 1

Predsednik Skupštine grada Subotice

Dr Balint Pastor, s.r.

(Dr. Pásztor Bálint)

Na osnovu člana 35. stav 7. Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS“, br. 72/09, 81/09 - ispr., 64/10 - odluka US, 24/11, 121/12, 42/13 - odluka US, 50/13 - odluka US, 98/13 - odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - dr. zakon, 9/20 i 52/21) i člana 33. stav 1. tačka 5. Statuta Grada Subotice („Službeni list Grada Subotice” br. 27/19 – prečišćen tekst, 13/21 i 16/21),

Skupština grada Subotice, na 14. sednici održanoj dana 07. oktobra 2021. godine, donela je

ODLUKU**o donošenju Plana detaljne regulacije za deo prostora naselja Čantavir između deonice Opštinskog puta Subotica-Čantavir, zaštitnog pojasa vodotoka Čik i deonice državnog puta IIB reda br. 303****Član 1.**

Donosi se Plan detaljne regulacije za deo prostora naselja Čantavir između deonice Opštinskog puta Subotica-Čantavir, zaštitnog pojasa vodotoka Čik i deonice državnog puta IIB reda br. 303 (u daljem tekstu: Plan).

Član 2.

Planski osnov za izradu Plana je Plan generalne regulacije Čantavir (Sl. list grada Subotice br. 3/2011).

Član 3.

Donošenjem ovog Plana dobiće se sprovedbeni dokument kojim se omogućuje:

- Unapređenje saobraćajnog rešenja na ukrštanju državnog puta IIB reda br. 303 i Opštinskog puta Subotica-Čantavir (Ul. Maršala Tita),
- Redefinisanje namena i status sadašnjeg železničkog zemljišta na prostoru bivše železničke stanice u skladu sa Uredbom o kategorizaciji železničkih pruga koje pripadaju javnoj železničkoj infrastrukturi („Sl.glasnik Republike Srbije“ br. 92/2020), a u cilju stvaranja mogućnosti za proširenje poslovno-komercijalne zone u cilju daljeg razvoja privredne zone i obezbeđenju lokacija za nove investitore,
- Definisane pojasa zaštitne zone vodotoka Čik u odnosu na postojeću radnu zonu u skladu sa kriterijumima zaštite staništa prirodnih retkosti i ekološkog koridora,
- Donošenje sprovedbenog plana. Utvrđivanje pretežne namene zemljišta i definisanje pravila uređenja i građenja u okviru predmetnog prostora,
- Unapređenje privrednih delatnosti, kojima se ujedno planski podržava i podstiče urbo-ekonomski razvoj užeg i šireg područja, obezbeđuje racionalnije korištenje građevinskog zemljišta i izgrađene infrastrukturne mreže.

Član 4.

Sastavni deo ove odluke je Plan detaljne regulacije za deo prostora naselja Čantavir između deonice Opštinskog puta Subotica-Čantavir, zaštitnog pojasa vodotoka Čik i deonice državnog puta IIB reda br. 303 izrađen od strane Javnog preduzeća za upravljanje putevima, urbanističko planiranje i stanovanje Subotica pod brojem 299-8/21.

Član 5.

Tekstualni deo Plana se objavljuje u „Službenom listu Grada Subotice”.

Član 6.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Grada Subotice".

Republika Srbija
Autonomna pokrajina Vojvodina
Grad Subotica
SKUPŠTINA GRADA SUBOTICE
Broj: I-00-350-98/2021
Dana: 07.10.2021.god.
S u b o t i c a
Trg slobode 1
Predsednik Skupštine grada Subotice
Dr Balint Pastor, s.r.
(Dr. Pásztor Bálint)

ГРАД СУБОТИЦА
GRAD SUBOTICA
SZABADKA VÁROS



299-8/21

**PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA DEO PROSTORA NASELJA ČANTAVIR IZMEĐU DEONICE
OPŠTINSKOG PUTA SUBOTICA-ČANTAVIR, ZAŠTITNOG POJASA VODOTOKA ČIK I DEONICE
DRŽAVNOG PUTA II B REDA BR. 303
-PREDLOG-**

v.d. Direktora:
Ognjen Golubović, mast.inž.grad.

Subotica, septembar 2021. godine

NARUČILAC:
INVESTITOR:
NOSILAC IZRADE:

**GRAD SUBOTICA
GRAD SUBOTICA
GRADSKA UPRAVA - SEKRETARIJAT ZA
GRAĐEVINARSTVO**

OBRAĐIVAČ:

**JP ZA UPRAVLJANJE PUTEVIMA,
URBANISTIČKO PLANIRANJE I STANOVANJE
S U B O T I C A**

BROJ UGOVORA:
NAZIV PLANA:

**299-8/21
PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA DEO PROSTORA NASELJA
ČANTAVIR IZMEĐU DEONICA OPŠTINSKOG PUTA
SUBOTICA-ČANTAVIR, ZAŠTITNOG POJASA VODOTOKA ČIK
I DEONICE DRŽAVNOG PUTA II B REDA N. ŽEDNIK -
ČANTAVIR**

RUKOVODILAC IZRADE
ODGOVORNI URBANISTA:
RADNI TIM:

**KAROLJ TERTELI, dipl.inž.arh, odgovorni urbanista
LASLO JUHAS, dipl.inž.saobr.
ANTE STANTIĆ, el.inž.
GABOR POŠA, ing.geod.**

S A D R Ž A J :

OPŠTI DEO

1.1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU PLANA
Izvod iz planskog dokumenta šireg područja

- 1.2. OPIS OBUHVATA PLANA
- 1.3. OPIS POSTOJEĆEG STANJA
 - 1.3.1. POSTOJEĆA NAMENA PROSTORA I OSNOVNE URBANISTIČKE
 - 1.3.2. KARAKTERISTIKE PROSTORA
 - 1.3.1.1. *Postojeće stanje - bilans površina*
 - 1.3.3. POSTOJEĆA KOMUNALNA OPREMLJENOST PROSTORA
 - 1.3.2.1. *Analiza saobraćajnica*
 - 1.3.2.2. *Analiza i kapaciteti javne i komunalne infrastrukture*
 - 1.3.2.2.1. *Elektroenergetska, gasovodna i telekomunikaciona mreža*
 - 1.3.2.2.2. *Vodovodna i kanalizaciona mreža*
 - 1.3.4. ANALIZA POSTOJEĆEG JAVNOG I OSTALOG ZELENILA
- 1.4. STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE.

PLANSKI DEO

II PRAVILA UREĐENJA PROSTORA

- 2.1. OPIS I KRITERIJUMI PODELE NA KARAKTERISTIČNE CELINE I ZONE.
- 2.2. KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA
 - 2.2.1. KONCEPCIJA UREĐENJA KARAKTERISTIČNIH URBANISTIČKIH CELINA ODREĐENIH PLANOM PREMA MORFOLOŠKIM, PLANSKIM OBLIKOVNIM I DRUGIM KARAKTERISTIKAMA
- 2.3. OPIS DETALJNE NAMENE POVRŠINA I OBJEKATA MOGUĆIH KOMPATIBILNIH NAMENA SA BILANSOM POVRŠINA
 - 2.3.1. *PLANIRANO STANJE –BILANS POVRŠINA*
- 2.4. PODELA ZEMLJIŠTA OBUHVAĆENOG PLANOM NA POVRŠINE JAVNE NAMENE I POVRŠINE OSTALE NAMENE
 - 2.4.1. *Popis parcela i opis lokacija za javne površine, sadržaje i objekte*
 - 2.4.2. *Elementi za parcelaciju građevinskog zemljišta namenjenog za javne površine – ulice*
- 2.5. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA UREĐENJE I IZGRADNJU POVRŠINA i OBJEKATA JAVNE NAMENE i MREŽE SAOBRAĆAJNE i DRUGE INFRASTRUKTURE , KAO i USLOVE ZA NJIHOVO PRIKLJUČENJE
 - 2.5.1. *Saobraćajne površine*
 - 2.5.2. *Javne zelene površine*
 - 2.5.3. *Objekti javne namene za koje predviđeno utvrđivanje opšteg interesa*
- 2.6. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA MREŽE JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE
 - 2.6.1. *Elektroenergetska, gasovodna i telekomunikaciona mreža*
 - 2.6.2. *Vodovodna i kanalizaciona mreža*
- 2.7. STEPEN KOMUNALNE OPREMLJENOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA KOJI JE POTREBAN ZA IZDAVANJE LOKACIJSKIH USLOVA I GRAĐEVINSKE DOZVOLE
- 2.8. OPŠTI REGULACIONI I NIVELACIONI USLOVI ZA UREĐENJE ULICA I JAVNIH POVRŠINA
- 2.9. USLOVI ZAŠTITE PROSTORA
 - 2.9.1. *Uslovi i mere zaštite nepokretnih kulturnih dobara*
 - 2.9.2. *Uslovi i mere zaštite životne sredine i života i zdravlja ljudi*
 - 2.9.3. *Zaštita prirodnih dobara*
 - 2.9.4. *Uslovi za zaštitu od požara, elementarnih nepogoda, tehničko-tehnoloških nesreća i ratnih dejstava*
 - 2.9.5. *Uslovi za evakuaciju otpada*
- 2.10. USLOVI KOJIMA SE POVRŠINE I OBJEKTI JAVNE NAMENE ČINE PRISTUPAČNIM OSOBAMA SA INVALIDITETOM U SKLADU SA STANDARDIMA PRISTUPAČNOSTI
- 2.11. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE
- 2.12. PRAVILA PARCELACIJE, PREPARCELACIJE I ISPRAVKE GRANICA PARCELA

III PRAVILA GRAĐENJA

- 3.1. URBANISTIČKI USLOVI I PRAVILA GRAĐENJA PO ZONAMA
 - 3.1.1. *Zona porodičnog stanovanja*

- 3.1.2. *Zona poslovno- komercijalnih sadržaja*
- 3.1.3. *Zona proizvodnje i privrede*
- 3.1.4. *Površine javne namene*
- 3.2. USLOVI ZA ZAŠTITU SUSEDNIH OBJEKATA
- 3.3. USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU, DOGRADNJU I ADAPTACIJU POSTOJEĆIH OBJEKATA I PRAVILA ZA OBJEKTE KOJI SU PLANIRANI ZA RUŠENJE
- 3.4. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA KOJI SE ODOSE NA SVE ZONE
 - 3.4.1. *Opšti uslovi za izgradnju objekata*
 - 3.4.2. *Uslovi za arhitektonsko oblikovanje objekata*
- 3.5. POSEBNA PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA
- 3.6. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA
- 3.7. LOKACIJE ZA KOJE JE OBAVEZNA IZRADA PROJEKTA PARCELACIJE, ODNOSNO PREPARCELACIJE , URBANISTIČKOG PROJEKTA
- 3.8. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU
 - 3.8.1. *Elektroenergetske, gasne i TT instalacije*
 - 3.8.2. *Vodovod i kanalizacija*
- 3.9. PRAVILA ZA IZGRADNJU POVRŠINA JAVNE NAMENE – ULICA
 - 3.9.1. *Pravila za izgradnju saobraćajne mreže*
 - 3.9.2. *Pravila za izgradnju i uređenje javnih zelenih površina*
- 3.10. PRAVILA ZA IZGRADNJU MREŽE I OBJEKATA JAVNE INFRASTRUKTURE
 - 3.10.1. *Pravila za izgradnju elektroenergetske, gasne i TT mreže*
 - 3.10.2. *Pravila za izgradnju vodovodne i kanizacione mreže*
- 3.11. PRIKAZ OSTVARENIH URBANISTIČKIH PARAMETARA I KAPACITETA

IV GRAFIČKI PRILOZI

• Grafički prilozi postojećeg stanja

- 4.1. Izvod iz Plana generalne regulacije za naselje Čantavir
- 4.2. Postojeće stanje – detaljna namena površina u obuhvatu plana 1:2000

• Grafički prilozi planiranih rešenja

- 4.3. Geodetska podloga sa granicom Plana 1:2000
- 4.4. Detaljna namena površina u granicama plana sa lokacijama za javne površine, sadržaje i objekte i podelom na karakteristične celine 1:2000
- 4.5. Regulaciono – nivelacioni plan sa analitičko – geodetskim elementima za obeležavanje 1:1000
- 4.6. Plan mreže i objekata infrastrukture sa sinhron planom 1:2000
- 4.7. Plan sprovođenja 1:2000

V DOKUMENTACIJA

OPŠTI DEO

1.1. PRAVNI I PLANSKI I OSNOV ZA IZRADU PLANA

Na 8. Sednici Skupštine grada Subotice održanoj 01.04.2021. doneta je Odluka o izradi Plana detaljne regulacije za deo prostora naselja Čantavir između deonice Opštinskog puta Subotica-Čantavir, zaštitnog pojasa vodotoka Čik i deonice državnog puta II B reda N. Žednik - Čantavir ("Službeni list Grada Subotica", broj 8/21). u daljem tekstu: Plan.

Sastavni deo Odluke je Rešenje Gradske uprave Grada Subotice – Sekretarijata za građevinarstvo broj: IV-05-350-23.2/2021 od 12.03.2021. godine, o nepristupanju izradi Izveštaja o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu za Plan.

Naručilac plana je Grad Subotica, na osnovu Ugovora br. 299-8/21 zaključenog sa "JP za upravljanje putevima, urbanističko planiranje i stanovanje" kao izrađivačem.

Nosilac izrade Plana je Grad Subotica, Sekretarijat za građevinarstvo.

Pravni osnov za izradu Plana detaljne regulacije je;

Zakon o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS“ broj 72/09, 81/09-ispr., 64/10- Us, 24/11, 121/12, 42/13-US i 50/13-US i 98/13US, 132/14 145/14 i 83/2018, 31/2019, 37/2019-dr.zakon, 9/2020 i 52/2021) - u daljem tekstu Zakon.

Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“, broj 32/2019) – u daljem tekstu: Pravilnik.

Planski osnov za izradu Plana detaljne regulacije je:

Plan generalne regulacije za naselje Čantavir 27-23/09 („Službeni list Grada Subotice 3/2011“).

Rani javni uvid je održan u terminu od 10.05.-24.05.2021.

U toku ranog javnog uvida nije bilo primedbi.

U skladu sa članom 48. Zakona i članovima 45 i 46 Pravilnika, za potrebe izrade Nacrta Plana su pribavljeni podaci o postojećoj planskoj dokumentaciji, podlogama, posebnim uslovima za zaštitu i uređenje prostora, stanju i kapacitetima komunalne, saobraćajne i ostale infrastrukture od nadležnih komunalnih preduzeća, kao i uslovi od organa, organizacija i preduzeća iz oblasti koje su od uticaja na izradu Plana.

Izvod iz planskog dokumenata šireg područja

Planski dokument višeg reda, kojim je propisana izrada Plana detaljne regulacije, je **Plan generalne regulacije** za naselje Čantavir 27-23/09 („Službeni list Grada Subotice 3/2011“).

U podnaslovu navedenog PGR:

SPROVOĐENJE PLANA

*Na osnovu ovog Plana mogu se formirati javne površine definisane analitičkim podacima na grafičkim priložima broj 6a.: "Plan regulacije sa analitičko-geodetskim elementima za obeležavanje javnih površina – severni deo naselja" i 6b.: "Plan regulacije sa analitičko-geodetskim elementima za obeležavanje javnih površina – južni deo naselja". **Za formiranje drugih površina javne namene (koje nisu planirane ovim planom) obavezna je izrada plana detaljne regulacije.***

1.2. OPIS OBUHVATA PLANA

Granica prostora koja se razrađuje PDR-om omeđena je sa severa granicom građevinskog područja naselja Čantavir u liniji lomnih tačaka 54 i 55 na delu koju čine jugoistočne linije međa k.p. br. 4518, 4576 i 4577 K.O. Čantavir, od tačke 55 granica se lomi pod pravim uglom u pravcu juga, odakle granicu čini regulaciona linija Ul. Maršala Tita (Opštinskog puta Subotica-Čantavir) do raskrsnice sa Železničkim trgom. Na raskrsnici pomenute dve ulice granica se lomi pod pravim uglom i formira južnu granicu Plana koju čini regulaciona linija ulica Železnički trg i Bajmočki put (državni put II B reda br. 303 (N. Žednik – Čantavir)). Na ukrštanju pomenutog državnog puta i Železničke pruge Žednik-Čantavir granica se lomi pod pravim uglom u pravcu severa i formira zapadnu granicu Plana koja se proteže zapadnom granicom pojasa zaštitne zone vodotoka Čik do severne granice građevinskog područja naselja Čantavir na liniji međe k.p. br. 4518 K.O. Čantavir.

Površina obuhvata Plana iznosi oko 49,0 ha.

1.3. OPIS POSTOJEĆEG STANJA

1.3.1. POSTOJEĆA NAMENA PROSTORA I OSNOVNE URBANISTIČKE KARAKTERISTIKE PROSTORA

Predmetni prostor koji se razrađuje planom delom pripada izgrađenom prostoru. Ovo se prvenstveno odnosi na severoistočni deo prostora na kojem je izgrađen kompleks proizvodnih objekata kompanije „Gebi“ doo koja se bavi proizvodnjom stočne hrane i kompleks objekata govedarske farme “Balaš” u neposrednoj blizini. Osim navedenog na jugoistočnom delu obuhvata Plana uz regulaciju Ulice maršala Tita postoji blok sa izgrađenim porodično stambenim objektima. Na južnom delu obuhvata uz Železnički trg postoji izgrađen kompleks objekata koji pripadaju železnici, dok je zapadni i centralni deo prostora u obuhvatu rezervisan za pojas zaštitne zone vodotoka Čik i sam vodotok.

Porodično stambeni objekti locirani unutar prostora obuhvaćenog Planom su većim delom prizemni, građeni od čvrstog i mešovitog materijala, relativno održavani, starosti cca 50 godina, manji je broj objekata novijeg datuma. Građeni su tako da im se ulična građevinska linija poklapa sa postojećom regulacijom. Pomoćni objekti na parceli su u manjem broju građeni od čvrstog materijala, prevlađuju pomoćni objekti građeni od mešovitog, pa i od slabog materijala – ćerpića.

Od pratećih funkcija u južnom delu prostora obuhvaćenog Planom izgrađeni su objekti javne namene koji su pripadali Železnici koridoru neaktivne železničke pruge (u skladu sa Uredbom o kategorizaciji železničkih pruga koje pripadaju javnoj železničkoj infrastrukturi („Sl.glasnik Republike Srbije“ br. 92/2020).

Mikrolokacija sa gledišta komunalne infrastrukturne opremljenosti je samo delimično uređena u skladu sa tim zahteva investiciona ulaganja i privođenje planiranoj nameni.

1.3.1.1. POSTOJEĆE STANJE - BILANS POVRŠINA

A) POVRŠINE ZA JAVNE NAMENE

A) JAVNO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ULICE	POVRŠINA (ha)	(%)
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE	3,9	7,95
Površine i objekti koridora neaktivne železničke pruge Žednik Čantavir	2,9	5,9
Zona zaštite vodotoka ČIK	1,78	3,63
UKUPNO:	8,58	17,5

B) POVRŠINE ZA OSTALE NAMENE

B) OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	POVRŠINA (ha)	(%)
Zona PORODIČNOG STANOVANJA srednjih gustina	1,94	3,95
POLJOPRIVREDNA DOBRA	14,34	29,26
ZEMLJIŠTE KOJE SE KORISTI U POLJOPRIVREDNE SVRHE	11,26	22,8
NEUREĐENE POVRŠINE NA ZEMLJIŠTU OSTALE NAMENE	4,86	9,9
PROIZVODNJA I PRIVREDA	8,02	16,32
UKUPNO:	40,42	82,5
UKUPNO JAVNO (A) + OSTALO (B) :	49,0	100

1.3.2. POSTOJEĆA KOMUNALNA OPREMLJENOST PROSTORA

1.3.2.1. ANALIZA SAOBRAĆAJNICA

U obuhvatu Plana detaljne regulacije nalazi se deonica br. 30302 Državnog puta IIB reda br. 303 između čvora br. 105 (petlja Žednik) i čvora br. 10505 (Tornjoš) od orijentacione stacionaže km 10+018 do km 10+661. Izgrađena širina kolovoza iznosi 6 m. Regulaciona širina ulice železnički trg kroz koji prolazi predmetni državni put je promenljiv i iznosi u proseku 20 m sa asimetrično smeštenim kolovozom kako je to i prikazano na grafičkim priložima. Prema postojećem stanju na predmetnoj deonici oformljene su sledeće raskrsnice i objekti:

- kod km 10 + 092, autobusko stajalište na kolovozu sa leve strane kolovoza u smeru rasta stacionaže,
- kod km 10 + 108 “T” raskrsnica sa ulicom vetrenjača,
- kod km 10 + 125 autobusko stajalište na kolovozu sa desne strane kolovoza u smeru rasta stacionaže,
- kod km 10 + 241 “T” raskrsnica sa ulicom Ferenca Kiša,
- kod km 10 + 368 “T” raskrsnica sa ulicom bolmanska,
- kod km 10 + 599 “T” raskrsnica sa opštinskim putem Subotica – Čantavir,

Zbog promene namene prostora u okolini državnog puta potrebno je planom izvršiti korekciju regulacione širine ulice, prilagoditi osnovne karakteristike kolovoza i raskrsnica u ulici železnički trg.

U obuhvatu plana nalazi se takođe Opštinski put Subotica-Čantavir koji prolazi kroz ulicu Maršala Tita sa izgrađenim kolovozom širine 6 m i prosečnom regulacionom širinom ulice od 25,5 m. Sa obe strane ulice izgrađeni su trotoari prosečne širine 1,5 m. Sa obe strane kolovoza u navedenoj ulici izgrađeni su parkinzi za potrebe industrijskih i komercijalnih delatnosti.

Unutar obuhvata Plana nalazi se još i stambena ulica sa neadekvatnim regulacionim linijama sa južne strane ulice koje je potrebno prilagoditi novoj nameni okolnog prostora.

Planom detaljne regulacije takođe se rešava ulična mreža nižeg reda kao i stacionarni saobraćaj u skladu sa namenom okolnog prostora.

Železnički saobraćaj

U obuhvatu Plana detaljne regulacije nalazi se deonica ukinute i demontirane železničke pruge Žednik – Čantavir koja prema dobijenim uslovima od „Infrastrukture železnice Srbije“ ad. br. 3/2021-898 od dana 06.07.2021 i prema Odluci o oduzimanju svojstva dobra u opštoj upotrebi delu železničke infrastrukture („Službeni glasnik RS“, br. 9/2020) kojom se oduzima svojstvo dobra u opštoj upotrebi pruži Žednik – Čantavir, dužine 8 km sa svim pripadajućim objektima, postrojenjima i uređajima u funkciji železničkog saobraćaja, te predmetnim Planom moguće je izvršiti promenu namene pružnog zemljišta.

1.3.2.2. ANALIZA I KAPACITETI JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

1.3.2.2.1. Elektroenergetska, gasovodna, vrelvodna i telekomunikaciona mreža

ELEKTROENERGETSKA MREŽA

Postojeće stanje

Na predmetnom prostoru izgrađena je elektroenergetska mreža na oba naponska nivoa. Srednjenaponska mreža izvedena je većim delom na 20 kV naponskom nivou, a manjim delom na 10 kV naponskom nivou s tim da se planira prelazak kompletne srednjenaponske mreže na 20 kV naponski nivo. Ova mreža je takođe većim delom izvedena podzemno, i u sklopu nje izgrađeni su i 20 kV razvodno postrojenje i trafostanice 20(10)/0,4 kV, objekti koji su smešteni uz ulicu Maršala Tita i vezani su uz kompleks „Gebi“.

Niskonaponska mreža na ovom prostoru izgrađena je uglavnom nadzemno, osim u delu ulice Maršala Tita gde je lociran kompleks „Gebi“.

TELEKOMUNIKACIONA MREŽA

Postojeće stanje

Telekomunikaciona mreža izgrađena je kao podzemna i vezana je uz ulice Maršala Tita i Željeznički trg. Isto se može reći i za KDS mrežu JP Pošte Srbije.

U toku je izgradnja optičke mreže KDS operatera SAT-TRAKT doo.

KABLOVSKO DISTRIBUTIVNI SISTEM

Postojeće stanje

KDS mreža JP Pošte Srbije takođe je izvedena podzemno u ulicama Maršala Tita i Željeznički trg.

U toku je izgradnja optičke mreže KDS operatera SAT-TRAKT doo.

GASOVODNA MREŽA

Postojeće stanje

Kao i elektroenergetska, telekomunikaciona i KDS mreža, na predmetnom prostoru je izgrađena i distribivna gasna mreža (DGM). Ona međutim nije u funkciji jer ne postoji dovod gasovoda iz glavne merno-regulacione stanice (GMRS) koja se nalazi u Novom Žedniku.

1.3.2.2.2. Vodovodna i kanalizaciona mreža

Vodovod

Na predmetnom prostoru javna vodovodna mreža je izgrađena samo obodno. Obodom predmetnog prostora izgrađena je javna vodovodna mreža u Ulici maršala Tita (AC Ø100), Bajmočkoj i na Željezničkom trgu (AC Ø125). Javna vodovodna mreža pokriva potrebe stanovništva za pitkom vodom. Sekundarna uloga mreže je pokrivanje potrebne količine vode za protivpožarnu zaštitu, ali u sadašnjem trenutku postojeća javna vodovodna mreža ne ispunjava uslove za hidrantsku mrežu naselja.

Kanalizacija

Naselje Čantavir ima veoma malim delom, izvedenu fekalnu kanalizacionu mrežu za otpadne vode, ali ona ne vrši svoju pravu funkciju jer nisu izgrađeni primarni objekti tog sistema-postrojenje za prečišćavanje otpadnih

voda i crpne stanice. Trenutno, odvođenje otpadnih voda se rešava individualno - putem septičkih jama i iz nekolicine objekata u centru naselja putem kanalizacione mreže koja se uliva u potok Čik.

Atmosferske vode nisu kontrolisane na adekvatan način putem posebnog kanalizacionog sistema. Kanalizaciona mreža za odvođenje atmosferskih voda je samo delimično izgrađena i sastoji se od mreže otvorenih kanala, koji su ujedno i upojni jarkovi.

Naseljem protiče potok Čik. Korito potoka je samo delom regulisano, sa malim protokom vode i mestimično zabareno. Potok Čik protiče kroz središte naselja i samo mestimično je zacevljen. U severozapadnom delu naselja u Čik se uliva kanal "Romi", a u jugozapadnom delu "Topolski kanal".

Zbog neizgrađene javne kanalizacione mreže, odnosno nemogućnosti korišćenja izgrađenih deonica, ovi vodotoci su zagađeni i ugroženi jer se u njih direktno upuštaju upotrebljene otpadne vode.

1.3.3. ANALIZA POSTOJEĆEG JAVNOG I OSTALOG ZELENILA

Na prostoru u granicama Plana, unutar pojedinih ulica u kojima je izgrađena saobraćajna infrastruktura (kolovozi, trotoari) definisan je prostor i priveden nameni za javne zelene površine – ulično zaštitno zelenilo.

Javnih zelenih površina – skverova, parkova i sl. unutar granice plana nema.

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

U centralnom delu obuhvaćenog prostora nalazi se **regulisani vodotok Čik** koji predstavlja ekološki koridor od regionalnog značaja, utvrđen Regionalnim prostornim planom AP Vojvodine ("Službeni list AP Vojvodine" br. 22/2011), za koji su mere zaštite koridora definisane u skladu sa Uredbom o ekološkoj mreži („Službeni glasnik RS“, br. 102/2010). Ekološki koridor povezuje ostatke stepskih i livadskih staništa u dolini vodotoka, a sam po sebi predstavlja stanište močvarnim vrstama, među kojima su i strogo zaštićene i zaštićene vrste ptica, gmizavaca i vodozemaca. Koridor vodotoka takođe koriste divlje vrste agrarnog predela (uključujući i lovnu divljač) tokom svojih dnevnih i sezonskih migracija. Ostaci travnih staništa predmetnog prostora doprinose funkcionisanju ekološkog koridora, pri čemu je potrebno očuvati što veći procenat istih. Uređenje i korišćenje prostora je regulisano Planom generalne regulacije za naselje Čantavir („Sl. list Grada Subotice“, broj 3/2011) koji predviđa kontinuitet zelenila uz vodotok.

1.4. STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE

Planski osnov za izradu Plana detaljne regulacije je **Plan generalne regulacije** za naselje Čantavir 27-23/09 („Službeni list Grada Subotice 3/2011“).

Stečenom urbanističkom obavezom smatraju se svi Lokacijski uslovi, Građevinske dozvole i Urbanistički projekti izdati na osnovu pomenutog **Plana generalne regulacije**.

PLANSKI DEO

II PRAVILA UREĐENJA PROSTORA

2.1. OPIS I KRITERIJUMI PODELE NA KARAKTERISTIČNE CELINE I ZONE

Zbog potrebe za utvrđivanjem pravila uređenja i pravila građenja u Planu detaljne regulacije prostor unutar granice obuhvata Plana je prema preovlađujućoj nameni prostora, urbanističkim pokazateljima i drugim karakteristikama podeljen na karakteristične celine - zone.

Prostor unutar granice plana podeljen je na četiri zone:

A) Zona OBJEKATA I POVRŠINA JAVNE NAMENE

- Ekološki koridor unutar dela bloka 2 i 6
- Vodotok Čik unutar dela bloka 2 i 6
- Saobraćajne površine

B) Zona PORODIČNOG STANOVANJA (srednjih gustina) blokovi 1 i 4

C) Zona POSLOVNO KOMERCIJALNIH SADRŽAJA unutar delova bloka 2, 5, 6 i 7

D) Zona PROIZVODNJE I PRIVREDE unutar bloka 3 (podblokovi 3a i 3b)

2.2. KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA

Konceptualni okvir planiranja, korišćenja, uređenja i zaštite planskog područja podrazumeva optimalno korišćenje postojećih potencijala područja, redefinisane planiranih namena, zaštitu područja i usklađivanje sa potrebama korisnika prostora. Time se većim delom zadržavaju planska rešenja data u važećem PGR-u, obezbeđujući kontinuitet u gradogradnji kako bi predmetni prostor u funkcionalno namenskom, arhitektonsko oblikovnom i infrastrukturnom smislu bio usaglašen sa okruženjem. Strukturu pretežnih namena prostora i korišćenja zemljišta u obuhvatu Plana činiće poslovne i radne površine.

U skladu sa tim, planiraju se sledeće intervencije unutar predmetnog prostora:

- a) Poboljšanja i obezbeđivanja uslova za modernizaciju saobraćajne mreže izgradnjom kružne raskrsnice na prostoru sa izuzetno složenim saobraćajnim tokovima i planiranjem novih saobraćajnica radi bolje organizacije saobraćaja i opsluživanja novoplaniranih sadržaja.
- b) Redefinisanje i usklađivanje namena i status sadašnjeg železničkog zemljišta na prostoru bivše železničke stanice Čantavir (u skladu sa Uredbom o kategorizaciji železničkih pruga koje pripadaju javnoj železničkoj infrastrukturi („Sl.glasnik Republike Srbije“ br. 92/2020), a u cilju stvaranja mogućnosti za proširenje poslovno-komercijalne zone zbog daljeg razvoja privredne zone i obezbeđenju lokacija za nove investitore.
- c) Redefinisanje pojasa zaštitne zone vodotoka Čik u odnosu na postojeću radnu zonu u skladu sa kriterijumima zaštite staništa prirodnih retkosti i ekološkog koridora.
- d) Unapređenje privrednih delatnosti kroz usaglašavanje sa planskim ciljevima i razvojnom strategijom iz PGR-a za naselje Čantavir, kojima se ujedno planski podržava i podstiče urbo- ekonomski razvoj užeg i šireg područja i obezbeđuje racionalnije korišćenje građevinskog zemljišta i izgrađene infrastrukturne mreže.

Očekivani efekat izrade Plana u pogledu unapređenja načina korišćenja prostora je:

- Jasno definisano razgraničenje predmetnog prostora prema namenskim celinama,
- Stvaranje planskog osnova za dalji razvoj postojeće radne zone “Sever” radi stimulisanja razvoja lokalne privrede sa jasno definisanim pravilima uređenja i građenja za izgradnju objekata u zoni, prema utvrđenim uslovima i ograničenjima definisanim Planom;
- Stvaranje urbanističkog kontinuiteta između predmetnog prostora i zone neposrednog okruženja koji tangira obuhvaćeni prostor i predstavlja stečenu urbanističku obavezu, kako bi se obezbedio kontinuitet u planiranju, uređenju i građenju i kako bi obuhvaćeni prostor bio usaglašen sa okruženjem, tako da se omogući povezana i kompaktna funkcionalno-namenska celina u prostoru.
- Olakšan i ubrzan proces realizacije planiranih sadržaja, koji su utvrđeni na bazi realnih potreba stanovništva uz zadovoljenje ekonomskih parametara izgradnje i korišćenja prostora.

2.2.1. KONCEPCIJA UREĐENJA KARAKTERISTIČNIH URBANISTIČKIH CELINA ODREĐENIH PLANOM PREMA MORFOLOŠKIM, PLANSKIM, OBLIKOVNIM I DRUGIM KARAKTERISTIKAMA

U okviru obuhvaćenog prostora, urbanistički blokovi sa prostorno-namenskim podcelinama istih uređuju se u skladu sa planiranom funkcijom i načinom korišćenja prostora, kao neodvojivi i usaglašeni delovi celine:

Blok 1

Čini prostor koji se koristi u poljoprivredne svrhe. Izgradnja novih objekata stambene namene će se vršiti direktnim sprovođenjem iz Plana.

Blok 2

Čini prostor koji se koristi u poljoprivredne svrhe. Izgradnja novih objekata poslovno komercijalne namene vršiće se uz obavezu izrade Urbanističkog projekta.

Blok 3a

Čini prostor na kojem se nalazi govedarska farma “Balaš” koja se bavi poljoprivrednom proizvodnjom. Izgradnja novih objekata i dopuna nedostajućih sadržaja vršiće se direktnim sprovođenjem iz Plana.

Za formiranje novih radnih i poslovnih kompleksa u bloku 3a, kao i za izgradnju objekata male privrede i proizvodnog zanatstva u funkciji poljoprivrede, mini farmi i poslovnih objekata sa potrebnim većim kapacitetima

komunalne i saobraćajne infrastrukture ovim Planom se utvrđuje obavezna izrada Urbanističkog projekta za urbanističko arhitektonsku razradu lokacije.

Blok 3b

Čini realizovani kompleks proizvodnih objekata kompanije „Gebi“ doo koja se bavi proizvodnjom stočne hrane. Dopuna nedostajućih sadržaja proizvodnje ili delova vršiće se direktnim sprovođenjem iz Plana.

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

Za izgradnju objekata koji zbog specifičnih tehnologija zahtevaju visinu preko 30 m ili zahtevaju veće infrastrukturne kapacitete, kao i objekte sa složenijim tehnološkim procesima propisuje se izrada Urbanističkog projekta .

Blok 4

Predstavlja prostor realizovanog porodičnog stanovanja srednjih gustina. Izgradnja novih objekata stambene namene će se vršiti direktnim sprovođenjem iz Plana.

Blokovi 5 i 6

Predstavlja prostor u neposrednoj blizini ukinute železničke pruge i trenutno čini neuređenu javnu površinu. Za izgradnju i uređenje novih poslovnih i komercijalnih kompleksa obavezna je izrada Urbanističkog projekta.

Prostor koji čine delovi **blokova 2 i 6**, lociran u centralnom pojasu obuhvata Plana i koji se prostire pravolinijski u pravcu severozapad jugoistok uz neposredan pojas vodotoka ČIK-a ima ulogu ekološkog koridora. **Regulisani vodotok Čik je ekološki koridor od regionalnog značaja**, utvrđen Regionalnim prostornim planom AP Vojvodine ("Službeni list AP Vojvodine" br. 22/2011). Uređenje i korišćenje prostora je regulisano Planom generalne regulacije za naselje Čantavir („Sl. list Grada Subotice”, broj 3/2011) koji predviđa kontinuitet zelenila uz vodotok.

2.3. OPIS DETALJNE NAMENE POVRŠINA I OBJEKATA MOGUĆIH KOMPATIBILNIH NAMENA SA BILANSOM POVRŠINA

Pretežne namene su preovlađujuće namene, odnosno zauzimaju preko 50% prostora (bloka ili zone).

U okviru određene namene mogu se naći i druge kompatibilne namene u funkciji osnovne namene kao dopunske ili prateće ili kao samostalne.

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

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

Na površini osnovne pretežne namene zemljišta u opštoj stambenoj zoni u naseljima srednjih gustina sa dva ili više tipova stambene izgradnje u naseljima srednjih gustina sa dva ili više tipova nestambene gradnje, u urbanoj stambenoj i opštoj zoni većih gustina i poslovnoj zoni dozvoljena je izgradnja kompatibilnih namena, i to:

- 1) poslovanje;
- 2) trgovina;
- 3) ugostiteljstvo;
- 4) zanatstvo i usluge;
- 5) zdravstvo;
- 6) dečija zaštita;
- 7) obrazovanje;
- 8) kultura;
- 9) verski objekti.

Javni objekti mogu se graditi unutar svih zona.

Kompatibilne namene u okviru zone, mogu biti i 100% zastupljene na pojedinačnoj građevinskoj parceli u okviru zone i na njih se primenjuju pravila za izgradnju definisana za pretežnu namenu zemljišta u zoni.

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

Promena i precizno definisanje planiranih namena u okviru planom definisanih kompatibilnosti utvrdiće se **Urbanističkim projektom** prema proceduri za potvrđivanje urbanističkog projekta utvrđenoj Zakonom o planiranju i izgradnji.

• **Objekti javne namene**

U slučaju izgradnje novih kompleksa objekata javne namene neophodna je dalja razrada na osnovu Urbanističkog projekta kojim će se definisati prostori za izgradnju javnih objekata i detaljno utvrditi uslovi za izgradnju novih objekata, a u skladu sa važećim propisima i definisanim normativima za određenu namenu objekata.

Za planirane ostale objekte javne namene koji mogu biti u svim oblicima svojine utvrđuju se sledeći urbanistički pokazatelji:

URBANISTIČKI POKAZATELJI	ZONE JAVNE NAMENE
INDEKS ZAUZETOSTI	max. 50%

Minimalna veličina parcele za izgradnju objekata javne namene je **1000m²**.

Procenat učešća zelenila u sklopu zone JAVNIH OBJEKATA i POVRŠINA OD OPŠTEG INTERESA je **min 30%**.

Svi javni objekti moraju biti izgrađeni u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima, standardima za izgradnju pojedinih objekata.

Organizacija i uređenje građevinske parcele namenjene građenju javnih objekata prvenstveno je uslovljena planiranom namenom te normativima i propisima za izgradnju javnih objekata u skladu sa brojem korisnika.

U cilju uklapanja u neposredno okruženje potrebno je ispoštovati zatečeni način postavljanja objekata u neposrednom okruženju u odnosu na ulični front.

Organizacija parcele utvrđivaće se urbanističkim projektom, na osnovu utvrđenih pravila građenja, i na osnovu važećih normativa i propisa za objekte određene namene, s tim da se na parceli-kompleksu moraju obezbediti i uslovi za parkiranje i garažiranje vozila kako zaposlenih tako i ostalih korisnika takođe se moraju ispoštovati uslovi za neometano kretanje starih, hendikepiranih i invalidnih lica.

Spratnost objekta određuje se u zavisnosti od neposrednog okruženja, postojećih objekata kao i prema sadržajima unutar samog objekta, a može biti od P (prizemlje) do P+3 (prizemlje + tri sprata).

U ovim pravilima su dati urbanistički uslovi i normativi koji se odnose na izgradnju i planiranje objekata javne namene, odnosno kompleksa sledeće namene:

• **Sport i rekreacija kompatibilna namena**

U slučaju izgradnje objekata ili kompleksa namenjenih sportu i rekreaciji sa mogućnošću dopune sadržaja poslovnim objektima prevashodno ugostiteljske i uslužne delatnosti u zonama porodičnog i mešovitog stanovanja dalja razrada prostora je utvrđena kroz izradu Urbanističkog projekta.

Prilikom izrade Urbanističkog projekta za građenje objekata i kompleksa sporta i rekreacije, kao i poslovnih objekata u ovoj zoni moraju se ispoštovati sledeći parametri:

- indeks zauzetosti parcele maks. 40% u indeks zauzetosti se ne računaju otvoreni sportski tereni
- ukupan indeks zauzetosti, računajući objekte i otvorene sportske terene je maksimalno 60%.
- spratnost objekata maks. P+2
- zelene površine min. 40% .U zelene površine se računaju i otvoreni travnati sportski tereni
- minimalna udaljenost građevinske od regulacione linije

Minimalna veličina parcele je 1 000 m², a širina uličnog fronta min. 20.0 m.

Parking prostor za korisnike objekta, po pravilu rešavati u okviru parcele, u skladu sa uslovima priključka na javnu saobraćajnicu.

• **Verski objekat kompatibilna namena**

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

Prilikom izrade UP utvrdiće se tačan položaj objekta na parceli tj udaljenost GL od RGL, s tim da je maksimalni indeks zauzetosti maksimalno 40 %.

Pored crkve dozvoljena je izgradnja pratećih funkcionalnih sadržaja: crkvenog ureda (kancelarije, učionice za veronauku), prodaja sveća, crkvenih kalendara, stanova i apartmana i sl. spratnosti P+1+PK.

Minimalna veličina parcele je 2500 m².

Parkinge planirati na vlastitoj parceli – kompleksu.

Unutar obuhvaćenog prostora na parcelama ili kompleksima **u zoni proizvodnje i privrede** dozvoljena je izgradnja jednog ili više objekata u kojima se odvijaju sledeće delatnosti:

- poslovne delatnosti (tercijarne delatnosti: prodaja, administracija, usluge, ugostiteljstvo i sl.)
- skladišne delatnosti
- proizvodne delatnosti

Kompatibilne namene u zoni su: trgovina, ugostiteljstvo, zanatstvo i usluge (benzinske stanice..) kao i objekti javne namene (npr. komunalni, sport i rekreacija) koji mogu biti u svim oblicima svojine.

Kompatibilne namene u okviru zone, mogu biti i 100% zastupljene na pojedinačnoj građevinskoj parceli u okviru zone i na njih se primenjuju pravila za izgradnju definisana za pretežnu namenu zemljišta u zoni.

U cilju zadovoljenja potreba za mirujućim saobraćajem predvideti parkinge na parceli planiranih poslovnih objekata.

U okviru parcele dozvoljena je izgradnja garaža, unutar ili uz planirani poslovni objekat uz uslov da ako se izgradnja vrši parcijalno ima u vidu da nakon izgradnje svih objekata dvorište treba da predstavlja jedinstvenu funkcionalnu celinu.

Broj parking mesta odnosno garaža dimenzionisati na sledeći način:

1. za poslovne prostore 1 parking – garažno mesto na 70 m² korisnog prostora.
2. trgovina na veliko – jedno PM na 50 m² korisnog prostora.
3. hotelijerska ustanova – jedno PM na koristan prostor za 10 kreveta.
4. sportska hala – jedno PM na koristan prostor za 40 gledalaca.
5. proizvodni, magacinski i industrijski objekat – jedno PM na 200 m² korisnog prostora.

2.3.1. PLANIRANO STANJE - BILANS POVRŠINA

A) POVRŠINE ZA JAVNE NAMENE

<i>A) JAVNO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE</i>	POVRŠINA (ha)	(%)
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE	6,6	13.47
VODOTOK ČIK	1,8	3.67
EKOLOŠKI KORIDOR VODOTOKA ČIK	4,8	9.8
UKUPNO:	13,2	26.93

B) POVRŠINE ZA OSTALE NAMENE

B) OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	POVRŠINA (ha)	(%)
ZONA PORODIČNOG STANOVANJA	5.44	11.10
ZONA POSLOVNO KOMERCIJALNIH FUNKCIJA	10.36	21.14
ZONA PROIZVODNJE I PRIVREDE	20.00	40.81
UKUPNO:	35,8	73.06
UKUPNO JAVNO (A) + OSTALO (B) :	49,0	100

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

Na osnovu utvrđenog režima korišćenja prostora izvršena je podela zemljišta u granicama Plana na: POVRŠINE JAVNE NAMENE koje obuhvataju prostor veličine 13,2 ha, i POVRŠINE OSTALE NAMENE koji obuhvata prostor veličine 35,8 ha.

Podela zemljišta obuhvaćenog planom prema namenskim zonama sa regulacijom javnih površina – ulica i površina za javne objekte od opšteg interesa je definisana na grafičkom prilog br. 4.4.

● Površine javne namene

Površina javne namene jeste prostor određen planskim dokumentom za uređenje ili izgradnju objekata javne namene ili javnih površina za koje je predviđeno utvrđivanje javnog interesa u skladu sa posebnim zakonom (ulice, trgovi, parkovi i dr.).

Planirane regulacione linije (koje razdvajaju površine određene javne namene od površina predviđenih za druge javne i ostale namene) su obeležene i definisane prelomnim tačkama, odnosno analitičko-geodetskim podacima, tako da se na osnovu Plana može sprovesti parcelacija i preparcelacija u cilju sprovođenja razgraničenja ovih površina.

Javne površine

- Postojeće i planirane saobraćajnice
- Vodotok Čik
- Ekološki koridor vodotoka Čik

● Površine za ostale namene

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

U sklopu Plana su utvrđene sledeće površine ostale namene:

- zona porodičnog stanovanja
- zona poslovano komercijalnih sadržaja
- zona proizvodnje i privrede

2.4.1.POPIS PARCELA I OPIS LOKACIJA ZA JAVNE POVRŠINE, SADRŽAJE I OBJEKTE

Javne površine -postojeće i planirane ulice

Postojeće korigovane i planirane regulacije ulica (6,6 ha) unutar kojih je planirana izgradnja saobraćajne infrastrukture (kolovoz, trotoar, biciklistička staza, hortikultura uređenja slobodnih površina - javne zelene površine) u skladu sa rangom saobraćajnice, kao i komunalne infrastrukture dimenzionisana u odnosu na utvrđene urbanističke parametre i u skladu sa stečenim obavezama u pogledu predviđenih proširenja mreža saobraćajne i komunalne infrastrukture u skladu sa studijama i planovima razvoja definisanih od strane nadležnih institucija i preduzeća u cilju stvaranja uslova za izgradnju objekata u zonama porodičnog stanovanja, poslovanja i proizvodnje u skladu sa **Planom generalne regulacije za naselje Čantavir**. Planom je planirano i otvaranje novih ulica. Regulacione širine postojećih ulica su korigovane u skladu sa gore navedenim kako je to prikazano na grafičkom prilogu.

Popis parcela i opis lokacija za javne površine (cele i delovi)

● **SPISAK PARCELA POSTOJEĆIH POVRŠINA JAVNE NAMENE**

Granične ulice plana

Opštinski put Subotica - Čantavir – deo k.p. 8665 i 3714 K.O. Čantavir

Ul. Železnički trg (DP IIB reda br. 303)– deo k.p. br. 3735, 3745 i 3746 K.O. Čantavir

Nove – planirane ulice

Nova ulica 1 (produžetak Ul. Vetrenjača) – deo k.p. br. 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 i 4518 K.O. Čantavir.

Nova ulica 2 (produžetak Ul. Bolmanska) – deo k.p. br. 3712/4, 3712/1 i 986 K.O. Čantavir.

● **SPISAK PARCELA POSTOJEĆIH POVRŠINA JAVNE NAMENE**

Vodotok - Čik – k.p. 3709, 8648 K.O. Čantavir

● **SPISAK PARCELA ZA PLANIRANE POVRŠINE JAVNE NAMENE**

Ekološki koridor vodotoka Čik – delovi k.p. br. 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 i 3712/8 K.O. Čantavir.

U slučaju neusaglašenosti brojeva navedenih parcela i brojeva parcela na grafičkom prikazu broj 4.5. Regulaciono – niveklacioni plan sa analitičko geodetskim elementima za obeležavanje važi grafički prikaz.

2.4.2. ELEMENTI ZA PARCELACIJU GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA NAMENJENOG ZA JAVNE POVRŠINE - ULICE

Površine javne namene su prostori određeni planskim dokumentom za uređenje ili izgradnju objekata javne namene ili javnih površina za koje je predviđeno utvrđivanje javnog interesa u skladu sa posebnim zakonom. Planom su definisane regulacione linije koje će razdvajati površine određene javne namene od površina za druge javne i ostale namene tako da se na osnovu Plana može sprovesti parcelacija i preparcelacija u cilju sprovođenja razgraničenja ovih površina. (regulacije saobraćajnica, površina od opšteg javnog interesa.

Razgraničenje građevinskog zemljišta sa geodetskim elementima za obeležavanje parcela namenjenog za javne površine prikazano je na graf. prilogu br. 4.5. Regulaciono –niveklacioni plan sa analitičko –geodetskim elementima za obeležavanje.

Analitičko-geodetski podaci za obeležavanje granica građevinskog zemljišta namenjenog za javne površine i izgradnju objekata javne namene utvrđeni su udaljenostima od postojećih regulacionih i međnih linija ili koordinatama prelomnih tačaka u svemu kao na grafičkom prilogu 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. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA UREĐENJE I IZGRADNJU POVRŠINA I OBJEKATA JAVNE NAMENE I MREŽE SAOBRAĆAJNE I DRUGE INFRASTRUKTURE, KAO I USLOVE ZA NJIHOVO PRIKLJUČENJE

2.5.1. SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

Predmetnim Planom detaljne regulacije preuzete su iz Plana višeg reda regulacione linije sa južne strane ulice železnički trg dok je na severnoj strani ulice korigovana tako da nova regulaciona širina ulice iznosi 26,5 m. Planom je isto tako predviđena dogradnja kolovoza sa 6 na 7 m. Intervencije pored državnog puta planirane su kod sledećih orijentacionih stacionaža:

- kod km 10 + 066, izgradnja autobuske niše sa leve strane kolovoza,
- kod km 10 + 108 dogradnja četvrtog kraka "T" raskrsnici sa ulicom vetrenjača zbog otvaranja ulice Nova 2,
- kod km 10 + 158, izgradnja autobuske niše sa desne strane kolovoza,
- kod km 10 + 241, rekonstrukcija postojeće „T“ raskrsnice sa ulicom Ferenc Kiša,

- kod km 10 + 368 dogradnja četvrtog kraka "T" raskrsnici sa ulicom bolmanska zbog otvaranja ulice Nova – 1,
- kod km 10 + 599 rekonstrukcija "T" raskrsnice sa opštinskim putem Subotica – Čantavir u kružnitok prema planu višeg reda,

Planirani elementi kružnog toka na raskrsnici opštinskog puta i državnog puta kod orijentacione stacionaže km 10+599 su prikazani na grafičkom prilogu tako da planirani prečnik kružne raskrsnice iznosi 40 m, širina kružne saobraćajnice iznosi 6 m, širina zaštitnog dela kružne saobraćajnice iznosi 3 m, prečnik centralnog ostrva iznosi 22 m, dok širina pristupnih saobraćajnica iznosi 4 m.

Autobuska stajališta koja se trenutno nalaze na kolovozu bez izgrađenih pešačkih pristupa potrebno je izmestiti sa kolovoza i izgraditi kod orijentacionih stacionaža km 10+066 sa leve strane kolovoza i kod km 10+158 sa desne strane kolovoza gledano u smeru rasta stacionaže sa odgovarajućim pešačkim pristupima. Preporučeni standardni tip autobusog stajališta je „Tip – V“ za računске brzine manje od 60 km/h prema Pravilniku o uslovima koje sa aspekta bezbednosti saobraćaja moraju da ispunjavaju putni objekti i drugi elementi javnog puta („Službeni glasnik RS”, br. 50/2011).

Planirana ulica Nova – 1 predviđena je za sakupljanje saobraćaja sa svih priključaka sa okolnog prostora sa komercijalnom namenom da bi se omogućio zajedničko priključenje na državni put preko ulice Nova – 1 bez otvaranja novih priključaka prema državnom putu. Iz prethodno navdenih razloga je otvorena i ulica Nova – 2, dok deonica ulice železnički trg sa priključenjem na na ulicu Nova-1 imaće istu funkciju samo sa znatno smanjenim mogućnostima odnosno kapacitetom. Regulacione širine ulica Nova – 1 i Nova – 2 zbog funkcije u uličnoj mreži određena je na 18 m sa širinom kolovoza od 6,6 m. Prilikom rekonstrukcije svih trokrakih raskrsnica u četvorokrake porebno je da pristupni kolovoz raskrsnici iz svih pravaca da ima najmanju širinu od 6 m.

U obuhvatu plana na uličnoj mreži u grafičkim prilogima prikazane su pešačke i biciklističke staze za potrebe ovog vida saobraćaja, s tim da je izgradnja istih moguće je i na mestima gde one nisu prikazane na grafičkom prilogu u skladu sa prostornim mogućnostima.

Izgradnja parkinga za potrebe putničkih i teretnih vozila je moguće na javnim površinama (ulicama) u skladu sa raspoloživim prostorom i uslovima bezbednog odvijanja saobraćaja osim uz deonicu državnog puta kroz ulicu Železnički trg.

2.5.2. JAVNE ZELENE POVRŠINE

Izgradnjom novih objekata definišu se slobodne površine unutar građevinskih blokova, u skladu sa čim se formiraju i podižu nove zelene površine i planira dopunsko ozelenjavanje, te povezivanje zelenih površina preko linearnog zelenila ulica u homogenu celinu.

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

A. Ulično zelenilo

B. Ekološki koridor vodotoka Čik

A) *Ulično zelenilo*

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

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

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

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

Nove drvoređe treba podići gde to dozvoljavaju prostorni uslovi.

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

Kod podizanja drvoređa koristiti sledeći sadni materijal:

Acer sp. - javori

Fraxinus augustifolia - poljski jasen

Koelreuteria paniculata - kelreuterija

Tilia argentea - srebrna lipa

Ljuercus robur pyramidalis - piramidalni hrast odnosno posebno oblikovane sadnice za drvoređ

Crataegus sp. - glogovi

Hibiscus syriacus - hibisk itd.

Koristiti autohtone vrste prilagodljive gradskom profilu. Na svim slobodnim površinama se podiže travnjak. U sklopu saobraćajnica uz pešački prelaz mogu se koristiti parterna uređenja.

B) Ekološki koridor vodotoka Čik

Radi očuvanja kontinuiteta zelenila uz vodotok Čik, u skladu sa Rešenjem o uslovima zaštite prirode ishodovanim od strane Pokrajinskog zavoda za zaštitu prirode od dana 05.07.2021. godine pod brojem 03 br. 020-1597/2, potrebno je uređenje prostora zaštitne zone koridora vršiti po principu zonalnosti, u skladu sa potrebama unapređenja stanja ekološkog koridora i poboljšanja ekološkog stanja/potencijala vodotoka:

- a) U pojasu od 50 m od ekološkog koridora ili staništa:
- zabranjuje se planiranje tehničkih rešenja kojima se formiraju reflektujuće površine (npr. staklo, metal) usmerene prema koridoru;
 - planirane trase nadzemne infrastrukture treba da prelaze najkraćim putem preko ekološkog koridora;
 - objekte koji zahtevaju popločavanje i/ili osvetljenje locirati na min. 20 m udaljenosti od granice koridora/staništa;
 - očuvati povezanost ekološkog koridora sa susednim zelenim površinama planiranjem ograda koje omogućuju kretanje sitnih životinja (ograde od vertikalnih elemenata sa otvorima većih od 10 cm, odnosno primenom ovakvih otvora kod prelomnih tačaka punih ograda);
 - nezavisno od planirane namene pojedinačnih prostornih celina (i u skladu sa važećim Planom generalne regulacije), planom obezbediti kontinuitet zelenog tampon pojasa uz Čik, u širini od 10 m kod postojećih objekata, a 20 m kod planiranih objekata, u skladu sa datim pravilima ozelenjavanja. Namena zelenog pojasa može biti zaštitno ili ukrasno zelenilo, bašta, pešačka staza oivičena zelenilom, u skladu pravilima ozelenjavanja. U ovom pojasu nije dozvoljeno planiranje sportskih terena i parking površina.
- b) U pojasu od 200 m od ekološkog koridora:
- zabranjeno je otvaranje pozajmišta i odlaganje otpadnog materijala na otvorenom u zoni zelenih pojaseva vodotoka Čik, odnosno u zoni neposrednog uticaja na vodotok;
 - uslov za eventualno planiranje ukopanih skladišta opasnih materija je da se njihovo dno nalazi iznad kote maksimalnog nivoa podzemne vode, uz primenu građevinsko-tehničkih rešenja kojima se obezbeđuje sprečavanje emisije zagađujućih materija u okolni prostor;
 - prostornim rasporedom sadržaja i definisanjem obaveze primene odgovarajućih tehničkih rešenja obezbediti zaštitu koridora/staništa od uticaja svetlosti (detaljno dato podtačkom 4.b.), buke i zagađenja;
 - planirati veće zelene površine uz vodotok, imajući u vidu zabranu sadnje invazivnih vrsta, od kojih su u Panonskom regionu najučestalije sledeće: cigansko perje (*Asclepias syriaca*), jasenolisni javor (*Acer negundo*), kiselo drvo (*Ailanthus glandulosa*), bagremac (*Amorpha fruticosa*), zapadni koprivić (*Celtis occidentalis*), dafina (*Eleagnus angustifolia*), pensilvanski dlakavi jasen (*Fraxinus pennsylvanica*), trnovac (*Gledichia triachantos*), živa ograda (*Lycium halimifolium*), petolisni bršljan (*Parthenocissus inserta*), kasna sremza (*Prunus serotina*), japanska falopa (*Reynouria syn. Fallopia japonica*), bagrem (*Robinia pseudoacacia*), sibirski brest (*Ulmus pumila*) i uvažavajući potrebu adaptacije klimatskim promenama, pri čemu treba dati prednost lišćarima sa posebnim osvrtom na autohtone vrste prilagođene lokalnim pedološkim i klimatskim uslovima. Tokom uređenja terena/zelenila obavezno odstraniti eventualno prisutne samonikle jedinice invazivnih vrsta;
- c) U pojasu od 500 m od ekološkog koridora:
- zabranjuje se planiranje vetroparkova i pojedinačnih vetrogeneratora (turbina);
 - zabranjuju se planska rešenja kojima se narušavaju karakteristike hidrološkog režima od kojih zavisi funkcionalnost koridora vodotoka i opstanak vrsta i stanišnih tipova;

2.5.3. OBJEKTI JAVNE NAMENE ZA KOJE JE PREDVIDENO UTVRĐIVANJE OPŠTEG INTERESA

Površina javne namene jeste prostor određen planskim dokumentom za uređenje ili izgradnju objekata javne namene ili javnih površina za koje je predviđeno utvrđivanje javnog interesa u skladu sa posebnim zakonom (ulice, trgovi, parkovi i dr.);

Objekti javne namene su objekti namenjeni za javno korišćenje i mogu biti objekti javne namene u javnoj svojini po osnovu posebnih zakona (linijski infrastrukturni objekti, objekti za potrebe državnih organa, organa teritorijalne autonomije i lokalne samouprave itd.) i **ostali objekti javne namene koji mogu biti u svim oblicima svojine** (domovi zdravlja, domovi za stare, objekti obrazovanja, otvoreni i zatvoreni sportski i rekreativni objekti, objekti kulture, pošte i drugi objekti).

Planom detaljne regulacije u skladu sa urbanističkim normativima i standardima za određene delatnosti, prema predviđenom broju stanovnika koji gravitiraju ovom prostoru i radijusu opsluživanja kojim se obezbeđuje

ravnomerna pokrivenost svih delova grada, uz postojeće komplekse koji se Planom zadržavaju predviđa se i novi prostor od (0.09 ha) za izgradnju Zdravstvene stanice.

Grad uređuje građevinsko zemljište namenjeno za javne površine i stara se o njegovom korištenju prema nameni predviđenoj planom, u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji.

Uređivanje građevinskog zemljišta namenjeno za javne površine vrši se u skladu sa srednjoročnim programom uređivanja.

Uređivanje građevinskog zemljišta namenjeno za javne površine obuhvata njegovo pripremanje i opremanje.

Opremanje zemljišta obuhvata izgradnju objekata komunalne infrastrukture i izgradnju i uređenje površina javne namene.

Svi javni objekti od opšteg interesa moraju biti izgrađeni u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima, standardima i normativima koji regulišu izgradnju konkretne vrste centralnih sadržaja.

TRAFOSTANICE

Za različite potrebe opsluživanja grada, zavisno od prirode komunalne delatnosti (proizvodnja, isporuka i pružanje komunalnih usluga) i na osnovu konkretnih uslova i potreba pored prostora unutar regulacije ulica i površina za objekte javne namene dozvoljena je izgradnja trafo stanica i na parcelama Investitora. U sklopu ovih prostora je planirano lociranje građevinskih objekata sa potrebnim uređajima, instalacijama i opremom.

2.6. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA MREŽE JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

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

2.6.1. ELEKTROENERGETSKA, GASOVODNA, VRELOVODNA I TELEKOMUNIKACIONA MREŽA

Elektroenergetska mreža

Prema podacima iz Uslova za izradu Plana detaljne regulacije za deo puta naselja Čantavir između deonice opštinskog puta Subotica-Čantavir, zaštitnog pojasa dovotoka Čik i deonice državnog puta II reda N. Žednik – Čantavir, pod brojem **20.7.0.0.-D.07.09.-51748/3-21** od 16.06.2021. godine koje je dostavila **ELEKTRODISTRIBUCIJA SRBIJE D. O. O. BEOGRAD, NOVI BEOGRAD, Bulevar umetnosti br. 12**, posmatrano područje se napaja električnom energijom iz transformatorske stanice RS 30/10 kV „Čantavir“ preko 10 kV izvoda „Doža“ i preko 10 kV izvoda „Centar“.

Svi budući potrošači će se električnom energijom napajati iz energetske oslonaca iz TS 35/10 „Čantavir“ kako je i predviđeno Studijom dugoročnog plana i koncepcijom razvoja srednjenaponske mreže Elektrodistribucije Subotice do 2025. godine, s tim da je za srednjenaponski deo mreže koji je još uvek na 10 kV nivou planiran prelazak na 20 kV nivo u bliskoj budućnosti.

Unutar prostora koji obuhvata Plan, kao i u neposrednoj blizini, izgrađeno je 4 trafostanice napona 20(10)/0,4 kV i jednog razvodnog postrojenja 20 kV koje neposredno snabdevaju potrošače električnom energijom. Dve trafostanice su privatne (preduzeće Gebi) i one su ZTS tipa (zidana trafostanica), dok su ostale 2 distributivne trafostanice MBTS tipa (montažno-betonska trafostanica) i STS tipa (stubna trafostanica).

Neposredno napajanje električnom energijom postojećih i planiranih potrošača planirano je iz postojećih ali i planiranih elektroenergetskih objekata – transformatorskih stanica, jer će izgradnja novih sadržaj na ovom prostoru usloviti izgradnju i novih elektroenergetskih objekata.

U slučaju da bude potrebno obezbediti dodatnu snagu za predmetni prostor, predviđa se izgradnja sledećih elektroenergetskih objekata:

- izgradnja novih distributivnih trafostanica tipa MBTS (montažno-betonska trafostanica), napona 20/0,4 kV i potrebne snage (1x630 kVA, 2x630 kVA) odnosno STS tipa (stubna trafostanica) napona 20/0,4 kV i potrebne snage (1x400 kVA),
- izgradnja 20 kV priključnih vodova za nove trafostanice (po principu ulaz-izlaz) koji bi se gradili od novih trafostanica do najbližih postojećih 20 kV izvoda u cilju povezivanja novih TS na srednjenaponsku mrežu, a po potrebi izgradnja i novih 20 kV izvoda iz energetske oslonaca – TS 35/10 kV. Novi rasplet 20 kV kablovskih

vodova trebalo bi da omogući dvostrano napajanje distributivnih TS, kao i sučeljavanje 20 kV izvoda iz više TS čime bi se postiglo sigurnije napajanje i bolja raspodela opterećenja.

- izgradnja potrebnog broja 0,4 kV kablovskih izvoda iz novih i postojećih distributivnih trafostanica

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

Stubne trafostanice koje ne mogu da zadovolje potrebe za napajanjem potrošača se u tom slučaju demontiraju i umesto njih se grade nove tipa MBTS, KTS (kompaktna trafostanica) ili ZTS (zidana trafostanica).

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

za zonu poslovanja – komercijalne funkcije maksimalne spratnosti P+1+Pk potrebno je obezbediti prostor za jednu MBTS sa transformatorom snage 1x630 kVA za 1 ha površine,

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

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

Za povezivanje infrastrukturnih koridora sa jedne i druge strane ulice postaviti odgovarajući broj zaštitnih cevi kao poprečnu vezu-povez dva infrastrukturna koridora.

Trafostanice graditi kao MBTS (montažno-betonska trafostanica), KTS (kompaktna trafostanica) ili ZTS (zidana trafostanica), ali i STS (stubna trafostanica) tipa na prostoru na kome je izgrađena nadzemna elektroenergetska mreža, odnosno gde je potrebna manja snaga i gde je ekonomski neopravdana izgradnja TS tipa MBTS.

Udaljenost energetskeg transformatora od susednih objekata mora iznositi najmanje 3 m.

U zonama namenjenim komercijalnim funkcijama, trafostanice se mogu predvideti u sklopu poslovnih objekata.

Ako se trafostanica smešta u prostoriju u sklopu objekta, prostorija mora ispunjavati uslove građenja iz važećih zakonskih propisa.

Kod izbora lokacije TS voditi računa o sledećem:

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

Prilikom izgradnje planiranih sadržaja, neophodno je ostaviti mogućnost, kako za postojeće tako i za buduće objekte, pristupa vozilima elektrodistributera, kako za izgradnju tako i za održavanje i blagovremeno reagovanje pri eventualnom nastupu smetnji u pogonu ili havarija.

Javna rasveta koje je već izvedena zadržava se, uz mogućnost proširenja i rekonstrukcije postavljanjem novih kandelabera istog ili sličnog tipa kao postojeći. Napajanje kandelaber svetiljki rešiti putem niskonaponskog podzemnog kabla. Za rasvetna tela koristiti odgovarajuće svetiljke kako bi se dobio potreban nivo osvetljenosti saobraćajnica, vodeći računa o energetskej efikasnosti.

Izgradnja javne rasvete u svim svojim vidovima će pratiti sveukupnu planiranu izgradnju objekata.

Gasovodna mreža

Prema podacima iz Republičkog geodetskog zavoda, Sektora za katastar nepokretnosti – Odeljenja za katastar vodova Novi Sad, prema podacima kojima raspolažemo vezano za izdavanje pravila građena i drugih uslova za izgradnje gasovodne infrastrukture, kao i prema saznanjima kojima raspolažemo, distributivna gasovodna mreža je izgrađena u celom naselju Čantavir. Takođe, izgrađena je i glavna merno regulaciona stanica (GMRS) Novi Žednik u Novom Žedniku koja bi trebala da snabdeva gasom naselje čantavir, međutim dovodni gasovod iz GMRS Novi Žednik do naselja Čantavir nije izgrađen.

Kako je Investitor ove gasovodne mreže (PS „Telefonija“ AD Beograd) sada u stečaju, trenutno tehničko stanje DGM u naselju, kao i pravni i vlasnički status iste nam nisu poznati.

Paralelno sa izgradnjom DGM, građena je kablovska kanalizacija po istoj trasi (u istom rovu) za potrebe gradnje KDS mreže.

Toplifikacija objekata kao i snabdevanje ovim energentom objekata na predmetnom prostoru može se planirati, kada to bude tehnički i pravno moguće, priključenjem na postojeću ili novu gasovodnu mrežu koja će se izgraditi u planiranim ulicama u onim delovima gde bude postojao interes za priključenje objekata, i povezati sa postojećom gasovodnom mrežom.

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

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

Telekomunikaciona mreža

U granicama obuhvata predmetnog Plana, postojeća infrastruktura „Telekoma Srbija“ a. d. Beograd sastoji se od:

- kablovske EK kanalizacije,
- kablova transportne EK mreže (podzemni optički kablovi),
- kablova mesne EK mreže (podzemni),
- ostalih EK objekata (izvodi, ulični kabineti, kontejneri, itd),

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

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

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

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

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

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

Shodno tome, potrebno je predvideti i prostor za potrebe izgradnje budućih baznih stanica mobilne telefonije, uličnih kabineta i ostalih TK objekata, kao i za izgradnju privodnih optičkih kablova do istih. Kao privremeno rešenje za povezivanje postojećih i novih baznih stanica mobilne telefonije na TK mrežu, potrebno je predvideti RR koridore koji zahtevaju optičku vidljivost među baznim stanicama koje su na taj način povezane, dok bi povezivanje optičkim kablovima predstavljalo trajno i konačno rešenje. Sve ove uslove potrebno je obezbediti za sve operatere mobilne telefonije u Srbiji.

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

Za potrebe izrade izmene i dopune Plana detaljne regulacije pribavljeni su 11.06.2021. godine od **TELEKOMA SRBIJE, DIREKCIJE ZA TEHNIKU, SEKTORA ZA FIKSNU PRISTUPNU MREŽU, SLUŽBE ZA PLANIRANJE I IZGRADNJU MREŽE NOVI SAD, ODELJENJA ZA PLANIRANJE I IZGRADNJU MREŽE SUBOTICA**, iz Subotice, Prvomajska 2-4 Prethodni uslovi i mišljenje na Plan detaljne

regulacije za deo prostora naselja Čantavir između deonice opštinskog puta Subotica-Čantavir, zaštitnog pojasa vodotoka Čik i deonice Državnog puta II B reda Novi Žednik-Čantavir, pod brojem **D210-219308/2 JB**.

Unutar obuhvata Plana detaljne regulacije postoji izgrađena telekomunikaciona „Pošta NET“ infrastrukture i ona se sastoji od sledećih objekata i vodova:

- koaksijalnih kablova u rovu,
- razvodnih ormana za spoljnu montažu sa aktivnom i pasivnom opremom.

Pomenta infrastruktura postoji na maloj površini predmetnog prostora, duž ulice Maršala Tita i Železnički trg.

U narednom periodu planirana je izgradnja i rekonstrukcija Pošta NET mreže kao i dalja segmentacija mreže u zavisnosti od potreba korisnika i u skladu sa planom investica i budžetom JP „Pošta Srbije“.

Takođe je planirano i redovno investiciono održavanje u koje spada uključivanje novih korisnika i redovno tekuće održavanje.

Za trase KDS vodova koristiti planirane trase TK vodova, i kod izgradnje kablovske kanalizacije neophodno je obezbediti dovoljan broj cevi, kako za trenutne potrebe tako i za eventualna kasnije proširenje i unapređenja KDS mreže.

Prilikom izgradnje planiranih sadržaja, realizacije korekcije regulacije ulica odnosno širenja kolovoza i trotoara, kao i prilikom izgradnje saobraćajne infrastrukture (kolovoz, trotoar, biciklistička staza), potrebno je uzeti u obzir položaj TK KDS infrastrukture, i u slučaju potrebe izvršiti izmeštanje ili zaštitu iste.

Za potrebe izrade izmene i dopune Plana detaljne regulacije pribavljeni su 08.06.2021. godine od **JP „POŠTA SRBIJE“ RJ „POŠTA NET“**, iz Beograda, Katićeva 14-18 Prethodni uslovi i mišljenje na PDR za deo prostora naselja Čantavir između opštinskog puta Subotica-Čantavir, zaštitnog pojasa vodotoka Čik i deonice državnog puta II B reda N. Žednik-Čantavir, pod brojem **2021-87957/2**.

Na predmetnom prostoru u toku je izgradnja optičke KDS mreže internet i TV operatera SAT-TRAKT D.O.O. iz Bačke Topole.

2.6.2. VODOVODNA I KANALIZACIONA MREŽA

Javna vodovodna mreža ima dvojaku funkciju i to za sanitarne potrebe i protivpožarnu zaštitu. Celokupnom teritorijom naselja Čantavir je izgrađena javna vodovodna mreža u regulacionoj širini ulica. U sklopu predmetne teritorije izgrađena je mreža u Ulici maršala Tita (AC Ø100), Bajmočkoj i na Železničkom trgu (AC Ø125). U narednom periodu potrebno je da se planirane deonice javnog vodovoda povežu u prsten sa ostalom naseljskom vodovodnom mrežom. Minimalni prečnik nove mreže je 100 mm. Dimenzionisanje planirane javne vodovodne mreže mora biti u skladu sa Studijom izbora sistema vodosnabdevanja – ZONA II – naselja Čantavir, Višnjevac, Novi i Stari Žednik (Zavod za komunalnu hidrotehniku Akva-Projekt iz Subotice, E-781/09 iz 2010. godine)

Sekundarna uloga mreže je pokrivanje potrebne količine vode za protivpožarnu zaštitu, ali u sadašnjem trenutku postojeća javna vodovodna mreža ne ispunjava uslove za hidrantsku mrežu naselja. S obzirom na to da vodovodni sistem Čantavira nije pouzdan izvor za snabdevanje hidrantske instalacije objekta – za objekte za koje je potrebna spoljna i unutrašnja hidrantska mreža za gašenje požara neophodno je da u svom sistemu imaju rezervoar vode za protivpožarne potrebe.

Naselje Čantavir ima, veoma malim delom, izvedenu fekalnu kanalizacionu mrežu za otpadne vode, ali ona ne vrši svoju pravu funkciju jer nisu izgrađeni primarni objekti tog sistema-postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda i crpne stanice. Trenutno, odvođenje otpadnih voda se rešava individualno - putem septičkih jama i iz nekolicine objekata u centru naselja putem kanalizacione mreže koja se uliva u potok Čik bez prečišćavanja. Nakon napuštanja UPOV Čantavir nije se razvijala kanalizaciona mreža u naselju, te nije omogućeno ni priključivanje novih potrošača na kanalizacionu mrežu. Postojeća mreža je separatnog tipa i građena je u skladu sa Generalnim rešenjem kanalizacije naselja Čantavir i Dušanovo- fekalna kanalizacija (IGV iz Subotice, E-3092-6 iz 1985. godine). Iz navedenog sledi da je za razvoj javne kanalizacione mreže za sanitarno-fekalne otpadne vode prvenstveno potrebno izgraditi postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda naselja, pa tek onda razvijati kolektorsku, sekundarnu i mrežu nižeg reda u skladu sa navedenim Generalnim rešenjem. Planovima razvoja kanalizacione mreže naselja moraju se obuhvatiti i atmosfere vode.

2.7. STEPEN KOMUNALNE OPREMLJENOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA KOJI JE POTREBAN ZA IZDAVANJE LOKACIJSKIH USLOVA I GRAĐEVINSKE DOZVOLE

Pre početka izgradnje na parceli potrebno je da su ispunjeni min. uslovi za priključenje na javnu saobraćajnu površinu

Potreban stepen komunalne opremljenosti podrazumeva rešenje u snabdevanju vodom, odvođenju otpadnih voda i snabdevanju električnom i toplotnom energijom.

Komunalno opremanje će se obezbediti priključenjem na izgrađenu ili planiranu vodovodnu, kanalizacionu, elektroenergetsku i termoenergetsku mrežu.

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

Regulaciona linija je linija koja razdvaja površinu javne namene od površina predviđenih za druge javne i ostale namene .

Planom utvrđuju se regulacione linije za :

- Javne površine ulice (postojeće i površine planirane za proširenje - korekciju postojećih ulica)
- Ekološki koridor vodotoka Čik

RAZGRANIČENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA sa geodetskim elementima za obeležavanje parcela (koordinatama prelomnih tačaka) namenjenog za javne površine izvršeno je utvrđivanjem granica koje određuju planirane regulacione linije ulica i javnih površina definisane u graf. prilogu br. 4.5. Regulaciono – nivelacioni plan sa analitičko – geodetskim elementima za obeležavanje

U slučaju neusaglašenosti brojeva navedenih parcela i brojeva parcela na grafičkom prikazu važi grafički prilog.4.5.

Planom horizontalne regulacije ulica definisani su uslovi za dispoziciju saobraćajnih površina – kolovoza, trotoara u profilu ulice u odnosu na osu saobraćajnica .

Na mestima gde se planiraju nove interne saobraćajno-manipulativne površine potrebno je prilagođavanje nivelete istih uslovima terena.

U odnosu na utvrđenu niveletu saobraćajnica potrebno je isplanirati teren pre početka građenja.

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

Nivelaciju prema susednim parcelama rešiti primenom tehničkih rešenja koja obezbeđuju zaštitu svih objekata i na način da se odvođenje atmosferskih voda sa objekta, saobraćajnih i zelenih površina obezbeđuje na sopstvenoj parceli.

2.9 USLOVI ZAŠTITE PROSTORA

2.9.1. USLOVI I MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA

Na području obuhvaćenom planom nema zaštićenih kulturnih dobara niti objekata pod prethodnom zaštitom. Na ovom prostoru nije utvrđeno postojanje arheološkog nalazišta.

Ako se u toku izvođenja građevinskih i drugih radova na navedenom području naiđe na arheološka nalazišta, izvođač radova je dužan da odmah obustavi radove i obavesti nadležni Zavod za zaštitu spomenika kulture kako bi se obavili zaštitni arheološki radovi (Član 109 Zakona o kulturnim radovima Sl.glasnik RS br 71/94) .

2.9.2. USLOVI I MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE I ŽIVOTA I ZDRAVLJA LJUDI

Sastavni deo Odluke o izradi Plana detaljne regulacije je Rešenje Gradske uprave Grada Subotice – Sekretarijata za građevinarstvo broj: IV-05-350-23.2/2021 od 12.03.2021. godine, o nepristupanju izradi Izveštaja o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu za Plan.

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

- **Zakona o zaštiti životne sredine („Službeni glasnik RS” br. 135/04, 36/09, 36/2009 – dr. zakon, 72/2009-dr zakon, 43/11 - odluka US, 14/2016, 76/2018, 95/2018 i 95/2018 – dr. zakon),**
- **Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu („Sl. glasnik RS” br. 135/04 i 36/2009),**
- **Zakon o zaštiti zemljišta („Sl. glasnik RS” br. 112/2015),**
- **Zakon o zaštiti vazduha („Sl. glasnik RS” br. 36/2009 i 10/2013),**
- **Zakon o vodama („Sl. glasnik RS” br. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 i 95/2018 – dr. zakon),**
- **Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl. glasnik RS” br. 36/2009 i 88/2010),**
- **Pravilnika o dozvoljenom nivou buke u životnoj sredini („Sl. glasnik RS” br. 54/92 i 72/10) i drugih važećih propisa u ovoj oblasti.**
- **Zakona o upravljanju otpadom (“Sl glasnik RS” br. 36/09, 88/10, 14/16 i 95/18).**
- **Uredbom o utvrđivanju Liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i Liste**

projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu ("Službeni glasnik RS", broj 114/08).

U cilju sprečavanja ugrožavanja životne sredine potrebno je:

- Planirane ulice izvesti u utvrđenim regulacionim širinama, sa svim planiranim saobraćajnim površinama – kolovozi, trotoari, biciklističke staze. Saobraćajnice izgraditi od tvrdog materijala (asfalt, beton) u cilju sprečavanja stvaranja prašine i blata.
- Postojeće i planirane zelene površine urediti i održavati u skladu sa funkcijom (ulično zelenilo).
- Odvođenje otpadnih voda na prostoru rešavati putem javne kanalizacione mreže u cilju sprečavanja zagađenja podzemnih voda i recipijenta. Kvalitet voda koje se upuštaju u kanalizacionu mrežu treba da je u skladu sa propisanim kvalitetom koji utvrđuje nadležna vodoprivredna organizacija.
- Prostor opremiti planiranom infrastrukturom u celosti, što podrazumeva izgradnju svih planiranih infrastrukturnih objekata i vodova.
- Komunalni otpad deponovati u odgovarajuće posude u sopstvenom dvorištu u kontejnerima smeštenim na pogodnim lokacijama u sklopu parcele za poslovne i proizvodne objekte a u skladu sa propisima za određenu namenu objekta – vrstu delatnosti, sa odvoženjem na gradsku deponiju, organizovano putem nadležnog komunalnog preduzeća.

Zaštita zemljišta

Mere zaštite zemljišta obuhvataju sistem praćenja kvaliteta zemljišta i njegovo održivo korišćenje, u skladu sa važećom zakonskom regulativom iz predmetne oblasti:

- u fazi izgradnje planiranih sadržaja racionalno koristiti zemljište – humusni sloj sačuvati za kasnije uređenje lokacije;
- uspostaviti organizovano upravljanje svim vrstama otpada, koje mogu nastajati na predmetnom kompleksu, kako u fazi realizacije projektnog rešenja, tako i redovnom radu proizvodnog postrojenja;
- industrijski otpad privremeno deponovati i predavati ga nadležnom komunalnom preduzeću na dalji tretman;
- komunalni otpad prikupljati u kontejnerima za tu namenu i predavati nadležnom komunalnom preduzeću;
- sa drugim vrstama otpada (opasan otpad, ambalažni otpad), postupati u skladu sa zakonskim propisima iz oblasti upravljanja otpadom;
- ukoliko dođe do havarijskog izlivanja ulja, goriva ili drugih štetnih i opasnih materija, neophodno je što pre otkloniti posledice i izvršiti sanaciju terena, a evakuaciju zagađenog zemljišta obezbediti na mesto i pod uslovima nadležne komunalne službe.

Zaštita vazduha

Zaštita kvaliteta vazduha u predmetnom kompleksu će se vršiti u skladu sa važećom zakonskom regulativom iz predmetne oblasti.

Mere zaštite vazduha:

- izrada registra izvora zagađivanja vazduha i uspostavljanje monitoringa;
- u planiranim objektima, obavezna je ugradnja opreme, odnosno primenotehničko – tehnoloških rešenja, kojima se obezbeđuje zadovoljavanje propisanih graničnih vrednosti emisije zagađujućih materija u vazduhu;
- realizovati plan ozelenjavanja, čime će se unaprediti mikroklimatski i sanitarno-higijenski uslovi prostora, a predmetno i planirano zelenilo biti u funkciji barijere u prometu zagađivača u odnosu na spoljne sadržaje;
- otpad koji nastaje u toku rada proizvodnog postrojenja, redovno prazniti i evakuisati sa lokacije preko ovlašćenog preduzeća kako bi se redukovalo stvaranje neprijatnih mirisa;
- interni saobraćaj unutar kompleksa organizovati tako da se minimizira verovatnoća saobraćajnih i drugih nezgoda, rad u praznom hodu, podizanje prašine i slično.

Zaštita voda

Zaštita i unapređenje kvaliteta površinskih i podzemnih voda zasnovana je na merama i aktivnostima kojima se njihov kvalitet štiti i unapređuje preko mera zabrane, prevencije, kontrole i monitoringa, u cilju očuvanja života i zdravlja živog sveta, smanjenja zagađenja i sprečavanja daljeg pogoršanja stanja voda.

Mere zaštite voda:

- zabranjeno ispuštanje bilo kakvih voda, osim uslovno čistih atmosferskih i prečišćenih otpadnih voda, koje obezbeđuju održavanje odgovarajuće, propisane klase vode u recipijentu i koje, po važećim zakonskim aktima, zadovoljavaju propisane vrednosti;
- neophodno je stalno praćenje količine i kvaliteta otpadnih voda, kao i stalno praćenje tehnološkog procesa prečišćavanja i kvaliteta prečišćenih otpadnih voda, što predstavlja uslov za preventivno delovanje i pravovremeni odgovor na mogući problem u sistemu;
- sa površina za parkiranje i ostalih površina na kojima se može očekivati pojava zauljenih atmosferskih voda, obavezno je kanalisanje i tretman istih u separatoru - taložniku do zahtevanog nivoa, pre upuštanja u recipijent.
- zabranjeno je ispuštanje u javnu kanalizaciju onih otpadnih voda koje sadrže opasne i štetne materije iznad propisanih vrednosti ili koje mogu štetno delovati na mogućnost prečišćavanja voda iz kanalizacije ili koje mogu štetiti kanisanju i postrojenju za prečišćavanje voda

Zaštita divljih vrsta

(zaštićene i strogo zaštićene vrste)

- Planirati izolaciju i obeležavanje vazdušnih vodova i električne infrastrukture na način kojim se mogućnost elektrokcije (stradanja usled udara struje) i kolizije (mehaničkog udara u žice) letećih organizama svodi na minimum: nosače izolatora izolovati plastičnim navlakama, izolatore postaviti na nosače u položaju na dole, a žice obeležiti na upadljiv način;
- Radi zaštite vrsta koje su aktivne noću, primeniti odgovarajuća planska i tehnička rešenja zaštite koridora od uticaja svetlosti: spoljno osvetljenje objekata vršiti svetlosnim telima postavljenim najniže moguće, sa svetlosnim snopovima usmerenim prema objektima ili saobraćajnim površinama. Za izvore noćnog osvetljenja koji se nalaze na otvorenom, izabrati modele rasvete za direktno osvetljenje sa zaštitom od rasipanja svetlosti, kojima se obezbeđuje usmerenost svetlosnih snopova prema željenim sadržajima i sprečava rasipanje svetlosti prema nebu (prema vazдушnom koridoru migracije) i ekološkom koridoru vodotoka;

Zaštita od buke

Zaštita od buke na području obuhvata PDR-a mora biti integralni deo akustičnog zoniranja područja naselja Čantavir i sprovodiće se u skladu sa važećom zakonskom regulativom iz predmetne oblasti.

Mere zaštite od buke:

- realizovati saobraćajnice na način koji obezbeđuje dobru protočnost i odvijanje saobraćaja;
- sve pristupne i manipulativne površine, u okviru lokacije, mora da budu betonirane ili asfaltirane, odnosno mora da imaju zastore koji obezbeđuju smanjenje nivoa buke i vibracija;
- izvršiti ozelenjavanje okoline a po mogućstvu i samih parking površina;
- formirati zaštitni zeleni pojas od višespratnog zaštitnog zelenila;
- formirati zeleni pojas duž internih saobraćajnica na način koji ne umanjuje vidljivost i bezbednost saobraćaja (nisko rastinje).

2.9.3. ZAŠTITA PRIRODNIH DOBARA

U centralnom delu obuhvatu Plana detaljne regulacije nalazi se ekološki koridor od regionalnog značaja, vodotok Čik, utvrđen Regionalnim prostornim planom AP Vojvodine ("Službeni list AP Vojvodine", br. 22/2011), a mere zaštite koridora su definisane u skladu sa Uredbom o ekološkoj mreži („Službeni glasnik RS“, br. 102/2010).

U toku izrade Plana pribavljeno je **Rešenje o uslovima zaštite prirode od strane Pokrajinskog zavoda za zaštitu prirode 03 br. 020-1597/2 od 05.07.2021.** Ovim rešenjem zaštite prirode propisana je integracija mera zaštite u poglavlja Plana koja obrađuju pravila uređenja, saobraćaja, rasvete i zelene površine i dr.

Uslovi i mere pod kojim je potrebno obezbediti funkcionalnost ekološkog koridora kanisanog korita vodotoka Čik su za:

Vlažna, travnata i šumostepska staništa

- Vodno zemljište urediti i održavati primenom planskih i tehničkih rešenja kojima se obezbeđuje blisko-prirodno stanje korita i kontinuitet travne vegetacije priobalnog pojasa, kao i prohodnost terena za životinjske vrste vodenih i suvozemnih staništa, sa posebnim akcentom na slabo pokretljive, sitne kičmenjake vlažnih i travnih staništa. Nije dozvoljena sadnja visokog zelenila na vodnom zemljištu ekološkog koridora;

- Planirana namena predmetnog prostora ne sme da ugrožava minimalni održivi protok vode u Čiku koji je neophodan za opstanak i razvoj vodnih biocenoza, a u skladu sa vodnim bilansom;
- Nije dozvoljeno planirati zacevljenje vodotoka. Ukoliko je potrebno izvršiti zaštitu od erozije delova obale ili kosine vodotoka, dati prednost ekološki povoljnim (prvenstveno biotehničkim) rešenjima koja omogućuju bezbedno kretanje životinja, odnosno izlazak suvozemnih vrsta iz vode u slučaju nepoželjnog dospevanja u vodotok;
- Planiranje izgradnje objekata na prostoru ekološkog koridora ograničiti na hidrotehničke objekte i mostove/propuste javnih saobraćajnica. Kod svih objekata planirati tehnička rešenja koja obezbeđuju bezbedno kretanje malim životinjama unutar korita i duž obala vodotoka, odnosno omogućuju njihov izlazak iz korita ili hidrotehničkih objekata. Ograde objekata unutar ekološkog koridora treba da budu prohodne za sitne životinje;

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

U cilju zaštite građevinskih objekata i ostalih sadržaja u prostoru, pri njihovom projektovanju i izvođenju potrebno je uzeti u obzir merodavne parametre, koji se odnose na zaštitu od elementarnih nepogoda (vrsta i količina atmosferskih padavina, debljina snežnog pokrivača, jačina vetra, nosivost terena, visina podzemnih voda i sl.).

Mere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mere za sprečavanje nepogoda ili ublažavanje njihovog dejstva, mere koje se preduzimaju u slučaju neposredne opasnosti od elementarnih nepogoda, mere zaštite kada nastupe nepogode i mere ublažavanja i otklanjanja neposrednih posledica nastalih dejstvom nepogoda ili udesa.

Mere zaštite od zemljotresa

Područje naselja Čantavir spada u zonu ugroženu zemljotresima jačine VIII MCS.

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

Mere zaštite od požara

Zaštita od požara obezbeđena je obavezom korišćenja nezapaljivih materijala za njihovu gradnju pravilnom ugradnjom instalacija, odgovarajućom protivpožarnom hidrantskom mrežom, prohodnošću terena, odnosno obezbeđenjem pristupa svim objektima u slučaju potrebe, a u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara ("Službeni glasnik RS", br. 111/09, 20/15, 87/18 i 87/18-dr. zakon), Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara ("Službeni list SFRJ", broj 30/91) i ostalim propisima koji regulišu ovu oblast.

Mere zaštite od udara groma

Zaštita od udara groma treba da se obezbedi izgradnjom gromobranske instalacije, koja će biti pravilno raspoređena i pravilno uzemljena prema Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja ("Službeni list SRJ" broj 11/96) i drugim propisima.

Ukoliko na teritoriji obuhvaćenoj planom postoje radioaktivni gromobrani, neophodno ih je ukloniti - zameniti.

Mere zaštite od ratnih dejstava

U obuhvatu plana nema posebnih uslova i zahteva za prilagođavanje potrebama odbrane zemlje.

Sklanjanje ljudi, materijalnih i kulturnih dobara

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

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

Sklanjanje ljudi, materijalnih i kulturnih dobara obuhvata planiranje i korišćenje postojećih skloništa, drugih zaštitnih objekata, prilagođavanje novih i postojećih komunalnih objekata i podzemnih saobraćajnica, kao i objekata pogodnih za zaštitu i sklanjanje, njihovo održavanje i korišćenje za zaštitu ljudi od prirodnih i drugih nesreća u skladu sa odredbama Zakona o odbrani («Službeni glasnik RS» br. 116/07, 88/09, 88/09 – dr.zakon, 104/09 – dr. Zakon, 10/15 i 36/18) i drugih važećih propisa i normativa vezanih za ove oblasti.

Kao drugi zaštitni objekti koriste se podrumске i druge podzemne prostorije u stambenim i drugim zgradama, prilagođene za sklanjanje ljudi i materijalnih dobara.

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

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

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

2.9.5. USLOVI ZA EVAKUACIJU OTPADA

Investitori i vlasnici objekata dužni su da obezbede kontejnere za odnošenje otpada i predaju ih nadležnom preduzeću na upravljanje.

Odlaganje smeća vrši se u kontejnerima smeštenim na pogodnim lokacijama u sklopu parcele ili u odgovarajućim prostorijama u objektu za javne, poslovne i proizvodne objekte a u skladu sa propisima za objekte određene namene, sa odvoženjem na gradsku deponiju, organizovano i putem nadležnog komunalnog preduzeća.

Kontejnere locirati tako da budu van glavnih tokova kretanja lako dostupnim motornim vozilima radi nesmetanog pražnjenja.

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

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

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

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

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

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

Prilikom utvrđivanja lokacija za postavljanje kontejnera za komunalni otpad mora se voditi računa da oni budu smešteni na izbetoniranim platoima ili u posebno izgrađenim nišama (betonskim boksovima) u okviru granica fornirane građevinske parcele, uz objekat kojem pripada. Za neometano obavljanje usluge iznošenja smeća neophodno je obezbediti direktan prilaz za komunalna vozila. Kontejnere je moguće smestiti i u smećarama (ili posebno određenom prostoru za te potrebe) unutar samog objekta, pri čemu se moraju ispoštovati napred navedeni uslovi za pristup. Smećare se grade kao zasebne, zatvorene prostorije, bez prozora, sa el. osvetljenjem, jednim točecim mestom sa slavinom i holenderom, Gajger slivnikom i rešetkom na podu, radi lakšeg održavanja higijene tog prostora. Za deponovanje otpadaka drugačijeg sastava od komunalnog smeća, a koji ne pripada grupi opasnog otpada, neophodno je nabaviti specijalne sudove koji će biti postavljeni u skladu sa napred navedenim normativima, a prazniće se prema potrebama investitora i sklopljenim ugovorom sa JKP "Čistoća i zelenilo" Subotica.

Privremeno skladištenje eventualno prisutnog opasnog otpada vršiti isključivo u skladu sa čl. 36. i 44. Zakona o upravljanju otpadom ("Sl glasnik RS" br. 36/09, 88/10, 14/16 i 95/18).

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

Javne prostore, saobraćajne i pešačke površine, prilaze do objekata i projektovanje objekata kako novoplaniranih tako i objekata koji se rekonstruišu (stambenih, objekata za javno korišćenje i dr.), planirati u skladu sa odredbama:

- Zakona o sprečavanju diskriminacije osoba sa invaliditetom („Sl glasnik RS“ br. 33/2006) i
- Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama ("Sl. glasnik RS", br. 22/2015).
- Prilikom projektovanja i izgradnje zgrada javne i poslovne namene, objekata za javnu upotrebu (ulice, trgovi, parkovi i sl.), potrebno je ispoštovati sve saobraćajne kriterijume kako bi se obezbedio nesmetan pristup licima sa posebnim potrebama;
- Ispunjavanje uslova u pogledu pristupa se odnosi na projektovanje i planiranje novih objekata i prostora, dogradnju novih objekata, kao i na rekonstrukciju i adaptaciju postojećih objekata, kada je to moguće u tehničkom smislu.
- U okviru svakog pojedinačnog parkirališta predvideti rezervaciju i obeležavanje parking mesta za upravno parkiranje vozila invalida, u skladu sa standardom SRPS U.A9.204.

2.11. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE

Objekti visokogradnje moraju biti projektovani, izgrađeni, korišćeni i održavani na način kojim se obezbeđuju propisana energetska svojstva i kako je propisano:

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

Radi povećanja energetske efikasnosti, prilikom projektovanja, izgradnje i kasnije eksploatacije objekata, kao i prilikom opremanja energetskom infrastrukturom, potrebno je primeniti sledeće mere:

- prilikom projektovanja voditi računa o obliku, položaju i povoljnoj orijentaciji objekata, kao i o uticaju vetra na lokaciji;
- koristiti savremene termoizolacione materijale prilikom izgradnje objekata za boravak ljudi
- u instalacijama osvetljenja u objektima i u instalacijama spoljne i dekorativne rasvete upotrebljavati energetske efikasne rasvetne tela.
- postavljati solarne panele (fotonaponske module i toplotne kolektore) kao samostojeće, fasadne i krovne elemente gde tehničke mogućnosti to dozvoljavaju;
- razmotriti mogućnost postavljanja tzv. zelenih krovova i fasada, kao i korišćenje atmosferskih voda;
- razmotriti mogućnost ugradnje automatskog sistema za regulisanje potrošnje svih energetske uređaja u objektu.

Neke zgrade, kao što su istorijski spomenici, verski objekti, poljoprivredne zgrade, mogu biti izuzete iz primene ovih mera. Mere za dalje poboljšavanje energetske karakteristika zgrade ne smeju da budu u suprotnosti sa drugim suštinskim zahtevima, kao što su pristupačnost, racionalnost i nameravano korišćenje zgrade.

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

Objekti visokogradnje moraju biti projektovani, izgrađeni, korišćeni i održavani na način kojim se obezbeđuju propisana energetska svojstva.

Energetska svojstva utvrđuju se izdavanjem sertifikata o energetske svojstvima zgrada koji izdaje ovlašćena organizacija koja ispunjava propisane uslove za izdavanje sertifikata o energetske svojstvima zgrada.

Sertifikat o energetske svojstvima zgrada čini sastavni deo tehničke dokumentacije koja se prilaže uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole.

2.12. PRAVILA PARCELACIJE, PREPARCELACIJE I ISPRAVKE GRANICA PARCELA

OPŠTA PRAVILA

Osim pojmova preuzetih iz Zakona o planiranju i izgradnji, definišu se sledeći pojmovi:

- “prednja granica parcele” je granica građevinske parcele koja se poklapa sa regulacionom linijom pristupne saobraćajnice;
- “zadnja granica parcele” je granica građevinske parcele naspramna prednjoj granici parcele;
- “bočna granica parcele” je granica građevinske parcele koja povezuje prednju i zadnju granicu parcele.

Bočna granica može biti prava ili izlomljena.

Građevinska parcela mora imati pristup na javnu saobraćajnicu.

U postojećim ranije formiranim radnim kompleksima koji su se usitnili (zbog različitih pravno imovinskih odnosa), radi obezbeđivanja pristupa svakom delu bloka mogu se formirati zajedničke interne saobraćajnice za koje se može izdvojiti posebna parcela minimalne širine 5,50m. U ovakvim slučajevima je obavezna izrada Urbanističkog projekta za uređenje i izgradnju.

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

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

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

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

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

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

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

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

Planirani elementi regulacije prikazani su na grafičkom prilogu broj 4.5.

NOVOFORMIRANE GRAĐEVINSKE PARCELE ULICA utvrđene su na sledeći način:

Postojeće korigovane i planirane regulacije ulica unutar kojih je planirana izgradnja saobraćajne infrastrukture (kolovoz, trotoar, biciklistička staza, hortikultura uređenja slobodnih površina - javne zelene površine) u skladu sa rangom saobraćajnice, kao i komunalne infrastrukture (elektroenergetska i telekomunikaciona mreža sa objektima, vodovodna i kanalizaciona mreža) dimenzionisana u odnosu na utvrđene urbanističke parametre i u skladu sa stečenim obavezama u pogledu predviđenih proširenja mreža saobraćajne i komunalne infrastrukture u skladu sa studijama i planovima razvoja definisanih od strane nadležnih institucija i preduzeća u cilju stvaranja uslova za izgradnju objekata u zonama porodičnog stanovanja, poslovanja, proizvodnje i privrede u skladu sa Planom generalne regulacije.

- za **postojeće izgrađene ulice** – građevinska parcela ulice obuhvata i objedinjava postojeće parcele ulice (cele i delove),

- za **postojeće ulice sa korekcijom regulacije** i izgradnje saobraćajnih površina (kolovozi, trotoari, ...) i ostalih objekata javne infrastrukture (vodovod, kanalizacija, javna rasveta, NN mreža, gasovod, TT mreža); i javnih zelenih površina građevinskih parcela ulice obuhvata i objedinjava pripadajuće postojeće parcele ulica (cele i delove) sa delovima parcela ostalog građevinskog zemljišta koji se planiraju pripojiti ulici,

- za **novoplanirane ulice** građevinska parcela ulice objedinjava parcele građevinskog zemljišta druge namene (cele i delove) koje su Planom predviđene za ulicu,

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

● **PLANIRANE POVRŠINE JAVNE NAMENE**

Spisak katastarskih parcela za planirane površine javne namene - ulice

Nova ulica 1 (produžetak Ul. Vetrenjača) – delovi k.p. br. 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 i 4518 K.O. Čantavir.

Nova ulica 2 (produžetak Ul. Bolmanska) – delovi k.p. br. 3712/4, 3712/1 i 986 K.O. Čantavir.

III PRAVILA GRAĐENJA

3.1. URBANISTIČKI USLOVI I PRAVILA GRAĐENJA PO ZONAMA

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

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

- **ZONA PORODIČNOG STANOVANJA**
- **ZONA POSLOVNO KOMERCIJALNIH SADRŽAJA**

- **ZONA PROIZVODNJE I PRIVREDE**
- **POVRŠINE JAVNE NAMENE – ekološki koridor vodotoka ČIK**

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

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

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

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

3.1.1. ZONA PORODIČNOG STANOVANJA (srednjih gustina)

- Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi u zoni

U okviru zone PORODIČNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA u zavisnosti od veličine parcele, dozvoljeno je građenje sledećih objekata:

- porodični stambeni objekat
- porodični stambeno – poslovni ili poslovno – stambeni objekat
- poslovni objekat (može se graditi kao jedinstven objekat na parceli ili kao zaseban objekat na parceli sa porodičnim stambenim objektom)
- drugi objekti na parceli (pomoćni)

Poslovanje kao alternativna namena u odnosu na preovlađujuću namenu (stanovanje) u okviru obuhvaćenog prostora može biti zastupljeno najviše 40% u zoni porodičnog stanovanja srednjih gustina (u pogledu zauzete površine), u cilju očuvanja humanih i kvalitetnih uslova življenja.

- Dozvoljene delatnosti u zoni PORODIČNOG STANOVANJA srednjih gustina, koje se mogu obavljati u sklopu porodičnih stambeno-poslovnih i poslovnih objekata su iz oblasti:
- trgovine (prodavnice svih tipova za prodaju prehrambene i robe široke potrošnje na malo i dr.),
- uslužnog zanatstva (pekarske, poslastičarske, obučarske, krojačke, frizerske, fotografske radnje, praonice vozila i druge zanatske radnje),
- uslužnih delatnosti (knjižara, videoteka, hemijska čistiona i dr.),
- ugostiteljstva (motel, pansion, restoran, taverna, kafe bar, picerija, hamburgerija...)
- zdravstva (apoteka, opšte i specijalističke ordinacije, ambulante, stacionari manjih kapaciteta i sl.),
- socijalne zaštite (servisi za čuvanje dece, vrtići, obdaništa, igraonice za decu, smeštaj i nega starih i iznemoglih lica i dr.),
- kulture (galerije, biblioteke, čitaonice, bioskopske i pozorišne sale i dr.),
- zabave (bilijar saloni, saloni video igara, kladionice i dr.),
- sporta (sportski tereni, teretane, vežbaone za aerobik, fitnes, bodibilding i dr.),
- poslovno-administrativnih delatnosti (filijale banaka, pošte, predstavništva, agencije, poslovni biroi),
- poljoprivredna apoteka, veterinarska stanica i sl.
- uslužni servisi (praonice vozila, i sl.) u skladu sa važećim propisima i normativima za građenje objekat ove namene, ukoliko ne ugrožavaju objekte na susednim parcelama, odnosno uslove življenja u neposrednom okruženju.
- U zoni se mogu planirati i druge delatnosti uz uslov da ne ugrožavaju okolinu, životnu sredinu i uslove stanovanja, bukom, gasovima, otpadnima materijama ili drugim štetnim dejstvima, odnosno da su predviđene mere, kojima se u potpunosti obezbeđuje okolina od zagađenja, da imaju obezbeđene uslove priključka na komunalnu infrastrukturnu mrežu, te da se u skladu sa namenom i kapacitetima može obezbediti potreban, pravilima propisan broj parking mesta za korisnike.

Obim delatnosti u objektu treba da je usaglašen sa prostornim i funkcionalno-tehničkim uslovima organizacije poslovnih sadržaja u objektu, i da se uklapa u kapacitete lokacije – parcele.

U zavisnosti od namene - delatnosti koja će se odvijati u sklopu poslovnog objekta, uz zadovoljenje svih kriterijuma u pogledu pravila građenja i veličine parcele za određenu delatnost – namenu i uslove zaštite životne sredine, poslovni objekat sa poslovnom delatnošću se može graditi i kao samostalan objekat na parceli.

Vrsta i namena objekata čija izgradnja je zabranjena u zoni

U ovoj zoni NISU DOZVOLJENE POSLOVNE I PROIZVODNE DELATNOSTI koje mogu ugroziti životnu sredinu i uslove stanovanja raznim štetnim uticajima; bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, odnosno za koja nisu predviđene mere kojima se u potpunosti obezbeđuje okolina od zagađenja.

U ZONI PORODIČNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA nije dozvoljena izgradnja:

- poslovnih i proizvodnih objekata, sa delatnostima čije je odvijanje u stambenim zonama – odnosno naseljenim mestima uopšte, Zakonom i propisima zabranjeno.
- proizvodnih objekata – proizvodni pogoni male privrede, izuzev skladišno – magacinskih prostora uz stambeni objekat.
- poslovnih, poslovno – skladišnih objekata i objekata proizvodnog zanatstva, koji vrstom i karakterom delatnosti mogu ugroziti životnu sredinu i uslove stanovanja raznim štetnim uticajima; bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, za koje je potrebna izrada Procene uticaja na životnu sredinu, odnosno za koje Procenom utvrđena moguća štetna dejstva ni predviđenim merama zaštite ne mogu u potpunosti da se uklone, na način potpunog obezbeđenja okoline od zagađenja.
- mini farmi
- mini klanica
- stovarišta građevinskog materijala – drvara,
- ekonomskih objekata (živinarnici, svinjci, govedarnici sa pretećim objektima).

Uslovi za obrazovanje građevinske parcele i veličinu parcele prema vrsti i nameni objekata

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

Izuzetno za gradnju se mogu koristiti i parcele nepravilnog oblika u kom slučaju će se izgradnja objekta na parceli prilagoditi obliku parcele u skladu sa uslovima određene zone, uličnog poteza ili lokacije.

Parcelacija i preparcelacija dozvoljena je do utvrđenog propisanog minimuma, odnosno maksimuma, u određenim slučajevima radi korekcije zatečene parcelacije, s tim da se kao pravilo utvrđuje primena optimalnih veličina i širina parcela.

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

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

Objekti na građevinskoj parceli mogu biti postavljeni:

- kao slobodnostojeći
- kao dvojni
- u neprekinutom nizu
- u prekinutom nizu
- poluatrijumski objekti

Za zone porodičnog stanovanja srednjih gustina uslovi u pogledu veličine i širine parcele utvrđeni su u sledećoj tabeli:

Vrsta objekta	Namena objekta	Veličina parcele		Širina parcele	
		Min. veličina parcele m ²	Preporuč. veličina parcele m ²	Min. širina parcele m	Prepor. širina parcele m
Slobodnostojeći objekti	- stambeni objekat	300	500	10,0	15,0
	- stambeni objekat max. 3 stana	500	700	15,0	17,0

	- porodični stambeno-poslovni objekat (max. 2 stana)	500	700	15,0	17,0
	- poslovni objekat sa poslovnom delatnošću				
	- stambeni objekat sa objektom skladišne ili magacinske delatnosti	700	1000	15,0	20,0
Dvojni objekti	- porodični stambeni objekat, - porodični stambeno-poslovni objekat	400 (dve po 200)	600 (dve po 300)	16,0 (dve po 8,0)	20,0 (dve po 10,0)
Objekti u neprekinutom nizu	- porodični stambeni objekat	200	300	5,0	8,0
Objekti u prekinutom nizu	- porodični stambeni objekat	300	500	10,0	12,0

U zoni porodičnog stanovanja srednjih gustina, utvrđena je maksimalna veličina građevinske parcele i to 1500 m² za izgradnju planiranog porodičnog stambenog i stambeno-poslovnog objekta i pratećih sadržaja.

Na postojećim građevinskim parcelama čije su površine i širine do 10% manje od najmanjih utvrđenih površina u tabeli, kao i postojećim parcelama koje se nakon sprovedene regulacije ulica oformljuju u površinama do 10% manjim od utvrđenih u tabeli, može se Lokacijskom dozvolom utvrditi izgradnja porodičnog stambenog objekta spratnosti do P+1, sa maksimalno dva stana ili porodičnog stambeno-poslovnog objekta sa jednim stanom, s tim da je indeks iskorišćenosti do max. 50%.

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

Položaj objekta u odnosu na regulacionu liniju definisan je građevinskom linijom, koja predstavlja liniju do koje se objekat može graditi.

Minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije za sve objekte čija je izgradnja dozvoljena u zoni porodičnog stanovanja je 5,0 m, a izuzetak predstavljaju blokovi u kojima su postojeći objekti postavljeni na različitim udaljenostima od regulacione linije ili se pak poklapaju sa njom "ivična gradnja"; (u bloku broj 4) građevinska linija za planirane objekte u ovim blokovima se utvrđuje prema poziciji većine izgrađenih objekata (50%) u bloku tj. uličnom potezu.

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

Građevinska linija za postavljanje pratećih i poslovnih objekata planiranih kao drugi objekat na parceli sa porodičnim stambenim objektom, utvrdiće se Lokacijskim uslovima, a na osnovu međusobnog položaja - najmanjeg dozvoljenog rastojanja objekata na pripadajućoj i susednim parcelama utvrđenih u odnosu na njihovu namenu, spratnost i način postavljanja na parceli definisanih Planom.

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

Najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) i linije susedne građevinske parcele za porodične stambene, stambeno-poslovne i poslovne objekte je za:

- slobodnostojeće objekte
 - na delu bočnog dvorišta severne i zapadne orijentacije 2,0 m
 - na delu bočnog dvorišta južne i istočne orijentacije 3,0 m
- dvojne objekte i objekte u prekinutom nizu
 - na bočnom delu dvorišta 4,0 m
- prvi ili poslednji objekat u neprekinutom nizu 3,0 m

Slobodnostojeći objekti se mogu graditi i bliže liniji susedne parcele na delu bočnog dvorišta severne orijentacije, tj. na rastojanju od 1.0 m, u slučaju da je rastojanje objekta na delu bočnog dvorišta južne orijentacije do susedne parcele min. 4,0 m, tj. da je međusobna udaljenost glavnih objekata 5,0 m.

Objekat se može graditi i na liniji jedne od susednih parcela ukoliko je to nasleđen način gradnje u bloku, a u tom slučaju građenje objekta je uslovljeno širinom slobodnog prolaza na pripadajućoj parceli u delu bočnog dvorišta min. 4,0 m, a takođe mora biti zadovoljen uslov u pogledu međusobne udaljenosti objekata s obzirom na planiranu visinu, a to je $\frac{1}{2} H$ višeg objekta.

Planom utvrđeno optimalno rastojanje osnovnog gabarita slobodnostojećeg porodičnog stambenog, stambeno poslovnog objekta i linije susedne građevinske parcele na delu bočnog dvorišta severne orijentacije je 3,0 m, a od susedne građevinske parcele na delu bočnog dvorišta južne orijentacije 5,0 m, što je preporuka za sprovođenje Plana – izdavanje Lokacijske dozvole za pojedinačnu izgradnju na prostoru u granicama Plana.

Građenje poslovnog i poslovno – skladišnog objekata kao drugog objekta na parceli, dozvoljeno je pod određenim uslovima utvrđenim u planu, odnosno uslovljeno je na rastojanju od granice bočne susedne parcele od min. 1,0 m.

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

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

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

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele

Za zone porodičnog stanovanja srednjih gustina su utvrđeni urbanistički pokazatelji u sledećoj tabeli:

URBANISTIČKI POKAZATELJI	PORODIČNO STANOVANJE SREDNJIH GUSTINA
INDEKS ZAUZETOSTI	max. 40%
UČEŠĆE POSLOVANJA	max. 40%

U zoni PORODIČNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA za parcele veće od 700 m² indeks zauzetosti stambenog objekta će se računati kao za površinu parcele od 700 m².

Porodični stambeni objekti, za potrebe generacijske podele, u gabaritu jedinstvenog objekta mogu imati maksimalno tri stambene jedinice, a njihova izgradnja je uslovljena veličinom parcele i dozvoljenim urbanističkim parametrima.

Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata

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

Visina glavnog objekta unutar zone definisana je rastojanjem od nulte kote objekta do kote strehe i ona maksimalno iznosi 10,0m u slučaju izgradnje objekta spratnosti Su+P+1+Pk.

U potkrovnoj etaži moguća je izgradnja maksimalno 1 (jedne) etaže i u tom slučaju ne dozvoljava se izgradnja tavana iznad potkrovne etaže.

Maksimalna spratnost drugih objekata koji se kao zasebni grade na parceli sa porodičnim objektom je **P** (prizemlje), s tim što se poslovni objekti koji se planiraju kao zasebni mogu graditi do spratnosti maksimalno **P+1** (prizemlje + sprat) uz zadovoljenje propisanih uslova u pogledu udaljenosti od objekata na parceli i susednim parcelama. Visina ovih objekata je max. 7,5 m do kote strehe.

Prateći objekat koji se gradi uz glavni objekat (garaža, letnja kuhinja ...) je maksimalne spratnosti **P** (prizemlje), a maksimalna visina od nulte kote do kote strehe ili venca je 3.0 m.

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

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

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

Prizemlje – za stambene ili poslovne prostorije,

Visoko prizemlje – za stambene ili izuzetno poslovne prostorije,

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

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

Unutar objekta se može izvršiti prenamena tavanškog prostora u stambene ili poslovne prostorije samo u slučaju kada se pomenutom intervencijom ne bi prekršili urbanistički parametri i uslovi – maksimalna dozvoljena spratnost.

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

Utvrđivanje kote prizemlja

- prizemlje (P) podrazumeva deo objekta nad nasipom ili podrumom, čija je kota poda izdignuta minimalno 0,15 m, a maksimalno 1,20 m od planirane kote zaštitnog trotoara oko objekta (nulta kota objekta),
- visoko prizemlje (VP) podrazumeva deo objekta nad suterenom, čija je kota poda izdignuta minimalno 1,25m, a maksimalno 2,20 m od kote zaštitnog trotoara oko objekta (nulta kota objekta),
- podrum (Po) podrazumeva najniži ukopani deo objekta ispod etaže prizemlja, a čija je minimalna dubina ukopavanja definisana maksimalnom kotom poda prizemlja; dozvoljeno je ukopavanje više etaža ukoliko to ne utiče na režim podzemnih voda; u podrumu nije dozvoljeno stanovanje.
- suteren (Su) podrazumeva najniži ukopani deo objekta ispod etaže visokog prizemlja, a čija je dubina ukopavanja definisana maksimalnim kotama poda visokog prizemlja i prizemlja; u suterenu nije dozvoljeno stanovanje.

Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

Pored stambenog, stambeno-poslovnog ili poslovnog objekta, na parceli se mogu graditi i drugi objekti i to:

- pomoćni objekti,
- poslovni objekti,
- uslužnog zanatstva

Pomoćni objekat jeste objekat koji je u funkciji glavnog objekta, a gradi se na istoj parceli na kojoj je sagrađen glavni stambeni, poslovni objekat (garaže, ostave, septičke jame, bunari, cisterne za vodu i sl.). Pomoćni objekat od drugog pomoćnog objekta na sopstvenoj ili susednoj parceli treba da je udaljen min 5.0 m odnosno 3.0m kada su objekti bez otvora.

Poslovni objekti kao drugi objekti na parceli sa stambenim objektom mogu se graditi uz uslov da površina parcele iznosi najmanje 500m² (za poslovne objekte) i da su ispoštovana sva pravila u pogledu građenja i uređenja utvrđena Planom.

Izgradnja drugog objekta na parceli, nezavisno od vrste i namene uslovljenja je:

- uklapanjem u utvrđeni najveći dozvoljeni indeks zauzetosti
- obezbeđenjem kolskog pristupa preko pripadajuće parcele najmanje širine 2,5 m.
- obezbeđenjem potrebnog broja parking mesta na parceli.

Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Pristup parceli po pravilu treba da je rešen sa javnog puta – ulice i to kada je parcela direktno oslonjena na javnu površinu ili indirektnom vezom sa javnim putem, preko privatnog prolaza, s tim da njegova širina ne može biti manja od 2,5 m.

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

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

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

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

Uslovi za ograđivanje parcele

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

Ulična ograda može se postaviti na regulacionoj liniji ili na povučenoj prednjoj građevinskoj liniji objekta. U slučajevima kada se ograde postavljaju na regulacionoj liniji, a građevinska linija je povučena u dubinu parcele ograde treba da su transparentne (prozračne) maksimalne visine od 1,6 m, s tim da parapet ograde do visine 0,60 m (računajući od kote trotoara) može biti zidan (opeka, kamen, beton...).

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

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

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

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

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

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

U ekonomskom delu parcele ograde mogu biti od letava, pletene žice i sl. materijala maksimalne visine od 1,80 m.

3.1.2. ZONA POSLOVNO KOMERCIJALNIH SADRŽAJA

Zona komercijalno-poslovnih objekata planirana je u blokovima 5 i 7 i delovima blokova 2 i 6.

Organizacija i uređenje građevinske parcele namenjene građenju poslovnih komercijalnih objekata prvenstveno je uslovljena vrstom planirane delatnosti, a utvrđivaće se Urbanističkim projektom, na osnovu utvrđenih pravila građenja, i u skladu sa važećim normativima i propisima za objekte određene namene, odnosno prema vrsti delatnosti stim da se na parceli-kompleksu moraju obezbediti i uslovi za parkiranje i garažiranje vozila kako zaposlenih tako i korisnika.

Pravila za obrazovanje građevinskih parcela

Veličina parcele namenjene za izgradnju komercijalno-poslovnih objekata mora biti dovoljna da primi sve sadržaje koji su uslovljeni konkretnom namenom objekta, kao i prateće sadržaje uz obezbeđivanje propisanih urbanističkih parametara.

Minimalna veličina parcele za izgradnju poslovnih i komercijalnih objekata u Zoni je 800 m², dok maksimalna veličina parcele nije uslovljena.

Minimalna veličina parcele za izgradnju multifunkcionalnog – trgovačko poslovnog objekta u Zoni je 1200 m², dok maksimalna veličina parcele nije uslovljena.

Minimalna širina uličnog fronta za komercijalno-poslovne objekte je 25m.

Organizacija i uređenje građevinske parcele namenjene građenju komercijalno-poslovnih objekata je uslovljena vrstom planirane delatnosti, a utvrđivaće se na osnovu urbanističkog plana, na osnovu utvrđenih pravila građenja, i u skladu sa važećim normativima i propisima za objekte određene namene, odnosno prema vrsti delatnosti stim da se na parceli-kompleksu moraju obezbediti i uslovi za parkiranje ili garažiranje vozila kako zaposlenih tako i ostalih korisnika.

Vrsta i namena objekata

Vrsta objekata s obzirom na način izgradnje na građevinskoj parceli u zoni namenjenoj KOMERCIJALNO-POSLOVNIM sadržajima je:

- slobodnostojeći (objekat ne dodiruje ni jednu liniju građevinske parcele)
- u neprekinutom nizu (objekat dodiruje obe bočne linije građevinske parcele),

U okviru zone KOMERCIJALNO-POSLOVNOG karaktera, u zavisnosti od veličine parcele, dozvoljeno je građenje sledećih objekata:

- POSLOVNI objekti u koje su uključeni i objekti servisno-uslužnih delatnosti (npr. stanice za snabdevanje gorivom, praonice vozila..) izuzev blokova 2 i 6, kao i komercijalni objekti tipa robno-tržnih centara, veleprodajnih objekata.
- MULTIFUNKCIONALNI objekat – komercijalni, poslovni i trgovački sadržaji
- POSLOVNO-PROIZVODNI objekat
- POSLOVNO-SKLADIŠNI objekat (robno transportne usluge, skladištenje i sl.)
- POSLOVNO-PROIZVODNO-SKLADIŠNI objekat
- DRUGI objekti na parceli, u sklopu planiranih poslovnih kompleksa mogu se graditi i drugi objekti koji su neophodni za obavljanje osnovne delatnosti i to: administrativno upravne zgrade, otvorena i zatvorena skladišta, komunalni objekti, kao i objekti javne namene npr. sportsko - rekreativni objekti.

U zoni namenjenoj izgradnji komercijalno-poslovnih objekata se dozvoljava izgradnja turističko-ugostiteljskih objekata sa smeštajnim kapacitetima, objekata sa ugostiteljsko-zabavnim sadržajima kao i izgradnja objekata namenjenih sportu i rekreaciji.

U zoni je dozvoljena izgradnja komercijalnih objekata tipa robno-tržnih centara, veleprodajnih objekata, i sl., kao i administrativno-poslovnih objekata.

U blokovima 2 i 6 nije dozvoljena izgradnja poslovno-proizvodnih i proizvodnih objekata zbog blizine ekološkog koridora – pojas vodotoka Čik.

U blokovima 2 i 6 nije dozvoljena izgradnja objekata servisno – uslužnih delatnosti (benzinske i gasne stanice, praonice vozila i sl.).

Položaj objekata na parceli

Građevinske linije planiranih objekata su definisane u odnosu na postojeće i planirane regulacione linije ulica, odnosno granicu javnih površina, a njihov položaj je definisan na grafičkom prilogu broj 4.5. koji je dat u sklopu ovog elaborata. U ovoj zoni je građevinskim linijama definisan prostor za gradnju objekata u okviru kojeg se u skladu sa indeksima mogu graditi objekti.

Dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti varira u zavisnosti od namene objekata koji su planirani za gradnju na istom, a zatim i od oblika, veličine i dubine bloka, odnosno veličine građevinske parcele uz uslov optimalnog i racionalnog korištenja prostora bloka i uvažavanje njegovih specifičnosti.

URBANISTIČKI PARAMETRI	ZONA KOMERCIJALNIH SADRŽAJA
INDEKS ZAUZETOSTI	max. 50 %

Procenat učešća zelenila u sklopu ove zone je **min 30%**.

Za zonu KOMERCIJALNO-POSLOVNOG karaktera urbanistički parametri su posebno utvrđeni za komplekse unutar kojih je moguća izgradnja multifunkcionalnih objekata.

U slučaju izgradnje **multifunkcionalnog objekta** trgovačko poslovnog karaktera - tipa "Retail parka" (predlog u bloku 5) utvrđuje se max. Indeks zauzetosti 60% na površinu parcele.

Procenat učešća zelenila u sklopu kompleksa multifunkcionalnih objekata je **min 20% pri čemu je parking površine potrebno ozeleniti visokim rastinjem - po jedan komad visokog rastinja na svakih 50m² parking prostora (tj. na mestu sučeljavanja četiri parking mesta).**

Dozvoljena spratnost i visina objekata

Maksimalno dozvoljena spratnost objekata u zoni poslovno komercijalnih sadržaja je **P+3** (prizemlje + tri sprata),

Dozvoljena je izgradnja podruma ili suterena, vodeći računa o geotehničkim i hidrotehničkim ograničenjima.

Namena etaža komercijalno-poslovnih i multifunkcionalnih objekata utvrđuje se u odnosu na funkciju i način korišćenja objekta:

Podrum – za pomoćne, prateće radne prostorije (kotlarnica, sklonište, podzemna garaža, magacini, skladišta i sl.);

Suteren – za pomoćne, prateće, izuzetno radne prostorije (kotlarnica, podzemna garaža, magacin, radionica, vešeraj i sl.);

Prizemlje i visoko prizemlje – za poslovne prostorije prema vrsti delatnosti (ulazni holovi, prodajni prostori, komercijalni sadržaji, zanatske radnje, recepcije, sportsko rekreativni sadržaji, trgovinsko-ugostiteljski sadržaji, prodavnice, zabavni saloni...)

Spratovi – za poslovne prostorije u zavisnosti od vrste poslovanja, smeštajne kapacitete, kulturno-umetničke i zabavne sadržaje i sl.;

Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

U okviru zone poslovno komercijalnih objekata kao drugi objekti na parceli mogu se graditi pomoćni objekti na menjeni primarnoj delatnosti koja se vrši unutar kompleksa, a prema uslovima utvrđenim u okviru ovog poglavlja.

Pomoćni objekti (garaže, kotlarnice i dr.) uslovljeni su za građenje u sklopu kompleksa poslovnih, poslovno-skladišnih i drugih objekata na parceli, za koje su namenski vezani.

Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

U okviru zone na planiranom kompleksu mora se obezbediti kolski i pešački prilaz. Kolski prilaz parceli je minimalne širine 6,0 m sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine od 8,0 m. Pešački prilaz je minimalne širine 1,5 m.

Kolske ulaze sa ulica u kompleks planirati što dalje od raskrsnica, tj. što bliže najudaljenijoj ivici parcele mereno od raskrsnice.

Sem uređenja pešačkih i kolskih pristupa kao i pristupa za nesmetano kretanje starih, hendikepiranih i invalidnih lica u okviru kompleksa koji su namenjeni za javno korišćenje, podrazumeva se izvođenje interne saobraćajnice, kao i potrebne manipulativne površine po pravilu sve sa tvrdim zastorom.

Slobodne površine na parceli se po pravilu ozelenjavaju i hortikulturno uređuju (travnjaci, cvetnjaci, drvoredi i sl.), oplemenjuju urbanim mobilijarom (fontane, skulpture, klupe...).

Parking prostor za korisnike objekta, po pravilu rešavati u okviru parcele, u skladu sa uslovima priključka na javnu saobraćajnicu.

Parking prostor za korisnike poslovnog objekta može se urediti u delu parcele prema ulici – ispred objekta, povlačenjem građevinske linije objekta u dubinu parcele u odnosu na regulacionu liniju ulice u potrebnoj širini, ukoliko se time ne narušava način gradnje u uličnom potezu, bloku i stvoreni urbani red.

Broj parking mesta dimenzionisati na sledeći način:

1. za poslovne prostore 1 parking – garažno mesto na 70 m² korisnog prostora.
2. trgovina na veliko – jedno PM na 50 m² korisnog prostora.
3. Poslovno-proizvodni, poslovno-skladišni i magacinski objekat – jedno PM na 200 m² korisnog prostora.

U rešavanju saobraćajnih površina, prilaza objektu i drugih elemenata uređenja i izgradnje primeniti odredbe Zakona o sprečavanju diskriminacije osoba sa invaliditetom („Sl. glasnik RS” br. 33/06) i Pravilnik o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama ("Sl. glasnik RS", br. 22/15).

Uslovi za uređenje pripadajuće parcele objekta

Uređenje parcele treba da je u skladu sa namenom i funkcijom objekata, sa kolskim pristupima rešenim adekvatno saobraćajnim potrebama.

Uređenje slobodnog prostora građevinske parcele podređeno je obezbeđenju kolskih i pešačkih pristupa objektima, garažama i parkinzima kao i pristupa za nesmetano kretanje hendikepiranih i invalidnih lica u okviru poslovnog kompleksa.

Takođe se podrazumeva izvođenje interne saobraćajnice, kao i potrebne manipulativne površine po pravilu sve sa tvrdim zastorom.

Slobodne površine na parceli se po pravilu ozelenjavaju i hortikulturno uređuju (travnjaci, cvetnjaci, drvoredi i sl.), oplemenjuju urbanim mobilijarom (fontane, skulpture, klupe...).

Na graničnom delu planiranog poslovnog kompleksa prema drugim prostornim celinama, planirati podizanje višespratnog zaštitnog zelenila u cilju zaštite staništa, očuvanja biodiverziteta i kvaliteta životne sredine.

Preporuka za minimalnu širinu višespratnog zelenog pojasa poslovnog kompleksa prema prostoru koridora je 5-10 metara, a za udeo visokog zelenila je 60-70%.

Parking prostore ravnomerno pokriti visokim lišćarima, a slobodne površine treba da sadrže najmanje travni pokrivač.

Ozelenjavanje površina poslovnog kompleksa treba da favorizuje autohtone drvenaste i žbunaste vrste kao i primerke egzota za koje je potvrđeno da se dobro adaptiraju datim uslovima sredine a ne spadaju u kategoriju invazivnih.

Uslovi za ograđivanje građevinske parcele

Parcele namenjene za obavljanje radne delatnosti (proizvodni pogoni, skladišni prostori, radionice i sl.) mogu se ograđivati ogradom maksimalne visine do 2,2 m odnosno prema uslovima koje odredi nadležni organ.

Ograda može biti delom puna, providna ili delimično providna u skladu sa uslovima postavljanja – (prema ulici, prema susedu i dr.), izvedena od opeke, drveta, metala, betonskih elemenata kombinacije materijala, kao živa ograda.

Parcele je potrebno ograditi duž međnih linija. Ukoliko se na parceli odvijaju isključivo tercijarne delatnosti (administracija, trgovina, usluge i sl.) ograđivanje prema ulici nije obavezno, a ograđivanje prema susedima može biti predmet dogovora sa susedom. U suprotnom, vlasnik parcele dužan je da izgradi ogradu desne granice parcele gledano sa ulice i polovinu strane granice u začelju parcele.

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

Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije već isključivo prema unutrašnjosti parcele. Ukoliko udaljenost ivice uličnog kolovoza i granice parcele nije dovoljna za nesmetano skretanje vozila koja pristupaju kompleksu, ulaznu kapiju je potrebno pomeriti ka unutrašnjosti parcele, a tačan položaj odrediti prema dužini vozila koja će imati pristup kompleksu.

Građevinska parcela može se pregrađivati u funkcionalne celine, ali visina unutrašnje ograde ne može biti veća od visine spoljašnje ograde.

Parcelu javne namene planiranu za izgradnju objekata trafo stanica potrebno je ograditi prema ulici transparentnom ogradom, do visine 2,0 m, postavljenom na regulacionoj liniji ulice, u skladu sa uslovima utvrđenim za ograđivanje građevinskih parcela formiranih za građenje objekata na ostalom građevinskom zemljištu

3.1.3. ZONA PROIZVODNJE I PRIVREDE

U okviru PROIZVODNIH ZONA dozvoljava se izgradnja proizvodnih objekata različitog spektra privrednih delatnosti (proizvodnje, proizvodnog zanatstva i drugih delatnosti rada - robno transportne usluge, skladištenje i sl.).

Unutar zone proizvodnje izdvojene su dve namenske celine sa formiranim RADNIM kompleksima i to:

- **Podblok 3a** unutar kojeg postoji izgrađen kompleks objekata govedarske farme "Balaš" koja se bavi poljoprivrednom proizvodnjom.
- **Podblok 3b** unutar kojeg postoji izgrađen kompleks proizvodnih objekata kompanije „Gebi“ doo koja se bavi proizvodnjom stočne hrane.

Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi u zoni

Kao osnovna namena u radnoj zoni mogu se graditi:

- objekti proizvodno-prerađivačkih delatnosti u oblasti poljoprivrede,
- objekti proizvodnog zanatstva,
- objekti male privrede,
- komercijalno poslovni objekti

Kao kompatibilne namene mogu se graditi:

- prateći putni sadržaji (stanice za snabdevanje gorivom, gasne stanice, servisne radionice i sl.), i drugi objekti čija je delatnost komplementarna privrednim u skladu sa važećim propisima.

U zonama proizvodnje, osim osnovne namene, dozvoljena je izgradnja i poslovnih objekata svih namena.

Dozvoljene proizvodne delatnosti unutar zone proizvodnje moraju biti u skladu sa Zakonom o proceni uticaja na životnu sredinu ("Sl. glasnik RS", br.135/04 i 36/2009) i Uredbom o utvrđivanju Liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i Liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu ("Sl. glasnik RS", br.114/2008), utvrdi da nije potrebna izrada studije Procene uticaja na životnu sredinu, odnosno za koje se na osnovu izrađene studije Procene uticaja na životnu sredinu ustanovi da u pogledu planiranog proizvodnog i tehničko-tehnološkog procesa, vrste i količine energije, kao i procene vrste i količine otpadaka, zagađenja vazduha, zemljišta, vode i drugog ne ugrožavaju životnu sredinu, odnosno da se planiranim merama na sprečavanju prapratni negativni uticaji proizvodne delatnosti, negativno dejstvo u potpunosti može ukloniti ili svesti na zakonom utvrđene dozvoljene norme.

Drugi objekti na parceli

Osim objekata osnovne namene, mogu se graditi pomoćni objekti neophodni za obavljanje osnovne delatnosti (garaže, infrastrukturni objekti, stanice za snabdevanje gorivom, rezervoari, cisterne i sl.)

Vrsta i namena objekata čija izgradnja je zabranjena u zoni

Na prostoru zone proizvodnje **zabranjena je izgradnja:**

- **stambenih objekata**
- **stambeno-poslovnih objekata**
- **poslovnih i proizvodnih objekata**, koji vrstom i katarakterom delatnosti mogu ugroziti životnu sredinu raznim štetnim uticajima; bukom, gasovima, otpadnima materijama ili drugim štetnim dejstvima, za koje je potrebna izrada **Procene uticaja na životnu sredinu**, odnosno za koje "Procena" potvrdi mogućnost štetnih dejstava na životnu sredinu koja ni uz primenu dopunskih mera zaštite ne mogu u potpunosti da se uklone, na način potpunog obezbeđenja okoline od zagađenja.

Pravila u pogledu veličine i širine parcele prema nameni i vrsti objekata

Veličina parcele namenjene izgradnji proizvodnih objekata mora biti dovoljna da primi sve sadržaje koji su uslovljeni konkretnom namenom objekta, kao i prateće sadržaje uz obezbeđivanje propisanog indeksa zauzetosti zemljišta.

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

Izuzetno, za gradnju se mogu koristiti i parcele nepravilnog oblika, koje nemaju međusobno upravne granice, u kom slučaju se izgradnja objekata prilagođava obliku parcele u skladu sa uslovima u građevinskom bloku i izgledom uličnog poteza.

Minimalna veličina parcele za izgradnju **proizvodnih objekata** unutar zone je **2500 m²**, dok se maksimalna veličina ne uslovljava. Minimalna širina uličnog fronta je **40 m**.

Minimalna veličina parcele za izgradnju **poslovno-komercijalnih, poslovno-skladišnih, robno-transportnih kao i servisno-uslužnih objekata** unutar zone proizvodnje je **1500 m²**, dok se maksimalna veličina ne uslovljava. Minimalna širina uličnog fronta je **30 m**. Uslov je da se takve parcele ne smeju dalje deliti tj. nedozvoljava se njihova deoba niti usitnjavanje.

Veličina parcele namenjene za izgradnju svih navedenih, predmetnih objekata mora biti dovoljna da primi sve sadržaje koji su uslovljeni konkretnim tehnološkim procesom, kao i prateće sadržaje uz obezbeđivanje propisanih indeksa zauzetosti zemljišta.

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

Parcelacija i preparcelacija dozvoljena je do utvrđenog propisanog minimuma.

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

Položaj objekata na parceli

Građevinske linije planiranih objekata su definisane u odnosu na postojeće i planirane regulacione linije ulica, odnosno granicu javnih površina, a njihov položaj je definisan na grafičkom prilogu broj 4.5. koji je dat u sklopu ovog elaborata. U ovoj zoni je građevinskim linijama definisan prostor za gradnju objekata u okviru kojeg se u skladu sa indeksima mogu graditi objekti.

Minimalno rastojanje između regulacione i građevinske linije za proizvodne objekte iznosi 5.0 m. Udaljenost u zavisnosti od tehnološkog procesa na parceli može biti i veća. U odnosu na postojeće objekte na susednim parcelama, planirani objekti moraju biti udaljeni najmanje 5.0 m.

Izuzetak čini rastojanje između regulacione i građevinske linije uz putni pojas Opštinskog puta Subotica – Čantavir na delu blokova 3a, 3b i 4 gde je pozicija većine izgrađenih objekata (>50%) takva da se njihova G.L. poklapa sa R.L. (ivična gradnja). U skladu sa tim dispozicija novih objekata unutar proizvodnih kompleksa (blokovi 3a i 3b) utvrđena je u odnosu na ulicu po principu ivične izgradnje. Ovo važi Isključivo za poziciju reg. i građ. linije unutar putnog pojasa Opštinskog puta Subotica – Čantavir.

Objekti koji su izgrađeni ili su u postupku izgradnje sa građevinskom dozvolom na građevinskoj liniji udaljenoj manje od planom utvrđene minimalne udaljenosti od R.L. predstavljaju stečenu urbanističku obavezu.

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

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

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

Međusobno rastojanje između objekata svih namena na sopstvenoj parceli je minimalno 1/2 visine višeg objekta, ali ne manje od 5,0 m, a od objekata na susednim parcelama minimalno 10,0 m.

Dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele

Dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele iznosi:

URBANISTIČKI PARAMETRI	ZONA PROIZVODNJE
INDEKS ZAUZETOSTI	max. 50 %

U ZONI POSLOVNJA SA PROIZVODNjom, ukoliko je parkiranje obezbeđeno u podzemnoj etaži, maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti je 60%.

Maksimalni stepen iskorišćenosti parcela je **80%** (računajući sve objekte visokogradnje i platoe sa saobraćajnicama i parkinzima).

Procenat učešća zelenila u sklopu zone je **min 20% ukoliko planirana namena objekta zahteva u većem obimu manipulativne i saobraćajne površine, kao funkcionalni deo objekta pri čemu je parking površine potrebno ozeleniti visokim rastinjem - po jedan komad visokog rastinja na svakih 50m² parking prostora (tj. na mestu sučeljavanja četiri parking mesta).**

Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata

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

Uobičajena spratnost (**ali ne i strogo definisana zato što zavisi od tehnologije delatnosti**) **proizvodnih i skladišnih objekata** je P (prizemlje) sa svetlom visinom od min. 4–6 m. Maksimalna spratnost ovih objekat nije određena već zavisi od zahteva same tehnologije proizvodnje i potreba namenskih i funkcionalnih celina unutar objekta.

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

Kod izgradnje objekata sa podrumom neophodno je obezbediti pravilno provetravanje i osvetljavanje podrumске etaže.

Uobičajena Visina objekata (ali ne i strogo definisana zato što zavisi od tehnologije delatnosti) – rastojanje od nulte kote terena do kote slemena, za poslovne objekte spratnosti do P+2+Pk može biti max. 14,5 m, odnosno izuzetno, za poslovne objekte koji se grade sa većom spratnošću i kombinacijom standardnih i nespecifičnih etaža i proizvodne objekte - do 16,0 m.

Dozvoljena visina za reklamne stubove je 30 m, a za tehnološke i posebne objekte (dimnjake, tornjeve, vetrenjače, silose..) se utvrđuje izuzetno i veća visina, prema tehnološkim potrebama. Ukoliko su viši od 30 m neophodno je pribaviti mišljenje i saglasnost institucija nadležnih za bezbednost vazdušnog saobraćaja u skladu sa članovima 117,118 i 119 Zakona o vazdušnom saobraćaju (Sl. Glasnik RS br. 73/10, 57/11, 93/12, 45/15, 66/2015 – dr. Zakon, 83/2018 i 9/2020).

Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

U sklopu planiranih proizvodnih, poslovnih i komercijalnih kompleksa dozvoljena je izgradnja drugih objekata i to onih koji su isključivo u funkciji pratećih ili pomoćnih sadržaja koji dopunjuju osnovnu namenu.

U zoni se mogu graditi i drugi objekti na parceli:

- pomoćni objekti (garaže, ostave, septičke jame, bunari, cisterne....)
 - poslovni i skladišni objekti
- prema uslovima utvrđenim u okviru ovog poglavlja.

Pomoćni objekti (garaže, kotlarnice i dr.) nisu uslovljeni da se grade u sklopu gabarita proizvodnih, proizvodno-skladišnih, poslovnih, poslovno-proizvodnih, poslovno-skladišnih i drugih objekata na parceli, za koje su namenski vezani.

U sklopu planiranih kompleksa mogu se graditi i drugi objekti i to: poslovni, administrativno-upravne zgrade, otvorena i zatvorena skladišta, komunalni objekti, interne stanice za snabdevanje gorivom, sportsko - rekreativni objekti i dr.

Uslovi u pogledu postavljanja otvora prema bočnim susednim parcelama

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

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

Za građenje objekata **na granici bočne parcele i na udaljenosti od bočne parcele manjoj od 1,0 m**, na zabatnim zidovima **ne mogu se predviđati otvori**.

Uslovi u pogledu međusobnog položaja objekata prema vrsti i nameni

Građenje novog proizvodnog odnosno poslovnog objekta od drugog objekta bilo koje vrste izgradnje ili nestambenog objekta uslovljeno je na udaljenosti od **5,0 m**, odnosno na međusobnoj udaljenosti koja je kao minimalna utvrđena u odnosu na visinu objekta (min. polovina visine višeg objekta, odnosno četvrtina visine višeg objekta ako objekat na naspranim bočnim fasadama ne sadrži otvore) i uslov obezbeđenja minimalnog trajanja direktnog dnevnog osunčanja drugih objekata (min. polovina trajanja dnevnog osunčanja).

Uslovi za utvrđivanje kote prizemlja objekata

Kota prizemlja svih planiranih objekata u zoni utvrđena je u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno prema nultoj koti objekta.

Kota prizemlja objekata treba da je viša od kote nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno da je od nulte kote objekta **viša za min. 15 cm**.

Kota poda prizemlja može biti **najviše 1,20 m** viša od nulte kote objekta.

Uslovi za pristup parceli i parkiranje vozila

Za svaku građevinsku parcelu u okviru zone mora se obezbediti kolski i pešački prilaz. Kolski prilaz parceli je minimalne širine 5,50 m sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine od 8,0 m. Pešački prilaz je minimalne širine 1,5 m.

Unutar kompleksa mora se obezbediti protivpožarni put oko objekata koji ne može biti uži od 3.5 m za jednosmernu komunikaciju, odnosno 6,0 m za dvosmerno kretanje vozila.

Parkiranje se može obezbediti na otvorenim parking prostorima ili izgradnjom garaža (kao zasebnih objekata ili u slopu drugih objekata).

Sem uređenja pešačkih i kolskih pristupa kao i pristupa za nesmetano kretanje starih, hendikepiranih i invalidnih lica u okviru kompleksa koji su namenjeni za javno korišćenje, podrazumeva se izvođenje interne saobraćajnice, kao i potrebne manipulativne površine po pravilu sve sa tvrdim zastorom.

Parking prostor za korisnike objekta, po pravilu rešavati u okviru parcele, u skladu sa uslovima priključka na javnu saobraćajnicu.

Za poslovne objekte obezbediti uslov – 1 parking ili garažno mesto na 70,0m² korisnog prostora. Parking prostor za korisnike poslovnog objekta može se urediti u delu parcele prema ulici – ispred objekta, povlačenjem građevinske linije objekta u dubinu parcele u odnosu na regulacionu liniju ulice u potrebnoj širini, ukoliko se time ne narušava način gradnje u uličnom potezu, bloku i stvoreni urbani red.

Smeštaj vozila – kamiona i radnih mašina koje su neophodne za obavljanje poslovne i radne delatnosti planirane u sklopu poslovnih i proizvodnih objekata čija je realizacija dozvoljena u zoni, rešavati isključivo na pripadajućoj parceli, u skladu sa uslovima organizacije i uređenja parcele.

Broj parking mesta dimenzionisati na sledeći način:

1. za poslovne prostore 1 parking – garažno mesto na 70 m² korisnog prostora.
2. trgovina na veliko – jedno PM na 50 m² korisnog prostora.
3. proizvodni, magacinski i industrijski objekat – jedno PM na 200 m² korisnog prostora.

Parking prostor se može oformiti i u prednjem delu parcele, u okviru prostora između regulacione i građevinske linije, ukoliko se postavljanjem objekta na većoj udaljenosti od regulacione linije ne narušava ostvareni urbani red u uličnom potezu, bloku.

Zajednička garaža unutar poslovnog kompleksa može biti i u sklopu objekta, s tim da osim ispod osnovnog gabarita objekta, gabarit podzemne etaže može da bude i izvan gabarita osnovnog objekta i to po pravilu u ravni terena (ili sa max izdizanjem do 1,2 m ukoliko to uslovi parcele dozvoljavaju), pri čemu se ne smeju preći granice parcele. Gabarit podzemne garaže se ne uračunava u indeks izgrađenosti.

Smeštaj vozila – kamiona i radnih mašina za utovar i istovar (viljuškari i dr.) koje su eophodne za obavljanje poslovne i radne delatnosti planirane u sklopu poslovnih i proizvodnih objekata, rešavati isključivo na pripadajućoj parceli, u skladu sa uslovima organizacije i uređenja parcele.

Kod izgradnje poslovnih objekata namenjenih javnom korišćenju se moraju ispoštovati uslovi za nesmetano kretanje starih, hendikepiranih i invalidnih lica, a u zavisnosti od namene koja će se odvijati u objektu.

Uslovi za uređenje pripadajuće parcele objekta

Uređenje parcele treba da je u skladu sa namenom i funkcijom objekata, sa kolskim pristupima rešenim adekvatno saobraćajnim potrebama.

Uređenje slobodnog prostora građevinske parcele podređeno je obezbeđenju kolskih i pešačkih pristupa objektima, garažama i parkinzima kao i pristupa za nesmetano kretanje hendikepiranih i invalidnih lica u okviru poslovnog kompleksa.

Takođe se podrazumeva izvođenje interne saobraćajnice, kao i potrebne manipulativne površine po pravilu sve sa tvrdim zastorom.

Slobodne površine na parceli se po pravilu ozelenjavaju i hortikulturno uređuju (travnjaci, cvetnjaci, drvoređi i sl.), oplemenjuju urbanim mobilijarom (fontane, skulpture, klupe...).

Na graničnom delu postojećeg/planiranog radnog kompleksa prema drugim prostornim celinama, planirati podizanje višespratnog zaštitnog zelenila u cilju zaštite staništa, očuvanja biodiverziteta i kvaliteta životne sredine.

Preporuka za minimalnu širinu višespratnog zelenog pojasa radnog kompleksa prema prostoru koridora je 5-10 metara, a za udeo visokog zelenila je 60-70%.

Parking prostore ravnomerno pokriti visokim lišćarima, a slobodne površine treba da sadrže najmanje travni pokrivač.

Ozelenjavanje površina radnog kompleksa treba da favorizuje autohtone drvenaste i žbunaste vrste kao i primerke egzota za koje je potvrđeno da se dobro adaptiraju datim uslovima sredine a ne spadaju u kategoriju invazivnih.

Uslovi za ograđivanje građevinske parcele

Parcele namenjene za obavljanje radne delatnosti (proizvodni pogoni, skladišni prostori, radionice i sl.) mogu se ograđivati ogradom maksimalne visine do 2,2 m odnosno prema uslovima koje odredi nadležni organ.

Ograda može biti delom puna, providna ili delimično providna u skladu sa uslovima postavljanja – (prema ulici, prema susedu i dr.), izvedena od opeke, drveta, metala, betonskih elemenata kombinacije materijala, kao živa ograda.

Parcele je potrebno ograditi duž međnih linija. Ukoliko se na parceli odvijaju isključivo tercijarne delatnosti (administracija, trgovina, usluge i sl.) ograđivanje prema ulici nije obavezno, a ograđivanje prema susedima može biti predmet dogovora sa susedom. U suprotnom, vlasnik parcele dužan je da izgradi ogradu desne granice parcele gledano sa ulice i polovinu strane granice u začelju parcele.

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

Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije već isključivo prema unutrašnjosti parcele. Ukoliko udaljenost ivice uličnog kolovoza i granice parcele nije dovoljna za nesmetano skretanje vozila koja pristupaju kompleksu, ulaznu kapiju je potrebno pomeriti ka unutrašnjosti parcele, a tačan položaj odrediti prema dužini vozila koja će imati pristup kompleksu.

Građevinska parcela može se pregrađivati u funkcionalne celine, ali visina unutrašnje ograde ne može biti veća od visine spoljašnje ograde.

Parcelu javne namene planiranu za izgradnju objekata trafo stanica potrebno je ograditi prema ulici transparentnom ogradom, do visine 2,0 m, postavljenom na regulacionoj liniji ulice, u skladu sa uslovima utvrđenim za ograđivanje građevinskih parcela formiranih za građenje objekata na ostalom građevinskom zemljištu

3.1.4. POVRŠINA JAVNE NAMENE – ekološki koridor vodotoka ČIK

Namena zapadnog dela bloka 2 i istočnog dela bloka 6 ne sme da povećava frekvenciju saobraćaja preko zaštićenog područja i mora biti u skladu sa ograničenjima datim u Rešenju o uslovima zaštite pojasa ekološkog koridora.

Potrebno je pridržavati se pravila koja su detaljno opisana u poglavlju 2.9.3. Uslovi i mere zaštite prirodnih dobara.

Za potrebe uređenja prostora ekološkog koridora i pojasa zaštitnog zelenila uz koridor, neophodno je ishodovati posebne uslove Pokrajinskog zavoda za zaštitu prirode.

Vodno zemljište urediti i održavati primenom planskih i tehničkih rešenja kojima se obezbeđuje blisko-prirodno stanje korita i kontinuitet travne vegetacije priobalnog pojasa, kao i prohodnost terena za životinjske vrste vodenih i suvozemnih staništa, sa posebnim akcentom na slabo pokretljive, sitne kičmenjake vlažnih i travnih staništa. Nije dozvoljena sadnja visokog zelenila na vodnom zemljištu ekološkog koridora;

Planirana namena predmetnog prostora ne sme da ugrožava minimalni održivi protok vode u Čiku koji je neophodan za opstanak i razvoj vodnih biocenoz, a u skladu sa vodnim bilansom;

Nije dozvoljeno planirati zacevljenje vodotoka. Ukoliko je potrebno izvršiti zaštitu od erozije delova obale ili kosine vodotoka, dati prednost ekološki povoljnim (prvenstveno biotehničkim) rešenjima koja omogućuju bezbedno kretanje životinja, odnosno izlazak suvozemnih vrsta iz vode u slučaju nepoželjnog dospevanja u vodotok;

Planiranje izgradnje objekata na prostoru ekološkog koridora ograničiti na hidrotehničke objekte i mostove/propuste javnih saobraćajnica. Kod svih objekata planirati tehnička rešenja koja obezbeđuju bezbedno kretanje malim životinjama unutar korita i duž obala vodotoka, odnosno omogućuju njihov izlazak iz korita ili hidrotehničkih objekata. Ograde objekata unutar ekološkog koridora treba da budu prohodne za sitne životinje;

3.2. USLOVI ZA ZAŠTITU SUSEDNIH OBJEKATA

Prilikom izgradnje novih objekata, nezavisno od njihove namene, voditi računa da oni u konstruktivnom smislu ne ugrožavaju uslove za izgradnju objekata na susednim parcelama.

U cilju zaštite susednih objekata, gledano i kroz odnos prema prostoru susednih parcela, planirani objekti, niti njihovi najjistureniji delovi svojim položajem (računajući i vazdušni i podzemni prostor) ne smeju prelaziti granicu susednih parcela.

Građenje novih objekata svih vrsta i namena planirati na udaljenostima od susednih međa definisanih planom.

U slučaju da se gradi neprekinuti niz na bočnim fasadama se mogu ostavljati svetlarnici koji bi služili osvetljenju i ventilaciji pomoćnih prostorija.

Građenje novih objekata svih vrsta i namena planirati na udaljenostima od susednih objekata kojima se ne ugrožava njihova funkcija, zatečeni način i uslovi korišćenja, kao ni dnevno osvetljenje prostorija postojećih objekata putem otvora orijentisanih prema parceli na kojoj je planirana gradnja.

Položaj i visina novih objekata u odnosu na postojeće na susednim parcelama treba da su takvi da susednim objektima ne zaklanja direktno dnevno osunčanje duže od dozvoljenog propisanog vremenskog intervala (polovina trajanja direktnog osunčanja).

U cilju zaštite susednih objekata, gledano i kroz odnos prema prostoru susednih parcela, planirani objekti, niti njihovi najjistureniji delovi svojim položajem (računajući i vazdušni i podzemni prostor) ne smeju prelaziti granicu susednih parcela.

Građenju novog objekata u smislu dogradnje uz postojeći objekat ili objekte realizovane na susednoj treba da prethodi geomehaničko ispitivanje tla na kojem se gradi objekat, obaveza provere stabilnosti temelja objekata ili objekata uz koje se planirani objekat dograđuje, kao i obaveza zaštite susednog objekata.

3.3. USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU, DOGRADNJU I ADAPTACIJU POSTOJEĆIH OBJEKATA I PRAVILA ZA OBJEKTE KOJI SU PLANIRANI ZA RUŠENJE

Porodični stambeni objekti

Na postojećim objektima u okviru obuhvata Plana, u skladu sa njihovom namenom i propisanim pravilima građenja utvrđenim za građenje u određenoj zoni, **dozvoljena je rekonstrukcija, dogradnja, adaptacija i sanacija**. U zonama za koje su utvrđena pravila uređenja i građenja regulacionim planom određene intervencije se moraju odvijati prema utvrđenim pravilima iz planskog dokumenta. Naročitu pažnju posvetiti zaštiti susjednih objekata.

Rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta dozvoljava se sa zadržavanjem osnovne namene, kao i pretvaranjem dela ili celog stambenog prostora u poslovni prostor, tako da objekat može biti stambeno – poslovni i u celosti poslovni objekat.

Za izgrađene objekte čija međusobna udaljenost iznosi manje od 3,0 m, rekonstrukcija se može vršiti samo u postojećim gabaritima objekta uz rekonstrukciju, adaptaciju postojećeg tavanskog prostora, bez naspramnih otvora prema susjednom objektu.

Dogradnja stambenog objekta može se vršiti do utvrđenog maksimalnog indeksa izgrađenosti, uz poštovanje utvrđenih međusobnih udaljenosti objekata na sopstvenoj i susjednim parcelama, udaljenosti od regulacione linije i granica susjednih parcela u skladu sa uslovima građenja objekata prema vrsti i nameni.

Rekonstrukcija i dogradnja postojećih pomoćnih objekata u cilju pretvaranja u stambeni prostor nije dozvoljena.

Adaptacija stambenog i poslovnog objekta se dozvoljava u cilju promene organizacije prostora u objektu, promene namene objekta ili dela prostora u objektu i drugog.

Dozvoljena je adaptacija tavanskog prostora stambenog objekta u stambeni, odnosno poslovni prostor, ukoliko prostorije u adaptiranom tavanskom prostoru ispunjavaju tehničke propise i normative za planiranu namenu.

Rekostrukcija, dogradnja i adaptacija se ne mogu odobriti za postojeće objekte koji su bespravno izgrađeni, odnosno ne poseduju odobrenje za gradnju niti upotrebnu dozvolu.

U ulicama u kojima je planom definisana nova građevinska linija u odnosu na postojeću regulaciju i objekte dozvoljava se njihova rekonstrukcija, prenamena i dogradnja do maksimalne vrednosti indeksa zauzetosti građevinske parcele definisane za zonu porodičnog stanovanja , s tim da će se kod eventualne nove izgradnje , glavni objekat graditi na građevinskoj liniji definisanoj ovim planom.

Rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta u cilju postizanja sigurnosti i stabilnosti objekta sa promenama konstruktivnih elemenata, tehnološkog procesa, spoljnjeg izgleda objekta i drugog, dozvoljava se sa zadržavanjem osnovne namene, kao i pretvaranjem dela ili celog stambenog prostora u poslovni (radni prostor), tako da objekat može biti stambeno – poslovni (poslovanje je manje od 50% bruto površine), poslovno – stambeni (poslovanje je više od 50% bruto površine objekta) i poslovni objekat.

Za izgrađene objekte čija međusobna udaljenost iznosi manje od 3,0m, rekonstrukcija se može vršiti samo u postojećim gabaritima objekta uz rekonstrukciju, adaptaciju postojećeg tavanskog prostora, bez naspramnih otvora prema susjednom objektu.

Rekonstrukcija pomoćnih objekata izgrađenih na parceli kao samostalnih zasebnih objekata u stambeni prostor nije dozvoljena, izuzev kada je pomoćni objekat dograđen uz postojeći stambeni objekat, ukoliko se time može obezbediti kvalitetan i primeren stambeni prostor.

Dogradnja stambenih objekata u cilju povećanja, proširenja stambenog prostora dozvoljava se u sklopu postojećeg stana ili kao zasebna stambena jedinica u gabaritu jedinstvenog objekta. Uz stambeni objekat se može dograditi i pomoćni, odnosno poslovni (radni) prostor, uz, nad, a izuzetno i ispod objekta u zavisnosti od namene i načina korišćenja prostora.

Dograđeni deo uz postojeći stambeni objekat može biti iste ili niže spratnosti kao stambeni objekat na kojem se vrši dogradnja, a izuzetno i više spratnosti, do dozvoljene maksimalne spratnosti u zoni.

Dogradnja objekta može se vršiti do utvrđenog maksimalnog indeksa zauzetosti građevinske parcele, prema regulacionoj liniji - do građevinske linije položajno utvrđene pravilima za zonu, blok, ulični potez, prema granici bočne susjedne parcele- do utvrđene minimalne udaljenosti od granice parcele i objekata na susjednim parcelama i prema pravilima utvrđenim za zonu, i prema dvorištu - do minimalne udaljenosti od objekata na sopstvenoj i susjednim parcelama u skladu sa pravilima građenja.

Dogradnja nad postojećim stambenim, poslovnim objektom dozvoljena je uz prethodnu statičku proveru stabilnosti i sigurnosti objekta, odnosno preduzete mere zaštite objekta, za namenu u skladu sa osnovnom namenom objekta, do maksimalne dozvoljene spratnosti objekata ili najveće dozvoljene visine objekta, uz uslov da se dogradnjom ispoštuje položaj otvora, vrata i prozora i ne naruši arhitektonsko-oblikovna forma i proporcije objekta.

Dogradnja stambenog objekta u smislu međugradnje na način povezivanja postojećeg stambenog i pomoćnog, odnosno poslovnog objekta dozvoljava se uz uslov ispunjenja svih propisanih pravila za građenje na građevinskoj parceli u zoni.

Dogradnja nad pomoćnim objektima koji su izgrađeni kao samostalni zasebni objekti na parceli nije dozvoljena prostorom namenjenim za stanovanje, jer nije dozvoljen drugi stambeni objekat na jednoj građevinskoj parceli, a jeste nad postojećim pomoćnim i poslovnim prostorima naslonjenim na stambeni objekat, tako da čini jedinstvenu arhitektonsko – građevinsku celinu, uz prethodnu statičku i geomehaničku proveru postojećih elemenata konstrukcije.

Dogradnja u smislu podgradnje se dozvoljava izuzetno samo kod postojećih porodično stambenih objekata, uz uslov da se pri građenju objekta preduzmu svi propisani radovi, odnosno mere zaštite i obezbeđenja sopstvenog i susednih objekata.

Adaptacija stambenog i poslovnog objekta se dozvoljava u cilju promene organizacije prostora u objektu, promene namene objekta ili dela prostora u objektu, zamene uređaja, postrojenja, opreme i instalacija istog kapaciteta, bez promene konstruktivnih elemenata, spoljnog izgleda objekta i drugog.

Dozvoljena je adaptacija tavanskog prostora porodičnog stambenog i poslovnog objekta u stambeni, odnosno poslovni, ukoliko prostorije u adaptiranom tavanskom prostoru ispunjavaju tehničke propise i normative za planiranu namenu.

U sklopu adaptacije je dozvoljeno pretvaranje stambenog u poslovni prostor, veličine, sadržaja i opreme u skladu sa planiranom delatnošću čije je obavljanje dozvoljeno u zoni.

Pretvaranje poslovnog prostora u stambeni u stambeno – poslovnom objektu ili poslovnom objektu dozvoljava se ukoliko poslovni prostor u objektu nije izričito uslovljen i ukoliko stanovanje kao namena nije u koliziji sa vrstom delatnosti koja se u objektu odvija.

Rekonstrukcija, dogradnja i adaptacija se ne mogu odobriti za postojeće objekte koji su bespravno izgrađeni, odnosno ne poseduju odobrenje za gradnju niti upotrebnu dozvolu.

Na parcelama na kojima postoje objekti skloni padu, a koje ne ispunjavaju uslove za izgradnju novog objekta u skladu sa utvrđenim pravilima za građenje, dozvoliće se rekonstrukcija postojećeg objekta, ukoliko s time može povratiti sigurnost i stabilnost objekta, odnosno i obnova objekta istog gabarita i spratnosti.

Rušenje objekta odobriće se u svrhu izgradnje novog objekta u skladu sa utvrđenim pravilima građenje na parceli, a može se naložiti i od strane opštinske uprave, ukoliko se utvrdi da je usled dotrajalosti ili većeg oštećenja ugrožena stabilnost objekta, do mere koja se ne može otkloniti rekonstrukcijom, čime objekat predstavlja opasnost za život i zdravlje ljudi, za susedne objekte.

Postojeći proizvodni i poslovni objekti

Postojeći proizvodni i poslovni objekti mogu se rekonstruisati, dograditi, nadograditi s tim da se ispoštuju sledeći urbanistički parametri:

indeks zauzetosti max 50%

Maksimalna dozvoljena spratnost objekata u zoni proizvodnje je P+1 (prizemlje + sprat), za proizvodne objekte i objekte male privrede, a maksimalna spratnost poslovno administrativnih objekata je P+2+Pk (prizemlje + dva sprata+ potkrovlje).

najmanja međusobna udaljenost objekata 5,0 m, odnosno minimalno polovinu visine višeg objekta

procenat zelenila min 30%

Broj parking mesta dimenzionisati na sledeći način:

1. za poslovne prostore 1 parking – garažno mesto na 70 m² korisnog prostora.
2. trgovina na veliko – jedno PM na 50 m² korisnog prostora.
3. proizvodni, magacinski i industrijski objekat – jedno PM na 200 m² korisnog prostora.

NA OBJEKTIMA PREDVIĐENIM ZA RUŠENJE DOZVOLJENE SU SLEDEĆE INTERVENCIJE do privođenja planiranoj nameni:

Objekti predviđeni za rušenje na postojećoj regulaciji ulice koja se planskim rešenjem zadržava mogu se rekonstruisati uz povećanje horizontalnog i vertikalnog gabarita tako da se uklope u plansko rešenje i zadržati. Dozvoljena je mogućnost prenamene ovih objekata.

Stambeni i poslovni objekti koji su predviđeni za rušenje, a nalaze se unutar planiranih regulacionih linija ulice mogu se rekonstruisati u postojećem horizontalnom i vertikalnom gabaritu sa mogućnošću promene namene do max. 50 % ukupne površine objekta za namene i delatnosti koje su planom predviđene kao dozvoljene za odvijanje unutar utvrđenih namenskih celina.

Ostali objekti, pomoćni objekti i objekti unutar dvorišta, planom predviđeni za rušenje mogu se rekonstruisati bez promene vertikalnog i horizontalnog gabarita. Prenamena ovih objekata nije dozvoljena.

Poslovni objekti mogu se i dograditi do 10% u cilju dopune neophodnih sadržaja u cilju funkcionisanja kompleksa.

3.4.USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA KOJI SE ODOSE NA SVE ZONE

3.4.1. Opšti uslovi za izgradnju objekata

Stambeni prostor – stambenu jedinicu sa pomoćnim i pratećim prostorima u okviru porodičnog objekta organizovati prema funkciji i važećim normativima.

Svetla visina stambenih prostorija ne može biti manja od 2,6 m.

Proizvodni objekti treba da su izgrađeni prema funkcionalnim, sanitarnim, tehničko-tehnološkim i drugim uslovima prema važećim propisima za određenu namenu ili delatnost.

Poslovni objekti treba da su izgrađeni prema funkcionalnim, sanitarnim, tehničko-tehnološkim i drugim uslovima prema važećim propisima za određenu namenu ili delatnost.

Standardna svetla visina poslovnih prostorija ne može biti manja od 3,0 m, odnosno treba da je u skladu sa propisima za obavljanje određene vrste delatnosti.

Visinska regulacija proizvodnih objekata može biti različita u zavisnosti od zahteva tehnologije i potreba namenskih i funkcionalnih celina unutar svakog pojedinačnog.

Objekti svih vrsta i namena treba da su funkcionalni, statički stabilni, hidro i termički propisno izolovani i opremljeni svim savremenim instalacijama u skladu sa važećim normativima i propisima za objekte određene namene.

Prilikom projektovanja i izgradnje objekata ispoštovati važeće tehničke propise za građenje objekata određene namene. Objekte projektovati u skladu sa propisima o izgradnji na seizmičkom području, imajući u vidu da se gradi na području koje prema intenzitetu zemljotresa spada u VIII stepen Merkali-Kankali-Zibergove skale (MCS).

Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeriti prema drugoj parceli, odnosno objektima na susjednim parcelama.

Kod građenja objekata na međi voditi računa da se objektom ili nekim njegovim elementom – (ispadom i drugim) ne ugrozi vazdušni, odnosno podzemni prostor susjedne parcele.

Krovne ravni svih objekata u pogledu nagiba krovnih ravni treba da su rešene tako da se odvođenje atmosferskih voda sa površina krova reši u sopstveno dvorište, odnosno usmeri na uličnu kanalizaciju.

Izgrađene saobraćajne površine, pristupne pešačke staze objektima na parceli, rampe garaža u prizemlju i pomoćnih i radnih prostorija kojima se savladava visinska razlika iznad kote terena, kolske pristupne puteve dvorištu i manipulativne dvorišne plateau, treba izvesti sa padom orijentisano prema ulici, eventualno delom prema zelenim površinama na parceli (vrt, bašta i slično).

U slučaju izgradnje garaža u podrumu objekta, pad rampe za pristup garaži orijentisan je prema objektu, a odvođenje površinskih voda rešava se drenažom ili na drugi pogodan način.

Saobraćajne površine –pristupni putevi, platoi treba da su izvedeni sa savremenim kolovozni zastorom: beton, asfalt beton i pločanje raznim tipskim elementima.

Javni prostor ulice se ne može koristiti za obavljanje delatnosti (skladištenje materijala i sl.) niti za parkiranje teških vozila i mašina, već se u tu svrhu mora organizovati i urediti prostor u okviru parcele ukoliko za to postoje prostorni uslovi i ne remete se stvoreni uslovi življenja u širem okruženju.

Odlaganje komunalnog smeća vrši se u odgovarajuće posude u sopstvenom dvorištu za porodične stambene objekte, odnosno u kontejnerima smeštenim na pogodnim lokacijama u sklopu parcele ili u odgovarajućim prostorijama u objektu za poslovne i proizvodne objekte, a u skladu sa propisima za objekte određene namene, sa odvoženjem na gradsku deponiju, organizovano i putem nadležnog komunalnog preduzeća.

Prilikom utvrđivanja lokacija za postavljanje kontejnera za komunalni otpad mora se voditi računa da oni budu smešteni na izbetoniranim platoima ili u posebno izgrađenim nišama (betonskim boksovima) u okviru granica fornirane građevinske parcele, uz objekat kojem pripada. Za neometano obavljanje usluge iznošenja smeća neophodno je obezbediti direktan prilaz za komunalna vozila. Kontejnere je moguće smestiti i u smećarama (ili posebno određenom prostoru za te potrebe) unutar samog objekta, pri čemu se moraju ispoštovati napred navedeni uslovi za pristup. Smećare se grade kao zasebne, zatvorene prostorije, bez prozora, sa el. osvetljenjem, jednim točecim mestom sa slavnom i holenderom, Gajger slivnikom i rešetkom na podu, radi lakšeg održavanja higijene tog prostora. Za deponovanje otpadaka drugačijeg sastava od komunalnog smeća, a koji ne pripada grupi opasnog otpada, neophodno je nabaviti specijalne sudove koji će biti postavljeni u skladu sa napred navedenim normativima, a praznice se prema potrebama investitora i sklopljenim ugovorom sa JKP “Čistoća i zelenilo” Subotica.

Privremeno skladištenje eventualno prisutnog opasnog otpada vršiti isključivo u skladu sa čl. 36. i 44. Zakona o upravljanju otpadom (“Sl glasnik RS” br. 36/09, 88/10, 14/16 i 95/18).

3.4.2. Pravila za arhitektonsko oblikovanje objekata

Građenje objekata u zoni u pogledu arhitektonskog oblikovanja vršiti u skladu sa planiranom namenom uz primenu boja, arhitektonskih i dekorativnih elemenata u oblikovanju fasada na način kojim će objekat u prostoru i okruženju obrazovati usaglašenu, estetski oblikovanu celinu.

Za građenje objekata koristiti atestirane građevinske materijale, s tim da se preporučuje primena autohtonih materijala sa ovog područja.

Krovne ravni oblikovati u skladu sa proporcijama objekta. Krovni pokrivač odabrati u zavisnosti od nagiba krovnih ravni.

Za osvetljenje prostorija u potkrovlju mogu se izvesti ležeći ili stojeći krovni prozori, proporcijama i oblikom usaglašeni sa objektom.

Fasade treba da su malterisane i bojene odgovarajućom bojom, ili od fasadne opeke ili kombinovane obrade, sa upotrebom stakla, metala, raznih fasadnih obloga, kao ravne površine ili sa ispadima (lođe, balkoni, erkeri i sl.) dozvoljenih veličina.

Otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati na objekat (prednji deo) ako je građevinska linija 2,0 m uvučena u odnosu na regulacionu liniju i ako savlađuju visinu do 0,9 m. Stepenice kojima se savladava visina preko 0,90 m treba da se rešavaju unutar gabarita objekta.

3.5. POSEBNA PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA

U odnosu na namenu objekata čije je građenje dozvoljeno u zoni, potrebno je za pojedinačnu gradnju pribaviti uslove od nadležnih organa i organizacija koje su zakonom ovlašćene da ih donose, odnosno propisuju.

Građenje objekata od značaja za odbranu zemlje vršiti u skladu sa odredbama Zakona o vanrednim situacijama, odnosno u skladu sa uslovima koje propiše nadležni organ za ovu oblast.

Građenje objekata u skladu sa vrstom i namenom vršiti uz poštovanje svih važećih propisa iz oblasti zaštite životne sredine, zaštite od požara, sanitarne zaštite, bezbednosnim i drugim propisanim uslovima i posebnim uslovima u skladu sa specifičnošću objekta.

3.6. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Za potrebe izrade Plana pribavljeni su uslovi od Republičkog seizmološkog Zavoda broj 02-320-1/2021 od 23.07.2021.

U pomenutim uslovima su utvrđene preporuke da se dati parametri koriste kao mere ograničenja upotrebe prostora u postupku planiranja i izgradnje, kao i da se prilikom proračuna konstrukcije objekata moraju primeniti odredbe koje se odnose na proračun, a sadržane su u Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ” broj 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90).

3.7. LOKACIJE ZA KOJE JE OBAVEZNA IZRADA PROJEKTA PARCELACIJE, ODNOSNO PREPARCELACIJE, URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

- Izrada, izdavanje Lokacijskih uslova za potrebe izgradnje na postojećim parcelama koji ispunjavaju uslove za građevinsku parcelu prema odredbama Plana.
- Parcelacija i preparcelacija građevinskih parcela u cilju formiranja građevinskih parcela prema utvrđenoj nameni u skladu sa planom.
- U bloku 3a nalazi se registrovano poljoprivredno domaćinstvo - govedarska farma “Balaš” sa postojećim objektima. Izgradnja, dogradnja i rekonstrukcija proizvodnih, skladišnih, magacinskih i pratećih objekata u funkciji poljoprivredne proizvodnje vršiće se na osnovu Lokacijskih uslova.
- U formiranoj radnoj zoni blok 3b (postojeći proizvodni kompleks kompanije „Gebi“ d.o.o. koja se bavi proizvodnjom stočne hrane) izgradnja, dogradnja i rekonstrukcija poslovnih, skladišnih, magacinskih i pratećih objekata vršiće se na osnovu Lokacijskih uslova.
- Izgradnja novih, rekonstrukcija i/ili dogradnja postojećih objekata u oformljenim radnim zonama i kompleksima za koje nije utvrđena obaveza izrade Studije o proceni uticaja na životnu sredinu vršiće se na osnovu Lokacijskih uslova.
- Za izgradnju, rekonstrukciju i/ili dogradnju postrojenja i objekata za koje je Uredbom o utvrđivanju Liste projekata za koje je obavezna procena uticaja na životnu sredinu – utvrđena obaveza izrade Studije o proceni uticaja na životnu sredinu, uslovljava se izrada Urbanističkog projekta.
- Za izgradnju proizvodnih i poslovnih objekata (u formiranoj radnoj zoni blok 3b) koji zbog specifičnih tehnologija zahtevaju visinu preko 30 m ili zahtevaju veće infrastrukturne kapacitete, kao i objekte sa složenijim tehnološkim procesima propisuje se izrada Urbanističkog projekta.

- Za izgradnju novih poslovnih kompleksa u zoni poslovno komercijalnih funkcija u blokovima 2, 5, 6 i 7 propisuje se dalja razrada kroz izradu Urbanističkog projekta.
- Za formiranje novih proizvodnih i poslovnih kompleksa u bloku 3a (unutar koje se trenutno nalazi govedarska farma "Balaš"), kao i za izgradnju novih kompleksa objekata male privrede i proizvodnog zanatstva u funkciji poljoprivrede, mini farmi i poslovnih objekata sa potrebnim većim kapacitetima komunalne i saobraćajne infrastrukture ovim Planom se utvrđuje obavezna izrada Urbanističkog projekta za urbanističko arhitektonsku razradu lokacije.
- Izgradnja stambenih, stambeno poslovnih i poslovnih objekata u okviru zone porodičnog stanovanja u blokovima 1 i 4 vrši će se na osnovu Lokacijskih uslova.
- Izuzimanje planiranog građevinskog zemljišta za javnu namenu (planirane korekcije ulice) iz poseda korisnika tog zemljišta i njegovo određivanje za građevinsko zemljište u javnoj nameni.
- Izrada projektno-tehničke dokumentacije za objekte saobraćajne i komunalne infrastrukture u cilju uređenja i opremanja javnih površina - ulica prema utvrđenoj dinamici realizacije prostornog rešenja.
- Izrada projektno-tehničke dokumentacije za objekte namena utvrđenih Planom koji se grade na građevinskom zemljištu za ostale namene.
- Pribavljanje urbanističkih i drugih saglasnosti na projektnu dokumentaciju.
- Pribavljanje građevinske dozvole i prijava radova.

Za promenu i precizno definisanje planiranih namena u okviru planom definisanih kompatibilnih namena obavezna je izrada **Urbanističkog projekta**.

3.8. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

3.8.1. ELEKTROENERGETSKE, GASNE, VRELOVODNE I TK INSTALACIJE

Svi planirani objekti na posmatranom prostoru se priključuju na elektroenergetsku, gasovodnu, vrelovodnu i TK mrežu prema važećim tehničkim propisima i standardima kao i prema uslovima nadležnih preduzeća ELEKTROPRIVREDA SRBIJE – EPS DISTRIBUCIJA, JKP „SUBOTICAGAS”, JKP „SUBOTIČKA TOPLANA“, „TELEKOM SRBIJA” DIREKCIJA ZA TEHNIKU, SEKTOR ZA FIKSNU PRISTUPNU MREŽU, SLUŽBA ZA PLANIRANJE I IZGRADNJU MREŽE NOVI SAD, ODELJENJE ZA PLANIRANJE I IZGRADNJU MREŽE SUBOTICA SUBOTICA i JP „POŠTA SRBIJE“, RJ „POŠTA-NET“.

3.8.2. VODOVOD I KANALIZACIJA

Svi planirani objekti na posmatranom prostoru se priključuju na vodovodnu i kanalizacionu mrežu prema važećim tehničkim propisima i standardima kao i prema uslovima nadležnog preduzeća JKP "Vodovod i kanalizacija" iz Subotice (dopis broj I2-136/2021 dobijen 11.6.2021.) u skladu sa Odlukom o javnoj kanalizaciji (Sl.list Grada Subotice br 29/2015, 38/2015, 42/2015,5/2018), Odlukom o snabdevanju vodom (Sl. list Grada Subotice 24/2014, 14/2015 i 5/2018).

3.9. PRAVILA ZA IZGRADNJU POVRŠINA JAVNE NAMENE- ULICA

3.9.1. Pravila za izgradnju saobraćajne mreže

- Izgradnju, dogradnju i rekonstrukciju državnih puteva potrebno je uraditi u skladu sa Pravilnikom o uslovima koje sa aspekta bezbednosti saobraćaja moraju da ispunjavaju putni objekti i drugi elementi javnog puta („Službeni glasnik RS“, br. 50/2011) i Zakonom o putevima ("Sl. glasnik RS", br. 41/2018, 95/2018) kao i sa ostalim važećim pravnim regulativima.
- Elementi državnog puta, geometrija saobraćajnih priključaka i raskrsnica, poluprečnici zakrivljenja, eventualno uvođenje dodatnih saobraćajnih traka (za uključenje/isključenje, trake za levo skretanje), horizontalna i vertikalna signalizacija na predmetnom putu, biće precizno definisana prilikom izdavanja uslova za projektovanje i priključenje u postupku izdavanja lokacijskih uslova u skladu sa važećom zakonskom regulativom.
- Prilikom rekonstrukcije svih trokrakih raskrsnica na državnom putu u četvorokrake porebno je da pristupni kolovoz raskrsnici iz svih pravaca da ima najmanju širinu od 6 m.
- Prilikom izrade projektno – tehničke dokumentacije obaveza je izvršiti analizu i prognozu saobraćajnog opterećenja na predloženim lokacijama raskrsnica u skladu sa sadržajima koje iste povezuju, sa ciljem opravdanosti saobraćajne bezbednosti na raskrsnicama i opravdanosti planiranih traka za levo skretanje. Nakon izvršene analize projektom dokumentacijom može se korigovati rešenje u okviru postojeće regulacije državnog puta.
- Pristupi stambenim objektima na ostalom zemljištu u zoni kružne raskrsnice označeni su na grafičkom prilogu. Oformljeni pristupi treba da su širine 3 m na udaljenosti od kružne raskrsnice u skladu sa raspoloživim prostorom u ulicama. Pristupi su planirani od valjanog tucanika ili drugog sličnog materijala.

Na mestima gde je pristup paralelan sa kružnim tokom moguće je postavljanje odbojnih ograda da bi se sprečilo direktan ulazak u kružni tok iako je ista oivičena sa izdignutim ivičnjacima.

- Stacionarni saobraćaj planirati izvan regulacije državnog puta, odnosno formiranje javnih parkirališta ne predviđati u regulacionom profilu državnog puta sa pristupom parking mestima direktno sa kolovoza.
- Za sve planirane intervencije i instalacije koje se vode kroz zemljišni pojas (parcelu) državnog puta, potrebno je zatražiti uslove i saglasnost od strane JP "Putevi Srbije" za izradu planske i projektne dokumentacije za izgradnju i postavljanje istih u skladu sa Zakonom o putevima („Službeni glasnik RS“, br. 41/2018, 95/2018) i Zakonom o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/2009, 81/2009, 64/2010, 24/2011, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 09/2020, 52/2021).

Opšti uslovi za postavljanje instalacija:

- predvideti proširenje državnog puta na projektovanu širinu i izgradnju dodatnih saobraćajnih traka u potezu eventualne rekonstrukcije postojećih i izgradnje dodatnih raskrsnica,
- trasa instalacija mora se projektno usaglasiti sa postojećim instalacijama pored i ispod predmetnih puteva.

Uslovi za podzemno ukrštanje instalacija sa putem:

- da se ukrštanje sa putem predvidi isključivo mehaničkim podbušivanjem ispod trupa puta, upravno na predmetni put u propisanoj zaštitnoj cevi,
- zaštitna cev mora biti postavljena na celoj dužini između krajnjih tačaka poprečnog profila puta, uvećana za po 3.0 m sa svake strane,
- minimalna dubina predmetnih instalacija i zaštitnih cevi od najniže gornje kote kolovoza do gornje kote zaštitne cevi iznosi 1.35 – 1.5 m,
- minimalna dubina predmetnih instalacija i zaštitnih cevi ispod putnog kanala za odvodnjavanje (postojećeg ili planiranog) od kote dna kanala do gornje kote zaštitne cevi iznosi 1.0 – 1.2 m,
- ukrštanje planiranih instalacija udaljiti od ukrštaja postojećih instalacija minimalno 10.0 m.

Uslovi za paralelno vođenje podzemnih instalacija sa putem:

- predmetne instalacije planirati na udaljenosti min. 3.0 m od krajnje tačke poprečnog profila – nožice nasipa trupa puta, ili spoljne ivice putnog kanala za odvodnjavanje, izuzetno od ivice rekonstruisanog kolovoza ukoliko se time ne remeti režim odvodnjavanja kolovoza - instalacije se ne mogu voditi u kolovozu državnih puteva, već ih predvideti u zelenom infrastrukturnom pojasu (postojećem ili planiranom),
- na grafičkom prilogu naznačenu trasu kanalizacije i vodovoda zbog veličine prečnika cevi moguće je voditi ispod kružne raskrsnice bez prelamanja istih uz saglasnost i uslove upravljača puta i prema tehničkim uslovima vlasnika tih instalacija.
- na mestima gde nije moguće zadovoljiti uslove iz prethodnih stavova mora biti projektovana i izvedena adekvatna zaštita trupa predmetnog puta,
- ne dozvoljava se vođenje predmetnih instalacija po bankini, po kosinama nasipa ili useka, kroz jarkove i kroz lokacija koje mogu inicirati otvaranje klizišta.

Uslovi za vođenje nadzemnih instalacija u odnosu na put:

- stubove planirati izvan zaštitnog pojasa državnog puta (10m mereno od granice putnog zemljišta državnog puta IIB reda) a u slučaju da je visina stuba veća od propisane širine zaštitnog pojasa državnog puta, rastojanje predvideti na minimalnoj udaljenosti za visinu stuba, mereno od granice putnog zemljišta,
- obezbediti sigurnosnu visinu od 7 m mereno od najviše kote kolovoza do lančanice, pri najnepovoljnijim temperaturnim uslovima.

Pravila za izgradnju objekata pored državnih puteva i gradskih saobraćajnica:

- Novi objekti visokogradnje ne mogu se graditi u zaštitnom pojasu državnih puteva. Širina zaštitnog pojasa i pojasa kontrolisane izgradnje državnih puteva u skladu sa članom 34. i 36. Zakona o putevima ("Sl. glasnik RS", br. 41/2018, 95/2018) i definisane su na grafičkom prilogu.
- Shodno članu 37. Zakona o putevima ("Sl. glasnik RS", br. 41/2018, 95/2018) ograde, drveće i zasadi pored javnih puteva podižu se tako da ne ometaju preglednost javnog puta i ne ugrožavaju bezbednost saobraćaja.
- Shodno članu 38. Zakona o putevima ("Sl. glasnik RS", br. 41/2018, 95/2018) mora se obezbediti zahtevana preglednost raskrsnica javnih puteva.
- Autobusko stajalište na javnom putu planirati u skladu sa članom 85. Zakona o putevima ("Sl. glasnik RS", br. 41/2018, 95/2018)

- Kolovoz u ostalim ulicama potrebno je graditi sa savremenim kolovoznim zastorom sa jednostranim poprečnim nagibom u širini od 6,6 (5,0) m a u stambenim ulicama u minimalnoj širini od 3.0 m. Elementi kolovoza moraju biti u saglasnosti sa Pravilnikom o uslovima koje sa aspekta bezbednosti saobraćaja moraju da ispunjavaju putni objekti i drugi elementi javnog puta („Službeni glasnik RS”, br. 50/2011). Odvođenje atmosferskih voda sa površine kolovoza obezbediti preko zatvorenog kanalizacionog sistema ili odvodno – upojnih rigola. Priklučenja pojedinačnih kompleksa i objekata na javne gradske saobraćajnice mora se izgraditi prema uslovima upravljača putne mreže na području grada.
- Biciklističke i pešačke staze graditi u skladu sa Pravilnikom o uslovima koje sa aspekta bezbednosti saobraćaja moraju da ispunjavaju putni objekti i drugi elementi javnog puta („Službeni glasnik RS”, br. 50/2011) kojim su definisani saobraćajni i slobodni profili za biciklističke i pešačke staze. Biciklističke i pešačke staze graditi u regulacionoj širini ulice van slobodnog profila kolovoza. Izgradnja svih staza i pristupa mora biti usaglašeno sa Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama ("Sl. glasnik RS", br. 22/2015).
- Autobuska stajališta se na osnovu Zakona putevima („Službeni glasnik RS” br. 41/2018 i 95/18) na javnom putu, osim ulice, moraju izgraditi van kolovoza javnog puta. Autobuska stajališta je moguće predvideti na kolovozu na delovima ulične mreže, ali samo u slučaju male frekvencije vozila javnog prevoza. Na osnovu Pravilnika o bližim saobraćajno-tehničkim i drugim uslovima za izgradnju, održavanje i eksploataciju autobuskih stanica i autobuskih stajališta ("Službeni glasnik RS", br. 20/96, 18/2004, 56/2005 i 11/2006) stajalište ne sme da se gradi na unutrašnjim stranama krivina puta, na mestima gde je izvučena puna linija na sredini kolovoza, odnosno u zonama koje su na putu obeležene saobraćajnim znacima opasnosti. Autobuska stajališta moraju da imaju nadstrešnice i izdignutu površinu za putnike koja je povezana sa trotoarom u ulici.
- Izgradnja javnih parkinga na javnim površinama je dozvoljeno osim uz državne puteve. Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe korisnici komercijalnih i industrijskih objekata obezbeđuju prostor na sopstvenoj građevinskoj parceli. Dimenzije parking mesta i prolaza prilagoditi merodavnom vozilu čije su dimenzije definisane Pravilnikom o uslovima koje sa aspekta bezbednosti saobraćaja moraju da ispunjavaju putni objekti i drugi elementi javnog puta („Službeni glasnik RS”, br. 50/2011). Nizovi javnih parkinga na uličnoj mreži mogu se prekinuti radi oformljenja pristupa sadržajima na ostalom zemljištu i radi oformljenja autobuskih niša na uličnoj mreži.
- Planiranje izgradnje objekata na prostoru ekološkog koridora ograničiti na hidrotehničke objekte i mostove/propuste javnih saobraćajnica. Kod svih objekata planirati tehnička rešenja koja obezbeđuju bezbedno kretanje malim životinjama unutar korita i duž obala vodotoka, odnosno omogućuju njihov izlazak iz korita ili hidrotehničkih objekata. Ograde objekata unutar ekološkog koridora treba da budu prohodne za sitne životinje.
- U pojasu od 50 m od ekološkog koridora ili staništa nezavisno od planirane namene pojedinačnih prostornih celina (i u skladu sa važećim Planom generalne regulacije), planom obezbediti kontinuitet zelenog tampon pojasa uz Čik, u širini od 10 m kod postojećih objekata, a 20 m kod planiranih objekata, u skladu sa datim pravilima ozelenjavanja. Namena zelenog pojasa može biti zaštitno ili ukrasno zelenilo, bašta, pešačka staza oivičena zelenilom, u skladu pravilima ozelenjavanja. U ovom pojasu nije dozvoljeno planiranje sportskih terena i parking površina. Pojas grafički prikazati u planskoj i projektnoj dokumentaciji (npr. šrafurom).
- Parking prostore u **zoni ekološkog koridora** potrebno je ravnomerno pokriti visokim lišćarima, a slobodne površine treba da sadrže najmanje travni pokrivač.

3.9.2. Pravila za izgradnju i uređenje javnih zelenih površina

- Pravila ozelenjavanja treba primeniti osim kod uređenja javnih zelenih površina i na privatnim parcelama:
 - prilikom planiranja zelenih površina očuvati što veći procenat ostataka iskonskih travnih staništa (livade obrasle trskom ili invazivnim drvenastim vrstama očistiti sečom i redovnim košenjem/ ispašom). U zaslanjenim depresijama takođe očuvati/revitalizovati iskonsku travnu vegetaciju;
 - zelene površine treba da sadrže travni pojas u širini od 6-20 m (50% širine zelenih pojaseva do 40 m, i najmanje 40% kod pojaseva preko 40 m širine) koji se graniči sa vodnim zemljištem Čika i formira se na način koji omogućuje održavanje redovnim košenjem ili ispašom;
 - travni pojas može da sadrži pojedinačna stabla ili grupaciju stabala čija ukupna pokrovnost ne sme biti veća od 15%;
 - između travnog pojasa i prostora ljudskih aktivnosti koji su potencijalni izvori negativnih uticaja obezbediti što širi pojas višespratnog zelenila pored koridora vodotoka, a maksimalnu visinu zelenila odrediti u zavisnosti od rastojanja visokog zelenila od travnog pojasa i kanala i u skladu sa intenzitetom eolske erozije

(izbегavati efekat povećanja zasipanja kanala pod dejstvom visokog zelenila: maksimalnu visinu zelenila odrediti u zavisnosti od rastojanja visokog zelenila od travnog pojasa i kanala)

- obezbediti što veći procenat (najmanje 50%) autohtonih vrsta, prvenstveno u spratu žbunja: autohtone vrste higrofilnih staništa (dubina podzemne vode 0,5 - 1 m) su panonski jasen (*Fraxinus angustifolia* subsp. *pannonica*), trepetljika (*Populus tremula*), bela topola (*P. alba*), hrast lužnjak (*Quercus robur*), a autohtone vrste mezofilnih staništa (dubina podzemne vode 1-2 m) su: hrast lužnjak (*Quercus robur*), bela topola (*Populus alba*), trepetljika (*P. tremula*), klen (*Acer campestre*), žešlja (*A. tataricum*), panonski jasen (*Fraxinus angustifolia* subsp. *pannonica*), divlja kruška (*Pyrus pyraeaster*). Žbunaste vrste koje se javljaju na ova dva stanišna tipa: svib (*Cornus sanguinea*), kurikovina (*Euonymus europaeus*), pasji dren (*Rhamnus catarthicus*), glog (*Crataegus oxyacantha*, *Crataegus monogyna*), kalina (*Ligustrum vulgare*);

Planom definisati odgovarajuće mere za očuvanje vodnih resursa u skladu sa Zakonom o vodama („Sl. glasnik RS“, br. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 i 95/2018 - dr. zakon), poštovanjem zabrane ispuštanja neprečišćenih i nedovoljno prečišćenih otpadnih voda u krajnji recipijent, pri čemu kvalitet prečišćenog efluenta mora zadovoljavati propisane kriterijume za upuštanje u kanalizaciju u skladu sa pravilima odvođenja i predtretmana otpadnih voda, odnosno u krajnji recipijent, prema zahtevima Uredbe o graničnim vrednostima emisije zagađujućih materija u vode i rokovima za njihovo dostizanje („Sl. glasnik RS“, br. 67/2011, 48/2012 i 1/2016);

Planirati građevinsko-tehničke mere za potrebe smanjenja emisije zagađujućih materija u skladu sa članom 40. Zakona o zaštiti vazduha ("Sl. glasnik RS", br. 36/2009 i 10/2013) koji se odnosi na preduzimanje mera za sprečavanje i smanjenje zagađivanja vazduha, kao i saglasno drugim odredbama ovog Zakona koje se odnose na stacionarane i pokretne izvore zagađivanja;

U skladu sa zahtevima člana 5. stav 2. Zakona o zaštiti životne sredine („Sl. glasnik RS", br. 135/2004, 36/2009 - dr. zakon, 72/2009 – dr. zakon, 43/2011 odluka – US, 14/2016, 76/2018 i 95/2018 - dr. zakon), pravna i fizička lica dužna su da, između ostalog, u obavljanju svojih delatnosti obezbede „racionalno korišćenje prirodnih bogatstava, uračunavanje troškova zaštite životne sredine u okviru investicionih troškova, primenu propisa, odnosno preduzimanje mera zaštite životne sredine, u skladu sa zakonom“;

Za potrebe uređenja prostora ekološkog koridora i pojasa zaštitnog zelenila uz koridor, neophodno je ishodovati posebne uslove ovog Zavoda.

Planira se ozelenjavanje slobodnih površina i zasadi visokog rastinja, koji ublažavaju negativna dejstva (buka, vibracije, prašina...) planiranog proizvodnog procesa na kompleksu.

Ozelenjavanje uskladiti sa podzemnom i nadzemnom infrastrukturom prema tehničkim normativima za projektovanje zelenila i to :

Drveće i šiblje saditi na minimalnoj udaljenosti od pojedinih instalacija i to :

Vodovoda	1,5 m
Kanalizacije	1,5 m
NN vod	2,5 m
TT mreža	1,0 m
Gasovoda	2,0 m

Drveće saditi na udaljenosti 2 m od kolovoza, a od objekta 4,5-7 m u zavisnosti od vrste sadnice i veličine korena i krošnje. Sadnice treba da su I klase minimum 4-5 godina starosti.

Izbor dendrološkog materijala orjentisati na autohtone vrste otporne na teže uslove vegetiranja (otporne na prašinu, gasove...).

Sve zelene površine potrebno je redovno održavati uključujući košenje trave i orezivanje šiblja i krošnji drveća.

Uz ograde kompleksa, odnosno granice sa susednim parcelama obavezno, s obzirom na namenu kompleksa (komunalne delatnosti), uspostaviti zaštitni zeleni pojas minimalne širine 5,0 m.

3.10. PRAVILA ZA IZGRADNJU MREŽE I OBJEKATA JAVNE INFRASTRUKTURE

3.10.1. PRAVILA ZA IZGRADNJU ELEKTROENERGETSKE, GASNE, VRELOVODNE I TK MREŽE

Elektroenergetska mreža

Snabdevanje objekata na prostoru obuhvaćenom planom planirano je delom iz postojećih trafostanica koje se nalaze van obuhvata Plana, odnosno iz novoplanirane trafostanice odgovarajuće snage koja će se izgraditi na obuhvaćenom prostoru u skladu sa fazama realizacije kompleksa, kod izgradnje pojedinačnih objekata.

Elektroenergetsku mrežu realizovati prema sledećim uslovima: Trafostanice graditi kao montažno-betonske (MBTS), zidane (ZTS), kompaktne (KTS) ili u sklopu objekata, za rad na 20 kV naponskom nivou. U delovima gde je izgrađena nadzemna EE mreža i gde je ekonomski neopravdano graditi trafostanice MBTS, ZTS ili KTS tipa, dozvoljena je izgradnja stubnih trafostanica (STS tip).

Kod izbora lokacije TS voditi računa o sledećem:

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

Kod nadzemne mreže 0,4-20 kV pri zemljanim radovima na mestu ukrštanja zabranjeno je postavljanje nasipa od zemlje, zbog umanjavanja sigurnosne visine el. provodnika iznad zemlje.

Elektroenergetsku mrežu na oba naponska nivoa kablirati, pre svega u zonama porodičnog stanovanja srednjih gustina.

Celokupnu elektroenergetsku mrežu graditi na osnovu glavnih projekata u skladu sa važećim zakonskim propisima.

Kablove polagati u zelenim površinama pored saobraćajnica i pešačkih staza na udaljenosti min. 1,0 m od kolovoza i 0,5 m od pešačkih staza.

Dubina ukopavanja kablova ne sme biti manja od 0,8 m.

Kablove ispod kolovoza, trotoara ili betonskih površina polagati u zaštitne cevi ili kablovice sa rezervnim otvorima.

Za kablove iste namene koji se polažu u istom pravcu obavezno je zadržati zajedničku trasu (rov, kanal).

Iznad trase kablova kod promene pravca trase i drugih promena te na 50 m ravne linije treba postaviti kablovske oznake sa odgovarajućim simbolima.

Sve elektro radove izvesti prema važećim tehničkim propisima i normativima i SRPS standardima vodeći računa o minimalnim dozvoljenim odstojanjima od ostalih instalacija i objekata.

Ukoliko se planirani objekti nameravaju graditi iznad postojećih trasa 0,4 i 20 kV kablova iste je potrebno izmestiti.

Pri paralelnom vođenju energetskih i telekomunikacionih kablova najmanje rastojanje mora biti 0,50 m za kablove napona 1, 10 i 20 kV odnosno 1,0 m za kablove napona 35 kV. Ukrštanje elektroenergetskog i TK kabla se vrši na odstojanju od najmanje 0,5 m. Ukoliko ne mogu da se postignu ovi razmaci, na tim mestima se elektroenergetski kabel provlači kroz zaštitnu cev, ali i tada razmak ne sme da bude manji od 0,3 m. Ugao ukrštanja treba da bude što bliže 90°, u naseljenim mestima najmanje 30°, a van naseljenih mesta najmanje 45°. Na mestima ukrštanja elektroenergetskih i TK kablova postaviti odgovarajuće oznake.

Horizontalno odstojanje između elektroenergetskog podzemnog kabla i vodovodne ili kanalizacione cevi ne može biti manje od 0,5 m za kablove 35 kV, odnosno 0,4 m za kablove nižeg naponskog nivoa. Vertikalno odstojanje između elektroenergetskog kabla i vodovodne ili kanalizacione cevi ne može biti manje od 0,4 m za kablove 35 kV, odnosno 0,3 m za kablove nižeg naponskog nivoa, bez obzira da li je kabel ispod ili iznad vodovodne odnosno kanalizacione cevi. U izuzetnim slučajevima ovo odstojanje može biti i manje od navedenih pod uslovom da se podzemni elektroenergetski kabel mehanički zaštiti provlačenjem kroz zaštitnu cev. Ugao ukrštanje treba da je 30° - 90°. Vodovodne i kanalizacione cevi se ne mogu graditi iznad ili ispod elektroenergetskog kabla, izuzev kod ukrštanja. Elektroenergetski kablovi mogu biti na mestu ukrštanja ispod ili iznad vodovodne odnosno kanalizacione cevi, a delovi koji služe za održavanje vodovodnih i kanalizacionih cevi (šahtovi, slivnivi i sl.) moraju biti udaljeni od mesta ukrštanja najmanje 2,0 m.

Najmanji razmak između elektroenergetskog kabla i gasovoda pri ukrštanju i paralelnom vođenju treba da bude 0,8 m u naselju i 1,2 m van naselja. Razmaci se mogu smanjiti do 0,3 m ako se kabel polaže u cev dužine minimalno 2 m sa obe strane ukrštanja, odnosno celom dužinom paralelnog vođenja. Horizontalno odstojanje između elektroenergetskih objekata i gasovoda ne sme biti manje od 1 m.

Ukrštanje elektroenergetskih vodova sa državnim putem vrši se mehaničkim podbušivanjem ispod trupa puta, u propisanoj zaštitnoj cevi koja je uvećana za po 3,0 m sa svake strane. Minimalna dubina vodova od najniže kote kolovoza do gornje kote zaštitne cevi iznosi 1,5 m. Paralelno vođenje elektroenergetskih kablova sa državnim putem može se izvesti na minimalnom rastojanju od 3,0 m.

Prilikom postavljanja nadzemnih instalacija voditi računa o tome da se stubovi postave na rastojanju koje ne može biti manje od visine stuba, mereno od spoljne ivice zemljišnog pojasa puta, kao i da se obezbedi sigurnosna visina od 7,0 m od najviše kote kolovoza do lančanice, pri najnepovoljnijim temperaturnim uslovima.

Ukrštanje elektroenergetskog voda sa železničkom prugom je moguće planirati pod uglom od 90°, a izuzetno se može planirati pod uglom ne manjim od 60°. Dubina ukopavanja ispod železničke pruge mora iznositi minimum 1,80 m mereno od kote gornje ivice praga do kote gornje ivice zaštitne cevi.

Paralelno vođenje elektroenergetskih kabova sa železničkom prugom je moguće u infrastrukturnom pojasu, van pružnog pojasa.

Za zaštitu od atmosferskog pražnjenja na planiranim objektima predvideti klasičnu gromogransku instalaciju i izvesti je prema važećim tehničkim propisima za gromobranske instalacije.

Svetiljke za javno osvetljenje postaviti na kandelaberske stubove odgovarajuće visine.

Za rasvetna tela koristiti odgovarajuće svetiljke kako bi se dobio odgovarajući nivo osvetljenosti saobraćajnica, vodeći računa o energetskej efikasnosti.

Napajanje novoplaniranih kandelaber svetiljki javne rasvete rešiti putem niskonaponskih podzemnih kablova. Elektroenergetsku mrežu polagati najmanje 1,0 m od temelja objekata i od saobraćajnica.

Pri ukrštanju sa saobraćajnicom kabel mora biti postavljen u zaštitnu cev a ugao ukrštanja treba da bude oko 90°.

Upravljanje rasvetom planirati centralno i automatski sa mogućnošću isključenja svake druge svetiljke i mogućnošću polunoćnog osvetljenja.

Planirati izolaciju i obeležavanje vazdušnih vodova i električne infrastrukture na način kojim se mogućnost elektrokcije (stradanja usled udara struje) i kolizije (mehaničkog udara u žice) letećih organizama svodi na minimum: nosače izolatora izolovati plastičnim navlakama, izolatore postaviti na nosače u položaju na dole, a žice obeležiti na upadljiv način;

Za osvetljenje saobraćajnica uz zaštitno zelenilo/zelene koridore izabrati modele rasvete za direktno osvetljenje sa zaštitom od rasipanja svetlosti.

Za izvore noćnog osvetljenja koji se nalaze na otvorenom, izabrati modele rasvete za direktno osvetljenje sa zaštitom od rasipanja svetlosti, kojima se obezbeđuje usmerenost svetlosnih snopova prema željenim sadržajima i sprečava rasipanje svetlosti prema nebu (prema vazdušnom koridoru migracije) i ekološkom koridoru vodotoka;

Gasovodna mreža

Toplifikacija predviđenih objekata na obuhvaćenom prostoru, koja je planirana priključenjem na postojeći ili planirani gasovodni sistem, uslovljena je izgradnjom ulične gasovodne mreže, izradom posebnih pravila građenja i drugih uslova, kao i pribavljanjem Saglasnosti za priključenje i Odobrenja za priključenje kojima će se definisati uslovi za svaki pojedinačni planirani objekat od strane ovlašćenog distributera prirodnog gasa.

Sve radove na izgradnji gasovodne mreže na prostoru obuhvaćenom planom izvesti prema važećim tehničkim propisima i normativima za ovu vrstu instalacija, i na osnovu važećih Pravilnika.

Gasovod niskog pritiska se vodi podzemno. Dubina polaganja gasovoda je 0,6-1,0 m od njegove gornje ivice, u zavisnosti od uslova terena. Izuzetno je dozvoljena dubina 0,5 m kod ukrštanja sa drugim ukopanim instalacijama ili na izrazito teškom terenu, uz primenu dodatnih tehničkih mera zaštite. Lokacija rovova je u zelenom pojasu između trotoara i ivičnjaka kolovoza, trotoara. Vrednosti minimalnih dozvoljenih rastojanja u odnosu na ukopane instalacije su:

Minimalna dozvoljena rastojanja	ukrštanje	paralelno vođenje
- drugi gasovod	0,2m	0,4m
- vodovod, kanalizacija	0,2m	0,4m
- nisko i visoko naponski elektro kablovi	0,3m	0,6m
- telefonski kablovi	0,3m	0,5m
- tehnološka kanalizacija	0,2m	0,4m
- betonski šahtovi i kanali	0,2m	0,4m
- željeznička pruga i industrijski kolosek	1,8m	8,0m
- visoko zelenilo	-	1,5m
- temelj građevinski objekata	-	1,0m
- lokalni putevi i ulice	1,0m	0,5m
- državni putevi II reda	1,5m	3,0m
- benzinske pumpe	-	5,0m

Trase rovova za polaganje gasne instalacije se postavljaju tako da gasna mreža zadovolji minimalna propisana odstojanja u odnosu na druge instalacije i objekte infrastrukture.

Pri ukrštanju distributivnog gasovoda sa saobraćajnicama, vodotocima i kanalima, ugao između ose cevovoda i ose prepreke mora da iznosi između 60° i 90° , dok se kod ukrštanja distributivnog gasovoda sa saobraćajnicama vrši polaganje gasovoda u zaštitnu cev.

Nazivna veličina zaštitne cevi mora biti takva da je razmak između spoljašnje ivice zaštitne cevi najmanje 50 mm. Debljina zida se određuje proračunom.

Zabranjeno je iznad gasovoda graditi, kao i postavljati, privremene, trajne, pokretne i nepokretne objekte.

Ukrštanje distributivnog gasovoda (DG) sa saobraćajnicama vrši se uz njegovo polaganje u zaštitnu cev ili kanal. Pri tome se mora obezbediti prirodna ventilacija kanala, zaštitne cevi ili podzemnog prolaza.

Pri polaganju distributivnih gasovoda treba preduzeti odgovarajuće mere zaštite postojećih instalacija u radnom pojasu.

Ukrštanje i paralelno vođenje gasovoda sa drugim instalacijama se projektuje u skladu sa uslovima i saglasnostima nadležnih organa, a na sledeći način:

- prolaz ispod državnih puteva II reda izvodi se isključivo mehaničkim podbušivanjem ispod trupa puta, upravno na put, u propisanoj zaštitnoj cevi na dubini od najmanje 1,50 m, zaštitna cev mora biti projektovana na celoj dužini između krajnjih tačaka poprečnog profila puta (izuzetno spoljna ivica rekonstruisanog kolovoza) uvećana za po 3,00 m sa svake strane;
- minimalna dubina predmetnih instalacija i zaštitnih cevi ispod putnog kanala za odvodnjavanje (postojećeg ili planiranog) od kote dna kanala do gornje kote zaštitne cevi iznosi 1,20 m
- kod paralelnog vođenja gasovoda sa državnim putem II reda, instalacije moraju biti postavljene minimalno 3,00 m od krajnje tačke porečnog profila puta (nožice nasipa trupa puta ili spoljne ivice putnog kanala za odvodnjavanje), izuzetno ivice rekonstruisanog kolovoza ukoliko se time ne remeti režim odvodnjavanja kolovoza. Na mestima gde nije moguće zadovoljiti ove uslove, mora se isprojektovati i izvesti adekvatna zaštita predmetnog puta. Ne dozvoljava se vođenje instalacija po bankini, po kosinama useka ili nasipa, kroz jarkove i kroz lokacije koje mogu biti inicijale za otvaranje klizišta
- prolaz ispod puteva i ulica se izvodi u zaštitnoj čeličnoj cevi uz mehaničko podbušivanje na dubini od 1,0 m;
- prolaz ispod kućne saobraćajnice se radi raskopavanjem ili podbušivanjem, u skladu sa dubinom rova;
- prolazi ispod ostalih kanala i rigola izvode se u zaštitnim cevima ili bez njih, raskopavanjem ili podbušivanjem na dubinu 1,0 m do 2,0 m u zavisnosti od mogućnosti na terenu.

Ukrštanje i paralelno vođenje u odnosu na ukopane instalacije treba projektovati da se zadovolje svi uslovi vlasnika predmetnih instalacija. Kod ukrštanja nastojati da se gasovod ukopa iznad drugih instalacija, u protivnom gasovod treba položiti u zaštitnu cev.

Gasni priključak

Gasni priključak je deo distributivnog gasovoda koji spaja uličnu mrežu sa unutrašnjom gasnom instalacijom. Gasne priključke izvoditi prema sledećim uslovima:

- trasa cevovoda se vodi najkraćim putem i mora ostati trajno pristupačna
- cevovod mora biti bezbedan od oštećenja
- cevovod polagati na dubinu ukopavanja od 0,6 m do 1,0 m a izuzetno na min 0,5 m odnosno maksimum 2,0 m
- najmanje rastojanje cevovoda od svih ukopanih instalacija mora biti 0,2m
- položaj i dubina ukopavanja kućnog gasnog priključka mora biti geodetski snimljen
- početak priključka trajno označiti natpisnom pločicom
- cevovod se kroz šupljine ili delove zgrade (terase, stepeništa) polaže u zaštitnu cev
- pri uvođenju u zgradu prostorija mora biti suva i pristupačna, a cevovod mora biti pristupačan i zaštićen od mehaničkih oštećenja
- ukopani i nadzemni delovi priključka od čeličnih cevi moraju se zaštititi od korozije bilo omotačima, premazima, katodno, galvanizacijom i dr.
- gasni priključak završava na pristupačnom mestu glavnim zapornim cevnom zatvaračem, koji može da se ugradi neposredno po ulasku u zgradu ili van nje
- položaj glavnog zapornog cevnog zatvarača se označava

pri prvom puštanju gasa u gasni priključak potrebno je obezbediti potpuno odvođenje mešavine gasa i

vazduha u atmosferu

Uslove i saglasnost za priključenje na gasnu mrežu potrebno je zatražiti od nadležne službe za distribuciju gasa.

Telekomunikaciona mreža

Za priključenje objekata na TK mrežu planirati polaganje novih TK vodova od postojeće TK kanalizacije. Celokupnu TK mrežu graditi na osnovu glavnih projekata u skladu sa važećim zakonskim propisima. Prilikom izgradnje podzemne TK mreže, dubina polaganja TK kablova treba da je najmanje 0,8 m.

TK mrežu graditi u uličnim zelenim površinama (udaljenost od visokog rastinja min. 1,5 m) pored saobraćajnica na rastojanju najmanje 1,5 m od saobraćajnica, ili pored pešačkih staza. U slučaju da se to ne može postići TK kablove polagati ispod pešačkih staza.

Telefonsku instalaciju izvesti prema važećim tehničkim propisima i normativima kao i prema Uputstvu o izradi telefonskih instalacija i uvoda (PTT Vesnik br. 3/75).

Pri ukrštanju sa saobraćajnicama kablovi moraju biti postavljeni u zaštitne cevi a ugao ukrštanja treba da bude 90°.

Pri paralelnom vođenju energetskih i telekomunikacionih kablova najmanje rastojanje mora biti 0,50 m za kablove napona do 20 kV odnosno 1,0 m za kablove napona preko 35 kV. Ugao ukrštanja treba da bude 90°.

Paralelno vođenje i ukrštanje TK kablova sa gasovodnom mrežom izvesti na međusobnom rastojanju od najmanje 0,4 m kada je reč o podzemnim kablovima i nastavcima (ovo rastojanje može biti u izuzetnim slučajevima i 0,2 m pri čemu je gasovod potrebno postaviti u zaštitnu cev celom dužinom paralelnog vođenja i ukrštanja), odnosno 2 m kada je reč o kablovskim razdelnicima (ovo rastojanje može biti u izuzetnim slučajevima 1 m ukoliko je gasovod odgovarajuće označen).

Ukrštanje optičkog kabla sa vodovodnim cevima treba da bude tako da ugao ukrštanja bude od 45° do 90°, a međusloj 15-30 cm u zavisnosti od materijala i prečnika vodovodne cevi. TK kabl na ovom mestu postaviti u zaštitnu cev zbog zaštite istog prilikom eventualnih radova na vodovodu.

Minimalno horizontalno rastojanje TK kablova od vodovodnih cevi treba da bude 1,00 m.

Horizontalna udaljenost optičkog kabla od kanizacionog voda treba da iznosi najmanje 0,5 m a vertikalno najmanje 0,3 m.

Ukrštanje TK vodova sa državnim putem II reda vrši se mehaničkim podbušivanjem ispod trupa puta, u propisanoj zaštitnoj cevi koja je uvećana za po 3,0 m sa svake strane. Minimalna dubina vodova od najniže kote kolovoza do gornje kote zaštitne cevi iznosi 1,5 m. Paralelno vođenje elektroenergetskih kablova sa državnim putem II reda može se izvesti na minimalnom rastojanju od 3,0 m.

Za trase KDS koristiti planirane trase TK vodova.

3.10.2. Pravila za izgradnju vodovodne i kanizacione mreže

- Za vodosnabdevanje predmetnog prostora potrebno je izgraditi nove trase javne vodovodne mreže i povezati je u prsten sa postojećim trasama. Postojeća mreža pokriva samo sanitarnu potrošnju.
- Prilikom otvaranja novih prodora izgraditi planirane trase javne vodovodne i kanizacione mreže.
- Prilikom izgradnje novih objekata predvideti vodomer za svakog novog potrošača zasebno.
- Vodomer smestiti u propisno vodomerno okno. U jedno vodomerno okno se može smestiti više vodomera za svakog potrošača posebno, u skladu sa Uslovima koje propiše JKP "Vodovod i kanalizacija" iz Subotice
- Uslove i odobrenje za priključenje na javnu vodovodnu i kanizacionu mrežu zatražiti od JKP "Vodovod i kanalizacija" iz Subotice.
- Odvođenje sanitarno-fekalnih i atmosferskih voda se rešava individualno, priključenjem na sopstvenu vodonepropusnu septičku jamu, do izgradnje javne kanizacione mreže.
- Septičke jame moraju biti vodonepropusne i lako pristupačne za održavanje i čišćenje, kao i da se lako mogu preorijentisati na javnu kanizacionu mrežu nakon njene izgradnje.
- Odvođenje atmosferskih voda se rešava razlivanjem i upijanjem u slobodni okolni prostor unutar predmetne parcele, strogo vodeći računa da ne dođe do procurivanja i plavljenja susednih parcela, kao i da ne dođe do kvašenja zidova susednih objekata. Sistem kanisanja je separatan.
- Sistem kanisanja javne kanizacione mreže je separatan.
- Rastojanje vodonepropusne septičke jame od objekta i susedne međe je najmanje 1.0 m, a od bušenog bunara najmanje 8.0 m.
- Kvalitet efluenta koji se ispušta u javnu kanizacionu mrežu mora ispunjavati uslove propisane Uredbom o graničnim vrednostima emisije zagađujućih materija u vode i rokovima za njihovo dostizanje (Sl. glasnik RS 67/11, 48/2012 i 1/2016).
- Planirana namena predmetnog prostora ne sme da ugrožava minimalni održivi protok vode u Čiku koji je neophodan za opstanak i razvoj vodnih biocenoza, a u skladu sa vodnim bilansom;
- Nije dozvoljeno planirati zacevljenje vodotoka. Ukoliko je potrebno izvršiti zaštitu od erozije delova obale ili kosine vodotoka, dati prednost ekološki povoljnim (prvenstveno biotehničkim) rešenjima koja omogućuju bezbedno kretanje životinja, odnosno izlazak suvozemnih vrsta iz vode u slučaju nepoželjnog

dospevanja u vodotok, kako je to propisano Rešenjem o uslovima zaštite prirode broj 020-1597/2 od 05.7.2021. godine, dobijenog od Pokrajinskog zavoda za zaštitu prirode iz Novog Sada

- Odvođenje atmosferskih voda sa kolovoza i parkinga rešiti putem slivnika (tačkastih i podužnih). Mesta slivnika uskladiti sa poprečnim i podužnim padovima nivelete.
- Parkinge graditi od vodopropusnih materijala.
- Prilikom izgradnje, nivo podzemne vode (u zavisnosti od geomehaničkih uslova na terenu) mora biti ispod dna radne jame.
- Dubina ukopavanja kod vodovodne mreže mora da obezbedi najmanje 1.0 m sloja zemlje iznad cevi, dok kod kanalizacione mreže taj sloj mora da bude najmanje 0,8 m zemlje iznad cevi. Ukoliko se ovaj nadsloj ne može obezbediti, trasu smestiti u u zaštitnu cev. U slučaju potrebe, izvršiti nasipanje terena kako bi se obezbedio propisani nadsloj.

3.11. PRIKAZ OSTVARENH URBANISTIČKIH PARAMETARA I KAPACITETA

Urbanistički pokazatelji iskazani su isključivo za prostor planirane zone poslovanja i proizvodnje koja čini pretežnu namenu u obuhvaćenom prostoru.

Ukupna bruto površina prostora koji je obuhvaćen planom	49,0 ha
Saobraćajne površine	6,60 ha
Ekološki koridor sa vodotokom ČIK	6,60 ha
Neto površina prostora (unutar regulacionih linija)	35,8 ha

Pb – ukupna površina blokova zone poslovanja i proizvodnje

Po – ukupna maksimalna bruto površina pod objektima unutar planiranih poslovnih i proizvodnih blokova

Sm – maksimalna spratnost poslovnih i proizvodnih objekata unutar blokova

Ii – maksimalni indeks izgrađenosti za zonu poslovanja i proizvodnje

Maksimalna bruto površina pod objektima unutar planiranih proizvodnih blokova

$$Po = \frac{Iz \times Pb}{100} = \frac{50 \times 300000}{100} = 150000 \text{ m}^2$$

S Prosečna spratnost objekata unutar blokova

$$S = \frac{Sm \times Po}{Pb} = \frac{4 \times 150000}{300000} = 2,0$$

Ii Prosečan indeks izgrađenosti unutar planiranih blokova zone poslovanja i proizvodnje

$$Ii = \frac{S \times Po}{Pb} = \frac{2,0 \times 150000}{300000} = 1,0$$

IV GRAFIČKI PRILOZI

GRAFIČKI PRILOZI POSTOJEĆEG STANJA

GRAFIČKI PRILOZI PLANIRANIH REŠENJA

DOKUMENTACIJA PLANA

PREGLED PRIKUPLJENIH PODATAKA I USLOVA NADLEŽNIH INSTITUCIJA

U skladu sa članom 48. **Zakona o planiranju i izgradnji** („Sl. glasnik RS” br. 72/09, 81/09-ispr., 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 98/13-US, 132/14 i 145/14,83/2018, 31/2019, 37/2019 – dr. Zakon i 9/2020 i 52/2021) i čl 45 i 46 **Pravilnika o sadržini načinu i postupku izrade dokumenata prostotornog i urbanističkog planiranja**(SL Glasnik RSbr, 32/2019), a za potrebe izrade urbanističkog plana pribavljeni su uslovi od:

REPUBLIKA SRBIJA
REPUBLIČKI GEODETSKI ZAVOD
Služba za katastar nepokretnosti Subotica
Broj : 953-1/2021-608
Datum : 14.06.2021.god.
S U B O T I C A

1. ELEKTRODISTRIBUCIJA SRBIJE
Segedinski put 22-24
24000 S U B O T I C A
Broj: 20.7.0.0.-D.07.09.-51748/3-21 od 16.06.2021.

2. REPUBLIKA SRBIJA
MINISTARSTVO ODBRANE
Sektor za materijalne resurse
Uprava za infrastrukturu
Balkanska 53, 11000 BEOGRAD
Broj : 8957-2 od 09.06.2021.

3. JP „POŠTA SRBIJE“ BEOGRAD
RJ „POŠTA NET“
Katićeva 14-18
11000 Beograd
Broj: 2021-87957/2 od 08.06.2021.

4. REPUBLIKA SRBIJA
MINISTARSTVO UNUTRAŠNJIH POSLOVA
SEKTOR ZA VANREDNE SITUACIJE
Odeljenje za vanredne situacije u Subotici
Broj: 09.30.1 broj 217-7680/21-1
Datum: 31.05.2021.

5. POKRAJINSKI SEKRETARIJAT ZA
ZDRAVSTVO
Odeljenje za sanitarnu inspekciju u Subotici
Subotica, Trg Lazara Nešića 1
Broj: 138-53-00283-1/2021-06 od 16.06.2021.

6. REPUBLIČKI SEIZMOLOŠKI ZAVOD SRBIJE
Tašmajdanski park BB
11000 B E O G R A D
Broj : 02-320-1/2021 od 23.07.2021.

7. “TELEKOM SRBIJA” PREDUZEĆE ZA TELEKOMUNIKACIJE A. D. BEOGRAD
Služba za planiranje i izgradnju mreže Novi Sad
Odeljenje za planiranje i izgradnju mreže Subotica
Prvomajska 2-4
24000 S U B O T I C A
Broj: D210-219308/2 JB od 11.06.2021.

8. JKP „VODOVOD I KANALIZACIJA”
Služba za razvoj i projektovanje
Subotica, Trg Lazara Nešića 9/a
Broj : I2-136/2021 od 11.06.2021.

9. „INFRASTRUKTURA ŽELEZNICE SRBIJE“ ad BEOGRAD
11000 Beograd, Nemanjina 6
Broj : 3/2021-898 od 06.07.2021.
10. JP „PUTEVI SRBIJE”

Bulevar kralja Aleksandra 282, 11000 Beograd

Broj : 953-14868/21-1 od 09.07.2021.

11. Pokrajinski zavod za zaštitu prirode

Radnička 20a

21101 Novi Sad

Broj: 03 br. 020-1597/2

Dana:05.07.2021.

Na osnovu člana 28. stav 2. Zakona o kulturi («Službeni glasnik RS», br. 72/09, 13/16 , 30/16-isppravka, 6/20, 47/21 i 78/21), člana 33. stav 1. tačka 10) Statuta Grada Subotice («Službeni list Grada Subotice», br. 27/19-prečišćeni tekst, 13/21 i 16/21) i člana 23. stav 1. alineja 4 Odluke o osnivanju ustanove Зоолошки врт Палић – Palicsi Állatkert – Zoološki vrt Palić («Službeni list Grada Subotice» br. 53/12-prečišćeni tekst),

Skupština grada Subotice, na 14. sednici održanoj dana 07. oktobra 2021. godine, donela je

R E Š E N J E

o davanju saglasnosti na Odluku o izmeni Statuta

Ustanove Зоолошки врт Палић – Palicsi

Állatkert – Zoološki vrt Palić

I

Daje se saglasnost na Odluku o izmeni Statuta Ustanove Зоолошки врт Палић – Palicsi Állatkert – Zoološki vrt Palić koju je doneo Upravni odbor Ustanove Зоолошки врт Палић – Palicsi Állatkert – Zoološki vrt Palić na sednici održanoj dana 28. septembra 2021. godine.

II

Ovo rešenje objaviti u « Službenom listu Grada Subotice».

Republika Srbija

Autonomna Pokrajina Vojvodina

Grad Subotica

SKUPŠTINA GRADA SUBOTICE

Broj: I-00-110-14/2021

Dana: 07.10.2021.god.

S u b o t i c a

Trg slobode 1

Predsednik Skupštine grada Subotice

Dr Balint Pastor, s.r.

(Dr. Pásztor Bálint)

С А Д Р Ж А Ј

	Страна
1. ISPRAVKA PREČIŠĆENOG TEKSTA ODLUKE O USLOVIMA I NAČINU SNABDEVANJA TOPLOTNOM ENERGIJOM.....	1
2. ZAKLJUČAK O PRESTANKU MANDATA ODBORNIKA SKUPŠTINE GRADA SUBOTICE.....	1
3. ODLUKA O POTVRĐIVANJU MANDATA ODBORNIKA U SKUPŠTINI GRADA SUBOTICE.....	1
4. ODLUKA O DONOŠENJU PLANA DETALJNE REGULACIJE ZA DEO PROSTORA NASELJA ČANTAVIR IZMEĐU DEONICE OPŠTINSKOG PUTA SUBOTICA-ČANTAVIR, ZAŠTITNOG POJASA VODOTOKA ČIK I DEONICE DRŽAVNOG PUTA IIB REDA BR. 303.....	2
5. REŠENJE O DAVANJU SAGLASNOSTI NA ODLUKU O IZMENI STATUTA USTANOVE ЗООЛОШКИ ВРТ ПАЛИЋ – PALICSI ÁLLATKERT – ZOOLOŠKI VRT PALIĆ.....	57

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.