



Општинска управа – Општина Пећинци
Слободана Бајића бр.5
22 410 Пећинци



„Урбополис“ д.о.о. Београд
Дубљанска бр. 10
11 000 Београд

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА СУБОТИШТЕ И ПРИВРЕДНО-РАДНИХ ЗОНА У КО СУБОТИШТЕ



План генералне регулације насеља Суботиште и
привредно-радних зона у КО Суботиште

ПРЕДМЕТ	ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА СУБОТИШТЕ И ПРИВРЕДНО-РАДНИХ ЗОНА У КО СУБОТИШТЕ
НАРУЧИЛАЦ	Општинска управа - Општина Пећинци Слободана Бајића бр. 5, 22 410 Пећинци
ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА	„Урбополис“ д.о.о. Београд Дубљанска бр. 10, 11 000 Београд
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	проф. др Миодраг Ралевић, дипл.инж.арх. бр. лиценце 200 057204
РУКОВОДИОЦИ	проф. др Миодраг Ралевић, дипл.инж.арх. проф. др Александра Ђукић, дипл.инж.арх.
СТРУЧНИ ТИМ	др Татјана Мрђеновић, дипл.инж.арх. Дејан Вукићевић-Сарап, дипл.инж.арх. Ненад Павловић, дипл.грађ.инж. Мирјана Бараћ, маст.инж.арх. Симона Тајић, маст.инж.урб. и рег.раз. Јана Миловановић, маст.инж.урб. и рег.раз. Стефан Николић, дипл.инж.арх. Вељко Пајовић, маст.инж.арх. Биљана Биорац, дипл.инж.арх. Милица Кочовић, дипл.инж.арх. Александра Бјелић, маст.инж.арх. Милош Игњатовић, маст.инж.арх. Гордана Милодановић, дипл.прост.план. Иван Месаровић, дипл.грађ.инж. Маша Миличевић, дипл.прост.план.
ДИРЕКТОР „УРБОПОЛИС“ Д.О.О.	Медена Милић



САДРЖАЈ

Текстуални део

1. Уводни део	5
1.1 Правни основ.....	5
1.2 Плански основ.....	5
1.2.1 Извод из Просторног плана Републике Србије.....	5
1.2.2 Извод из Просторног плана општине Пећинци.....	7
1.3 Повод и циљ израде плана.....	8
1.4 Обухват и опис границе плана.....	9
2. Скраћени приказ постојећег стања	10
3. Правила уређења	12
3.1 Подела простора на простроне зоне и целине.....	12
3.2 Планирана намена површина.....	14
3.3 Поступак и принципи дефинисања намена и правила организације.....	20
3.4 Дистрибуција намена и биланс површина.....	21
3.5 Мрежа и објекти инфраструктуре.....	23
3.5.1 Саобраћајна инфраструктура.....	23
3.5.2 Водоснабдевање.....	24
3.5.3 Одвођење отпадних вода – канализациона мрежа.....	24
3.5.4 Електроенергетика.....	25
3.5.5 Телекомуникациона инфраструктура.....	25
3.5.6 Гасификација.....	26
3.6 Урбанистички услови и мере заштите.....	27
3.6.1 Заштита природних и културних добара.....	27
3.6.2 Мере и услови заштите животне средине.....	29
3.6.3 Управљање отпадом.....	30
3.7 Уређење зелених површина и правила озелењавања.....	30
3.8 Мере и стандарди приступачности.....	31
3.9 Мере енергетске ефикасности.....	32
4. Правила грађења	32
4.1 Правила парцелације и препарцелације.....	32
4.2 Општа правила грађења на површинама јавне намене.....	33
4.3 Посебна правила грађења на површинама јавне намене.....	33
4.3.1 Правила грађења саобраћајне инфраструктуре.....	34
4.3.2 Правила грађења водоводне мреже.....	35
4.3.3 Правила грађења канализационе мреже.....	36
4.3.4 Правила грађења мреже и објеката енергетске инфраструктуре.....	37
4.3.5 Правила грађења телекомуникационе инфраструктуре.....	38
4.3.6 Правила грађења гасоводне инфраструктуре.....	39
4.3.7 Правила грађења за објекте јавне намене.....	41
4.4 Општа правила грађења за површине осталих намена.....	41



План генералне регулације насеља Суботиште и
привредно-радних зона у КО Суботиште

4.5 Посебна правила грађења за површине осталих намена.....	44
4.5.1 Правила грађења за становање са пољопривредом.....	44
4.5.2 Правила грађења за породично становање.....	44
4.5.3 Правила грађења за производње.....	45
4.5.4 Правила грађења за простор за манифестације.....	46
4.5.5 Правила грађења за НАВАК.....	46
4.5.6 Правила грађења на површинама пословно-комерцијалне намене.....	47
4.5.7 Правила грађења за угоститељство.....	47
4.5.8 Правила грађења на површинама пословно-дистрибутивне намене.....	48
5. Смернице за спровођење плана	48

Графички део

1.1 Граница обухвата Плана - Северна радна зона	
1.2 Граница обухвата Плана - Насеље Суботиште	
1.3 Граница обухвата Плана - Јужна радна зона	
2.0 Извод из плана вишег реда	
2.1 Постојећа намена површина - Северна радна зона	
2.2 Постојећа намена површина - Насеље Суботиште	
2.3 Постојећа намена површина - Јужна радна зона	
3.1 Планирана намена површина - Северна радна зона	
3.2 Планирана намена површина - Насеље Суботиште	
3.3 Планирана намена површина - Јужна радна зона	
4.1 Дистрибуција намена површина - Северна радна зона	
4.2 Дистрибуција намена површина - Насеље Суботиште	
4.3 Дистрибуција намена површина - Јужна радна зона	
5.1 Регулационо нивелациони план са ан.-геод. елементима - Северна радна зона	
5.2 Регулационо нивелациони план са аналитичко-геод. елементима - Насеље Суботиште	
5.3 Регулационо нивелациони план са аналитичко-геод. елементима - Јужна радна зона	
6.1 Планирано саобраћајно решење са ан.-геод. елементима - Северна радна зона	
6.2 Планирано саобраћајно решење са аналитичко-геод. елементима - Насеље Суботиште	
6.3 Планирано саобраћајно решење са аналитичко-геод. елементима - Јужна радна зона	
7.1 План мреже и објеката инфраструктуре - Северна радна зона	
7.2 План мреже и објеката инфраструктуре - Насеље Суботиште	
7.3 План мреже и објеката инфраструктуре - Јужна радна зона	
8.1 Смернице за спровођење Плана - Северна радна зона	
8.2 Смернице за спровођење Плана - Насеље Суботиште	
8.3 Смернице за спровођење Плана - Јужна радна зона	



1. Уводни део

1.1 Правни основ

На основу члана 46. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 –испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др.закон) и члана 38. став 1. тачка 6. Статута општине Пећинци („Службени лист општина Срема“, бр. 29/08, 34/08 и 19/15), Скупштина општина Пећинци на седници одржаној дана 18.07.2018. донела је Одлуку (број 011-26/2018-1) о изради Плана генералне регулације насеља Суботиште и привредно-радних зона у КО Суботиште.

Правни основ за израду Плана представља:

- Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др.закон), члан 25;
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" бр. 32/2019);
- Одлука о изради Плана генералне регулације насеља Суботиште и привредно - радних зонау КО Суботиште.(„Службени лист општина Срема“, број 22/2018 од 18.07.2018. године);
- Други законски и подзаконски акти који регулишу услове уређења, грађења и заштите у оквиру обухвата Плана.

1.2 Плански основ

Плански основ за узраду Плана представља:

- Просторни план Републике Србије („Службени гласник РС“, број 88/10);
- Просторни план општине Пећинци („Службени лист општина Срем“, број 37/13).

1.2.1 Извод из Просторног плана Републике Србије

Просторним планом Републике Србије од 2010. до 2020. године утврђене су дугорочне основе организације, уређења, коришћења и заштите простора Републике Србије у циљу усаглашавања економског и социјалног развоја са природним, еколошким и културним потенцијалима и ограничењима на њеној територији.

Насеље Суботиште са предметним привредно-радним зонама припада територији општине Пећинци. Територија општине Пећинци припада Сремској области, која је Просторним планом Републике Србије сагледана као гранични простор махом равничарско-брдског карактера, кроз који пролази коридор „Х“, а који је на југу ослоњен на реку Саву, и упућен на активну функционалну сарадњу са општинама и регионима Републике Хрватске и Републике Српске (БиХ). У ширем регионалном смислу, Град Београд повезујући се функционално са општинама Пећинци, Рума, Стара Пазова, Панчево, Смедерево, Смедеревска Паланка, Уб и Лајковац формира метрополитенску



План генералне регулације насеља Суботиште и
привредно-радних зона у КО Суботиште

осовину са градом Новим Садам преко Инђије. Град Београд ће да инструментализује своју позицију и капацитет једног од водећих метрополитена у овом делу Европе, захваљујући пре свега свом институционалном и кадровском капацитету, као и економском и културном потенцијалу. Град Београд је најснажније административно и функционално подручје Републике Србије, са интелектуалним, научним и стручним капацитетима највишег ранга у Републици Србији, са релативно развијеном инфраструктуром и привредним потенцијалима посебно у сектору информационих технологија, комуникација и високоакумулативних индустрија, саобраћајне привреде и туризма, и нарочито значајном геостратешком позицијом на Дунаву и Сави.

У погледу коришћења земљишта у Сремској области, може се оценити да око 68% територије чини пољопривредно земљиште, по чему се издваја из просека Западне и Централне Србије у којој су равноправно заступљене категорије пољопривредног и шумског земљишта (по 45%). Управо из тог разлога, од посебног значаја за ово подручје јесте основни циљ у погледу коришћења пољопривредног земљишта, и то заштита екосистемских, агроеколошких, економских, пејзажних, социокултурних и других важних функција пољопривредног земљишта, упоредо с унапређивањем просторно-хетерогених услова за производњу квалитетних пољопривредно-прехранбених производа.

Општина Пећинци је Просторним планом Републике Србије у обухвату функционалног урбаног подручја Града Београда (функционално урбано подручје ФУП МЕГА значаја) заједно са Старом Пазовом, Оповом, Панчевом, Инђијом и Румом. Позитивна социоекономска трансформација изражена ширењем урбаности из градских насеља, махом центара области, најизразитија је у граничним општинама градова – урбанизоване општине, где се одвија интензивна дневна миграција. Тако најснажнију зону позитивне социоекономске трансформације чине мањи центри београдског метрополитена који су привукли далеко највећи број становника управо због чињенице да су не само јаки центри рада, већ и да су саобраћајно добро повезани са Београдом. Директни утицаји београдског метрополитена најснажније се осећају у општинама Уб, Панчево, Стара Пазова, Инђија, Опово, Пећинци и др. Међутим, у њима се осећају и утицаји суседних регионалних центара (Новог Сада и Крагујевца). Преплитање утицаја града Београда и града Новог Сада најизраженије је на територији општине Инђија која је гранична са готово истоветним гравитационим потенцијалом ка оба града. С обзиром на сложене просторно функцијске односе и интензивне везе, у будућој просторно функционалној организацији Републике Србије, простор између града Београда и града Новог Сада је могуће третирати као јединствен функционални регион или као појас најинтензивнијег развоја Републике са биполарним утицајем два центра међународног значаја.

У развојном погледу, територија општине Пећинци представља развојну осовину I ранга (коридор Х деоница граница Хрватске-Београд, река Сава и подручје Срема).

У складу са регионалном типологијом општина и градова у Србији према индексу демографских ресурса, подручје општине Пећинци припада демографски угроженим подручјима.

Према анализираним индикаторима регионалне приступачности на територији Републике Србије (потенцијална приступачност путевима и железницом, време до тржишта односно центара функционалних подручја, време до најближих регионалних центара), подручје општине Пећинци односно Сремска област је високо изнад просека Републике.

Општина Пећинци припада типу 1 руралних подручја - интегрисана, успешна рурална подручја, на граници ка прелазном, са густином насељености мањом од 100 ст/км² и то као подручја са слабијим условима за пољопривредну производњу (уз примену подстицајних средстава у претходном периоду). У односу на структурне карактеристике овог типа, примениће се следеће мере и активности: јачање конкурентности пољопривреде; унапређење пољопривредне производње и пласмана (са акцентом на специјализацију



План генералне регулације насеља Суботиште и
привредно-радних зона у КО Суботиште

производње); стварање пољопривредно-прехранбених кластера; јачање прехранбене индустрије; диверзификација руралне економије (туризам, занатство, рекреација); уређење сеоских насеља; модернизација и рационализација система размене знања и информација у пољопривреди; очување и побољшање природне средине и обезбеђивање одрживог коришћења природних ресурса; програм заштите географског порекла производа и др.

1.2.2 Извод из Просторног плана општине Пећинци

Просторни план општине Пећинци првенствено се базира на следећем:

- постизање рационалне организације и уређења простора усклађивањем његовог коришћења са могућностима и ограничењима у располагању природним и створеним вредностима и потребама дугорочног социјалног и економског развоја;
- обезбеђење просторних услова за реализацију концепта уравнотеженог развоја (заштита животне средине, економски и социјални развој); и
- обезбеђење адекватне превенције и мониторинга свих облика загађивања.

У планском делу препознати су неки од потенцијала развоја насеља попут Суботишта и привредно-радних зона налик предметним, што представља основ за даљу разраду и унапређење могућег напретка и активирања предметних зона и насеља. Као подручја која су најдоминантнија издвојена су пољопривредна земљишта, риболов и риболовна подручја, рурална подручја и привредно-радне зоне и она су даље анализирана кроз Просторни план општине Пећинци.

Пољопривредно земљиште

Основно планско опредељење се односи првенствено на рационално газдовање пољопривредним земљиштем и његову заштиту, уређење и коришћење на принципима одрживости. Приоритет је заштита најквалитетнијег пољопривредног земљишта као природног ресурса и потенцијала за развој пољопривреде. Апсолутни приоритет имају мере и радови заштите пољопривредног земљишта на теренима угроженим ерозионим процесима, подизањем и гајењем пољозаштитних појасева, сађењем вишегодишњих дрвенастих биљака, као и перманентна контрола спровођења тих мера од стране надлежних служби.

На пољопривредном земљишту се одвија интензивна ратарска, повртарска и сточарска производња. Планско решење је одржавање директних веза између развоја биљне и сточарске производње на нивоу пољопривредних газдинстава, са ослонцем на обезбеђење сопствене крмне базе. Трајну одредницу производне оријентације чине потребе за пшеницом, крмним житима и индустријским културама, као и за говеђим, свињским и живинским месом, поврћем, млеком и другим пољопривредно- прехранбеним производима.

Напредак у области производње хране огледа се у опадању удела примарне пољопривредне производње, односно повећању удела индустријских сегмената и комплементарних и услужних делатности. У том смислу, агробизнис обухвата: индустрију средстава за производњу у пољопривреди и прехранбеној индустрији; пољопривреду, рибарство и друге изворе хране и/или прехранбених сировина (шумски плодови, производња гљива и сл.); прехранбену индустрију, укључујући пића, сточну храну и дуван; промет и потрошњу хране.



Риболов и риболовна подручја

Коришћење риболовне фауне у виду спортског риболова је могуће и у режиму заштите I и II степена, на основу годишњих планова газдовања. Комерцијални риболов омогућити у режиму заштите III степена и у РП "Сава II".

Мрежа насеља и развој руралних подручја

Основно опредељење у развоју мреже насеља и центара је планско усмеравање и подстицање напретка функција у већ формираним центрима са иницираним процесима урбанизације и потенцијалним микроразвојним нуклеусима. У циљу задржавања становништва у периферним сеоским насељима, приоритет је развој сеоских центара, отварање производних (прерађивачких) погона, као и даљи развој инфраструктурних система и локалне путне мреже. Популационо мања насеља ће се груписати у гравитациона подручја центара вишег нивоа, што ће им омогућити једноставније решавање комуналних проблема и опремање неопходним сервисима, као и модернизовање саобраћајница између примарних сеоских насеља и њихових најближих центара.

Привредно-радне зоне

Поред развоја пољопривреде, даљи развој делатности у оквиру постојећих и планираних привредно-радних зона је основни стратешки приоритет. Реализација планског приоритета захтева:

- реструктурирање и ревитализацију капацитета који нису у функцији;
- изградња недостајуће инфраструктуре; и
- обезбеђење институционалне и финансијске подршке пројектима који омогућавају бржи раст запослености локалног становништва.

У циљу стварања услова за равномернији развој, планирано је активирање значајних просторних потенцијала сеоских насеља стварањем просторних услова за развој мањих погона из области прераде пољопривредних производа, као и специјализоване производње и услуга за велике индустријске произвођаче.

1.3 Повод и циљ израде плана

На основу члана 46. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018) донета је Одлука о изради Плана генералне регулације насеља Суботиште и привредно-радних зона у КО Суботиште („Службени лист општина Срема“, број 22/2018 од 18.7.2018. године) приступа се изради Плана генералнерегулације.

Циљеви израде предметног Плана генералне регулације је обезбеђење услова за изградњу и стварање планског основа на подручју насеља Суботиште и привредно-радних зона у КО Суботиште, као и прецизно дефинисање границе грађевинског подручја, дефинисање површина за јавне и остале намене, дефинисање услова и правила уређења и изградње на предметном подручју, инфраструктурно опремање грађевинског земљишта



дефинисањем траса, коридора и капацитета за саобраћајну, енергетску и комуналну инфраструктуру.

1.4 Обухват и опис границе плана

Подручје ПГР се налази у КО Суботиште и обухвата:

- грађевинско подручје насеља Суботиште; и
- две привредно-радне зоне (једна северно, друга јужно од насеља Суботиште).

Укупна површина подручја плана износи око 382ha, од тога северна привредно-радна зона обухвата око 166ha, јужна привредно-радна зона обухвата 47ha, а грађевинско подручје насеља Суботиште обухвата површину око 169ha.

Граница грађевинског рејона насељеног места Суботиште полази од тачке 1 која је на најсевернијем делу насеља на тромеђи кат. пар. бр. 1123/4, 1123/3 и канала кат. бр. 1138. Од тачке 1 граница грађевинског рејона иде на југ међом између кат. пар. бр. 1123/3, 1440 и канала кат. бр. 1138 прелази пут кат. бр. 1175 и долази до тачке 2 која је у продужетку међе између парцеле бр. 1440, канала бр. 1138, односно на међи између пута кат. бр. 1175 и парцеле бр. 515. Дужина између ове две тачке је око 230m. Од тачке 2 граница грађевинског рејона скреће на исток под углом од око 80°, иде јужном страном пута кат. бр. 1175, а затим продужава јужном страном канала кат. бр. 576 до тачке 3 која је на тромеђи кат. пар. бр. 1278, 413 и канала кат. бр. 576. Дужина између тачке 2 и тачке 3 је око 680m. Граница грађевинског рејона од тачке 3 скреће на југоисток под углом од 75°, иде међом између кат. пар. бр. 413, 1278 и 1279 до тромеђе кат. пар. бр. 1279, 408 и 410 где се налази тачка 4. Растојање између ове две тачке је око 150m. Од тачке 4 граница грађевинског рејона иде јужном међом кат. пар. бр. 1279 до тачке 5 која је на тромеђи кат. пар. бр. 1279, 399 и 1280. Дужина између тачке 4 и тачке 5 је око 170 m. Од тачке 5 граница грађевинског рејона скреће на југ под углом од 85° иде међом између пар. кат. бр. 399 и 1280, долази до тачке 6 која је на тромеђи кат. пар. бр. 1282, 397 и 399. Растојање између ове две тачке је око 250m. Од тачке 6 граница грађевинског рејона продужава под благим углом на југ до тачке 7, иде источном међом пар. кат. бр. 398. Тачка 7 је на тромеђи кат. пар. бр. 398, 399 и пута кат. бр. 1282. Растојање између ове две тачке је око 250m. Граница грађевинског рејона са јужне стране насеља одређена је природном границом -каналом који носи кат. бр. 1572. Граница иде кривудавао његовом северном страном, преко тачака 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 и 22. Дужина између ових тачака је: између тачке 7 и 8 око 50 m, између тачке 8 и 9 око 270m, између тачке 9 и 10 око 500m, између тачке 10 и 11 око 70 m, између тачке 11 и 12 око 50m, између тачке 12 и 13 око 50m, између тачке 13 и 14 око 70 m, између тачке 14 и 15 око 100m, између тачке 15 и 16 око 170m, између тачке 16 и 17 око 50m, између тачке 17 и 18 око 70m, између тачке 18 и 19 око 60m, између тачке 19 и 20 око 8m, између тачке 20 и 21 око 110m, између тачке 21 и 22 око 60m. Тачка 22 се налази на продужетку западне међе пар. кат. бр. 2 и канала кат. бр. 1572. Граница грађевинског рејона од тачке 22 иде северном страном пољског пута кат. бр. 567-кривудавао преко тачака 23 и 24 до тачке 25 која је на тромеђи кат. пар. бр. 125, пута кат. бр. 567 и 1767. Дужина између тачке 22 и тачке 23 је 57 m, између тачке 23 и 24 је око 400m, а између тачке 24 и 25 око 260m. Од тачке 25 граница грађевинског рејона скреће под углом од око 75° на север, иде источном страном пута Суботиште-Брестач, који носи кат. бр. 1767, долази до тачке 26 која је на двоумеђи кат. пар. бр. 161 и пута кат. бр. 1767. Дужина између ове две тачке је око 250m. Граница грађевинског рејона од тачке 26 скреће под углом од 45° на североисток,



План генералне регулације насеља Суботиште и
привредно-радних зона у КО Суботиште

сече пар. кат. бр. 1767 и долази до тачке 27 која је на тремеђи кат. пар. бр. 165 и путева 1767, 1766, а удаљеност од тачке 26 до тачке 27 је око 50m. Од тачке 27 граница грађевинског рејона скреће североисточном страном пута Суботиште-Брестач на северозапад под углом од 75°, до тачке 28 која је од тачке 27 удаљена око 140m, а која се налази на тремеђи кат. пар. бр. 577/38, 165 и пута Суботиште-Брестач кат. бр. 1766. Граница грађевинског рејона од тачке 28 продужава праволинијски на северозапад североисточном страном пута Суботиште-Брестач до тачке 29 која је од тачке 28 удаљена око 60m, а која се налази на тремеђи кат. пар. бр. 577/1 и путева кат. бр. 1766 и 1759. Граница грађевинског рејона од тачке 29 скреће под углом од 35° на северозапад, иде међом између пар. кат. бр. 577/38 и пута кат. бр. 1759 до тачке 30 која је од тачке 29 удаљена 200m, а која се налази на тремеђи кат. пар. бр. 609, 577/1 и пута кат. бр. 1759.

Северна радна зона састоји се из два просторна дела. Граница обухвата првог дела зоне обухвата катастарске парцеле број 682/6, 682/13, 682/14, 682/15, 873/1, 875, 877, 878, 879, 880, 894/1, 894/3, 894/4, 894/5, 894/6, 894/7, 894/8, 894/9, 894/10, 894/11, 894/12, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908/1, 908/2, 908/3, 908/4, 908/5, 908/6, 909, 910, 911/2, 911/3, 911/4, 911/5, 911/6, 911/7, 911/8, 911/9, 911/10, 911/11, 911/12, 911/13, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 1710, 1753, све КО Суботиште. Граница обухвата другог дела зоне обухвата катастарске парцеле број 843/1, 843/2, 843/3, 844/1, 844/2, 848/1, 848/2 и 845, и делове катастарских парцела број 1742, 1711 и 865.

Граница обухвата јужне привредно-радне зоне обухвата катастарске парцеле број 1585/6, 1585/5, 1585/4, 1585/2, 1585/1, 1615/2, 1615/1, 1616, све КО Суботиште.

2. Скраћени приказ постојећег стања

Планско подручје припада подручју општине Пећинци, а насеље Суботиште је једно од 15 насељених места у оквиру општине Пећинци. Општина Пећинци лоцирана је у Доњем, равном Сремуи. На истоку се општина Пећинци граничи са београдским подручјем, на североистоку са општином Стара Пазова, на северу и западу са општином Рума, а на југу границу чини река Сава. Општинско подручје има неправилан овалан облик тако што дужи пречник од 35km има правац север-југ, а краћи, у дужини од 23km, правац исток-запад. У војвођанским размерама површина општине је просечне величине. Обухвата површину од 483,65km² и има 21.506 становника. Општину Пећинце окружују седам градских насеља – Бепград, Земун, Стара Пазова, Рума, Сремска Митровица, Шабац и Обреновац. Доминантан је гравитациони утицај Београда, али поједина села у мањој или већој мери гравитирају и ка осталим градовима. Од међународног аеродрома „Никола Тесла“ општина Пећинци је удаљена 15km.

Од важних комуникација северну периферију општине пресеца аутопут Е-70 Београд-Тагреб (крак европског Коридора 10).

Насеље Суботиште налази се на релативно средишњем делу Општине Пећинци, на око 6,7km од општинског средишта. У кругу од 10km од насеља Суботиште налазе се пет насеља: Прхово, Бредстач, Доњи Товарник, Огар и Сремски Михаљевци. Насељу Суботиште може се приступити са севера (из правца општинског седишта – насеље Пећинци), запада (из правца Брастача) и југа (из правца Доњег Товарника).



План генералне регулације насеља Суботиште и
привредно-радних зона у КО Суботиште

Подручје плана обухвата две привредно-радне зоне и грађевинско подручје насеља Суботиште. Тако да ће се анализа постојећег стања дефинисати кроз та три подручја појединачно.

Грађевинско подручје насеља Суботиште

У оквиру насеља Суботиште претежна намена је становање, и то становање са пољопривредом. У насељу има око 296 домаћинстава, а просечан број чланова по домаћинству је 3,18. У оквиру насеља постоју привредно-радна зона на северу. Кроз насеље пролази државни пут IIА реда број 121, који је уједно и главна саобраћајница у оквиру граница овог подручја. На ову саобраћајницу надовезују се, углавном управно на њу, саобраћајнице које повезују објекте унутар насеља.

Насеље Суботиште		
Намена	Површина (ha)	Процент (%)
Површине јавне намене		
Саобраћајне површине	2,53	1,50
Објекти јавне намене	1,12	0,66
Зелене површине	13,85	8,20
Укупно за површине јавне намене	17,50	10,36
Површине остале намене		
Становање са пољопривредом	116,94	69,25
Пољопривредно земљиште	22,12	13,10
Производња	10,98	6,50
Верски објекат	0,49	0,29
Гробље	0,84	0,50
Укупно за површине остале намене	151,37	89,64
УКУПНА ПОВРШИНА НАСЕЉА СУБОТИШТЕ	168,87	100

Табела 1. Постојеће намене површина насеља Суботиште

Северна привредно-радна зона

У оквиру северне привредно-радне зоне постоје две просторне целине. У оквиру прве, јужније, налазе се комплекси производње хране, пића и других делатности. Такође, налазе се и три рибњака са кућама за одмор уз њих. Осим, комплекса производње прехранбених производа са западне стране државног пута број 121, сви постојећи комплекси нису у функцији или је њихов ниво продуктивности минималан. У оквиру друге, северније, тренутно стање је претежно пољопривредно земљиште.

Северна привредно-радна зона		
Намена	Површина (ha)	Процент (%)
Површине јавне намене		
Саобраћајне површине	2,33	1,40
Укупно за површине јавне намене	2,33	1,40
Површине остале намене		
Пољопривредно земљиште	131,12	78,96
Рибњак	3,44	2,07
Производња	29,16	17,56



План генералне регулације насеља Суботиште и
привредно-радних зона у КО Суботиште

Укупно за површине остале намене	163,72	98,60
УКУПНА ПОВРШИНА СЕВЕРНЕ ПРИВРЕДНО-РАДНЕ ЗОНЕ	166,05	100

Табела 2. Постојеће намене површина северне привредно-радне зоне

Јужна привредно-радна зона

У оквиру јужне привредно-радне зоне налази се Национална возачка академија и она заузима највећи проценат укупне површине ове зоне. Поред тога, овухват границе ове зоне, обухвата и пољопривредно земљиште.

Јужна привредно-радна зона		
Намена	Површина (ha)	Процент (%)
Површине јавне намене		
Саобраћајне површине	2,29	4,80
Укупно за површине јавне намене	2,29	4,80
Површине остале намене		
Пољопривредно земљиште	13,59	28,50
Национална возачка академија	31,79	66,70
Укупно за површине остале намене	45,38	95,20
УКУПНА ПОВРШИНА ЈУЖНЕ ПРИВРЕДНО-РАДНЕ ЗОНЕ	47,67	100

Табела 3. Постојеће намене површина јужне привредно-радне зоне

3. Правила уређења

3.1 Подела простора на простроне зоне и целине

Подручје плана подељено је на три зоне и то:

- Грађевинско подручје насеља Суботиште;
- Северна привредно-радна зона; и
- Јужна привредно-радна зона.

Све планске смернице биће дефинисане кроз поменуте три зоне као појединачни елементи. У оквиру ових зона постоји подела на карактеристичне целине и подцелине.

Грађевинско подручје насеља Суботиште				
целина	подцелина	површина		Процентуална заступљеност (%)
		m ²	ha	
I	1 – Центар	47601,97	4,76	2,81
II	1.1 – Становање за пољопривредом	322776,10	32,28	19,12
II	1.2 – Становање за пољопривредом	433692,33	43,37	25,68



План генералне регулације насеља Суботиште и
привредно-радних зона у КО Суботиште

II	1.3 – Становање за пољопривредом	180955,08	18,10	10,72
II	1.4 – Становање за пољопривредом	98766,74	9,88	5,85
II	1.5 – Становање за пољопривредом	52101,41	5,21	3,08
II	1.6 – Становање за пољопривредом	59202,19	5,92	3,51
II	1.7 – Становање за пољопривредом	6183,19	0,62	0,37
II	1 – Породично становање	78385,86	7,84	4,64
II	2 – Породично становање	100583,10	10,06	5,96
III	1 – Привредно-радне делатности	73544,21	7,35	4,35
III	2 – Привредно-радне делатности	41357,70	4,14	2,45
IV	1.1 – Парк-шума	35882,97	3,59	2,13
IV	1.2 – Спортско-рекреативне површ.	17893,31	1,79	1,06
IV	1.3 – Спортско-рекреативне површ.	12139,72	1,21	0,72
IV	1.4 – Мултифунк. слоб. прост.	42087,64	4,21	2,49
V	1 – Гробље	12321,69	1,23	0,73
VI	1 – Саобраћајне површине	65422,69	6,54	3,87
VI	2 – Саобраћајни објекат - паркинг	7835,34	0,78	0,46
УКУПНА ПОВРШИНА НАСЕЉА СУБОТИШТЕ		1688733,24	168,87	100
Северна привредно-радна зона				
целина	подцелина	површина		Процентуална заступљеност (%)
		m ²	ha	
I	1.1 – Производња	94686,91	9,47	5,70
I	1.2 - Производња	217398,48	21,74	13,09
I	1.3 - Производња	69885,82	6,99	4,21
I	1.4 - Производња	329295,23	32,93	19,83
I	1.5 - Производња	83939,41	8,39	5,05



План генералне регулације насеља Суботиште и
привредно-радних зона у КО Суботиште

I	1.6 - Производња	185356,00	18,54	11,17
I	1.7 - Производња	328718,13	32,87	19,80
I	1.8 - Производња	151374,58	15,14	9,12
II	1 - Пословно-дистрибутивни садржај	136047,49	13,60	8,19
III	1 - Саобраћајне површине	63785,95	6,38	3,84
УКУПНА ПОВРШИНА СЕВЕРНЕ ПРИВРЕДНО-РАДНЕ ЗОНЕ		1660488,03	166,05	100
Јужна привредно-радна зона				
целина	подцелина	површина		Процентуална Заступљеност (%)
		m ²	ha	
I	1 – Национална возачка академија	282408,34	28,24	59,32
I	2 – Национална возачка академија	36446,92	3,64	7,65
II	1 – Пословно-комерцијална намена	105275,08	10,53	22,12
III	1 – Угоститељство	29122,05	2,91	6,11
IV	1 – Саобраћајне површине	22815,38	2,28	4,80
УКУПНА ПОВРШИНА ЈУЖНЕ ПРИВРЕДНО-РАДНЕ ЗОНЕ		476067,77	47,61	100

Табела 4. Табела планираних целина и подцелина у оквиру зона са њиховим површинама

3.2 Планирана намена површина

Као што је наведено све смернице предвиђене овим планским документом дефинисане су кроз три зоне (северна радна зона, јужна радна зона и насеље Суботиште). Планирана намена у оквиру ове три зоне подељена је на површине јавне и остале намене. У оквиру јавних намена су саобраћајна инфраструктура (саобраћајнице, паркинг просотр), комунална инфраструктура (водовод, канализација, електроенергетика, гасовод, телекомуникациона мрежа) и објекти јавне намене.

Катастарске парцеле које спадају под површине јавне намене истакнуте су кроз следећу табелу:

Урбанистичка зона	Катастарске парцеле под површинама јавне намене	
Северна радна зона	Део	843/1, 843/2, 843/3, 844/1, 844/2, 845, 848/1, 848/2, 865, 878, 879, 880, 890, 893, 894/4, 894/5, 894/6, 896, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 908/4,



План генералне регулације насеља Суботиште и
привредно-радних зона у КО Суботиште

		909, 910, 911/11, 913, 914, 915, 916, 1710, 1711, 1742, 1753
	Цела	-
Насеље Суботиште	Део	4, 67/1, 67/2, 69, 71, 73, 74, 76, 78, 80, 83/1, 83/2, 85/2, 85/1, 87, 88, 89, 123/1, 124, 126, 128, 130, 132, 134, 136, 138, 140, 142, 144, 146, 148/1, 148/2, 150, 152, 154, 156, 158, 161, 162, 164, 165, 166, 168, 170, 172, 174, 177, 180/1, 180/2, 180/3, 183, 186, 188, 190, 192, 194, 196, 198, 199, 201, 203/1, 203/2, 204/1, 205, 206, 207, 257/1, 257/2, 258, 260, 262, 264, 266, 268, 272, 271, 273, 274, 276, 278/2, 281/1283, 285, 287, 289, 291, 293, 295, 296, 440, 442, 443, 447, 451, 455, 457, 458, 462, 464, 465, 467, 469, 471, 473, 483, 486, 489, 490, 492, 509, 510, 511, 512/1, 512/2, 513, 514/1, 514/2, 515/1, 515/2, 515/3, 515/4, 515/5, 515/6, 561, 562, 563, 564, 567, 568, 571, 572, 573, 575, 576, 577/1, 577/2, 577/3, 577/4, 577/5, 577/7, 577/8, 577/9, 577/10, 577/11, 577/12, 577/16, 577/24, 577/38, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1140, 1175, 1284, 1757, 1766, 1767,
	Цела	1, 2, 5, 565, 566, 1139
Јужна радна зона	Део	1583, 1585/4, 1607, 1615/1, 1615/2, 1616, 1738, 1769
	Цела	-

Табела 5. Табела катастарских парцела које спадају под површине јавне намене

А. Северна привредно-радна зона

Кроз планирање привредно радних зона циљ је осавремењавање њих самих тако и ширег подручја, који захтева израду по следећим моделима:

- модел индустријских паркова
- модел технолошких паркова
- модел едукативни паркова

По дефиницији индустријски парк представља место које обезбеђује сву потребну логистику за пословно-продукционе делатности почев од инфраструктуре, адекватне локације, као и понуде активности које ће омогућити формирање кластера као носиоца реструктурирања привреде од масовне производње према тржишно оријентисаним продукционим активностима. У том смислу индустријски парк мора да генерише више међуцобноинтегрисаних зона од којих су прве три наведене примарни део индустријског парка, док су остале зоне пожељне да се нађу у непосредном окружењу:

1. Пословно –продукциону,
2. Истраживачко –резвојну,
3. Техничко –технолошку,
4. Стамбену,
5. Услужну,
6. Културно-забавно-рекреативну,
7. Образовну.



План генералне регулације насеља Суботиште и
привредно-радних зона у КО Суботиште

Технолошки парк је организација управљања од специјализованих професионалаца чији је основни задатак да повећају благостање заједнице промовишући културу иновативности и конкурентности удружених предузетника и истраживачких институција. За постизање ових циљева, технолошки парк стимулише и управља протоком знања и технологија између универзитета, истраживачко-развојних институција, малих и средњих предузећа, компанија и тржишта. Он олакшава креирање и раст на иновацијама заснованих процеса и обезбеђује услужне сервисе у циљу повећања додатне вредности заједно са услугама висококвалитетног амбијента и опреме у технолошком парку.

Могући садржаји производно-технолошких паркова (индустријских, технолошких, едукативних) у себи обухватају иновативне савремене пунктове као што су пунктови за:

- индустрију,
- екопољопривреду,
- трансфер технологија,
- иновације, проналаске и патенте,
- високи квалитет производа
- врхунски маркетинг и менаџмент,
- финансије и кредите,
- развој услуга,
- еко и етно-туризам,
- односе са јавношћу.

Суштина производних паркова је у њиховој креативности:

- стварање климе за иновације и извоз, посебно у домену едукација;
- обезбеђивање најновијих технолошких иновација клијентима;
- пружање комплетне помоћи у оснивању нових компанија високог технонивоа;
- промоција модерних предности заснованих на квалитету и другим предностима;
- промоција самозапосљавања и пословна подршка у бројним доменима;
- отварање нових профитабилних радних места;
- помоћ у претварању потенцијала подручја у профитабилна предузећа;
- креација нових, профитабилних и тражених производа, посебно за извоз;
- повезивање домаћих малих и средњих предузећа са иностраним капиталом;
- обезбеђивање директних страних инвестиција у технолошким парковима;
- одржавање семинара и обука о најновијим профитабилним технологијама;
- умрежавање домаћих и страних предузећа са локалним властима и државом;
- информисање о програмима ЕУ и других држава у домену иновација, кредитирања и др.;
- сарадња са универзитетима, институтима и другим установама у земљи и свету;
- преображај универзитета од предавачких у предузетничке институције;
- све остале креативне активности на унапређењу пословање и обуке кадра;
- запосљавање и мењање структуре радне снаге у региону;
- помагање одређивању развојне стратегије региона;
- привреда региона обезбеђује знања која јој омогућавају међународну конкурентност;
- постепено се гради потпуно нова индустрија у околини.

У оквиру северне радне зоне постоје две основне планиране намене, а то су производња и пословно-дистрибутивни садржај.



I. Производња

Површине предвиђене за производне делатности заузимају највећи проценат укупне површине обухвата границе северне радне зоне. Ова намена заузима површину од 146.07ha, односно око 88% укупне површине северне радне зоне.

II. Пословно-дистрибутивни садржај

Површине предвиђене за пословно-дистрибутивне садржаје заузимају мању површину, али зато заузимају централну позицију радне зоне. Ова целина предвиђена је у виду неке врсте центра у ком би требало да се нађу, између осталог, углавном административне зграде и управе. Ова намена заузима површину од 13,60ha, односно око 9% укупне површине северне радне зоне.

B. Јужна привредно-радна зона

Јужна радна зона планирана је на исти начин као и северна – тежи се истом концепту привредно-радних зона. Јужна радна зона дели се на три целине са наменом угоститељства, пословно-комерцијалног садржаја и целину коју формира национална возачка академија (НАВАК).

I. Угоститељство

Угоститељство је претежна намена западног дела јужне привредно-радне зоне. Омеђана је двема саобраћајницама – државним путем који је саобраћајна веза са насељем кроз периферију и саобраћајницом која је такође веза са насељем, али из центра насеља. Излаз и контакт са две изузетно битне саобраћајнице за уже и шире подручје омогућава могућност и потенцијал развоја комерцијалних, услужних, трговинских и сличних делатности. Потенцијал за развој представља и близина садржаја значаја на државном нивоу („НАВАК“ – национална возачка академија). У оквиру ове целине тежи се разноликошћу садржаја. Комплементарне намене приказане су на графичком прилогу 4.3 „Дистрибуција намена површина“. Ово подручје заузима површину од 2,91ha, односно око 6% од укупне површине јужне привредно-радне зоне.

II. Пословно-комерцијални садржај

Ова намена као претежна предвиђена је на источном делу обухвата границе јужне привредно-радне зоне. Поред ове намене, могуће је, не и неопходно, увођење других комплементарних намена приказаних на графичком прилогу 4.3 „Дистрибуција намена површина“. Планиран је развој целе ове зоне кроз атрактивност коју носи са собом „НАВАК“ и намене компатибилне њему.

III. Национална возачка академија

Национална возачка академија (НАВАК) заузима највећи проценат површине јужне привредно-радне зоне (око 67%). Према планираном стању предвиђа се задржавање и могуће унапређење постојећег стања. Предвиђено је увођење могућих комплементарних намена, саобраћајне повезаности. Постојеће шумско земљиште се задржава и поспешује се задржавања што већег процента зеленила у складу са планираном наменом.



С. Насеље Суботиште

I. Објекти јавне намене

Под објектима јавне намене у оквирима граница Плана спадају основна школа (ОШ „Слободан Бајић Паја“) и Дом културе. Ово су постојећи објекти у оквирима границе и планира се њихово задржавање уз потребно унапређење стања кроз деловања у складу са условима надлежних институција за заштиту споменика културе. Објекти јавне намене заузимају повшрину од 1,12ха и 0,66% од укупне површине зоне планског подручја – насеље Суботиште.

II. Становање

Намена становања се у оквиру обухвата граница Плана као претежна намена јавља само у оквиру насеља Суботиште и то у два облика као породично и као становање за пољопривредом. Становање заузима око 74% површине обухвата границе насеља Суботиште.

Породично

Породично становање се предвиђа у централним деловима насеља. Овај тип дефинисања намене простора има за циљ урбаног развоја насеља и формирања централне зоне, најразвијеније у односу на целокупно насеље. На графичком прилогу 4.2 „Дистрибуција намена површина“ дефинисане су компатибилне намене кроз пратеће и допунске намене које могу да се нађу у оквиру површина ове намене. Предвиђа се најразноврснији садржај у овој зони у односу на све остале. Предвиђа се формирање урбаног и функционалног центра насеља.

Становање са пољопривредом

Овај тип становања дефинисан је са циљем да се задржи у што већој мери обрадиво земљиште. Кроз графички прилог 4.2 „Дистрибуција намена површина“ приказане су пратеће и допунске намене у оквиру ове намене. Планира се успостављање и подржавање сопствених појединачних производња и мањих пословања. Предвиђа се да претежну површину заузимају обрадиве површине и стамбени објекти.

III. Производња

У оквиру северног и југозападног дела обухвата границе зоне насеља Суботиште налазе се две зоне предвиђене за производне комплексе. Претежна намена ових површина је производња. Међутим, у односу на конкретне радне зоне овог плана, ова намена у оквирима границе насеља Суботиште има карактеристике прилагодљиве позицији коју имају, у оквиру насеља (колико год то ипак била периферија), тако да је намена сложенија/разнолика. Деловање и структура би требало да могу да се уклопе уз имиџ остатска насеља, тренутног, али пре свега планираног.

IV. Верски објекат

Верски објекат у насељу Суботиште је српска православна црква Рођења Св. Јована, на катастарској парцели бр. 3 КО Суботиште. Објекат је проглашен спомеником културе – НКД од великог значаја (Решење Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица бр. 238/76 од 26. јануара 1977. године и Ослуком Извршног већа Скупштине АПВ XII број: 633-7/91 од 12.12.1991. године).



V. Гробље

Постојеће гробље у оквиру насеља Суботиште се задржава и планира се проширење на суседну катастарску парцелу број 528/1 КО Суботиште. Постојећа површина гробља износи 0,84ха и проширује се источно за 0,30ха, тако да укупна планирана површина за гробље износи 1,14ха, што чини 0,68% од укупне површине подурчја насеља Суботиште.

На простору на ком се планира гробље планира се изградња гробних парцела, разведени систем стаза унутар парцела, примерено обликоване зелене површине као и формирани ободни зелени појас.

VI. Зеленило и рекреација

Под зеленилом и рекреацијом предвиђају се површине које имају намену парк-шума, слободне зелене површине, спортско-рекреативне површине и мултифункционални слободан простор. Ове површине заузимају површину од 23,77ха што чини око 14% од укупне површине подручја насеља Суботиште.

Парк-шума

Површине под овом наменом налазе се у западном делу обухвата границе насеља Суботиште. Ове површине имају за циљ повећавања процента зелених површина и високог растиња као и простор за одмор, рекреацију и излете становника, али и посетилаца насеља. У оквиру ових површина предвиђа се излетничти мобилијар (клубице, клубице са надстрешницама, корпе за отпатке и сл.), справе за вежбе на отвореном, трим стазе, стазе за шетњу и други могући елементи који омогућавају боравак људи кроз рекреацију или одмор, а не нарушава природно окружење. Ове површине су у вези са и окружују површине за спорт и рекреацију. Трим стазама, справама за вежбе на отвореном и другим сличним елементима садржајно, али и физички, су повезани.

За ово подручје предвиђа се пошумљавање високим растињем аутохтоних врста.

Спорт и рекреација

Површине намењене претежно за спорт и рекреацију налазе се на две локације у оквиру насеља. Источно и западно од државног пута.

Прва локација налази се источно од државног пута у оквиру целине намењене за становање где се налази постојећи фудбалски терен. Планира се унапређења постојећег терена и опремање потребним пратећим садржајем.

Друга локација је у западном делу обухвата границе насеља Суботиште. Граничи се са површинама са наменом парк-шума и у вези је са њим. На графичком прилогу 3.2 Планирана намена површина дефинисана је тачна позиција ове локације и са тачним границама које су само графички тако приказане, док се при реализацији предвиђа мешање и преклапање суседних садржаја у складу са концепцијом намене и будућих садржаја. У оквиру ове површине, предвиђају се спортски терени за различите врсте спортова, базени на отвореном, дечја игралишта и сл.

Слободне зелене површине

Слободне зелене површине представљају површине уз саобраћајнице, у оквиру њихових регулација. У оквиру ових површина предвиђају се приступни колски и пешачки прилази



План генералне регулације насеља Суботиште и
привредно-радних зона у КО Суботиште

објектима уз поменуте регулације. У оквиру ових површина налазе се и одређена спомен обележја. У оквиру ових површина предвиђа се провођење комуналне инфраструктуре. Поред овог типа слободних зелених површина постоје и површине овог типа које су планиране у оквиру других намена као пратеће или допунске.

Мултифункционалан слободан простор

Мултифункционалан слободан простор је површина уз саму западну границу плана. Ово је слободан простор који може да се користи за разнолике потребе. Првенствено предвиђа се могућност организовања манифестација. Један од циљева увођења оваквог типа површине је унапређење квалитета живота у насељу Суботиште. Јасно је да манифестације познате на општинском, државном, а поготово на регионалном нивоу знатно побољшавају квалитет живота у месту у ком се одржавају као и да у многоне поспешују и подстичу његов развој.

Налази се уз површине парк-шуме и спортско-рекреативних површина. Такође, уз ову површину предвиђа се и површина намењена за паркинг простор који би требало да омогући потребан капацитет паркинг места за одржавање могућих манифестација.

3.3 Поступак и принципи дефинисања намена и правила организације

Како би се што успешније одговорило на задатак формирања адекватних намена, односно функција, садржаја и активности, формирана је листа свих примерених, адекватних и пожељних садржаја, који се везују за обухват Плана, а све у складу са важећим Просторним планом општине Пећинци. Такође, постојеће стање, анализирани ресурси и уочени потенцијали за предметно подручје утицали су на формирање матрице планираних намена.

Планиране намене, функције и садржаји простора подељени су у три категорије у зависности од њихове доминације и значаја у простору и интеракције са другим садржајима, и то на:

- претежне (основне) намене,
- допунске намене и
- пратеће намене.

Намене су приказане табеларно, а у зависности од урбанистичке зоне односно целине за које се дефинишу могуће је вршити комбинацију више различитих функција, садржаја и активности. Поред претежне намене, намена у оквиру Плана дефинисана је и као пратећа и допунска. Један од критеријума за дефинисање пратећих и допунских намена јесте компатибилност намена. Тако се пратеће и допунске намене дефинишу као функције које нису неопходне да се нађу у простору уз претежну намену, али је пожељно да се оне ипак десе ради реализације већег броја интереса и укупног квалитета простора. У даљој разради за сваку основну намену врши одабир садржаја и функција који је ближе одређују и дефинишу. Табеларним приказом се свака претежна намена рашчлањује на примарну и секундарну поделу према функцији односно садржају. На такав начин се добија шема из које је могуће касније одредити и применити претежне, пратеће и допунске намене на нивоу урбанистичких зона и целина. Могуће намене које су табеларно наведене разликују се и посебне су за насеље Суботиште и за две привредно радне зоне.



План генералне регулације насеља Суботиште и привредно-радних зона у КО Суботиште

I	ДЕЛАТНОСТИ	II	СТАНОВАЊЕ	III	ТУРИЗАМ И УГОСТИТЕЉСТВО	IV	ЗЕЛЕНЕПОВРШИНЕ	V	СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА
1	Примарне - пољопривреда	1	Породично становање	1	Смештајни капацитети	1	Заштитне зелене површине	1	Спортске површине
1.1	Земљорадња	2	Пољопривредно становање	1.1	Хостел	2	Шетне стазе	1.1	Отворени спортски терени
1.2	Стољарство	3	Становање у оквиру радних зона	1.2	Виненд куће	3	Слободне зелене површине	1.2	Затворени спортски терени
2	Секундарне			1.3	Простор за камповање	4	Уређене спорско-рекреативне зелене површине	1.3	Теретане на отвореном
2.1	Производно занатство индустрија (лака)			2	Угоститељски објекти	5	Зеленило у склопу стамбених блокова	2	Рекреативне површине
3	Квартарне			2.1	Ресторани	6	Линијско зеленило	2.1	Пешачке стазе
3.1	Управне зграде			2.2	Кафане			2.2	Стазе за трчање
3.2	Здравствене установе			2.3	Кафићи			2.3	Дејча игралишта
3.3	Образовне установе			2.4	Мобилни угоститељски пунктови			2.4	Забавни паркови
3.4	Културне установе			3	Туристичка сигнализација				
4	Посебне делатности			3.1	Путокази				
4.1	Верски објекат			3.1	Информационе табле				
4.2	Гробље			3.2	Атрактивне тачке културне презентације				
				4	Услужни објекти				
				4.1	Пијаце				
				4.2	Продавнице				
				4.3	Локали				
				4.4	Продавнице специјализоване робе				

Табела 6. Табела планираних намена, функција и садржаја простора за грађевинско подручје насеља Суботиште

I	ПРОДУКЦИЈА	II	ЦЕНТРИ	III	ТУРИЗАМ И УГОСТИТЕЉСТВО	IV	СТАНОВАЊЕ	V	СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА
1	Производња	1	Комерцијално-услужни	1	Угоститељство-смештајни капацитети	1	Профитабилно	1	Зелене површине
1.1	Погони лаке индустрије	2	Пословно управни	1.1	Угоститељство-смештајни капацитети	1.1	Апартмани за смештај иностраних и домаћих пословних мартнера, путника трговаца и менаџера	1	Слободне зелене површине
1.2	Прерађивачка-прехрамбена индустрија	3	Културно-едукативни	2	Пословни туризам	1.2	Пословно становање	1.2	Паркови
1.3	ИТ продукција	4	Мултифункционални	3	Туристичко-рекреативни садржаји	1.2	Специфично	1.3	Заштитно зеленило
1.4	Фарме			3.1	Кућице за издавање	2	Апартмани за смештај запослених радника...	1.4	Зелене површине у склопу производно-пословних комплекса
2	Занатство-мануфактура			3.2	Плаже-купалишта	1.3		2	Спортске површине
2.1	Примарни: погони мануфактурне производње, објекти производног занатства, занатски центри, мале радне зоне, стари занати,			3.3	Кампови			2.1	Отворени терени
2.2	Секундарни: објекти услужног занатства продавнице специјализоване робе, простори за излагање производа, едукативни центри за старе занате			3.4	Спортски риболов			2.2	Затворени терени
3	Пословна							2.3	Спорске површине у оквиру производно-пословних комплекса за одмор, рекреацију и дружење запослених
3.1	Пословни центри							3	Рекреативне површине
3.2	Трговина							3.1	Купалишта
3.3	Простори за манифестације							3.2	Базени
3.4	Представништва, заступништва компаније, агенције, административне зграде							3.3	Риболовачке површине
3.5	Робно-транспортни центри							3.4	Пешачке стазе
3.6	Објекти услужно-сервисног карактера							3.5	Стазе за трчање
3.7	Складишни објекти								

Табела 7. Табела планираних намена, функција и садржаја простора за привредно-радне зоне

3.4 Дистрибуција намена и биланс површина

Дистрибуција намена је извршена за целокупан простор плана по формираним целинама. Табеларно и графички (графички прилог број 5.1, 5.2 и 5.3 Дистрибуција намена површина) је приказана дистрибуција намена за целокупан простор. Биланс намена представљен је као укупан биланс за читаво подручје плана.

У табели матрице намена (Табела број 7.) све намене подтипови и садржаји имају свој број. Број намене се уписује у табелу која дефинише за сваку целину посебно која је претежна а која пратећа и допунска намена.

Дистрибуција намена је приказана и табеларно за сваку целину на три нивоа у следећој табели:



План генералне регулације насеља Суботиште и
привредно-радних зона у КО Суботиште

Северна привредно-радна зона			
Намена	Површина		Процентуална заступљеност(%)
	m ²	ha	
Површине јавне намене			
Саобраћајне површине	63785,98	6,38	3,84
УКУПНО ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	63785,98	6,38	3,84
Површине остале намене			
Производња	1460654,56	146,07	87,97
Пословно-дистрибутивна намена	136047,49	13,60	9,07
УКУПНО ЗА ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	1596702,05	159,67	96,16
УКУПНА ПОВРШИНА СЕВЕРНЕ ПРИВРЕДНО-РАДНЕ ЗОНЕ	1660488,03	166,05	100
Јужна привредно-радна зона			
Намена	Површина		Процентуална заступљеност(%)
	m ²	ha	
Површине јавне намене			
Саобраћајне површине	22815,38	2,28	4,79
УКУПНО ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	22815,38	2,28	4,79
Површине остале намене			
Национална возачка академија	318855,26	31,89	66,98
Пословно-комерцијална намена	105275,08	10,53	22,12
Угоститељство	29122,05	2,91	6,11
УКУПНО ЗА ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	453252,39	45,33	95,21
УКУПНА ПОВРШИНА ЈУЖНЕ ПРИВРЕДНО-РАДНЕ ЗОНЕ	476067,77	47,61	100
Насеље Суботиште			
Намена	Површина		Процентуална заступљеност(%)
	m ²	ha	
Површине јавне намене			
Саобраћајне површине	64077,02	6,41	3,80
Саобраћајни објекат – паркинг простор	7835,34	0,78	0,46
Објекти јавне намене	11200,30	1,12	0,66
УКУПНО ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	83112,66	8,31	4,92
Површине остале намене			
Становање са пољопривредом	1081656,54	108,17	64,06
Породично становање	163350,54	16,33	9,67
Производња	106538,21	10,65	6,31
Верски објекта	4957,18	0,50	0,30
Гробље	11411,11	1,14	0,68
Парк-шума	35882,97	3,59	2,13
Слободне зелене површине	129703,36	12,97	7,68
Спорт и рекреација	30033,03	3,00	1,78
Мултифункционалан слободан простор	42087,64	4,21	2,50
УКУПНО ЗА ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	1605620,58	160,56	95,08
УКУПНА ПОВРШИНА НАСЕЉА СУБОТИШТЕ	1688733,24	168,87	100

Табела 8. Табела површина планираних намена



3.5 Мрежа и објекти инфраструктуре

3.5.1 Саобраћајна инфраструктура

Колски саобраћај

Главну саобраћајну артерију представља саобраћајница која пролази кроз све три зоне Плана – државни пут IIБ реда број 317. Овај државни пут спаја насеље Пећинци и Купиново, преко Суботишта. Ова саобраћајница представља везу три зоне Плана.

Кроз остатак планског подручја постоје саобраћајнице које имају улогу повезивања изграђене постојеће структуре. Оне повезују изграђену структуру насеља и радних зона са главном саобраћајницом (државни пут IIБ реда број 317).

Планирано саобраћајно решење предвиђа реконструкцију и јасно дефинисање постојећих саобраћајница, као и спровођење планираних саобраћајница које би требало да испрате и употпуне планирани развој насеља и радних зона. Тресе нових саобраћајница планиране су тако да омогуће колски приступ свим катастарским целинама, подцелинама и катастарским парцелама.

Нови саобраћајни капацитети планирани су у виду двосмерног саобраћаја са две саобраћајне траке, с тим што се планира двосмерни саобраћај са елементима који обезбеђују висок ниво саобраћајне услуге и висок ниво безбедности.

За сваку грађевинску парцелу у оквиру радне зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 4,00m, а минимални унутрашњи радијус кривине је 7,00m. Пешачки приступ је мин ширине 1,50m. За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор (за путничко возило минимално 2,50 x 5,00m, а за теретно возило минимално 3,00 x 6,00m, односно у зависности од величине возила).

Пешачки саобраћај

За потребе несметаног и ефикасног одвијања пешачког саобраћаја, планира се изградња издвојених пешачких површина у виду тротоара уз саобраћајнице у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС“, бр. 46/2013) и Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“ 22/2015).

Дуж постојећих и новопланираних саобраћајница предвиђена је изградња тротоара ширине 2,00m, са једне или обе стране саобраћајнице, у зависности од категорије саобраћајнице, са нагибом од 2% према коловозу.

Правци развоја пешачког саобраћаја су усмерени ка обезбеђењу пуне заштите пешачких кретања од осталих видова саобраћаја и испуњењу услова за несметано кретање лица са посебним потребама.

Паркирање возила

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних стамбених објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута. Паркирање се предвиђа и линијски, уз постојеће и планиране саобраћајнице, уколико то регулација тих саобраћајница омогућава. Већи јавни паркинг простор предвиђа се у



План генералне регулације насеља Суботиште и
привредно-радних зона у КО Суботиште

западном делу обухвата границе насеља Пећинци. Позиција паркинг простора одређена је околним садржајем – спортско-рекреативне површине и мултифункционална површина намењена је за могуће одржавање различитих манифестација и других врста окупљања већег броја људи. Паркинг простор би требало да омогући паркирање возила посетиоца и корисника околних садржаја. Паркинг простор има капацитет од око 320 паркинг места. Планира се посебан паркинг простор у оквиру свих комплексна радних зона. Ови паркинг простори се планирају у оквиру граница комплекса (производних, пословних, или других планираном наменом могућих) и имају циљ задовољавања потреба тих комплекса.

3.5.2 Водоснабдевање

Насеље се снабдева из водозахвата у оквиру централне зоне насеља. Постојећа водоводна мрежа је развијена кроз насеље од Ø90 до 160. Притисак у мрежи је 3,5-4 бара. Планран је развој мреже на деловима где се планира развој насеља. И то тако што ће се изградити секундарна водоводна мрежа профила Ø(100 и 80) mm у оквиру свих планираних саобраћајница где тренутно није изведена. Планира се и реконструкција постојеће водоводне мреже. Водоводну мрежу која се налази на осталом грађевинском земљишту изместити у регулацију улице.

На гафичким прилозима 7.1, 7.2 и 7.3 приказане су трасе постојеће и планиране мреже и објекти водоснабдевања. Трасе су приказане приближно, док се при изградњи морају поштовати прописи и правила за изградњу, димензионисање и растојања према важећим законима, правилницима, овим планским документом и другим одговарајућим документима регулаторног оквира.

3.5.3 Одвођење отпадних вода – канализациона мрежа

Одвођење отпадних и атмосферских вода решава се преко постојеће и планиране канализационе мреже насеља. У насељу је изграђена фекална канализациона мрежа. Фекална канализација је прикључена на постројење за прераду отпадних вода у Пећинцима који се налази у оквиру Индустијске зоне Пећинци на Орачком пољу. Планом се предвиђа даље ширење мреже у новопланираним саобраћајницама и све водити ка пречистачу отпадних вода.

Успешно одвођење сувишних вода обезбеђују трајно оформљени системи за одводњавање. Постојећа детаљна каналска мрежа није у целости ефикасна на свим теренима, поготову где је густина каналисаности максимална, а постоје локалне депресије. Сва насеља у Општини, па и насеље Суботиште, тренутно не располажу са изграђеном канализацијом (сем у неким и то делимично) отпадних вода. Све употребљене воде се одлажу у индивидуалне септичке јаме из којих садржај понире у подземље. Ове отпадне воде директно угрожавају квалитет подземних вода, чинећи их неупотребљивим за било какву намену.

Потребно је увођење адекватне канализационе мреже, тј. одвођење атмосферских вода, науљених атмосферских вода, технолошких и санитарно-фекалних отпадних вода.

Планира се мрежа отворених канала. Постојеће мреже, би требало да се реконструишу и приведу намени, јер у садашњим условима улични канали су само ретензија за прихват атмосферске воде без могућности отицања. Само где се укаже потреба отворени канали



План генералне регулације насеља Суботиште и
привредно-радних зона у КО Суботиште

би требало да се зачеви. Реципијенти за пријем атмосферске воде из насељских каналских мрежа, су атарски канали који припадају мелиоративној каналској мрежи.

У границама обухвата Плана Јужне радне зоне каналска мрежа се директно или индиректно улива у канал Грденовачки, који има улив у канал Прогарска Јарчина на стационачи km 15+418.

У границама обухвата Плана Северне радне зоне каналска мрежа се директно или индиректно улива у канал Угриновачки, који има улив у канал Галовица на стационачи km 36+156.

У границама обухвата Плана насеља Суботиште каналска мрежа се индиректно улива у канал Прогарска јарчина.

Галовица је највећи канал Срема. Генерални правац пружања је северозапад - југоисток, од Буђановаца до Бежаније, у дужини око 50 km. Део од Буђановаца до Добановачке (Угриновачке) баре, прокопан је 1880. године, а други део до Саве 1902. године. С десне стране Галовица прима више канала: Угриновачки, Михаљевачки и Драшки и др., док са леве прима: Легдер, Кувалов и местимично каналсану Угриновачку бару. Сваки од поменутих канала прима мноштво канала трећег и четвртог реда који скупљају вишак воде са простране територије од 618 km², односно атара Крњешеваца, Угриноваца, Буђановаца, Шимановаца, Деча, Петровчића, Бечмена и др..

У хидрографском систему и Прогарска и Јарачка Јарчина су велики канали. Одводњавају сувишне воде у атарима Брестача, Суботишта, Доњег Товарника, Огара и Ашање.

Снабдевање водом за пиће, врши се преко насељских водоводних система. Хемијски квалитет воде је различит у зависности од дубине каптираних слојева.

На гафичким прилозима 7.1, 7.2 и 7.3 приказане су трасе постојеће и планиране мреже и објекти канализационе инфраструктуре. Трасе су приказане приближно, док се при изградњи морају поштовати прописи и правила за изградњу, димензионисање и растојања према важећим законима, правилницима, овим планским документом и другим одговарајућим документима регулаторног оквира.

3.5.4 Електроенергетика

Даљи развој електроенергетске мреже подразумева реконструкцију постојеће високо напонске мреже. Због убрзане градње градити подземне кабловске водове 110/20kV у коридорима општинских и државног пута II реда.

Побољшање нивоа јавне расвете подразумева постављање савременијих светиљки и боље осветљење раскрсница на важнијм путним правцима.

На гафичким прилозима 7.1, 7.2 и 7.3 приказане су трасе постојеће и планиране мреже и објекти електроенергетике. Трасе су приказане приближно, док се при изградњи морају поштовати прописи и правила за изградњу, димензионисање и растојања према важећим законима, правилницима, овим планским документом и другим одговарајућим документима регулаторног оквира.

3.5.5 Телекомуникациона инфраструктура

Планом се предвиђа потпуна дигитализација транспортне мреже, односно постављање нових спојних каблова са оптичким влакнима уз главне и локалне путне правце, чиме ће се постићи транспарентност мреже за пренос различитих сервиса (говор, подаци,



План генералне регулације насеља Суботиште и
привредно-радних зона у КО Суботиште

мултимедијални сервиси и сл.). Да би се омогућила испорука интерактивних широкопојасних сервиса до индивидуалних корисника, што је неоспорно један од захтева који се поставља пред будуће телекомуникационе мреже, постојеће дистрибуционе и комутиране мреже морају да се унапреде у широкопојасне комутиране дистрибуционе корисничке мреже базиране на квалитету сервиса, што захтева промене у мрежама за приступ. Овакав закључак намеће потребу увођења нових технологија у мрежама за приступ.

Мобилна телефонија подразумева изградњу нових телекомуникационих објеката. Подразумева се и резервисање нових коридора за радио-релејне везе. С обзиром на брз напредак мобилне телефоније подразумева се да ће се у току изградње нових објеката користити технолошки актуелни ситеми мобилне телекомуникације.

На гафичким прилозима 7.1, 7.2 и 7.3 приказане су трасе постојеће и планиране мреже и објекти телекомуникационе инфраструктуре. Трасе су приказане приближно, док се при изградњи морају поштовати прописи и правила за изградњу, димензионисање и растојања према важећим законима, правилницима, овим планским документом и другим одговарајућим документима регулаторног оквира..

3.5.6 Гасификација

Планирана је изградња једне МРС из које би се снабдевали потрошачи широке и комуналне потрошње. Мерно – регулационе станице градити као дволинијске и са посебном линијом за мерење летње (мале) потрошње.

За потребе изградње система активне катодне заштите гасовода средњег притиска неопходно је обезбедити прикључне станице катодне заштите на нисконапонску мрежу у ГМРС "Шећерана" Пећинци и код МРС "Карловчић", МРС "Доњи Товарник" и МРС "Шимановци".

Изузев наведених прикључака гасоводна мрежа средњег притиска и мерно – регулационе станице не захтевају посебне прикључке на друге инфраструктурне објекте.

Изградњу гасоводне мреже вршити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима. Према условима НИС – ГАС у појасу ширине од 5m на једну и другу страну, рачунајући од осе цевовода, забрањено је садити биљке чији корени досежу дубину већу од 1m, односно за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5m. У том појасу не сме бити препрека (ограде и сл.) и мора бити стално проходан за приступ тешких возила у случају интервенције на гасоводу.

Уређаји у саставу гасовода високог и средњег притиска, МРС, компресорске станице, чистачке станице и блок станице/блокадни вентили са издувавањем, морају да задовоље прописана растојања од објеката.

На гафичким прилозима 7.1, 7.2 и 7.3 приказане су трасе постојеће и планиране мреже и објекти гасификације. Трасе су приказане приближно, док се при изградњи морају поштовати прописи и правила за изградњу, димензионисање и растојања према важећим законима, правилницима, овим планским документом и другим одговарајућим документима регулаторног оквира.



3.6 Урбанистички услови и мере заштите

3.6.1 Заштита природних и културних добара

На територији планског подручја налазе се следећа културна добра:

- Кућа у селу Суботиште – на адреси Иве Лоле Рибара бр. 61 на парцели 437 КО Суботиште за заштићеном околином коју чине парцеле 437 и 438 КО Суботиште (Одлука Владе РС бр. 633-609/98-23 од 20.02.1998. године, објављена у Сл. гласнику РС 8/98);
- Салаш Бугарских – на путу Пећинци Суботиште, потец Велико Селиште (Решење ЗЗСКСМ бр. 267/75 од 06.01.1976.) - покренут поступак за брисање,

евидентирана добра:

- Просторно културно-историјска целина Партизанска улица Суботиште – Евиденциони лист бр. 158 од 10.05.2019. ЗЗСКСМ, коју чине следећа културна добра:
- Српска православна црква Рођења Светог јована у Суботишту, са кућиштем и двориштем у статусу споменика културе од великог значаја, на адреси Партизанска 7 на кат. парцели 3 КО Суботиште са границом непосредне близине коју чине спољне ивице кат. парцела 1, 2, 3, 4 и 5 КО Суботиште (Решење ЗЗСКСМ бр. 238/76 од 26.01.1977. и Одлука Извршног већа АПВ бр.633-7/91 од 12.12.1991.-Сл. лист АПВ бр. 28 од 30.12.1991.),
- Зграда Парохијског дома на адреси Партизанска 7А на кат. парцели 3 КО Суботиште у статусу споменика културе (Решење ЗЗСКСМ бр. 238/76 од 26.01.1977.),
- Зграда старе основне школе (позната и као Партизанска школа) на адреси Партизанска 9 на кат. парцели 1 КО Суботиште са четири спомен плоче – Евиденциони лист бр. 128 ЗЗСКСМ,
- Споменик палим борцима (налази се испред зграде основне Школе „Слободан Бајић Паја“ Пећинци – подручно насеље у Суботишту, улица Партизанска 9) на кат. парцели 4 КО Суботиште, зону заштићене околине ове Целине чине парцеле 1, 2, 3, 4 и 5 КО Суботиште.
- Евидентирана добра изван целине:
- Археолошки локалитет „Борови“ потец гробље – Евиденциони картон 124 ЗЗСКСМ, као и
- Споменици евидентирани према Закону о ратним меморијалима („Сл. гласник РС“, бр. 50/2018 члан 23.):
- Зграда старе школе (позната и као Партизанска школа) Партизанска 9 кат. парцела 1 КО Суботиште са четири спомен плоче,
- Споменик палим борцима (налази се испред зграде основне Школе „Слободан Бајић Паја“ Пећинци – подручно насеље у Суботишту, улица Партизанска 9) на кат. парцели 4 КО Суботиште,
- Спомен плоча палим борцима и жртвама фашизма у Кому културе, Партизанска 5, кат. парцела 4 КО Суботиште,
- Спомен плоча на месту куће Ђорђа Јовановића, Каменова 27, кат. парцела 272 КО Суботиште,



План генералне регулације насеља Суботиште и
привредно-радних зона у КО Суботиште

- о Спомен плоча на месту коће Лусилов Милутина, на згради Месне канцеларије Суботиште, Каменова 28, кат. парцела 281/1 КО Суботиште.

За непокретно културно добро под називом Кућа у селу Суботиште применити следеће услове и мере: није дозвољена изградња нових објеката на заштићеној кат. парцели културног добра, осим реконструкције објеката који имају својства културних добара, није дозвољена доградња, мењање облика и материјализације заштићеног објекта, дозвољено је извођење конзерваторских радова према условима које утврди надлежна служба заштите.

За споменик културе од великог значаја Српску православну цркву Светог Јована и споменик културе Парохијски дом у Суботишту применити следеће мере изаштите: дозвољава се санација, конзервација и рестаурација, која неће угрозити споменичка својства ентеријера и екстеријера, а према појединачним условима службе заштите, обавезно је очување постојећих карактеристичних елемената архитектуре, хоризонталног и вертикалног габарита, конструктивних и декоративних елемената екстеријера и ентеријера, забрањују се радови који могу угрозити статичку стабилност објекта.

У зони заштићене околине Просторно културно-историјске целине Партизанска улица Суботиште (која је истовремено и граница непосредне близине Споменика културе од великог значаја СПЦ Светог Јована) применити следеће услове и мере заштите: дозвољено је урбанистичко, комунално и хортикултурно опремање, уређење и одржавање које неће угрозити споменичка својства добара у саставу Целине, обавезно је очување постојеће уличне матрице и карактеристика просторне организације, забрањује се извођење радова који могу угрозити споменичка својства културног добра у непосредној близини, забрањује се депоновање запаљивих и штетних материја.

За меморијалне комплексе, споменике и спомен обележја у статусу евидентираних добара: Зграда старе основне школе са четири спомен плоче и Споменики палим борцима применити следеће услове чувања, одржавања и коришћења: дозвољава се обнова, санација, конзервација и рестаурација, која неће угрозити споменичка својства и постојеће карактеристичне конструктивне и декоративне елементе објеката или обележја под заштитом, сви радови морају бити обављени по појединачним условима заштите, забрањују се радови који могу угрозити статичку стабилност објеката или обележја под заштитом, забрањује се додавање нових елемената (плоча украса) на објекте или обележја осим у посебним случајевима и тек након добијања појединачних услова надлежне службе заштите.

За споменике који су евидентирани према Закону о ратним меморијалима на простору обухвата Плана законом су уређена питања од значаја за заштиту, редовно одржавање, инвестиционо одржавање, уређење, уклањање и финансирање одржавања и уређења ратних меморијала, успостављање и вођење прописаних евиденција, као и друга питања од значаја за ратне меморијале у Републици Србији и иностранству.

Идентификоване су две групе археолошких локалитета у оквиру планског подручја за које је обавезно прибављање појединачних услова службе заштите. Прву групу локалитета чине они локалитети на којима се планира изградња и проширење постојећих садржаја. За ове локалитете је обавезно претходно археолошко истраживање пре планираног привођења намени дефинисаног простора. Локалитет Борови, потец гробље. Другу групу локалитета чине потенцијални археолошки локалитети под претходном заштитом лоцирани на трасама инфраструктуре у зони обухвата Плана. За ове локалитете, односно



План генералне регулације насеља Суботиште и
привредно-радних зона у КО Суботиште

инфраструктурне трасе обавезно је рекогносцирање целокупне трасе и археолошки надзор над извођењем земљаних радова.

Посебни услови заштите важе за зону археолошког локалитета Борови, потец Гробље (северни део кат. парцеле 894/3 КО Суботиште у ширини од 300m и дужини од 100m): дозвољена је изградња инфраструктуре и извођења грађевинских радова уз претходно прибављање појединачних мера заштите и обезбеђивање заштитних археолошких ископавања.

На преосталом делу обухвата Плана приликом изградњњ инфраструктурних прикључака обавезно је рекогносцирање целокупне трасе и археолошки надзор над извођењем ових радова које врши стручна служба надлежне институције заштите.

Археолошки надзор приликом извођења грађевинских и других радова врши стручна служба ЗЗСКМ.

Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке налазе извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и о томе обавести ЗЗСКМ, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима.

Инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, ради истраживања локације.

Инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту.

3.6.2 Мере и услови заштите животне средине

У складу са чланом 2. Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/04, 36/2009 и 36/2009-др. закон, 72/09-др. закон, 43/2011-одлука УС и 14/2016), систем заштите животне средине чине мере, услови и инструменти за: одрживо управљање, очување природне равнотеже, целовитости, разноврсности и квалитета природних вредности и услова за опстанак свих живих бића, такође и спречавање, контролу, смањивање и санацију свих облика загађивања животне средине.

Уравнотеженост привредног развоја, заштита животне средине и побољшање квалитета живљења, обезбеђује се превентивним мерама ускладу са одредбама Закона о заштити животне средине. Законом о заштити животне средине утврђено је да се уређење простора, коришћење природних ресурса и добара одређено урбанистичким плановима заснива на обавези да се:

- Природни ресурси и добра очувају и унапређују и у највећој мери обнављају, а ако су необновљиви да се рационално користе,
- Обезбеди заштита и несметано остваривање функција заштићених подручја са њиховом заштићеном околином и у највећој могућој мери очувају станишта дивљих биљних и животињских врста и њихове заједнице,
- Обезбеди очување изграђеног простора,
- Обезбеде услови за одмор и рекреацију човека,
- Одреди мере заштите животне средине.



План генералне регулације насеља Суботиште и
привредно-радних зона у КО Суботиште

Обезбедити пречишћавање продуката емисије на свим местима потенцијалног ризика од емисије загађујућих материја у спољашњу средину, сагласно Уредби о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух („сл. гласник РС“, бр. 71/10 и 6/11). Правна лица и предузетници дужни су да примењују техничке мере у циљу смањења емисије испарљивих једињења из складишних и других објеката, а у складу са Законом о заштити ваздуха („Сл. гласник РС“, бр. 36/09 и 10/13).

При пројектовању, грађењу и реконструкцији објеката саобраћајне инфраструктуре, индустријских објеката, стамбених, стамебно-пословних и пословних објеката носилац пројекта дужан је да спроведе мере звучне заштите у складу са важећим законима и правилницима.

3.6.3 Управљање отпадом

На територији Општине Пећинци врши се организовано одвожење комуналног отпада у складу са Општинском Одлуком о одржавању чистоће, а услугу одвожења комуналног отпада врши ЈКП „Сава“ Пећинци.

При свакој будућој изградњи, инвеститор је у обавези да обезбеди контејнере од 1,1m³ - правна лица, канте 120l - физичка лица – за комунални отпад. Број зависи од процењене количине отпада који ће настајати и одређивању динамике одвожења истог.

Услов за изградњу укопаних складишта је да се њихово дно налази изнад коте максималног нивоа подземне воде, уз примену грађевинско-техничких решења којим се обезбеђује спречавање испуштања загађујућих материја у околни простор.

Управљање опасним материјама вршити сагласно са одредбама Правилника о садржини политике превенције удеса и садржини и методологији израда Извештаја о безбедности и Плана заштите од удеса („Сл. гласник РС“, бр. 41/10). Привремено складиштење евентуално присутног опасног отпада вршити у складу са члановима 36. и 44. Закона о управљању отпадом („Сл. гласник РС“, бр. 36/09, 88/10 и 14/16).

Забрањено је упуштање непречишћених, односно недовољно пречишћених отпадних вода у водопријемник. Обавезан је предtretман процесних отпадних вода до нивоа квалитета дозвољеног за упуштање у канализациони систем насеља или обезбедити индивидуално пречишћавање ефлуента за упуштање у крајњи реципијент. Отпадне воде морају бити третиране у складу са правилима одвођења и пречишћавања отпадних вода и према захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16).

Локација и уређење депоније отпадних материја мора бити планирана у складу са прописима који уређују одлагање отпада на депоније.

3.7 Уређење зелених површина и правила озелењавања

Концепт озелењавања

Потребно је формирати систем јавног зеленила, повећати проценат зелених површина, броја и разноврсности постојећих категорија јавног зеленила и државати га у блиско природном стању.



План генералне регулације насеља Суботиште и
привредно-радних зона у КО Суботиште

Планира се учешће аутохтоних дрвенастих врста да буде минимално 20% и оптимално 50%, а примену четинарских врста (максимум 20%) ограничити само на интензивно одржаваним зеленим површинама са наглашеном естетском наменом.

Планира се очување зелене површине унутар стамбених блокова, у зони породичног (индивидуалног) и вишепородичног становања и блокова са становањем као преовлађујућом наменом и повезати их у целину.

Приликом озелењавања комплекса, блокова и локација намењених за пословање и услуге, формирати више спратова зеленила са што већим процентом аутохтоних врста и користити примерке еگزота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине и не спадају у категорију инвазивних, како би се обезбедила заштита околног простора од ширења последица загађивања.

Избегавати примену инвазивних врста током уређења зелених површина и подизања заштитног зеленила.

Ради смањења ефеката емисије загађујућих материја, а за потребе заштитебиодиверзитета аграрних површина, неопходно је очување/подизање заштитног зеленила на граничном делу планираних радних површина и околних садржаја.

За потребе подизања заштитног зеленила радних зона, потребно је следеће:

- минимална ширина вишеспратног зеленог појаса треба да износи 3-5 метара (у зависности од расположивог простора);
- у саставу сађеног зеленила дати предност аутохтоним врстама, које су највише прилагођене локалним педолошким и климатским условима;
- избегавати коришћење инвазивних (агресивних алхтоних) врста;
- приликом формирања заштитног зеленила на делу простора према државном путу број 121 (Пећинци 2 (Суботиште) – Купиново 1 (Сава)) избегавати садњу врста са јестивим плодовима које би повукле животиње и повећале њихов морталитет;
- на граници предметног простора са околним оранцима пожељно је избегавати врсте дрвећа и жбуња које представљају прелазне домаћине одређених паразита пољопривредних култура или воћака. То су врсте *Berberis sp.*, *Cotoneaster sp.*, *Pyracantha sp.*, *Sorbus sp.*, *Acer negundo* и сл.

Озелењавање површина унутар појединачних радних комплекса треба да фаворизује аутохтоне дрвенасте и жбунасте врсте као и примерке еگزота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине а, по могућности, не спадају у категорију инвазивних. Паркинг просторе равномерно покрити високим лишћарима. Слободне површине треба да садрже травни покривач.

3.8 Мере и стандарди приступачности

Обавезна је примена техничких мера и стандарда (стандарда приступачности) при пројектовању који омогућавају несметан приступ и кретање на јавним површинама и објектима, особама са инвалидитетом, деци и старим особама тј. према Правилнику о условима за планирање и пројектовање објеката у погледу несметаног кретања деце, старих, хендикепираних и инвалидских лица („Сл. Гласник РС“ бр. 18/97) и у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС”, бр. 46/2013).



Стандарди приступачности односе се на јавне саобраћајне и пешачке површине, пешачке прелазе, места за паркирање, стајалишта јавног превоза, прилазе до објекта, рампе за пешаке и инвалидска колица, степенице и степеништа, подизне платформе, улазе у зграде и др.

На јавној површини треба задовољити следеће критеријуме: тротоари и пешачке стазе треба да буду приступачни, у простору су међусобно повезани и прилагођени за оријентацију и са нагибима који не могу бити већи од 5% (1:20), а изузетно до 8,3% (1:12).

Ивичњаци тротоара се постављају у нивоу тротоара. Висинске разлике између две пешачке стазе до 76 см савлађују се рампама нагибом до 1:20 (изузетни 1:12 за кратка растојања). Најмања ширина рампе је 90см. Ради несметаног кретања ширина уличних тротоара и пешачких стаза мора да износи 180 см, а изузетно 120 см, док ширина пролаза између непокретних препрека износи најмање 90 см. Дуж коридора улица у насељу планирањем тротоара, минималне ширине 1,8-2,0м обезбеђени су услови за кретање особа за посебним потребама.

Урбану опрему (клубе, стубове јавне расвете, телефонске говорнице, јавне тоалете, жардињере и сл.) поставити тако да омогућава слободан пролаз за све људе као и могућност коришћења од стране људи са посебним потребама. Планирати рампе и њихову употребу где год степенице онемогућавају слободан пролаз пешацима, особама у инвалидним колицима и особама са тешкоћама у кретању.

3.9 Мере енергетске ефикасности

У циљу рационалне употребе квалитетних енергената и повећања енергетске ефикасности потребно је применити мере, како у производним објектима, преносној и дистрибутивној мрежи, тако и при коришћењу електричне енергије у секторима потрошње, тј. крајњих корисника енергетских услуга.

Планом се подржава коришћење свих видова обновљивих извора енергије.

Енергетски производни објекти могу да користе различите обновљиве изворе енергије - биомасу, биогаз, геотермалну енергију, соларну, као и енергију воде и ветра различитих капацитета.

4. Правила грађења

4.1 Правила парцелације и препарцелације

Парцелација и препарцелација, односно деоба или укрупњавање грађевинских парцела у границама плана, планирана је у циљу обезбеђења саобраћајних и других инфраструктурних коридора и образовање парцела за остале јавне намене. У складу са наменом и утврђеним начином коришћења простора, правилима грађења и техничким прописима могућа је парцелација и препарцелација у циљу формирања грађевинских парцела оптималних величина, облика и површина за грађење објеката одређене врсте и намене.

На основу новоодређених регулационих линија, деобом или спајањем се од постојећих катастарских парцела у обухвату плана образују нове парцеле које имају намену дефинисану овим планским документом (претежну или комплементарне, пратеће и допуске намене).



План генералне регулације насеља Суботиште и
привредно-радних зона у КО Суботиште

Графичким прилогом број 6.1, 6.2 и 6.3 "Регулациони и нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима" одређени су елементи пројекта препарцелације површина за јавне намене како би се обезбедила рационална организација простора и одговарајући приступ појединим деловима планског подручја.

Исправка граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупач на основу ранијих прописа, врши се на основу елабората геодетских радова за исправку граница суседних парцела.

4.2 Општа правила грађења на површинама јавне намене

Правила грађења на површинама јавне намене односе се на површине и објекте јавне намене, саобраћајне мреже и мреже и објеката комуналне инфраструктуре (водовод, одвођење отпадних и атмосферских вода, електроенергетика, телекомуникације, гасификација).

Сву инфраструктурну мрежу и објекте градити у складу са техничким условима и нормативима који су прописани за сваку врсту инфраструктуре и у складу са прописима о паралелном вођењу и укрштању водова инфраструктуре и према условима надлежних институција.

Планиране инфраструктурне водове, смештати у оквиру коридора постојећих и планираних саобраћајница.

За инфраструктурне водове, изван коридора јавних саобраћајница, утврђују се заштитни појасеви линијске инфраструктуре (према врсти инфраструктуре), у којима није дозвољена изградња објеката или вршење других радова који могу угрозити инфраструктурни вод.

За грађевинске парцеле, у оквиру којих се налази заштитни појас инфраструктурног вода, приликом издавања локацијске дозволе, примењиваће се посебна правила грађења, у складу са условима надлежних институција.

За планиране инсталације, пројектна документација мора садржати ситуационо и на попречним профилима приказане положаје инсталација у односу на државни пут, на местима пре почетка и краја паралелног вођења, и на месту подбушивања, на месту лома инсталација, на месту уласка и изласка из катастарских парцела које припадају путу и то са унетим битним стационажама, апсолутним висинским котама, пречницима и дужинама инсталација.

4.3 Посебна правила грађења на површинама јавне намене

Посебним правилима грађења дефинисани су урбанистички параметри за површине јавне намене, саобраћајне површине и комуналну инфраструктуру.

За урбанистичке параметре за које нису дефинисане смернице и правила у оквиру посебних правила грађења важе општа правила грађења.



4.3.1 Правила грађења саобраћајне инфраструктуре

Колски саобраћај

Саобраћајну инфраструктуру и капацитете реализовати на основу пројектне документације, уз поштовање одредби: Закона о јавним путевима („Службени гласник РС“, број 101/2005, 123/2007, 101/2011, 93/2012 и 104/2013), Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, број 50/2011) техничким упутствима за пројектовање саобраћајница у градовима и осталим техничким прописима и нормативима, за путну и уличну мрежу у оквиру граница грађевинског подручја.

Трасе постојећих и планираних саобраћајница у оквирима границе Плана приказане су на графичким прилозима 6.1, 6.2 и 6.3 „Планирано саобраћајно решење“ на којима су приказани и попречни профили карактеристичних саобраћајница. Планирају се саобраћајнице ширине коловоза 6,00m са тротоаром са једне или обе стране од 2,00m ширине у паду од 2% ка коловозу.

Координате темених и осовинских тачака, елементи кривина и нивелациони елементи дати су на графичким прилозима 6.1, 6.2 и 6.3 „Планирано саобраћајно решење“, детаљно се утврђују при изради пројектне документације. Могуће су измене нивелационог решења, које је дато у овом плану, у циљу побољшања техничког решења. Трасе новопроектваних саобраћајница у ситуационом и нивелационом плану прилагодити терену и котам изведених саобраћајница са одговарајућим падовима.

Повезивање постојећих и будућих садржаја са објектима из надлежности ЈП „Путеви Србије“ планирати у складу са чланом 41., 42., 43. и 44. Закона о путевима.

Саобраћајни прикључци морају бити изведени управно на државни пут, са ширином коловоза приступног пута и коловозном конструкцијом у складу са Законом о путевима и важећим стандардима и прописима.

Саобраћајне прикључке (раскрснице) који се налазе на удаљености која не обезбеђује проток саобраћаја на државном путу у складу са рангом пута и угрожавају безбедност саобраћаја, укинати и повезати путем сервисних или ободних саобраћајница на државни пут.

Приликом израде, спровођења плана и израде пројектне документације укупно саобраћајно решење, односно све измене предвиђене у складу са чланом 84. Закона о путевима ускладе са Законом о путевима (Поглавље VII Заштита путева и X Посебни услови изградње и реконструкције јавних путева), Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута и осталим важећим стандардима и прописима који регулишу предметну материју.

Елементи државног пута, геометрија саобраћајних прикључака (раскрсница), полупречници закривљења, евентуално увођење додатних саобраћајних трака (за укључење/искључење, траке за лево скретање), хоризонтална и вертикална сигнализација на предметном путу, биће прецизно дефинисана приликом издавања услова за пројектовање и прикључење у поступку издавања локацијских услова у складу са важећом законском регулативом.

Ограде, дрвеће и засади поред јавних путева подижу се тако да не ометају прегледност јавних путева и не угрожавају безбедност саобраћаја, што подразумева да је приликом одржавања и ревитализације вегетације дуж објеката из надлежности ЈП „Путева Србије“ потребно поштовати члан 37. и 38. Закона о путевима,

Саобраћајне и слободне профиле пешачких и бицикличких стаза предвидети са одвајањем разделним зеленим појасом у односу на коловоз државног пута. Правилник о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и



План генералне регулације насеља Суботиште и
привредно-радних зона у КО Суботиште

други елементи јавног пута („Сл. гласник РС“, бр. 50/2011), Поглавље 3., Одељак 3.5.7. Бициклички и пешачки саобраћај.

Аутобуска стајалишта планирати у складу са саобраћајно-безбедносним карактеристикама и просторним потребама, на прописаној удаљености у односу на раскрснице (саобраћајног прикључка), смакнута, ван коловоза, предметних државних путева у складу са чланом 85. Закона о путевима. Положај и димензионисање аутобуских стајалишта предвидети у складу са рачунском брзином на деоници и важећим прописима.

Саобраћајнице пројектовати са параметрима у складу са функционалним рангом у мрежи, а раскрснице и кривине геометријски обликовати да омогућавају задовољавајућу безбедност и прегледност.

У поступку израде пројектне документације, обавезна је израда синхрон плана инсталација, сарадња са надлежним институцијама на прикупљању података и услова.

Планиране инфраструктурне водове, смештати у оквиру коридора постојећих и планираних саобраћајница уважавајући правила паралеленог вођења поред пута и правила за укрштање инсталација са државним путем.

За све интервенције и инсталације које се воде кроз земљишни појас (парцелу пута) државног пута потребно је обратити се управљачу државног пута за прибављање услова и сагласности за израду пројектне документације изградњу и постављање истих у складу са важећом законском регулативом.

Инвеститор је обавезан да се у свему прилагођава свим захтевима ЈП „Путеви Србије“ који се односе на одржавање, реконструкцију и изградњу на деоници државног пута, без права накнаде трошкова прилагођавања.

Пешачки саобраћај

- Ширина тротоара зависи од намене околног простора и интензитета пешачких токова;
- Тротоаре изводити придржавајући се дефинисаних ширина у попречним профилима саобраћајница (већина тротоара дефинисано 2m);
- Минимална ширина тротоара за кретање пешака је 1,50m, а за кретање особа за посебним потребама 1,80m и денивелисан у односу на коловоз (препоруча 12cm изнад коловоза) са нагибом од 2% према коловозу;
- Тротоаре планирати и изградити као издвојене пешачке површине;
- Пешачке површине изводити од асфалт-бетона или бетонских плоча, оивичене бетонским ивичњацима уз саобраћајнице.

Паркирање возила

Посебан паркинг простор приказан је на графичком прилогу 6.2 „Планирано саобраћајно решење“. Поред овог паркинг простора предвиђа се и линијски паркинг уз најпрометније саобраћајнице и саобраћајнице чија регулација то омогућава и у оквиру саобраћајница где је то потребно. Димезније паркинг места ових паркинг простора су 2,50 x 5,00m. У оквиру ових паркинг места предвиђа се место за високо растиње – дрворед, након сваког другог, највише трећег паркинг места.

Паркинг у оквиру зоне становања предвиђа се у оквиру сопствених парцела, димензија по потреби корисника. У оквиру комплекса радних зона предвиђа се приступни колски и пешачки прилаз као и паркинг простор за путничка и теретна возила по потреби (паркинг место за путничка возила 2,50 x 5,00m, а за теретна возила 3,00 x 6,00m).



Претежне и компатибилне намене	Норматив
Производне делатности	1ПМ/100-200m ² БРГП 1ПМ/10 запослених
Пословно-комерцијалне (услугне) делатности	1ПМ/80m ² БРГП 1ПМ/5-9 запослених
Становање	1ПМ/1стан
Спортско-рекреативне површине	1ПМ/50m ² БРГП

Табела 8. Потребан број паркинг места према претежним или компатибилним наменама

У складу са условима ЈП „Путеви Србије“ стационарни саобраћај планира се изван регулације државног пута, односно фирмирање јавних паркиралишта се не предвиђа у регулационом профилу државног пута са приступом паркинг местима директно са коловоза.

4.3.2 Правила грађења водоводне мреже

Насеље Суботиште се снабдева водом за пиће из изворишта на северном делу насељеног места. На њему је активан један бунар којим су захваћене подземне воде из водоносних средина плочена. Кота терена изворишта је око 79m н.м. Процењена просечна експлоатација подземних вода је око $Q=1,5l/s$. Ниво подземних вода је на око 2m испод површине терена.

Планско подручје припада сливу реке Дунав (подслив реке Саве) и водном подручју Сава. С обзиром на густину мелиорационе каналске мреже и њен значај за одржавање водног режима околног грађевинског и пољопривредног земљишта, потребно је на левој и десној обали свих мелиорационих канала планирати слободне појасеве у ширини мин. 5m у грађевинском рејону (а у ванграђевинском рејону мин. 10m) од границе парцеле канала, за радно-инспекциону стазу тешке грађевинске механизације која ради на одржавању канала. У тим појасевима треба да остану слободни и у свако доба проходни.

У случају да се предвиђа постављање инфраструктуре у зони канала, а по траси која је паралелна са каналом инсталацију планирати ван експропријационог појаса канала, а мин. 5m од границе парцеле постојећег канала. Инсталацију укопати мин. 1m и заштитити од притиска тешке грађевинске механизације.

Уколико се предвиђа укрштање инсталација са водним објектима (мелиорационим каналима) у случају подземног укрштања потребно је да се горња ивица заштите инсталациј постави на дубину мин. 1m испод пројектованог дна канала. Ову дубину треба задржати у дужини колико износи ширина канала у нивоу терена. У зони радно-инспекционих стаза канала које су ширине мин. 5m у грађевинском рејону (а у ванграђевинском рејону мин. 10m) инсталацију поставити мин. 1m испод површине терена и заштитити је од притиска тешке грађевинске механизације, која ради на одржавању. Инсталацију предвидети на удаљености мин. 5m од постојећег моста-пропушта.

Подземна инфраструктура, приликом укрштања са каналом, у зони радно-инспекционих стаза, мора бити укопана мин. 1m испод површине терена и да мора бити заштићена од тешке грађевинске механизације која ради на одржавању каналске мреже.

Укрштања инсталација са каналом планирати под углом од 90°.



План генералне регулације насеља Суботиште и
привредно-радних зона у КО Суботиште

Инсталација се може укрштати и качењем цеви за конструкцију постојећег моста-пропуста на каналу, с тим да доња ивица заштите инсталације буде изнад доње ивице конструкције (ДИК) моста-пропуста, тј. да не залази у светли (протицајни= отвор моста-пропуста).

У случају реконструкције моста-пропуста инвеститор је джан да о свом трошку измести инсталацију и по завршетку радова, поново врати инсталацију.

На местима улива пречишћених вода у канал планирати уливне грађевине које својим габаритом не залазе у протицајни профил канала и не нарушавају стабилност обале канала. Такође, канал мора бити заштићен од ерозионог дејства вода облагањем у дужини од по 3м узводно и низводно од места улива.

Зоне санитарне заштите изворишта воде за пиће одржавати према Правилнику о одређивању и одржавању зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Службени гласник РС“, бр. 92/2008).

4.3.3 Правила грађења канализационе мреже

Предвиђа се сепаратни тип канализационе мреже за сакупљање: атмосферских вода науљених атмосферских вода, технолошких и санитарно-фекалних отпадних вода.

Атмосферске воде, расхладне и сл., чији квалитет одговара II класи вода, могу се без пречишћавања одвести у атмосферску канализацију, отворене канале, околне површине, риголе и др., преко уређених успуста осигураних од ерозије и који не залазе у протицајни профил реципијента. За атмосферске воде са зауљних и запрљаних површина (паркинг, манипулативне површине), пре улива у јавну канализациону мрежу, предвидети одговарајући предтретман (сепаратор уља – таложник).

Санитарно-фекалне и технолошке отпадне воде могу се испуштати у јавну канализациону мрежу, а потом одвести на насељски или централни уређај за пречишћавање отпадних вода (УПОВ), а у складу са општим концептом канализације, пречишћавања и диспозиције отпадних вода на нивоу општине. Условне и сагласности за прикључење прибавити од надлежног јавног комуналног предузећа (ЈКП).

Квалитет отпадне воде која се испушта у реципијент мора најмање испунити граничне вредности емисије за постројење са секундарним пречишћавањем у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материјала у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 50/12).

Капацитет УПОВ-а мора бити усклађен са демографским растом и планираним повећањем туристичких капацитета, што је наопходно анализирати и документовати одговарајућом студијом.

Зависно од потреба, код сваког загађивача планирати изградњу уређаја за предтретман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, пре пречишћавања на УПОВ-у, тако да не реметирад уређаја, а у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 67/11 и 01/16), Прилог 2, Глава III, Табела 1.

Уважити и све друге сулове које за сакупљање, канализације и диспозицију отпадних вода пропише надлежно ЈКП.

У природне и вештачке водотоке забрањено је испуштање било каквих вода осим условно чистих атмосферских и пречишћених отпадних вода које по Уредби о граничним



вредностима емисије загађујућих материјала у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 50/12) омогућавају одржавање минимално доброг еколошког статуса (II класе воде) и које по Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 67/11 и 01/16) задовољавају прописане вредности. Концентрације штетних и опасних материја у ефлуенту морају бити у складу са Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазарних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 24/14), односно Правилником о опасним материјама у водама („Сл. гласник РС“, бр. 31/82).

4.3.4 Правила грађења мреже и објеката енергетске инфраструктуре

Снабдевање електричном енергијом насеља Суботиште је реализовано из ТС 110/20 kV „Пеџинци“ инсталисане снаге 2x31,5 MVA преко 20kV извода „Суботиште“.

Средњенапонска 20kV мрежа је кабловска, надземна или мешовито (кабловска и надземна). Трансформаторске станице 20/0,4kV су изведене као монтажно бетонске (МБТС) и стубне (СТС). Нисконапонска 0,4kV мрежа је кабловска, надземна или мешовито (кабловска и надземна).

Преглед преализације електричне енергије у MWh за период 2006-2001 и број купаца и структура потрошње у 2015. години за насеље Суботиште су представљени у табелама ниже:

2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
2971	3563	3702	3993	4370	5108	6182	7282	7552	7863

Високи напон			Домаћинство			Остала потрошња			Укупно		
број	MWh	%	број	MWh	%	број	MWh	%	број	MWh	%
2	5.520	70,2	323	1.700	21,62	36	643	8,18	361	7863	0,93

Постојеће нисконапонске мреже на дрвеним стубовима су предвиђене за реконструкцију, односно потребно је изградити мреже на бетонским и гвоздено решеткастим стубовима (задржали би се коридори). Постојеће трафостанице зидане – тип кула предвиђене су за реконструкцију, односно да се уместо њих поставе нове стубне трафостанице.

За проширење грађевинског рејона насеља Суботиште планира се у свим новим улицама обезбедити коридор ширине 1,50m и право за несметано извођење радова на изградњи ел. Енергетских водова (кабловских и надземних 20 и 0.4kV) као и локација за нову трафо станицу, у складу са законом.

Приликом прикључења са дистрибутичним системом електричне енергије објеката за породично становање ормани мерног места се постављају на слободностојећа постоља на јавној површини или на постојеће стубове електродистрибутивне мреже.

Приликом изградње вишеспратних, вишеспратних стамбено-пословних објеката и објеката намењених вишепородичном становању, треба водити рачуна о томе да је сигурносна удаљеност надземних водова напона 20kV од неприступачних делова објекта (нпр. кров) 3m, а сигурносна удаљеност од приступачних делова објекта (нпр. балкон) 4m. За нисконапонску мрежу ове удаљености су мање; 1,25m за приступачне делове објеката. За загревање вишеспратних стамбено-пословних објеката и објеката намењених



План генералне регулације насеља Суботиште и
привредно-радних зона у КО Суботиште

вишепородичном становању предвиђа се централно грејање применеом другог енергента (гас, мазут итд.) а не електричном енергијом.

У случају изградње већег броја вишеспратних стамбено-пословних објеката намењених вишепородичном становању, или ако је капацитет постојећих трансформаторских станица недовољан, за напајање предметних објеката неопходна је изградња нових МБТС 20/,04kV, при чему се не сме дозволити да кабал буде испод коловоза, сем на местима укрштања.

Услови заштите од индиректног напона додира, преоптерећења и пренапона: ТТ систем заштите или ТН-Ц-С систем заштите.

Основни технички подаци о дистрибутивном систему на месту прикључења

Електроенергетска опрема се димензионише на максимално дозвољену струју трофазног кратког споја 14,5kA.

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

- једнополни земљоспојни прекидач са брзином деловања мањом од 0,2s,
- земљоспојна заштита на изводном прекидачу са временом трајања до 0,5s,
- на изводима 20/10kV у ТС110/20/10kV/kV се примењује аутоматско поновно укључење (АПУ) са два покушаја. У првом покушају се врши брзо АПУ са безнапонском паузом (трајање) од 0,3сек. Ако је квар и даље присутан, врши се други покушај укључења после безнапонске паузе (трајање) до 3 минута (споро АПУ). Уколико је и надаље присутан квар, заштита извршава трајно искључење 20/10kV извода, након чега се приступа локализацији квара и његовом отклањању.

Услови испоруке и квалитет електричне енергије на месту прикључења су у складу са Законом о енергетици, Уредбом о условима испоруке и снабдевања електричном енергијом, Правилима о раду дистрибутивног система и другим техничким прописима.

Место прикључења објекта на дистрибутивни систем електричне енергије је место разграничења одговорности над објектима између Дистрибутера и Странке. Електроенергетски објекти до места прикључења су власништво Дистрибутера, а објекти који се налазе иза места прикључења су власништво Странке. На месту прикључења се обавља испорука електричне енергије.

Мерно место је тачка у којој се повезује опрема за мерење испоручене електричне енергије. Прикључак је скуп водова, опреме и уређаја којима се инсталација објекта крајњег купца физички повезује са дистрибутивним системом електричне енергије, од места разграничења одговорности за претату енергију до најближе тачке на систему у којој је прикључење технички, енергетски и правно могуће, укључујући и мерни уређај.

4.3.5 Правила грађења телекомуникационе инфраструктуре

У оквиру граница планског документа за постојеће потребе постоји изграђена електронска комуникациона мрежа и она у потпуности задовољава садашње потребе за новим телекомуникационим услугама базираним на дигиталним системима преноса и прижању нових услуга (HSIA, IP Centrex и сл.).

Планским решењем предвиђа се ширење постојеће мреже у складу са развојем насеља и новим садржајем који се Планом предвиђа.

Планира се могућност постављања базних станица на објектима.



4.3.6 Правила грађења гасоводне инфраструктуре

Гасоводна мрежа планирана је у регулационом појасу саобраћајница, у инфраструктурним коридорима.

Минимална дозвољена хоризонтална растојања подземних гасовода од стамбених објеката, објеката у којима стално или повремено борави већи број људи (од ближе ивице цеви до темеља објекта) су:

	MOP ≤ 4bar (m)	4bar < MOP ≤ 10bar (m)	10bar < MOP ≤ 6 bar (m)
Гасовод од челичних цеви	1	2	3
Гасовод од полиетиленских цеви	1	3	-

Обавезна мера заштите за смањење минималног хоризонталног растојања гасовода је:

- за челичне гасоводе - примена пројектног фактора за прорачун дебљине зида цеви 0,25;
- за гасоводе од полиетилена (у даљем тексту: ПЕ гасовод) - примена физичке заштите гасовода од оштећења при радовима у близини гасовода (постављање гасовода у заштитну цев, постављање заштитних плоча изнад гасовода, итд.) при чему гасовод мора бити физички заштићен на делу гасовода где је хоризонтално растојање смањено и додатно по 1 м на обе стране.

Минимална дозвољена растојања спољне ивице пољемних челичних гасовода 10bar < MOP ≤ 16bar и челичних и ПЕ гасовода 4bar < MOP ≤ 10bar са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,20	0,60
Од гасовода до водовода и канализације	0,20	0,40
Од гасовода до вреловода и топовода	0,30	0,50
Од гасовода до проходних канала вреловода и топовода	0,50	1,00
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел. каблова	0,30	0,60
Од гасовода до телекомуникационих каблова	0,30	0,50
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,20	0,60
Од гасовода до резервоара* и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 3m ²	-	3,00



План генералне регулације насеља Суботиште и
привредно-радних зона у КО Суботиште

Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више 3m ² а највише 100m ²	-	6,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100m ²	-	15,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 10m ³	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета већег од 10m ³ а највише 60m ³	-	10,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 60m ³	-	15,00
Од гасовода до шахтова и канала	0,20	0,30
Од гасовода до високог зеленила	-	1,50

*растојање се мери до габарита резервоара

Минимална дозвољена растојања спољне ивице поцемних челичних и РЕ гасовода МОР ≤ 4bar са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,20	0,40
Од гасовода до водовода и канализације	0,20	0,40
Од гасовода до вреловода и топовода	0,30	0,50
Од гасовода до проходних канала вреловода и топовода	0,50	1,00
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел. каблова	0,20	0,40
Од гасовода до телекомуникационих каблова	0,20	0,40
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,20	0,60
Од гасовода до резервоара* и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 3m ²	-	3,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више 3m ² а највише 100m ²	-	6,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100m ²	-	15,00



План генералне регулације насеља Суботиште и
привредно-радних зона у КО Суботиште

Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 10m ³	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета већег од 10m ³ а највише 60m ³	-	10,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 60m ³	-	15,00
Од гасовода до шахтова и канала	0,20	0,30
Од гасовода до високог зеленила	-	1,50

*растојање се мери до габарита резервоара

Растојања се могу изузетно смањити на кратким деоницама гасовода дужине до 2m уз примену физичког обезбеђења од оштећења приликом каснијих интервенција на гасоводу и предметном воду, али не мање од 0,2m при паралелном вођењу, осим растојања од гасовода до постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова.

Подземно полагање гасовода није дозвољено у кругу опасног дела погона у којима се користе, прерађују и складиште експлозивне материје, а који су ближе уређени посебним прописима којима је уређена област експлозивних материја.

За сва остала правила грађења гасоводне мреже која нису поменута у оквиру овог планског документа треба поштовати у свему „Правилник о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16bar“ („Сл. гласник РС“, бр. 86/2015).

4.3.7 Правила грађења за објекте јавне намене

Правила грађења за објекте јавне намене и друге објекте под неком врстом заштите условљена су условима надлежних институција за заштиту споменика културе. Све интервенције могу се вршити у складу са наведеним условима у поглављу 3.6.1 Заштита природних и културних добара као и уз сагласност надлежних регионалних завода за заштиту споменика културе.

4.4 Општа правила грађења за површине осталих намена

Врста и намена, односно компатибилне намене, објеката који се могу градити под условима утврђеним планским документом, односно намена објеката чија је изградња забрањена у тим зонама

Претежне, основне компатибилне као и пратеће и допунске намене, (функције и садржаји) које се могу појавити на подручју плана приказане су графички на прилогу број 4.1, 4.2 и 4.3 „Дистрибуција намена површина“ и текстуално кроз поглавља 3.3 и 3.4.

Објекти чија је изградња забрањена су сви они објекти за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се, у прописаној процедури, не обезбеди сагласност на процену утицаја објекта на животну средину. Такође и објекти који нису предвиђени претежним и компатибилним основним наменама. На простору предвиђеном за заштитне



појасеве не могу се градити објекти и вршити радови супротно разлогу због којег је појас успостављен.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле за одређене намене

Општи услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле дефинисани су у поглављу број 4.1. „Правила парцелације и препарцелације“. Грађевинска парцела се формира деобом или спајањем целих или делова катастарских парцела, односно парцелацијом или препарцелацијом до минимума прописаног овим правилником. Општа правила грађења дефинисана су за насеље и за радне зоне посебно.

___Насеље Суботиште

Најмања ширина грађевинске парцеле за вишеспратне стамбене и пословне објекте у непрекинутом низу је 12,0m, а за слободностојеће вишепородичне стамбене, пословне и друге објекте компатибилних намена је 16,0m.

Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу за објекте из става је 600m².

Наведене смернице односе се на нове грађевинске парцеле. На постојећим грађевинским парцелама дозвољена је градња према осталим урбанистичким параметрима.

___Радне зоне (северна и јужна)

Најмања ширина грађевинске парцеле за привредне, пословне, производне и индустријске објекте је 16,0m, а најмања површина нове парцеле за нову изградњу је 800m².

Наведене смернице односе се на нове грађевинске парцеле. На постојећим грађевинским парцелама дозвољена је градња према осталим урбанистичким параметрима.

Хоризонтална регулација и типологија објекта - положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле и положај објекта на парцели

Хоризонтална регулација дефинише се удаљеношћу грађевинске од регулационе линије, као и удаљеношћу објеката од бочних и задње границе грађевинске парцеле, од бочних суседних објеката и од другог објекта на парцели.

___Положај објекта у односу на регулацију

Регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене. Грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта. Грађевинска линија испод површине земље до које је дозвољено грађење, по правилу је до граница парцеле и до регулационе линије. Грађевинска линија се налази на грађевинској парцели на растојању од регулационе линије, које је утврђено овим планом. Оне дефинишу максималне границе градње и представљају линију до које је могућа градња и одређују однос планираног објекта према објектима на суседним парцелама и у оквиру којих се лоцира габарит објекта. Дозвољена грађевинска линија подразумева дистанцу до које је могуће поставити објекте на парцели и која се не сме прекорачити према регулационој линији, а може бити више повучена ка унутрашњости комплекса. Предња грађевинска линија дефинише се у односу на регулациону линију парцеле и може бити постављена на регулациону линију или на дефинисаном растојању ка унутрашњости парцеле.

___Начини успостављања регулације

Удаљеност грађевинске од регулационе линије је дефинисано кроз графичке прилоге (5.1, 5.2, 5.3 Регулационо нивелациони план).



Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Дозвољена је изградња и других објеката на истој грађевинској парцели исте или компатибилне намене, уз поштовање свих прописаних параметара утврђених овим планом. У случају да се гради више објеката на грађевинској парцели/комплексу, обезбедити потребне услове за технолошко функционисање, као и оптималну организацију у односу на сагледљивост, приступ и суседне кориснике. На истој грађевинској парцели, могу се градити и помоћни објекти (спратности до П+0), односно објекти који су у функцији главног објекта (складишта, гараже, оставе, цистерне за воду и сл.).

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

За паркирање возила, власници објеката свих врста обезбеђују манипулативни простор и паркинг или гаражна места на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, а по нормативима дефинисаним у посебним правилима грађења за мирујући саобраћај. Проступ парцели обезбеђен је саобраћајним решењем и пројектовањем јавних саобраћајних и пешачких површина у складу са техничким мерама и стандардима приступачности у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС“, бр. 46/2013) и Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Сл.лист СРЈ“ бр. 8/95).

Услови за постојеће објекте

Код постојећих објеката дозвољена је замена постојећег објекта, реконструкција, доградња, надградња, адаптација, санација, инвестиционо одржавање и текуће (редовно) одржавање објекта, као и промена намене, уз поштовање свих прописаних урбанистичких параметара који се примењују за нову изградњу. Обавеза је да објекти буду постављени у складу са правилима грађења за урбанистичке парцеле и дозвољеним урбанистичким параметрима.

Услови за уређење и грађење у оквиру зелених површина

Правила и смернице за уређење зелених површина и озелењавања дефинисана су кроз правила уређења, 3.7 Уређење зелених површина и правила озелењавања.

Посебна врста зелених површина дефинисана је у оквиру регулације уличних фронтана. У оквиру ових површина дозвољена је изградња приступних колских и пешачких путева, неопходног урбаног мобилијара и осветљења. Могуће је пејзажно уређење ових јавних површина (увођење цветних површина, различитих врста растиња и сл.).

У оквиру ових површина постоје спомен обележја која се задржавају и на којима су могућа деловања у складу са законским одредбама као и условима надлежних институција заштите.

За сва правила која нису дефинисана општим правилима грађења треба поштовати Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015).



4.5 Посебна правила грађења за површине осталих намена

Посебним правилима грађења дефинисани су урбанистички параметри према претежној намени коју одређена површина (а у оквиру ње и појединачна грађевинска парцела) носи. За урбанистичке параметре за које нису дефинисане смернице и правила у оквиру посебних правила грађења важе општа правила грађења.

Правила грађења важе за све нове објекте, као и реконструкцију, надградњу и адаптацију постојећих, док се постојећи објекти задржавају према постојећем стању, планом се не предвиђа рушење објеката.

4.5.1 Правила грађења за становање са пољопривредом

Претежна намена је становање са пољопривредом

Пратеће и допунске намене су дефинисане у поглављу 3.3 "Поступак и принципи дефинисања намена и правила организације" и на графичком прилогу 4.2 „Дистрибуција намена површина“. Могу се градити сви објекти који су у функцији неке од дефинисаних претежних, пратећих и допунских намена. За пратеће и допунске намене примењују се параметри дати у посебним правилима грађења за ту намену или општим правилима грађења уколико за правила која нису дефинисана посебним правилима.

Хоризонтална регулација приказана је на графичком прилогу 5.2 „Регулационо нивелациони плана са аналитичко-геодетским елементима“ на ком су дефинисане грађевинске и регулационе линије.

Положај објекта на парцели – објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

- у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле,
- у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле,
- као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле.

Урбанистички параметри:

Спратност објекта	Индекс изградњености	Индекс заузетости	Процент зел. површ.
П+2+Пк	1,2	40%	30%

Објекти за које је забрањена изградња – за оне за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност надлежног органа за послове заштите животне средине на Студију процене утицаја на животну средину.

4.5.2 Правила грађења за породично становање

Претежна намена је породично становање.

Пратеће и допунске намене су дефинисане у поглављу 3.3 "Поступак и принципи дефинисања намена и правила организације" и на графичком прилогу 4.2 „Дистрибуција намена површина“. Могу се градити сви објекти који су у функцији неке од дефинисаних претежних, пратећих и допунских намена. За пратеће и допунске намене примењују се



План генералне регулације насеља Суботиште и
привредно-радних зона у КО Суботиште

параметри дати у посебним правилима грађења за ту намену или општим правилима грађења уколико за правила која нису дефинисана посебним правилима.

Хоризонтална регулација приказана је на графичком прилогу 5.2 „Регулационо нивелациони плана са аналитичко-геодетским елементима“ на ком су дефинисане грађевинске и регулационе линије.

Положај објекта на парцели – објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

- у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле,
- у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле,
- као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле.

Урбанистички параметри:

Спратност објеката	Индекс изграђености	Индекс заузетости	Процент зел. површ.
П+1+Пк	1,2	40%	30%

Објекти за које је забрањена изградња – за оне за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност надлежног органа за послове заштите животне средине на Студију процене утицаја на животну средину.

4.5.3 Правила грађења за производњу

Претежна намена је производња.

Пратеће и допунске намене су дефинисане у поглављу 3.3 "Поступак и принципи дефинисања намена и правила организације" и на графичком прилогу 4.1, 4.2 и 4.3 „Дистрибуција намена површина“. Могу се градити сви објекти који су у функцији неке од дефинисаних претежних, пратећих и допунских намена. За пратеће и допунске намене примењују се параметри дати у посебним правилима грађења за ту намену или општим правилима грађења уколико за правила која нису дефинисана посебним правилима.

Хоризонтална регулација приказана је на графичком прилогу 5.1, 5.2 и 5.3 (за радне зоне и целине намењене за производњу у оквиру насеља Суботишта) „Регулационо нивелациони плана са аналитичко-геодетским елементима“ на ком су дефинисане грађевинске и регулационе линије.

Положај објекта на парцели – слободностојећи објекти.

Урбанистички параметри:

Спратност објеката	Индекс изграђености	Индекс заузетости	Процент зел. површ.
П+4*	1,5**	60%***	30%****

* осим за подцелину I1.5 северне привредно-радне зоне где је П+1+Пк

** осим за подцелину I1.5 северне привредно-радне зоне где је 1,2

*** осим за подцелину I1.5 северне привредно-радне зоне где је 40%

**** осим за подцелину I1.5 северне привредно-радне зоне где је 40%

Објекти за које је забрањена изградња – за оне за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност надлежног органа за послове заштите животне средине на Студију процене утицаја на животну средину.



4.5.4 Правила грађења за мултифункционалан слободан простор

Претежна намена је мултифункционална намена.

Пратеће и допунске намене су дефинисане у поглављу 3.3 "Поступак и принципи дефинисања намена и правила организације" и на графичком прилогу 4.2 „Дистрибуција намена површина“. Наиме, то су садржаји који су компатибилни намени коју носи ова специфична површина. Слободне зелене површине погодне су и за могуће дефинисање простора за различите врсте камповања, тј. привременог мобилног боравка људи.

Објекти за које је забрањена изградња – На овој површини забрањена је било каква градња. Могуће је постојање мобилних, монтажних услужних или трговинских пунктова, монтажних трибина, сцена и других сличних елемената који су потребни за одржавање одређене врсте манифестације (догађаја) који су привременог карактера и не утичу на природно окружење. Могућа изградња – Могућа је изградња пешачких стаза, увођење потребног урбаног мобилијара, и сличних елемената потребних за коришћење овог простора у току и након организованих дешавања. Предвиђа се озелењавање, али у мери у којој не нарушава прегледност и функционалност простора у намењене сврхе.

4.5.5 Правила грађења за НАВАК

Претежна намена је комплекс националне возачке академије.

Пратеће и допунске намене су дефинисане у поглављу 3.3 "Поступак и принципи дефинисања намена и правила организације" и на графичком прилогу 4.3 „Дистрибуција намена површина“. Наиме, то су садржаји који су компатибилни намени коју носи ова специфична површина. Слободне зелене површине погодне су и за могуће дефинисање простора за различите врсте камповања, тј. привременог мобилног боравка људи.

Хоризонтална регулација приказана је на графичком прилогу 5.3 „Регулационо нивелациони плана са аналитичко-геодетским елементима“ на ком су дефинисане грађевинске и регулационе линије.

Урбанистички параметри:

Постојећи објекти и уређење се задржава уз могућност унапређења у складу са новим параметрима (параметри за будуће објекте), за све будуће објекте дефинисани су следећи параметри:

Спратност објеката	Индекс изграђености	Индекс заузетости	Процент зел. површ.
П+2	1,5	60%	30%

Објекти за које је забрањена изградња – за оне за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност надлежног органа за послове заштите животне средине на Студију процене утицаја на животну средину.



4.5.6 Правила грађења на површинама пословно-комерцијалне намене

Претежна намена је пословно-комерцијалне делатности.

Пратеће и допунске намене су дефинисане у поглављу 3.3 "Поступак и принципи дефинисања намена и правила организације" и на графичком прилогу 4.3 „Дистрибуција намена површина“. Могу се градити сви објекти који су у функцији неке од дефинисаних претежних, пратећих и допунских намена. За пратеће и допунске намене примењују се параметри дати у посебним правилима грађења за ту намену или општим правилима грађења уколико за правила која нису дефинисана посебним правилима.

Хоризонтална регулација приказана је на графичком прилогу 5.3 „Регулационо нивелациони плана са аналитичко-геодетским елементима“ на ком су дефинисане грађевинске и регулационе линије.

Положај објекта на парцели – објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

- у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле,
- у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле,
- као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле.

Урбанистички параметри:

Спратност објеката	Индекс изградњености	Индекс заузетости	Процент зел. површ.
П+4	3,5	60%	30%

Објекти за које је забрањена изградња – за оне за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност надлежног органа за послове заштите животне средине на Студију процене утицаја на животну средину.

4.5.7 Правила грађења за угоститељство

Претежна намена је угоститељство.

Пратеће и допунске намене су дефинисане у поглављу 3.3 "Поступак и принципи дефинисања намена и правила организације" и на графичком прилогу 4.3 „Дистрибуција намена површина“. Могу се градити сви објекти који су у функцији неке од дефинисаних претежних, пратећих и допунских намена. За пратеће и допунске намене примењују се параметри дати у посебним правилима грађења за ту намену или општим правилима грађења уколико за правила која нису дефинисана посебним правилима.

Хоризонтална регулација приказана је на графичком прилогу 5.3 „Регулационо нивелациони плана са аналитичко-геодетским елементима“ на ком су дефинисане грађевинске и регулационе линије.

Положај објекта на парцели – објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

- у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле,
- у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле,
- као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле



Урбанистички параметри:

Спратност објеката	Индекс изградњености	Индекс заузетости	Процент зел. површ.
П+2	3	60%	30%

Објекти за које је забрањена изградња – за оне за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност надлежног органа за послове заштите животне средине на Студију процене утицаја на животну средину.

4.5.8 Правила грађења на површинама пословно-дистрибутивне намене

Претежна намена је пословно-дистрибутивне делатности.

Пратеће и допунске намене су дефинисане у поглављу 3.3 "Поступак и принципи дефинисања намена и правила организације" и на графичком прилогу 4.1.1 „Дистрибуција намена површина“. Могу се градити сви објекти који су у функцији неке од дефинисаних претежних, пратећих и допунских намена. За пратеће и допунске намене примењују се параметри дати у посебним правилима грађења за ту намену или општим правилима грађења уколико за правила која нису дефинисана посебним правилима.

Хоризонтална регулација приказана је на графичком прилогу 5.1 „Регулационо нивелациони плана са аналитичко-геодетским елементима“ на ком су дефинисане грађевинске и регулационе линије.

Положај објекта на парцели – објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

- у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле,
- у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле,
- као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле.

Урбанистички параметри:

Спратност објеката	Индекс изградњености	Индекс заузетости	Процент зел. површ.
П+4	3,5	60%	30%

Објекти за које је забрањена изградња – за оне за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност надлежног органа за послове заштите животне средине на Студију процене утицаја на животну средину.

5. Смернице за спровођење плана

Овај План представља основ за издавање и израду информације о локацији, локацијских услова, пројекта препарцелације и парцелације у циљу формирања грађевинске парцеле и пројекта исправке граница суседних парцела, у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др.закон), тј. за непосредно спровођење Плана. За издавање или израду горе наведених дозвола и радњи надлежан је општински орган у складу са одредбама Плана.



План генералне регулације насеља Суботиште и
привредно-радних зона у КО Суботиште

Планом је дефинисана подела земљишта на површине за јавне намене и површине за остале намене. План садржи правила уређења и правила грађења за планом дефинисане урбанистичке зоне у оквиру обухвата плана. Сва будућа изградња реализоваће се директним спровођењем овог Плана у складу са правилима уређења и грађења дефинисаним овим Планом.

План се може детаљније разрађивати кроз израду урбанистичко-техничког документа, урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања и разраде локације. На графичким прилозима 8.1, 8.2 и 8.3 Смернице за спровођење плана дефинисана су подручја на којима се предвиђа даља разрада кроз израду Урбанистичког пројекта.

Осим директног спровођења и већ дефинисаних локација за даљу разраду путем урбанистичког пројекта предметног Плана, предвиђена је могућност да се по потреби врши израда Урбанистичког пројекта и других подручја о чему ће одлучивати Урбанистичка служба Општине Пећинци у договору са инвеститорима.

Када је реч о већим подручјима који су предвиђени за детаљнију разраду кроз израду урбанистичког пројекта могућа је разрада и кроз мање сегменте, а не као цело подручје у истом тренутку.

За потребе формирања грађевинске парцеле, у складу са правилима уређења и грађења овог плана израђује се пројекат парцелације / препарцелације за све парцеле које се из било ког разлога формирају спајањем или деобом катастарских парцела. Пројектима парцелације и препарцелације могуће је за потребе планираног јавног земљишта, формирање нових парцела и решавање имовинских права.

План генералне регулације представља правни и плански основ за израду урбанистичких пројеката и урбанистичко-архитектонског конкурса, у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др.закон).

До реализације планираних решења инфраструктурних мрежа, могућа је примена техничких (прелазних) решења уз прибављање одговарајућих услова и сагласности надлежних институција и предузећа, пре издавања локацијске дозволе.

У складу са издатим условима Покрајинског секретаријата за урбанизам и заштиту животне средине обавезна је израда Пројекта озелењавања слободних и незастртих површина комплекса јавних установа (дечје установе, основне школе, установе примарне медицинске заштите и др.).