

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**  
ДЕЛА БЛОКА 42 У ИНЂИЈИ

Обрађивач Плана детаљне регулације:

"ŽUGAJ INŽENJERING" d.o.o.

БЕОГРАД

Улица: Радничка бр. 9 Земун

Наручилац Плана детаљне регулације:

"SPV LUXURY COMPLEX CENTAR D.O.O."

Царице Милице 18, Инђија

Директор:

мр Жугај Здравко, дипл.инж.арх.

## Радни тим:

Руководилац радног тима: .....

мр Здравко Жугај, дипл.инж.арх.  
Лиценца одговорног урбанисте  
бр. 200 0094 03

Инфраструктура.....

мр Жугај Здравко, дипл.инж.арх.

Марјановић Здравко, дипл.инж.ел.

Николић Милан, маст.инж.грађ.

Коларић Слободан, дипл.инж.маш.

Ђурђић Снежана, дипл.инж.сао.

Сарадници:.....

Жугај Иван, дипл.инж.арх.

Јаковљевић Мина, маст.инж.арх.

Ивановић Јелена, грађ.техн.

Геодезија .....

С.Г.Р. "Кртинић"  
Инђија

## САДРЖАЈ

I	ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ .....	1
A)	ОПШТИ ДЕО .....	1
1.	ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ.....	1
2.	ОБУХВАТ ПЛАНА .....	1
2.1.	ГРАНИЦА ПЛАНА .....	1
2.2.	ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОКВИРУ ГРАНИЦЕ ПЛАНА .....	2
3.	ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ .....	2
4.	ПОЈМОВНИК .....	3
5.	ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА.....	5
B)	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА.....	6
1.	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ПОДЕЛА НА ЗОНЕ .....	6
1.1.	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА .....	6
1.2.	КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ .....	6
2.	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА.....	6
2.1.	УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА И ОБЈЕКТА.....	6
2.1.1.	ЗАШТИТА КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА .....	6
2.1.2.	ЗАШТИТА ПРИРОДЕ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА .....	9
2.1.3.	ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ .....	10
2.1.4.	ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ ВЕЋИХ НЕПОГОДА И ПРОСТОРНО-ПЛАНСКИ УСЛОВИ ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОДБРАНУ ЗЕМЉЕ .....	12
2.1.5.	МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ .....	14
2.1.6.	УСЛОВИ ЗА ПРИСТУПАЧНОСТ ПРОСТОРА .....	14
2.1.7.	УСЛОВИ ЗА ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА .....	14
3.	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ .....	15
3.1.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ.....	15
3.1.1.	МРЕЖА САОБРАЋАЈНИЦА.....	16
3.1.2.	ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ У ОКВИРУ РЕГУЛАЦИЈЕ ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА .	17
3.1.3.	ПОВРШИНЕ ЗА СТАЦИОНИРАЊЕ ВОЗИЛА .....	17
3.2.	ПОВРШИНЕ ЗА ИНФРАСТРУКТУРНЕ ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ.....	17
3.2.1.	ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ.....	17
3.2.2.	КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ .....	18
3.2.3.	ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ.....	18
3.2.4.	ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ .....	20
3.2.5.	ГАСОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ.....	21
3.3.	ПОВРШИНЕ ЗА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ЈАВНИХ СЛУЖБИ.....	21
4.	ОПШТА И ПОСЕБНА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА .....	21
	ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА.....	21
4.1.	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА .....	21
4.2.	ПОСЕБНА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА .....	24
4.2.1.	ПОВРШИНЕ ЗА СТАНОВАЊЕ .....	24
4.2.1.1.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА .....	24
4.2.1.2.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА.....	30
4.2.2.	ПОВРШИНЕ ЗА ЦЕНТРАЛНЕ ФУНКЦИЈЕ .....	32
4.2.3.	ОСТАЛЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ .....	34
5.	БИЛАНСИ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА.....	35
6.	СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА.....	35
7.	ОДНОС ПРЕМА ПОСТОЈЕЋОЈ ПЛАНСКОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈИ.....	36
II	ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ .....	37
III	ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ .....	37

Скупштина општине Инђија на седници одржаној \_\_\_\_\_ године, на основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и члана 40, став 1, тачка 5. Статута општине Инђија ("Службени лист општина Срема" бр. 5/19 и 11/22), на седници одржаној дана \_\_\_\_\_ донела је

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА БЛОКА 42 У ИНЂИЈИ**

### **I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

#### **A) ОПШТИ ДЕО**

##### **1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ**

Изради Плана детаљне регулације дела блока 42 у Инђији, (у даљем тексту: План) приступило се на основу **Одлуке о изради** Плана детаљне регулације дела блока 42 у Инђији ("Службени лист општине Инђија" број 13/22) (у даљем тексту: Одлука) коју је Скупштина општине Инђија донела на седници одржаној 21. октобра 2022. године, а на иницијативу Инвеститора "SPV LUXURY COMPLEX CENTAR D.O.O.", Царице Милице 18, Инђија.

План је излаган на Раном јавном увиду у периоду од 07.12.2022. до 22.12.2022. године и Комисија за планове општине Инђија је усвојила Извештај о раном јавном увиду у План (који је такође саставни део документације Плана) на 60. седници, одржаној 28.12.2022. године.

Очекивани ефекти израде овог Плана су:

- Заокруживање просторно-функционалне и обликовне трансформације блока, урбо-економска обнова предметног подручја у складу са његовим потенцијалом;
- Повећање атрактивности подручја, амбијенталних вредности, стандарда становања;
- Унапређење стања животне средине кроз изградњу неопходне инфраструктуре и унапређење зелених површина;
- Заштита евидентираних непокретних културних добара и
- Унапређење моторног саобраћаја у мировању.

##### **2. ОБУХВАТ ПЛАНА**

###### **2.1. ГРАНИЦА ПЛАНА**

*(граница Плана је приказана у свим графичким прилозима)*

У складу са Одлуком обухваћен је део блока 42 између спољашње регулације улица: Војводе Степе, Југ Богдана, Вука Караџића, Београдске и западне границе катастарских парцела 2477, 2478/4, 2478/1 и 2478/3 К.О. Инђија.  
Површина обухваћена Планом износи **7.3597 ha**.

## **2.2. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОКВИРУ ГРАНИЦЕ ПЛАНА**

*(графички прилог бр.1д "Катастарско-топографски план са границом Плана" Р 1: 1000)*

Границом плана обухваћене су катастарске парцеле број: 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485/2, 2486/1, 2492, 2494, 2496/1, 2497/1, 2498, 2499, 2500/1, 2501, 2502/1, 2502/2, 2503/1, 2503/2, 2503/3, 2504, 2505, 2508/2, 2509/1, 2509/2, 2510/1, 2513, 2515, 2516/1, 2516/2, 2516/3, 2517/2, 2517/3, 2518/1, 2518/2, 2518/3, 2518/4, 2519/1, 2519/2, 7940 и делови катастарских парцела број: 2520, 2551, 3631/1 и 3647, све К.О. Инђија.

**Напомена:** У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога бр. 1д "Катастарско-топографски план са границом Плана" Р 1: 1000.

## **3. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ**

*(Одлука је саставни део документације Плана)*

*(Извод из Плана генералне регулације је саставни део документације Плана)*

Правни основ за израду и доношење Плана садржан је у одредбама:

- Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23),
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник Републике Србије", бр. 32/19) и
- Одлуке о изради Плана детаљне регулације дела блока 42 у Инђији ("Службени лист општине Инђија" број 13/22).

Плански основ за израду и доношење Плана представља:

- План генералне регулације насеља Инђија ("Службени лист општина Срема", бр. 14/06 и 30/11 и "Службени лист општине Инђија" бр. 18/19 и 9/21) (у даљем тексту План генералне регулације).

Према Плану генералне регулације предметна локација планирана је за централне активности (управа, администрација, образовање, култура, пословање, вишепородично становање) и за мрежу саобраћајница. Део блока 42 припада просторно-културно-историјској целини центар Инђија, која је евидентирана као непокретно културно добро. Такође у оквиру блока су присутни и појединачни споменици културе – евидентирана непокретна културна добра (објекти грађанске архитектуре). Заштиту споменика културе вршити према правилима заштите непокретних културних добара из Плана генералне регулације. Пре даљег уређења простора обавезна је даља урбанистичка разрада, односно израда плана детаљне регулације и урбанистичких пројеката. Санацију, реконструкцију и доградњу постојећих објеката је могуће вршити на основу услова датих Планом генералне регулације као и услова надлежног завода за заштиту споменика културе.

Део блока уз улицу Војводе Степе

Индексзаузетости: мах. 50%

Индекс изграђености: мах. 1.6

Спратност објеката: мах. П+3+Пк

Део блока уз улице Београдску, Вука Караџића и Југ Богдана

Индекс заузетости: мах. 40%

Индекс изграђености: мах. 1.2

Спратност објеката: мах. П+2+Пк

Изградња сутерена могућа ако не постоје сметње геомеханичке и хидротехничке природе.

Урбанистички показатељи	Становање великих густина
Густина насељености	350-500 ст/ha
Индекс искоришћености	-макс. 2.4 -(у зони центра и уз улицу Краља Петра I макс. 3.2)
Степен изграђености	мах 70%
% зеленила	- мин. 10% за компактне блокове - мин. 20% за отворене и полуотворене блокове

**За зону вишепородичне стамбене изградње максимални индекс заузетости је 70% а индекс изграђености у зони центра, коме припада и блок 42, је 3.2.**

Градски центар Инђије у постојећој ситуацији чини улица Цара Душана и Војводе Степе, са ка њој оријентисаним деловима блокова 26, 28, 38, 41, 42 и 44 и блок број 43. Тренутно је то једини градски центар, оформљен око историјског језгра насеља, на простору изградње првих јавних објеката у Инђији.

#### 4. ПОЈМОВНИК

- 1) **Постојећи објекат** – објекат са употребном дозволом и који је евидентиран на ажурној геодетској подлози.
- 2) **Спратност објекта** – број спратова, који се броје од првог спрата изнад приземља па навише. Као спратови бројем се не изражавају приземље, подрум, сутерен и поткровље. Број спратова зграде чији су поједини делови различите спратности исказује се бројем спратова највишег дела зграде. Број спратова у згради на нагнутом терену исказује се према оном делу зграде који има највећи број спратова. Изражава се описом и бројем надземних етажа, при чему се подрум означава као По, сутерен као Су, приземље као П, надземне етаже бројем етажа, поткровље као Пк, а повучена етажа као Пс.
- 3) **Повучени спрат** – последња етажа повучена од свих фасадних равни, осим оне на коју је објекат узидан минимално 1.5m у нивоу пода.
- 4) **Међуспрат** – етажа у згради који се налази између приземља и првог спрата и пројектује се обично у случајевима када су у делу приземља смештене пословне просторије. Међуспрат чини конструктивну целину са приземљем.
- 5) **Полуспрат** – јавља се у случајевима када зграда има један или више спратова, а хоризонтална подела на спратове није спроведена у једној равни кроз целу зграду. Обично је подела извршена по половини зграде, а разлика у висини пода једног и другог дела је пола висине спрата. Тада се два полуспрата, које спаја доњи степенишни крак, сматрају једним спратом.
- 6) **Галерија** – додатни ниво унутар светле висине етаже, који заузима максимално 70% површине пода основне етаже.
- 7) **Нулта кота** - тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници.

- 8) **Висина објекта** - Висина објекта – удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна, односно висина врха оградe повучене етаже, од највише коте приступне саобраћајнице. За објекте који имају приступ са више саобраћајница као висина објекта се исказује она која има највишу коту у односу на приступну саобраћајницу. За објекте који су повучени у односу на регулациону линију, висина објекта се одређује у односу на нулту коту, и дефинише се као растојање од нулте коте објекта до висине венца, односно слемена. Изражава се у метрима дужним.
- 9) **Регулациона линија\*** – јесте линија која раздваја површине одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.
- 10) **Грађевинска линија\*** – јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта. Може бити подземна или надземна грађевинска линија.
- 11) **Еркер** – надземни део објекта који излази из основног габарита објекта на одређеном растојању у односу на грађевинску линију објекта.
- 12) **Помоћни објекат\*** – јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.).
- 13) **Остале зелене површине** – зелене површине за које није утврђен јавни интерес.
- 14) **Незастрене зелене површине** – зелене површине у директном контакту са тлом, испод којих се не налазе објекти или делови објекта;
- 15) **Саобраћајна површина\*** – посебно уређена површина за одвијање свих или одређених видова саобраћаја или мировање возила.
- 16) **Светларник** – део објекта намењен за осветљавање и проветравање кухиње или помоћних просторија у стану (санитарни чвор, оставе) и степеништа у двострано или једнострано узиданом објекту.
- 17) **Слободностојећи објекат** – објекат који је удаљен од бочних и задње границе грађевинске парцеле.
- 18) **Једнострано узидани објекат** – објекат који је узидан на једну бочну границу грађевинске парцеле.
- 19) **Двострано узидани објекат** – објекат који је узидан на обе бочне границе грађевинске парцеле.
- 20) **Надземна етажа** – део објекта изнад површине терена, чија је ката пода минимално 0.2m изнад површине терена.
- 21) **Подземна етажа** – део објекта чија је ката пода испод површине терена (подрум или сутерен).



- 22) **Бруто развијена грађевинска површина (БРГП)\*** – јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта - спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама).
- 23) **Индекс изграђености парцеле\*** – јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле;
- 24) **Техничко одржавање објекта** је извођење радова у постојећем габариту без замне конструктивних елемената и без повећања функционалних јединица а у циљу нормалног функционисања објекта;
- 25) **Доградња\*** – јесте извођење грађевинских и других радова којима се изграђује нови простор ван постојећег габарита објекта, као и надзиђивање објекта, и са њим чини грађевинску, функционалну или техничку целину;
- 26) **Реконструкција\*** – јесте извођење грађевинских радова на постојећем објекту у габариту и волумену објекта, којима се: утиче на стабилност и сигурност објекта; мењају конструктивни елементи или технолошки процес; мења спољни изглед објекта или повећава број функционалних јединица, врши замена уређаја, постројења, опреме и инсталација са повећањем капацитета.
- 27) **Замена објекта** – рушење постојећег објекта и изградња планираног објекта на грађевинској парцели.
- 28) **Стамбени комплекс\*** јесте просторна целина која се састоји од више повезаних самосталних функционалних целина, односно катастарских парцела, које имају претежну стамбену намену (породично и вишепородично становање), и у оквиру кога се формирају зелене и слободне површине на земљишту остале намене.

\* Означени појмови дефинисани су важећим законима.

## **5. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА**

*(графички прилог бр. 1.2 "Постојеће коришћење земљишта" Р 1:1000)*

У обухвату плана у постојећем стању заступљене су следеће намене:

- земљиште јавне намене
  - саобраћајнице
- земљиште остале намене
  - вишепородично становање са централним функцијама
  - вишепородично становање
  - породично становање
  - централне функције
  - неизграђено грађевинско земљиште
  - изграђено грађевинско земљиште доминантно ван функције
  - парцела у изградњи.

## **Б) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА**

### **1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ПОДЕЛА НА ЗОНЕ**

#### **1.1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА**

(графички прилог бр.2 "Планирана намена површина" Р 1: 1000)

Планиране површине јавне намене су:

- саобраћајне површине

Планиране површине осталих намена су:

- површине за вишепородично становање (ВС)
- површине за породично становање (ПС) и
- површине за централне функције (ЦФ).

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће (ha) оријентационо	%	планирано (ha) оријентационо	%
<b>Површине јавне намене</b>				
Саобраћајнице	<b>1.7926</b>	<b>24.36</b>	<b>2.1419</b>	<b>29.10</b>
<b>Укупно јавне намене</b>	<b>1.7926</b>	<b>24.36</b>	<b>2.1419</b>	<b>29.10</b>
<b>Површине осталих намена</b>				
Вишепородично становање са централним функцијама (ВСЦ)	<b>1.2442</b>	<b>16.91</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Вишепородично становање (ВС)	<b>0.3285</b>	<b>4.46</b>	<b>4.2546</b>	<b>57.81</b>
Породично становање (ПС)	<b>1.0072</b>	<b>13.69</b>	<b>0.5010</b>	<b>6.81</b>
Централне функције (ЦФ)	<b>0.5623</b>	<b>7.64</b>	<b>0.4622</b>	<b>6.28</b>
Неизграђено грађевинско земљиште	<b>0.4157</b>	<b>5.65</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Изграђено грађевинско земљиште доминантно ван функције	<b>1.9019</b>	<b>25.84</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Прцела у изградњи	<b>0.1073</b>	<b>1.46</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Укупно остале намене</b>	<b>5.5671</b>	<b>75.64</b>	<b>5.2178</b>	<b>70.90</b>
<b>УКУПНО У ОБУХВАТУ ПЛАНА</b>	<b>7.3597</b>	<b>100</b>	<b>7.3597</b>	<b>100</b>

Табела 1 - Табела биланса површина – постојеће стање

#### **1.2. КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ**

Територија предметног Плана обухвата део блока 42 и планирана је за зону централних функција (ЦФ) као и за становање следећих зона: вишепородично становање (ВС) и породично становање (ПС).

## **2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА**

### **2.1. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА И ОБЈЕКТА**

#### **2.1.1. ЗАШТИТА КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА**

У склопу овог дела предметног блока 42 који се обрађује, налази се и део заштићене Просторно-културно-историјске целине "Центар насеља Инђија" (у даљем тексту део ПКИЦ "Центар насеља Инђија"), као евидентиране непокретности културног добра, број евиденционог листа 282, датум евиденције 08.07.2020. ("Сремске Новине", бр. 3115, од 25.11.2020.). Ради се о комплексу "Старе кожаре" и њеним објектима на адресама у улици Војводе Степе, бројеви 22, 24, 28 и 30, кат. парцела 2479 КО Инђија као и објекат на кат. парцели 2480 КО Инђија који улази у састав заштићене околине овог евидентираног НКД-а.

## **ИСТОРИЈСКИ ПОДАЦИ**

ПКИЦ "Центар насеља Инђија", као просторно-културно-историска целина (која захвата делове блокова 26, 28, 38, 42 и 43, 44) улази једним својим делом у део предметног блока 42 који се обрађује овим ПДР-ом, а на који се односе ови услови. Својом садашњом структуром, просторном организацијом и уличном матрицом ова ПКИЦ-а, везана је за развој насеља Инђија у периоду друге половине 18-тог века. Знатан развој насеља, а на првом месту ове централне зоне, везан је за период краја 19-тог и почетка 20-тог века, када долази до значајнијег развоја занатства и индустрије.

Евидентирани објекти у саставу ове целине управо сведоче о овим чињеницама.

Подигнути су у периоду око 1900-те до прве половине 20-тог века, са типичним стиским одлика из периода свог настанка – ЕКЛЕКТИКА, које карактеришу декоративни елементима на фасадама карактеристични за класицизам, сецесију и модерну.

Објекти предствљају приземне и једносратне стамбене и пословно-стамбене грађевине са локалима, колско-пешачким пролазима у приземљу (ајнфортима), те стамбеним простором на спратовима објеката. Оне су у структури овог дела централне зоне најрепрезентативнији објекти.

Постојеће карактеристике како појединачних објекта, тако и простора у целини, чине основ очувања амбијенталних вредности и наслеђа у целини.

Сви евидентирани објекти приказани су на графичким прилозима Лист3-Лист8.

## **ПРЕГЛЕД ДОБАРА ПО КАТЕГОРИЈАМА И ВРСТАМА НА ПРЕДМЕТНОМ ПОДРУЧЈУ ПЛАНА**

### **Евидентиране непокретности које уживају претходну заштиту**

У простору који се налази унутар зоне обухвата ПДР дела блока 42 у Инђији, налазе се објекти на адресама у улици Војводе Степе, бројеви 22, 24, 28 и 30 на кат. парцели 2479 КО Инђија (комплекс "Старе кожаре у Инђији"), у мешовитој својини, који улазе у састав евидентираног НКД-а, ПКИЦ "Центар насеља Инђија", број евиденционог листа 282, од 08.07.2020. године, објављеног у Сремским Новинама бр. 3115, од 25.11.2020. године, који поседују изражена споменичка својства са аспекта службе заштите непокретног културног наслеђа.

Такође ту је и објекат на адреси ул. Војводе Степе бр. 20, на кат. парцели 2480 КО Инђија, у мешовитој својини, који улази у састав заштићене околине евидентираног НКД-а ПКИЦ "Центар насеља Инђија".

### **Археолошки локалитети**

У простору који се налази унутар зоне обухвата ПДР дела блока 42 у Инђији, нема регистрованих археолошких налазишта.

## **АНАЛИЗА, ВРЕДНОВАЊЕ, СМЕРНИЦЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНОГ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА**

### **Анализа постојећег стања**

Постојеће стање објеката комплекса "Старе кожаре у Инђији" са израженим споменичким карактеристикама, у ул. Војводе Степе бр. 22, 24, 28 и 30, кат. парцела 2479 КО Инђија. у зони предметног дела блока 42 у Инђији је веома лоше (објекти се налазе у рушевом стању, запуштени услед вишедеценијског неодржавања).

### **Вредновање и структура НКД**

Објекти комплекса "Старе кожаре у Инђији", у ул. Војводе Степе бр. 22, 24, 28 и 30, кат. парцела 2479 КО Инђија. у зони предметног дела блока 42 у Инђији имају своју историјску и градитељску вредност у склопу ПКИЦ "Центар насеља Инђија".

### **Смернице заштите НКД**

Објекти комплекса "Старе кожаре у Инђији", на адреси у ул. Војводе Степе бр. 22, 24, 28 и 30, кат. парцела 2479 КО Инђија. у зони предметног дела блока 42 у Инђији захтевају очување у склопу ПКИЦ "Центар насеља Инђија" кроз хитан поступак њихове санације, реконструкције и ревитализације, како би се заштитили од даљег пропадања и привели некој новој будућој намени.

Заштита археолошког наслеђа као непокретности под претходном заштитом, потребна је у целокупној зони обухвата ПДР за део блока 42 у Инђији и реализује се кроз одређивање појединачних условима за предузимање мера техничке заштите, приликом сваке врсте грађевинских интервенција у простору предметног блока које подразумевају активности на изградњи грађевинских објеката и инфраструктуре.

### **ПРЕТХОДНИ УСЛОВИ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНОГ НАСЛЕЂА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА БЛОКА 42 У ИНЂИЈИ**

#### **Општи Услови заштите непокретних културних добара и евидентираних непокретности које уживају претходну заштиту у делу обухваћеном ПДР-ом**

- очување постојеће уличне матрице.
- задржавање хоризонталне регулације.
- забрањено увођење производних делатности и делатности које могу угрозити човекову животну околину.
- забрањено депоновање штетних и запаљивих материја у посматраном простору.
- за све интервенције у простору и на објектима у целокупној зони обухвата ПДР-а дела блока 42 у Инђији потребно је прибављање појединачних услова и сагласности надлежне службе заштите непокретног наслеђа са аспекта заштите архитектонских објеката који се налазе у склопу ПКИЦ "Центар насеља Инђија", као и прибављање појединачних услова и сагласности надлежне службе заштите непокретног наслеђа са аспекта заштите археолошког наслеђа.

#### **Посебни Услови заштите непокретних културних добара и евидентираних непокретности које уживају претходну заштиту у делу обухваћеном ПДР-ом**

1. На кат. парцели бр. 2479 КО Инђија, која се налази у зони обухвата ПДР-а дела блока 42 у Инђији, а на којој се налазе објекти који су евидентирани у склопу ПКИЦ-е "Центар насеља Инђија" (објекти у ул. Војводе Степе бр. 22, 24, 28 и 30) могу се проводити грађевинске интервенције у простору под посебним условима службе заштите у погледу ограничења спратности на регулационој линији улице Војводе Степе и инсистирању службе заштите на ревитализацији и интегрисању ових објеката у будуће садржаје на парцели. Спратност и остали елементи потребни за грађење, дефинисаће се прибављањем појединачних услова службе заштите за конкретну локацију.

#### **Услови заштите археолошког наслеђа у зони Плана детаљне регулације (ПДР) дела блока 42 у Инђији**

- обавезно праћење земљаних радова приликом изградње грађевинских објеката у целокупној зони обухвата ПДР-а дела блока 42 у Инђији.
- на свим трасама инфраструктуре (гасовод, топловод, водовод, канализација, електромрежа, антенски предајници, путеви и сл.) у целокупној зони обухвата ПДР-а дела блока 42 у Инђији обавезно је рекогностицирање целокупне трасе и парађење земљаних радова.
- за све наведене грађевинске интервенције Инвеститор је дужан да прибави појединачне услове заштите за пројектну документацију, на конкретним локацијама.

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (чл.109, Закон о културним добрима). Инвеститор је дужан да по чл.110 истог Закона, обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добра, до предаје на чување овлашћеној установи заштите.

---

*Услови Завода за заштиту споменика културе, допис број 22-05/23 од 20.03.2023.године.*

### **2.1.2. ЗАШТИТА ПРИРОДЕ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА**

Планско решење је дефинисано избегавајући конфликт између потенцијала и тренутног начина коришћења простора. Постојеће квалитетне зелене површине и дрвореди, пре свега у регулацији саобраћајница, су задржани планским решењем.

Кроз реализацију и спровођење плана, потребно је испунити следеће услове:

Обезбедити очување предеоне и биолошке разноврсности кроз заштиту и уређење зеленила унутар предметног дела блока 42 у оквиру грађевинског подручја насеља; Применити сва важећа правила и услове парцелације, регулације и изградње којима се дефинишу границе парцела планираних површина јавне намене на којима се одређују планирани улични коридори, ретензије и заштитно зеленило;

Предвидети очувања постојеће вегетације у максимално могућем обиму. Минимални проценат озелењених површина треба да износи 30%, сагласно Плану генералне регулације насеља Инђија ("Службени лист општина Срема, бр. 14/06 и 30/11 и "Службени лист општине Инђија", број 18/19), који у поглављу 6 – Правила грађења, у подтачки 6.1.2. тако да је 10% минимум за компактне блокове, а 20% минимум за отворене и полуотворене блокове;

Предвидети да избор биљних врста буде у складу педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета и одређеном планском наменом како би се остварио максимални ефекат озелењавања;

Планом предвидети комбиновање дрвећа и жбуња различитих висина (високо, средње високо и ниско), у циљу санирања негативних утицаја на животну средину, ради очувања и унапређења еколошких функција локалитета;

Планом обезбедити предност у коришћењу аутохтоних биљака, уз употребу мањег процента егзотичних и других адекватних алохтоних врста, а које по могућности, не спадају у категорију инванзивних (агресивних алохтоних) врста, међу којима на подручју Војводине спадају следеће: циганско перје (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Aitlanthus altissima*), багремац (*Amorpha fruticosa*), копривић (*Celtis spp.*), дафина, (*Elaeagnus angustifolia*), пенсилванијски јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gleditsia triacanthos*), жива ограда (*Lycium barbarum*), петолисни бршљан (*Rarhenocissus quinquefolia*) касна сремза (*Prunus serotina*), златни штап (*Solidago gigantea aggr.*), звездан (*Symphotrichum spp.*), фалопа (*Fallopia sp.*), багрем (*Robina pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulnus pumila*);

Планирање заштите земљишта остварити спровођењем мера и активности за заштиту од загађења и деградације ради очувања његових природних особина и функција, сагласно одредбама члана 12 Закона о заштити земљишта ("Службени гласник Републике Србије", број 112/2015);

Планом дефинисати одговарајуће мере за очување водних ресурса у складу са члановима 97. И 98. Закона о водама ("Службени гласник Републике Србије", бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 – др. закон), поштовањем забране испуштања непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у крајњи реципијент, при чему квалитет пречишћеног ефлуента мора задовољавати прописане критеријуме за упуштање у канализацију у складу са правилима одвођења и

предтретмана отпадних вода, односно у крајњи реципијент, према захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материјала у воде и роковима за њихово достизање ("Службени гласник Републике Србије", бр. 67/2011, 48/2012 и 1/2016); Планом предвидети одговарајуће мере за очување квалитета ваздуха у складу са одредбама члана 40. Закона о заштити ваздуха ("Службени гласник Републике Србије", бр. 36/2009, 10/2013 и 26/2021 – др. закон) који се односи на предузимање мера за спречавање и смањење загађивања ваздуха, као и сагласно другим одредбама овог Закона које се односе на стационарне и покретне изворе загађивања.

---

*Услови Покрајинског завода за заштиту природе, 03 број: 020-66/6 од 02.02.2023. године.*

### **2.1.3. ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

Одељење за урбанизам, комунално-стамбене послове и заштиту животне средине Општинске управе општине Инђија је донело Решење о неприступању изради Извештаја о стратешкој процени утицаја Плана детаљне регулације дела блока 42 у Инђији на животну средину, под број 35-206/2022 –IVод 29.09.2022. године.

- Подаци о мониторингу на територији општине Инђија  
На територији општине Инђија спроводи се мониторинг квалитета ваздуха и мониторинг нивоа комуналне буке на јавним саобраћајницама у граду Инђија, а сви подаци се налазе на званичном сајту општине Инђија.

- Подаци из локалног регистра извора загађивања  
Сви подаци везани за Локални регистар извора загађивања налазе се на званичном сајту општине Инђија.

- Подаци о начину управљања комуналним отпадом  
Под појмом сакупљање отпада подразумева се уклањање отпада са места настанка и његов транспорт до места одлагања (депоније) или места његове обраде (постројење за третман отпада). Најчешће се у општини отпад сакупља једном дневно, а то се пре свега односи на централна места у општини у којима живи и највећи број становника. ЈКП Комуналац из Инђије врши сакупљање комуналног отпада и његов транспорт до депоније. Комуналац врши редовно сакупљање комуналног отпада из насеља Инђија и 10 општинских насеља.

- Подаци о акустичним зонама, мерама забране и ограничењима  
Одељење за урбанизам, комунално-стамбене послове и заштиту животне средине Општинске управе општине Инђија не располаже подацима о акустичним зонама. Локални акциони план заштите од буке није урађен за територију општине Инђија.

- Списак IPPC постројења  
На територији општине Инђија налазе се два IPPC постројења: "Монбат ПЛЦ" и "Метал Цинкара", за које је издата интегрисана дозвола од стране Покрајинског секретаријата за урбанизам и заштиту животне средине, исте се налазе на сајту Покрајинског секретаријата. На територији обухвата плана нема таквих постројења.

- Списак PRTR постројења  
На територији предметног плана нема PRTR постројења.

- Списак СЕВЕСО постројења  
На територији предметног плана нема вших и нижих СЕВЕСО постројења.

- Подаци о елементарним непогодамаи подаци о процени ризика од катастрофа

За процену ризика од катастрофа надлежно Министарство је дало сагласност. План заштите и спасавања у ванредним ситуацијама је у изради.

▪ Подаци о проценама угрожености правних лица и привредних друштава  
На територији обухвата плана нема правних лица и привредних друштава који су угрожени од елементарних непогода.

Одељење за урбанизам, комунално-стамбене послове и заштиту животне средине Општинске управе општине Инђија нема посебних услова за израду предметног Плана.

У току даљег спровођења и реализације планског документа потребно је реализовати мере заштите животне средине, које се морају поштовати у свим даљим фазама спровођења Плана:

- у циљу спречавања, односно смањења утицаја планираних садржаја на чиниоце животне средине обезбедити:
  - прикључење објеката на канализациону инфраструктуру,
  - обезбедити загревање објеката путем природног гаса;
  - контролисано прикупљање задржаних вода са свих саобраћајних и манипулативних површина и њихово несметано одвођење у реципијент; правилним одабиром ивичњака спречити преливање воде са саобраћајних и манипулативних површина околно земљиште, приликом њиховог одржавања или за време падавина,
  - обавезни третман задржаних вода (издвајање масти и уља у сепараторима и друго) до пројектованог/захтеваног квалитета и контролисано одвођење у градску канализацију,
  - засену паркинг места садњом дрворедних садница високих лишћара;
- објекте пројектовати тако да се обезбеди довољно осветљености и осунчаности у свим стамбеним просторијама; станове оријентисати двострано ради бољег проветравања;
- при пројектовању, односно изградњи објеката, а нарочито ако су делови објеката намењени становању, применити техничке услове и мере звучне заштите помоћу којих ће се бука у стамбеним просторијама свести на дозвољени ниво, а у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству) СРПС У.Ј6.201:1990;
- обезбедити ефикасно коришћење енергије, узимајући у обзир микроклиматске услове локације, намену, положај и оријентацију објеката, као и могућност коришћења обновљивих извора енергије, а кроз:
  - правилно обликовање планираних објеката, при чему треба избегавати превелику разуђеност истих,
  - коришћење фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама,
  - правилан одабир вегетације, а у циљу смањења негативних ефеката директног и индиректног сунчевог зрачења на објекат, као и негативног утицаја ветра;
- извршити валоризацију постојеће вегетације уз задржавање што је могуће више вредних стабала у границама предметног плана;
- начине прикупљања и поступања са отпадним материјама, односно материјалима и амбалажом, у границама предметног плана, извести у складу са законом којим је уређено управљање отпадом и другим важећим прописима из ове области и Локалним планом управљања отпадом; обезбедити посебне просторе и довољан број контејнера/посуда за сакупљање комуналног и рециклабилног отпада - папир, стакло, пет амбалажа, лименке и др;
- приликом изградње трафостанице одговарајућим техничким и оперативним мерама обезбедити да нивои излагања становништва нејонизујућим зрачењима, након изградње трафостанице не прелазе референтне граничне вредности

излагања електричним, магнетским и електромагнетским пољима, у складу са Правилником о границама излагања нејонизујућим зрачењима ("Службени гласник РС", број 104/09), и то: вредност јачине електричног поља (E) не прелази 2kV/m, а вредност густине магнетског флукса (B) не прелази 40  $\mu$ T.

- Определити се за трансформаторе који као изолацију користе епоксидне смоле или SF6 трансформаторе. За уљне трансформаторе мора се обезбедити одговарајућа заштита подземних вода и земљишта постављањем непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трафостанице; капацитет танкване одредити у складу са укупном количином трансформаторског уља садржаног у трансформатору.
- Након изградње трафостанице извршити:(1) прво испитивање, односно мерење: нивоа електричног поља и густине магнетног флукса, односно мерење нивоа буке у околини трафостанице, пре издавања употребне дозволе за исту, (2) периодична испитивања у складу са законом и (3) достављање података и документације о извршеним испитивањима нејонизујућег зрачења и мерењима нивоа буке надлежном органу у року од 15 дана од дана извршеног мерења.

*Допис Одељење за урбанизам, комунално-стамбене послове и заштиту животне средине Општинске управе општине Инђија број 35-16/2023-IV-02-1 од 16.01.2023.године.*

## **2.1.4. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ ВЕЋИХ НЕПОГОДА И ПРОСТОРНО-ПЛАНСКИ УСЛОВИ ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОДБРАНУ ЗЕМЉЕ**

### **Сеизмолошке карактеристике терена**

Према најновијим регионалним истраживањим Републичког сеизмолошког завода Србије одређени су параметри сеизмичности за територију Републике Србије. Према карти сеизмичког хазарда за очекивано максимално хоризонтално убрзање на основној стени – Acc(g) и очекивани максимални интензитет земљотреса –  $I_{max}$  у јединицама Европске макросеизмичке скале (EMS-98), у оквиру повратног периода од 95, 475 и 975 година могу се очекивати земљотреси максималног интензитета и убрзања приказани у табели.

Сеизмички параметри	Повратни период времена (године)		
	95	475	975
Acc(g) max.	0,00-0,06	0,09-0,10	0,09-0,10
$I_{max}$ (EMS-98)	VI-VII	VII-VIII	VII-VIII

**Табела 2: Сеизмички параметри**

Ради заштите од земљотреса, објекте пројектовати у складу са:

- Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90). Све прорачуне сеизмичке стабилности заснивати на посебно изграђеним подацима микросеизмичке рејонизације и
- Правилником о привременим техничким нормативима за изградњу објеката који не спадају у високоградњу у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

### **Урбанистичке мере заштите од пожара**

У свом допису Министарство унутрашњих послова изјаснило се да нема посебних услова у погледу мера и заштите од пожара, као и да у фази пројектовања и изградње предметних објеката са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, потребно применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је утврђена област заштите од пожара.



За појединачне објекте у поступку издавања локацијских услова, на основу којих се издаје решење о грађевинској дозволи потребно је прибавити услове заштите од пожара сходно чл. 54 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), и члана 16 став 2 Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 35/2015 и 114/15) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 113/15 и 96/16).

За све планиране објекте инфраструктурних објеката и комплекса, стамбених и пословних објеката, и изградњу саобраћајница придржавати се услова у погледу мера заштите од пожара садржаних у:

- Закону о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закони).
- Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара ("Службени гласник РС", број 3/18).
- Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ", број 8/95).
- Правилнику о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Службени лист СФРЈ", бр.53, 54/88 и 28/95) и Правилника о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ", број 11/96).
- Правилнику о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару ("Службени лист СФРЈ", број 45/83).
- Техничким препорукама СРПС ТП 21 и СРПС ТП 19.
- Правилнику о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Службени гласник РС", бр. 58/12, 74/15 /82/15).
- Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист СЦГ", број 31/05).
- Правилнику о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара ("Службени лист СФРЈ", број 74/90), Правилнику о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Службени лист СФРЈ", бр.13/78) и Правилнику о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Службени лист СРЈ", бр.37/95).
- Правилнику о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница ("Службени лист СФРЈ", бр.10/90 и 52/90), Правилнику о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације ("Службени лист СРЈ", бр.20/92 и 33/92) и Правилнику о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бара ("Службени лист СРЈ", бр.20/92). У складу са Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима ("Службени гласник СРС", бр.44/77, 45/84 и 18/89 и "Службени гласник РС", бр. 53/93, 67/93, 48/94, 101/05 - др. закон и 54/15 - др. закон) мора се прибавити Одобрење за трасу гасовода и место МРС-а од стране Управе за заштиту и спасавање.
- Правилнику о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бара ("Службени гласник РС", број 86/15).
- Уколико се предвиђа фазна изградња објеката обезбедити обезбедити да свака фаза представља независну техно-економску целину.
- Правилнику о техничким нормативима та пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству ("Службени лист СФРЈ", број 21/90).

Приликом изградње дистрибутивне гасоводне мреже, у поступку израде Идејног решења за такве објекте, потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара од стране надлежног органа Министарства, на основу којих ће се сагледати конкретна техничка решења, безбедносна растојања и др., у складу са Уредбом о

локацијским условима ("Службени гласник РС", број 87/23), Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима ("Службени гласник РС", број 54/15) и Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр.111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закони).

---

*За предметни план прибављени су услови 09.29 број 217-402/23, од 12.01.2023..године од МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту.*

### **2.1.5. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ**

Под појмом унапређења енергетске ефикасности у зградарству подразумева се континуирани и широк опсег делатности којима је крајњи циљ смањење потрошње свих врста енергије. Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23), уважава значај енергетске ефикасности објеката. Обавеза унапређења енергетске ефикасности објеката дефинисана је у фази пројектовања, извођења, коришћења и одржавања (члан 4).

Применити следеће мере енергетске ефикасности:

- применити грађевинске ЕЕ системе;
- планирати енергетски ефикасну инфраструктуру и технологију - користити ефикасне системе грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење обновљивих извора енергије колико је то могуће, (соларни панели и колектори, термалне пумпе, итд);
- обезбедити висок степен природне вентилације и остварити што бољи квалитет ваздуха и уједначеност унутрашње температуре на дневном и/или сезонском нивоу;
- планирати топлотну изолацију објекта применом термоизолационих материјала, прозора и спољашњих врата, како би се избегли губици топлотне енергије;
- користити природне материјале и материјале нешкодљиве по здравље људи и околину, као и материјале изузетних термичких и изолационих карактеристика;
- уградити штедљиве потрошаче електричне и топлотне енергије.

Све ове мере приликом израде техничке документације, извођења и техничког пријема објеката радити у складу са Правилником о Енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС", број 61/2011).

### **2.1.6. УСЛОВИ ЗА ПРИСТУПАЧНОСТ ПРОСТОРА**

У току разраде и спровођења Плана, применити одредбе Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", бр. 22/15).

### **2.1.7. УСЛОВИ ЗА ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА**

На територији Општине Инђија врши се организовано одвожење комуналног отпада и његова сепарација у складу а општинском Одлуком о управљању комуналним отпадом и одржавању чистоће на површинама јавне намене на територији општине Инђија ("Службени лист општине Инђија", број 16/2013), а услугу одвожења комуналног отпада ЈКП "Комуналац" Инђија. Сви грађани, приватни предузетници и правна лица – корисници услуга дужни су да се укључе у организовано одвожење и сепарацију комуналног отпада,

С тим у вези потребно је испунити одређене услове који се односе на обезбеђивање локације за одлагање комуналног отпада ради одвожења, набавке довољног броја посуда за одлагање комуналног отпада и сепарацију комуналног отпада, ради несметаног коришћења изграђених објеката.

Инвеститор је дужан да планира и обезбеди локацију за одлагање комуналног и сепарисаног отпада (ПЕТ амбалажа и папир), на којој ће се постављати контејнери ради одвожења и то посебно за стамбени (колективно становање), а посебно за пословни простор, и да исте набави пре почетка коришћења објекта.

Локација на којој се постављају контејнери мора да има прилазни пут комуналним возилима пружаоца услуге, како би се могло несметано вршити пражњење контејнера.

Простор за ову намену мора бити на парцели на којој се гради објекат, а препоручује се да буде у склопу објекта, у непосредној близини јавне саобраћајнице.

Површина за држање типских посуда мора бити носива и глатка на нивоу прилазног пута, са одвођењем атмосферских и оцедних вода, на растојању не већем од 2.0m од прилазног пута специјалног возила за одвоз смећа.

Прилазни пут до еста држања типских посуда мора имати ширину 2.5m и дужину до 12.0m и омогућити максимално осовинско оптерећење до 10t.

Локација мора да има довољну површину за смештај планираног броја посуда за смеће – контејнера 1.1m<sup>3</sup>. Потребна површина за постављање једног оваквог контејнера је 150x150cm.

У складу са процењеном количином комуналног отпада, инвеститор је дужан да планира и набави довољан број посуда за одлагање комуналног отпада.

Број и врста посуда за одлагање комуналног отпада, ЈКП "Комуналац" Инђија одређује у оквиру давања услова приликом израде пројектно техничке документације за изградњу конкретног објекта.

*Услови: ЈКП "Комуналац", бр.184 од 16.01. 2023. године.*

### **3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ**

#### **3.1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ**

*(графички прилог бр.3 "Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и попречним профилима" Р 1:1000)*

<b>Назив површине јавне намене</b>	<b>Ознака грађ.парцеле</b>	<b>Катастарске парцеле</b>
улица Војводе Степе	<b>СА-1</b>	К.О. Инђија део кп: 3631/1
улица Југ Богдана	<b>СА-2</b>	К.О. Инђија део кп: 3647
улица Вука Караџића	<b>СА-3</b>	К.О. Инђија цела кп: 2520
улица Београдска	<b>СА-4</b>	К.О. Инђија делови кп: 2551 и к.п.2479
Нова 1	<b>СА-5</b>	К.О. Инђија део ккп: 2479
Приступни пут	<b>СА-6</b>	К.О. Инђија делови кп: 2483 и 2484

**Табела 3: попис катастарских парцела за саобраћајне површине**

**Напомена:** У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела Плана, важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога бр.4 "План грађевинских парцела са смерницама за спровођење", Р 1:1000.

### 3.1.1. МРЕЖА САОБРАЋАЈНИЦА

Концепт планиране уличне мреже заснива се на Плану генералне регулације. Одлуком о регулацији саобраћаја у улици Војводе Степе у Инђији ("Службени лист општине Инђија" број, 30/17 и 16/21) улица војводе Степе Степановића је од почетка улице до раскрснице са улицом Дунавском дефинисана као пешачка зона. Овим Планом прихваћени су сви услови из наведене Одлуке, с тим да је за колски приступ катастарским парцелама 2483 и 2484 и постојећим објектима на њима, планиран приступни пут, јавна парцела СА-6, са уласком из улице Војводе Степе, минималне ширине 3.5m.

Улице Југ Богдана и Београдска су Планом генералне регулације планиране као сабирне насељске саобраћајнице СНС са коловозом ширине 6.0 (2x3)m, минимум 5.0 (2x2.5)m, а улица Вука Караџића као приступна насељска саобраћајница ПНС са коловозом ширине 5.0 (2x2.5)m за двосмерни саобраћај.

Овим Планом улица Југ Богдана (СА-2) планирана је као двосмерна саобраћајница са коловозом од 6.0m. У њој су реализовани паркинзи под углом од 45° и подужни паркинзи, који се задржавају. У случају промене положаја колског приступа грађевинским парцелама, може доћи до прерасподеле постојећих паркинг места уз задржавање њиховог броја. У оквиру оба тротоара налазе се каналице за прикупљање атмосферске воде, које се задржавају до изградње атмосферске канализације.

Улица Вука Караџића (СА-3) је планирана као двосмерна саобраћајница са коловозом од 5.5m и обостраним тротоарима који садрже зелене баштице.

Улица Београдска (СА-4) планирана је као двосмерна саобраћајница са коловозом од 6.0m, и обостраним тротоарима са зеленим баштицама. На месту укрштања са новопланираном саобраћајницом СА-5 планирана је кружна раскрсница, са циљем умирења саобраћаја и безбедног кретања возила.

За приступ парцелама које не могу обезбедити колски приступ из улице Војводе Степе планирана је јавна саобраћајница СА-5, као двосмерна саобраћајница са коловозом од 6m и противпожарном окретницом на крају. У оквиру профила саобраћајнице планирана су 41 паркинг места и обострани тротоари. У оквиру зелених баштица тротоара, планирани су и канали за прикупљање атмосферских вода, до изградње атмосферске канализације.

Колски приступ грађевинским парцелама зоне централних функција и вишепородичног становања је максималне ширине 3.5-5.5m, а парцелама породичног становања до 2.5m. Парцеле по правилу могу имати један колски приступ, а изузетак су ГП2 и кп 2479, који могу имати максимално 2 колска приступа.

Јавне саобраћајне површине планиране су укупно на ~2.14ha.

Елементи попречног профила су променљиве ширине и дати су у табели:

улица	коловоз [m]	тротоар [m]	паркинг [m]	зеленило /дрворед [m]	Σ [m]
<b>СА-1 улица Војводе Степе</b>		~26	-	-	<b>~26.0</b>
<b>СА-2 улица Југ Богдана</b>	6.0	2.5 и 3.0	2x2.5	1 x 1.15	<b>~19.20</b>
<b>СА-3 улица Вука Караџића</b>	5.5	2x1.5	-	2x 2.1 - 2.25	<b>~13.0</b>
<b>СА-4 улица Београдска</b>	6.0	2x2-5.3	-	2x 5.9-8.2	<b>~22.3 ~21.5</b>
<b>СА-5 Нова 1</b>	6.0	1.5-1.6	1x5	1x 2.6-3.3	<b>~16.7- 17.5- 21.2</b>
<b>СА-6 колски приступ</b>	3.5	-	1x5		<b>~3.5</b>

Табела 4: Попречни профили планираних улица

### **3.1.2. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ У ОКВИРУ РЕГУЛАЦИЈЕ ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА**

*(графички прилози: бр. 2 "Планирана намена површина" Р 1:1000. бр.3 "Регулационо нивелациони план са аналитичким елементима за обележавање и попречним профилима" Р 1:1000 и бр. 8 "Синхрон план" Р 1:1000)*

У граници плана постоје дрвореди у улици Војводе Степе, као и травнате баштице са појединачним примерцима дрвећа у улицама Југ Богдана, Вука Караџића и Београдској. Планирано је задржавање и унапређење постојећих зелених површина и дрвореда. У новопланираној саобраћајници СА-5 планиране су зелене баштице као и дрвореди на паркинзима и тротоару. Позицију приступа грађевинским парцелама ускладити са позицијом стабала.

---

*Јавно предузеће за управљање путевима и паркиралиштима "Инђија пут" Инђија број: 35-3/2003-1 од 19.01.2023.*

### **3.1.3. ПОВРШИНЕ ЗА СТАЦИОНИРАЊЕ ВОЗИЛА**

За потребе паркирања возила код сваке нове изградње, односно код повећања броја стамбених јединица и пословног простора, потребно је на грађевинској парцели обезбедити потребан број паркинг места, према следећим параметрима:

- становање: 1.0 ПМ по стану
- комерцијални садржаји: 1ПМ на 50m<sup>2</sup> НГП продајног простора трговинских садржаја
- 1ПМ на 60m<sup>2</sup> НГП административног или пословног простора
- 1ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта
- 1ПМ на 2-10 кревета хотела у зависности од категорије
- 1ПМ на 50m<sup>2</sup> корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m<sup>2</sup> и
- Јавне службе: 1ПМ на 3 запослена/ или 1 групу/ или 100m<sup>2</sup> НГП за предшколске установе ван парцеле.

## **3.2. ПОВРШИНЕ ЗА ИНФРАСТРУКТУРНЕ ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ**

*(графички прилог бр. 8 "Синхрон план" Р 1:1000)*

### **3.2.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ**

*(графички прилог бр. 5 "Водоводна и канализациона мрежа" Р 1:1000)*

У границама обухвата овог Плана постоји изграђена водоводна мрежа.

У улици Војводе Степе постоји обострано изграђена водоводна мрежа. Мрежа је изграђена од ПВЦ цеви пречника Ø160mm и трасирана је у пешачкој стази, у линији дрвореда, на парној и непарној страни улице.

У улици Вука Караџића постоји обострано изграђена водоводна мрежа. Мрежа је изграђена од ПВЦ цеви пречника Ø110mm и трасирана је у ивици коловоза, на парној и непарној страни улице.

У улици Београдска водоводна мрежа је изграђена од ПВЦ цеви пречника Ø110mm и трасирана је у зеленом појасу, на непарној страни улице.

Радни притисак у мрежи износи ~2.5 бара, у нормалном водоснабдевању без рестрикције.

Предметна локација није обухваћена зоном изворишта насеља.

Ради одржавања стабилног водоснабдевања, на предметној локацији је потребно повећати проточни капацитет постојеће водоводне мреже.

- Све инсталације струје, гаса, телефона итд., у односу на водоводну мрежу и мрежу фекалне канализације удаљити у хоризонталном и вертикалном пресеку толико да се несметано могу изводити радови на евентуалним хаваријама, али не мање од 120cm у хоризонталном и 50cm у вертикалном односу.
- Пре почетка извођења радова потребно је извршити шлицовање како би се утврдио тачан положај инсталација.
- Сва евентуална оштећења на постојећој водоводној и канализационој мрежи сносиће Инвеститор радова.
- Пре почетка извођења радова обавестити ЈКП "Водовод и канализација Инђија ЈП" како би стручна служба предузећа прецизније одредила трасу водоводне мреже.

---

*Услови: Водовод и канализација Инђија ЈП, број: 32502-5/2023-2 од 02.02.2023. године.*

### **3.2.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ**

*(графички прилог бр. 5 "Водоводна и канализациона мрежа" Р 1:1000)*

У границама обухвата Плана детаљне регулације дела блока 42 у Инђији постоји изграђена мрежа фекалне канализације.

У улици Војводе Степе мрежа фекалне канализације је изграђена од ПВЦ цеви пречника Ø315mm и трасирана је у пешачкој стази, на непарној страни улице.

У улици Југ Богдана мрежа фекалне канализације је изграђена од ПВЦ цеви пречника Ø315mm и трасирана је у појасу предвиђеном за паркирање возила, на непарној страни улице.

У улици Вука Караџића мрежа фекалне канализације је изграђена од ПВЦ цеви пречника Ø250mm и трасирана је у зеленом појасу, на непарној страни улице.

У улици Београдска мрежа фекалне канализације је изграђена од ПВЦ цеви пречника Ø250mm и трасирана је у зеленом појасу, на парној страни улице.

Шахтови фекалне канализације су уочљиви на терену.

Ради одржавања стабилног и континуалног одвођења отпадних вода, на предметној локацији је потребно повећати прихватни капацитет мреже фекалне канализације.

- Све инсталације струје, гаса, телефона итд., у односу на водоводну мрежу и мрежу фекалне канализације удаљити у хоризонталном и вертикалном пресеку толико да се несметано могу изводити радови на евентуалним хаваријама, али не мање од 120cm у хоризонталном и 50cm у вертикалном односу.
- Пре почетка извођења радова потребно је извршити шлицовање како би се утврдио тачан положај инсталација.
- Сва евентуална оштећења на постојећој водоводној и канализационој мрежи сносиће Инвеститор радова.
- Пре почетка извођења радова обавестити ЈКП "Водовод и канализација Инђија ЈП" како би стручна служба предузећа прецизније одредила трасу водоводне мреже.

---

*Услови: Водовод и канализација Инђија ЈП, број: 32502-5/2023-2 од 02.02.2023. године.*

### **3.2.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ**

*(графички прилог бр. 6 "Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти" Р 1:1000)*

У складу са Законом о енергетици, операттор дистрибутивног система електричне енергије (у даљем тексту ОДС) одређује место прикључења, начин и техничко-технолошке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.

*Место прикључења* објекта на дистрибутивни систем електричне енергије, је место разграничења одговорности над објектима између ОДС и корисника система. Електроенергетски објекти до места прикључења су власништво ОДС, а објекти који се налазе иза места прикључења су власништво корисника система. 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 предату енергију до најближе тачке на систему у којој је прикључење технички, енергетски и правно могуће, укључујући и мерни уређај.

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је Огранак Електродистрибуција Рума, у складу са чланом 141. Закона о енергетици ("Службени гласник РС", број 145/14).

#### 1. Постојеће стање

Постојећи потрошачи који се налазе у предметној зони напајају се из следећих дистрибутивних трансформаторских станица МБТС 20/0.4kV "Пошта" инсталисане снаге до 630kVA, МБТС 20/0.4kV "Београдска" инсталисане снаге до 630kVA и МБТС 20/0.4kV "Димитрија Туцовића" инсталисане снаге до 630kVA. Постојећа НН (0.4 kV) мрежа у предметној зони је изведена делом надземно, а делом подземно. Постојећа ВН (20kV) мрежа предметног подручја је изведена кабловски.

Обратити пажњу на постојећи 20kV кабловски вод на релацији МБТС Београдска – УЗТС Лењинова који пролази кроз парцелу старе Крзнаре. Уколико се на истој траси налази будући објекти потребно је поднети захтев за измештање истог.

#### 2. Планирано стање

У предметном подручју плановима Електродистрибуције није предвиђена изградња нових ЕЕО.

Да би се омогућила изградња нових кабловских водова потребно је у будућим улицама обезбедити коридор ширине 1.5m за пролаз високонапонске и нисконапонске кабловске мреже, при чему се не сме дозволити да кабл буде испод коловоза, сем на местима укрштања.

Приликом изградње нових вишеспратних стамбено-пословних објеката и објеката намењених вишепородичном становању, треба водити рачуна о томе да сигурносна удаљеност надземних водова напона 20kV од неприступачних делова објеката (нпр. кров) 3.0m, а сигурносна удаљеност од приступачних делова објекта (нпр. балкон) 4.0m. За нисконапонску мрежу ове удаљености су мање: 1.25m за приступачне делове објеката.

Грејање објекта: Није дозвољено да се загревање будућих вишеспратних стамбено-пословних објеката и објеката намењених вишепородичном становању користи електрична енергија. Мора се предвидети централно грејање применом другог енергента (гас, мазут, итд).

Уколико би се јавило интересовање за изградњом вечег броја вишеспратних стамбено-пословних зграда, или ако је капацитет постојећих трафо станица недовољан, за напајање предметних објеката неопходна је изградња нових ТС 20/0.4kV са прикључним 20kV кабловским водом, чија би локација била што ближе тежишту потрошње.

За потребе снабдевања будућих вишеспратних стамбено-пословних објеката и објеката намењених вишепородичном становању је потребно предвидети локацију за ТС 20/0.4kV са које би се снабдевали планирани објекти комплекса.

На графичком прилогу бр. 6 "Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти" планиране ТС 20/04 приказане су симболом, а њихов тачан број и локација биће дефинисана приликом израде пројектне документације. Планиране трафо станице морају бити у оквиру планиране зоне грађења.

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

### 3. Основни технички подаци о дистрибутивном систему на месту прикључења

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

- једнополни земљоспојни прекидач са брзином деловања мањом од 0.2s
- земљоспољна заштита на изводном прекидачу са временом трајања до 0.5s
- на изводима 20kV у ТС 110/20 kV/kV је примењено аутоматско поновно укључење (АПУ) са два покушаја. У првом се врши брзо АПУ са безнапонском паузом (трајање) од 0.3s. 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 20kV 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 енергетициелектричне енергије, Уредбом о условима испоруке електричне енергије, Правилима о раду дистрибутивног система и другим техничким прописима.

---

*Услови: Електродистрибуција Србије д.о.о., огранак Електродистрибуција Рума број: 88.1.1.0.-D-07.17.-27941-23 од 03.07.2023.*

### **3.2.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ**

*(графички прилог бр.6 "Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти" Р 1:1000)*

У делу обухвата ПДР-а у путном појасу "Телеком Србија" има изграђену електронску комуникациону мрежу (ЕКМ) и она задовољава садашње потребе за новим телекомуникационим услугама базираним на дигиталним системима преноса и пружања нових услуга (*HSIA, IP Centrex* и сл).

На предметном подручју не постоје РР коридори фиксне телефоније који су у надлежности "Телекома Србије". На предметном подручју сада има активних базних станица Телекома Србија – систем за мобилну телефонију. Податке за дужи период "Телеком Србије" није у могућности да достави. У границама Плана могуће је поставити базне станице објектима. Уколико базне станице мобилне телефоније нису уз рангиране саобраћајнице, потребно је изградити оптичке приводне каблове до њихових локација.

У оквиру нових планираних саобраћајница предвидети коридор и за електронску комуникациону мрежу.

У зависности од планова "Телеком Србија" заснованих на потребама будућих корисника телекомуникационих услуга градиће се електронска комуникациона мрежа (ЕКМ) у простору који План обухвата.

Услови "Телеком Србија" , број из ЛКРМ: 39 од 19.01.2023.

---

*Услови: Предузеће за телекомуникације "Телеком Србија" а.д., број из ЛКРМ: 39 од 19.01.2023, године.*



### **3.2.5. ГАСОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ**

*(графички прилог бр. 7 "Топловодна и гасоводна мрежа и објекти" Р 1:1000)*

У делу блока 42 који је у обухвату Плана детаљне регулације овог блока ЈП "Ингас" има изведену дистрибутивну гасну мрежу притиска 1-3 bar у улицама Војводе Степе, Југ Богдана, Вука Карџића и Београдска, и то са обе стране наведених улица.

У делу блока 42 који је предмет Плана постоје две мернорегулационе гасне станице из којих се природним гасом снабдевају домаћинства у објектима вишепородичног становања који се ту налазе.

У делу улице Београдске са десне стране постоји поред полиетиленског гасовода димензија PE 40, притиска 1-3bar и челични гасовод димензија  $\varnothing 60.3 \times 3.6 \text{ mm}$  који је под притиском од 8bar. Гасовод се завршава на улици иза парцеле број 2473/3, код броја 29.

У наредном периоду се не планира проширење гасне мреже у овим улицама, јер постојећа мрежа у потпуности задовољава потребе садашњих и будућих потрошача гаса.

---

*Услови: ЈП "Ингас", Инђија, број: 524 од 09.02.2023.године.*

### **3.3. ПОВРШИНЕ ЗА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ЈАВНИХ СЛУЖБИ**

У оквиру граница Плана не постоје и не планирају се објекти јавних служби. Потребне за објектима социјалног стандарда (основне школе, дечије установе и сл.) се задовољавају у контактном подручју. У оквиру зона становања или централних функција могуће је планирање јавних намена на осталом грађевинском земљишту: дечије установе, школе језика, садржаји културе и спорта и слично.

## **4. ОПШТА И ПОСЕБНА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА**

*(графички прилог бр. 3 "Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и попречним профилима" Р 1: 1000 и графички прилог бр. 4 "План грађевинских парцела са смерницама за спровођење" Р 1:1000)*

### **4.1. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА**

Све постојеће парцеле које имају одговарајућу ширину фронта и површину као и непосредан приступ јавној саобраћајници сматрају се грађевинским парцелама.

Катастарске парцеле које немају одговарајућу ширину фронта или површину не представљају парцеле на којима је могућа изградња. Уколико на њима постоје изграђени објекти, на њима је могућа само реконструкција или адаптација у оквиру постојећег габарита (волумена) због побољшања услова становања.

Катастарске парцеле које немају приступ јавној саобраћајници не представљају парцеле на којима је могућа изградња. За овакве парцеле, уколико је то могуће, треба применити поступак укрупњавања са суседним парцелама ради формирања грађевинске парцеле у складу са правилима препарцелације и стварања могућности за нову изградњу.

Промена граница постојеће парцеле и формирање нових се врши на основу општих правила за парцелацију и препарцелацију и на основу посебних правила за одређену намену и тип блока, дефинисаних овим правилима грађења. Новоформиране парцеле

треба да имају геометријску форму што ближе правоугаонику, или другом облику који је прилагођен терену, планираној намени и типу изградње.

Парцелацијом или препарцелацијом не могу се формирати парцеле које су субстандардне у погледу величине и начина градње у односу на планирани тип изградње.

Положај објекта у блоку регулише се дефинисањем грађевинских линија на парцели у односу на: регулацију блока, бочне суседне парцеле и објекте на истој и на суседним парцелама.

Грађевинска линија, односно зона грађења наземних етажа, дефинисана је на графичком прилогу бр. 3 "Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и попречним профилима" Р 1: 1000.

Грађевинске линије подземних етажа могу се поклапати са границом парцеле. Грађевинска линија приземља поклапа се са грађевинском линијом надземних етажа, али може бити и увучена у односу на њу. Код нових и у реконструкцији постојећих зграда у блоковима са концентрацијом централних активности препоручује се увлачење приземља и формирање колонада или аркада.

Грађевинска линија је обавезујућа када се објекат мора поставити на њу - на пример у случајевима када се поклапа са регулационом линијом.

У осталим случајевима грађевинска линија даје максималну границу градње, у коју се уписује основа објекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње.

У свим зонама, осим постојећих објеката на кп 2494, планирана грађевинска линија се поклапа са регулационом а у улицама Војводе Степе и Југ Богдановој она је и обавезујућа.

Када је овим планом планирана изградња објеката у непрекинутом низу (једнострано или двострано узидани објекти), за исту није потребна сагласност власника суседних парцела које се граниче са парцелом на којој се гради објекат.

Нису дозвољени еркери ван грађевинске линије на делу објекта према задњој граници парцеле као ни према бочним границама парцела, односно према суседним парцелама и објектима.

Прелажење делова објекта преко регулационе линије у јавну површину у виду еркера, балкона, тераса, надстрешница или слично дозвољена је у зони вишепородичног становања и зони централних функција. У зонама ВС и ЦФ еркери на објектима могу прелазити регулациону линију максимално 0.8 m од грађевинске линије и то максимално на 40% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4 m изнад тротоара. Еркери не смеју угрожавати приватност суседних објеката. Хоризонтална пројекција линије еркера може бити највише под углом од 45 степени границе суседне парцеле.

Излог трговинске радње може бити препуштен у односу на грађевинску линију максимално 30 cm, под условом да је минимална ширина тротоара минимално 3.0 m.

Нису дозвољени препусти изван регулационе линије у зони породичног становања.

Уколико се унутар зоне грађења планира више објеката, примењује се правило о растојању између објеката на истој парцели.

За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле.

Минимално међусобно растојање стамбених и нестамбених објеката, на истој парцели или грађевинском комплексу, је  $2/3$  висине вишег објекта, растојање између два нестамбена објекта је  $1/2$  висине вишег објекта, а од помоћних објеката једна висина помоћног објекта. Минимално растојање трактова истог објекта је  $1/2$  висине вишег тракта.

За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. Приликом пројектовања новог објекта поштовати положај и димензије светларника постојећег суседног објекта, и урадити симетрично постављен светларник одговарајуће површине. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара  $0.5\text{m}^2$  светларника, при чему он не може бити мањи од  $6.0\text{m}^2$ .

Уколико се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, ова површина може бити умањена за  $1/4$ . Минимална ширина светларника је  $2.0\text{m}$ . Површина светларника рачуна се у неизграђени део зграде. Минимална висина парапета отвора у светларнику је  $1.8\text{m}$ . Не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта. Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода. Није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих светларника.

Уколико је објекат узидан на бочну границу парцеле, нису дозвољени отвори на узиданој фасади (бочној граници парцеле).

У случају да је стационарни саобраћај на нивоу блока решен изградњом гараже или паркинг простора у унутрашњости парцеле, приступ се може остварити и кроз приземље објекта, са минималном ширином пролаза од  $5.5\text{m}$  за двосмерни саобраћај, а  $3.5\text{m}$  за једносмерни.

Последња етажа се може извести као пуна, са косим или плитким косим кровом (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца, као поткровље, мансарда или повучена етажа.

Поткровље: висина назитка поткровне етаже износи највише  $1.60\text{m}$  рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени.

Мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи  $2.2\text{m}$  од коте пода поткровља.

Постојеће грађевинске линије легалних објеката се задржавају. Уколико постојећи објекат не испуњава неке од услова дефинисаних планом, који су везани за неопходна растојања од граница парцела и од суседних објеката, постојеће грађевинске линије се задржавају за постојећи габарит објекта без могућности надградње или доградње. Дозвољене су мање измене (претварање таванског простора у користан) или реконструкцију, али без промене габарита објекта. Уколико се врши замена објекта, објекат се мора градити по свим условима за нове објекте.

Ако се планира више објеката на парцели, укупни капацитети за изградњу парцеле се не могу прекорачити и морају се поштовати сви други услови везани за зону грађења и међусобна одстојања између објеката.

За породично становање, у унутрашњости парцеле дозвољава се и изградња помоћних објеката (гаража, остава и сл). Уколико је објекат са предбаштом повучен у односу на регулациону линију, гаража може бити у унутрашњости парцеле, на истој линији са објектом, или на регулационој линији. Маневарски простор за приступ паркинг местима, уколико их је више, мора бити на парцели.

Остали помоћни објекти не могу бити на регулационој линији. Неопходна растојања која важе за стамбени објекат важе и за помоћне објекте, осим ако је у постојећем стању другачије. У оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, сеника, базена, стакленика и зимских башти, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара.

Грађевинске линије су дефинисане на графичком прилогу 3 "Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и попречним профилима" Р 1: 1000. У случају да минимално удаљење грађевинске линије од границе парцеле (бочне и/или задње) на графичком прилогу бр.3 "Регулационо нивелациони план" различито од прописаног растојања прописаним правилима примењује се растојање приказано на поменутом графичком прилогу.

## **4.2. ПОСЕБНА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА**

### **4.2.1. ПОВРШИНЕ ЗА СТАНОВАЊЕ**

#### **4.2.1.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА**

*(графички прилог бр. 2 "Планирана намена површина" Р 1: 1000 и бр. 3 "Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и попречним профилима" Р 1: 1000)*

Вишепородично становање планирано је на парцелама уз улице Војводе Степе, Југ Богдана и Београдској, као и на парцелама у средишту блока који се наслањају на уличне. У приземљу објеката према улицама Војводе Степе и Југ Богдана обавезне су централни централни садржаји (трговина, пословање, култура, спорт, образовање). Могуће је и да цео објекат има компатибилну намену.

Вишепородично становање планирано је на ~4.25ha.

	<b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА (ВС)</b>
<b>основна намена површина</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Становање</b></li> <li>▪ Делови приземља објеката који излазе на улице Војводе Степе и Југ Богдана морају имати централне садржаје. Објекти могу у целости бити планитани са централним функцијама. Однос становање : централне функције 0-90%:100-10%.</li> <li>▪ Објекти у унутрашњости блока и у Београдској улици могу бити чисто стамбени. Однос становање : централне функције 100-0%:0-100%.</li> </ul>
<b>компатибилност намене</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Компатибилне намене становању су централне функције (комерцијални садржаји из области трговине, и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, као и јавне намене комерцијалног типа: школство, здравство, култура, спорт) као и саобраћајне површине и зеленило.</li> <li>▪ На појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина;</li> <li>▪ Општа правила и параметри за све намене у зони су исти.</li> </ul>
<b>број објеката на парцели</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ На свакој грађевинској парцели се може градити један или више објеката у оквиру дозвољених параметара и поштујући правила за растојања између објеката.</li> <li>▪ Није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре.</li> </ul>

<b>услови за формирање грађевинске парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела и новоформирана грађевинска парцела која има ширину фронта према јавној саобраћајници и површину од: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 20.0m и површину од 600m<sup>2</sup> за слободностојеће објекте</li> <li>• 15.0m и површину од 600m<sup>2</sup> за једнострано узидане објекте</li> <li>• 15.0m и површину од 600m<sup>2</sup> за двострано узидане објекте</li> </ul> </li> <li>▪ Изузетак су грађевинске парцеле кп 2485/2 и 2500/1 које су уједно и грађевинске парцеле.</li> <li>▪ Обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини.</li> <li>▪ Уколико катастарска парцела нема довољну површину, ширину фронта или приступ јавној саобраћајници, може пројектом препарцелације постати део друге грађевинске парцеле. Уколико то није могуће парцела се користи као зелене површине остале намене (башта, врт, игралиште).</li> </ul>
<b>индекс изграђености парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Максимални индекс изграђености на парцели "И"= 3.2</li> </ul>
<b>спратност и висина објеката</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ На графичком прилогу бр. 3: Регулационо нивелациони план са аналитичким елементима за обележавање и попречним профилима, за сваки објекат, односно зону градње, дефинисана је максимална спратност објеката.</li> <li>▪ Максимална спратност планираних објеката је П+5+Пк/Пс, уколико на графичком прилогу бр. 3 није другачије дефинисано.</li> <li>▪ Максимална висина објеката је: <ul style="list-style-type: none"> <li>• за објекте П+5+Пк/Пс максимална висина венца је 21.0m, а максимална висина слемена 23.5m</li> <li>• за објекте П+4+Пк/Пс максимална висина венца је 18.0m, а максимална висина слемена 20.5m</li> <li>• за објекте П+2+Пк/Пс максимална висина венца је 12.0m, а максимална висина слемена 14.5m.</li> <li>• за објекте који су евидентирани у НКД-у ПКИЦ "Центар насеља Инђија грађевинске интервенције ће се проводити под посебним условима службе заштите у погледу ограничења спратности на регулационој линији улице Војводе Степе.</li> </ul> </li> </ul>
<b>изградња нових објеката и положај објекта на парцели</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Грађевинске линије, односно зона грађења, је дефинисана на графичком прилогу 3 "Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и попречним профилима" Р 1: 1000.</li> <li>▪ Објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, уколико грађевинска линија није обавезујућа, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом границом парцеле.</li> <li>▪ Објекти су двострано узидани, једнострано узидани или слободностојећи.</li> </ul>
<b>растојање од бочне границе парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ За објекте или делове објекта који су повучени од бочне границе парцеле минимално растојање објекта на бочним фасадама, од бочних граница парцеле дефинисан је на графичком прилогу број 3 "Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и попречним профилима" Р 1: 1000 .</li> <li>▪ Минимално растојање неузиданог дела објекта од бочне границе парцеле је 1/2 висине венца објекта, уколико није другачије дефинисано на графичком прилогу број 3.</li> <li>▪ Нису дозвољени препусти у односу на дефинисане грађевинске линије према бочним границама парцеле.</li> </ul>
<b>растојање објекта од бочног суседног објекта</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ За једнострано или двострано узидане објекте минимално растојање објекта од бочног суседног објекта је 0.0 m.</li> <li>▪ Минимално растојање неузиданог дела објекта од бочног суседног објекта, уколико није другачије дефинисано на графичком прилогу бр. 3, у овој зони је 1/2 висине вишег објеката.</li> <li>▪ Нису дозвољени препусти у односу на дефинисане грађевинске линије према бочном суседном објекту.</li> <li>▪ У случају да минимално удаљење грађевинске линије од границе парцеле од бочне границе на графичком прилогу бр.3 "Регулационо нивелациони план" Грађевинске линије су дефинисане на графичком</li> </ul>

	<p>прилогу 3 "Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и попречним профилима" Р 1: 1000. различито од прописаног растојања прописаним правилима примењује се растојање дато на поменутом графичком прилогу.</p>
<b>растојање од задње границе парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле, уколико није другачије дефинисано на графичком прилогу бр. 3 је минимално <math>\frac{1}{2}</math> висине објекта.</li> <li>▪ За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објеката.</li> <li>▪ Нису дозвољени препусти у односу на дефинисане грађевинске линије према задњој граници парцеле.</li> <li>▪ Уколико се зона грађења налази на две (три) катастарске парцеле, а гради се објекат само на уличној парцели, мора се поштовати правило за удаљење од задње границе парцеле од половине висине.</li> </ul>
<b>Растојање објеката у оквиру исте парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Минимално међусобно растојање објеката на истој парцели или грађевинском комплексу, је <math>\frac{2}{3}</math> висине вишег објекта. Минимално растојање трактова истог објекта је <math>\frac{1}{2}</math> висине вишег тракта.</li> </ul>
<b>Подземна грађевинска линија</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са свим границама парцеле, а максимално до 90% површине парцеле и уз услов поштовања процента незастртих зелених површина.</li> </ul>
<b>Грађевинска линија приземља</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Грађевинска линија приземља се поклапа са грађевинском линијом или је увучена за мин. 2.5m. Усагласити грађевинске линије приземља суседних уграђених објеката, везним елементом дужине мин. 3.0m.</li> </ul>
<b>кота приземља</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте.</li> <li>▪ За објекте на регулацији који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте.</li> <li>▪ Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте, а приступ мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.</li> </ul>
<b>услови за слободне и зелене површине</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Минимални проценат слободних површина на парцели је 40%.</li> <li>▪ На парцели је потребно обезбедити минимално 10% зелених незастртих површина на парцели, у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или етажа);</li> <li>▪ Очувати постојеће озелењене површине и квалитетну вегетацију на парцели;</li> <li>▪ Користити репрезентативне и школоване саднице високе дрвенасте вегетације (листопадна и четинарска), лисно декоративне и цветне форме листопадног и зимзеленог жбуња, сезонско цвеће и травнате површине;</li> <li>▪ Пројектовати зелене површине декоративног карактера;</li> <li>▪ 1-2% пада терена (застртих површина) чиме се омогућава нормална дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе-каналете, канали);</li> <li>▪ Озелењавање равних кровова надземних објеката на минимално 30 см земљишног супстрата;</li> </ul>
<b>решење паркирања</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Колски приступ парцели је максималне ширине 3.5 за једносмерни или 5.5-6.0m за двосмерни приступ.</li> <li>▪ Паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.3 Правила грађења саобраћајне мреже.</li> <li>▪ Гараже за смештај аутомобила се могу градити као подземне или надземне, искључиво у склопу објекта.</li> <li>▪ Максимална заузетост подземном гаражом је 90% површине парцеле.</li> <li>▪ Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена.</li> </ul>
<b>архитектонско обликовање</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ објекте пројектовати у духу савремене архитектуре.</li> <li>▪ приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаје и ускладити га са стилским карактеристикама објекта.</li> <li>▪ Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију, када она буде изведена.</li> <li>▪ Последња етажа се може извести као поткровље, мансарда или</li> </ul>

	<p>повучена етажа. Дозвољава се изградња вишеводног крова.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Уколико се изводи објекат са пуним спратом са косим кровом, максимални нагиб кровних равни је 45 степени.</li> <li>▪ Висина налитка поткровне етаже износи највише 1.60м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени.</li> <li>▪ Мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2.2m од коте пода поткровља.</li> <li>▪ Прозорски отвори се могу решавати као кровни прозори и нису дозвољене кровне баце.</li> <li>▪ Повучени спрат се повлачи минимално 1.5m у односу на фасадну раван основног габарита објекта, у односу на све фасадне равни, изузев на ону на коју је објекат узидан. Кров изнад повученог спрата пројектовати као плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем.</li> </ul>
<b>услови за оградавање парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Дозвољено је оградавање парцеле према регулацији у линији приземља објекта, као и према суседним парцелама. У стамбено-пословном/пословно-стамбеном комплексу на остатку кп 2479 К.О. Инђија, дозвољено је само оградавање на регулационим линијама.</li> <li>▪ Дозвољена висина ограде је 1.4 m.</li> <li>▪ Према суседним парцелама, у сагласност суседа, дозвољена је и зелена ограда, висине до 1.4 m, која се поставља у осовини.</li> <li>▪ Уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.</li> </ul>
<b>минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, и гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије</li> </ul>
<b>Фазност реализације</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Дозвољена је фазна реализација, уз услов да свака фаза предсравља заокружену технолошку и обликовну целину и да буду задовољени услови паркирања.</li> </ul>
<b>инжењерскогеолошки услови</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ За сваку интервенцију или изградњу новог објекта у даљој фази пројектовања урадити геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима ("Службени гласник РС", бр. 101/15, 95/18 – др. закон и 40/21) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања ("Службени гласник" РС, број 51/96 и 45/19).</li> </ul>

У оквиру зоне вишепородичног становања ВС Планом је дефинисана једна грађевинска парцела, ГП1.

Ознака грађевинске парцеле	Катастарске парцеле	Оријентациона површина парцеле
ГП1	К.О. Инђија кп: 2481, 2482/1 и 2482/2	~1854m <sup>2</sup>

Елементи за обележавање грађевинске парцеле ГП1 приказани су на графичком прилогу 4, "План грађевинских парцела са смерницама за спровођење" Р 1:1000.

#### **Напомене:**

Тачна површина грађевинске парцеле биће утврђена након формирања у Републичком геодетском заводу.

У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела Плана, важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога бр.4 "План грађевинских парцела са смерницама за спровођење" Р 1:1000.

## **Катастарске и грађевинска парцела зоне Вишепородичног становања – услови уређења и грађња**

### **кп 2485/2**

Планиран је објекат у оквиру зоне грађења, спратности П+2+Пк/Пс. Грађевинска линија на регулацији је обавезујућа за постављање објекта. Грађевинска линија подземних етажа поклапа се са границама парцеле уз обавезу поштовања минималног процента незастртих зелених површина.

### **кп 2486/1**

Постојећи објекти задржавају се у постојећем габариту, спратности П+5+Пк, без могућности повећања БРГП. Дозвољена је адаптација и реконструкција објекта.

### **кп 2492**

Постојећи објекти задржавају се у постојећем габариту, без могућности повећања БРГП. Дозвољене је адаптација и реконструкција објекта.

### **кп 2498 (2499)**

Планиран једнострано узидан објекат, у оквиру зоне грађења, спратности до П+5+Пк/Пс. Грађевинска линија је на регулацији и обавезујућа је за постављање објекта. Грађевинака линија приземља је или на регулацији или увучена за мин. 2.5m. Усагласити грађевинску линију приземља са приземљем објекта на 2500/1, везним елементом дужине мин. 3.0m Грађевинска линија у односу на објекат на кп 2492 дефинисан нумерички на графичком прилогу. У оквиру зоне грађења минимално растојање од задње границе парцеле је половина висине објекта.

### **кп 2500/1 (2501)**

Планиран једнострано узидан објекат, у оквиру зоне грађења, спратности до П+5+Пк/Пс. Грађевинска линија је на регулацији и обавезујућа је за постављање објекта. Грађевинака линија приземља је или на регулацији или увучена за мин. 2.5m. Усагласити грађевинску линију приземља објекта са објектом на 2498, везним елементом дужине мин. 3.0m Грађевинска линија у односу на објекат на кп 7940 дефинисан нумерички на графичком прилогу. Уколико се објекат изводи само на кп 2500/1, минимално растојање објекта од задње границе парцеле је ½ висине објекта, а растојање објекта на 2501 од кп 2500/1 је исто ½ висине објекта.

### **кп 7940**

Постојећи објекти задржавају се у постојећем габариту, без могућности повећања БРГП. Дозвољене је адаптација и реконструкција објекта.

### **кп 2510/1**

У случају замене постојећих објекта планиран је једнострано узидан објекат на граници са катастарским парцелама кп 2504 и кп 2505, у оквиру зоне грађења, спратности до П+5+Пк/Пс. Грађевинска линија према кп 2504, односно кп 2505, на које је објекат узидан, је обавезујућа за постављање објекта на њу. Грађевинака линија је на регулацији и обавезујућа је за постављање објекта. Грађевинска линија приземља је или на регулацији или увучена за мин. 2.5m. Усагласити грађевинску линију приземља са објектом на ГП2, везним елементом дужине мин. 3.0m. Грађевинска линија у односу бочну границу парцеле према зони породичног становања дефинисан нумерички на графичком прилогу.



## **кп 2504 и 2505**

Планиран је двострано узидан, односно једнострано узидан објекат, спратности П+5+Пк/Пс. Део објекта према регулацији мора бити двострано узидан, а дворишни део објекта једнострано узидан на граници са кп 2501/1. Неузидани делови објекта удаљени су од бочне границе парцеле за 1/4 висине објекта. Растојање од задње границе парцеле дефинисано је на графичком прилогу.

## **кп 2496/1, 2497/1, 2502/1, 2502/2, 2503/1, 2502/2и 2503/2**

Катастарске парцеле 2496/1, 2502/1 и 2502/2 не представљају грађевинске парцеле јер немају потребну ширину фронта и потребну површину за планирану типологију. Катастарске парцеле 2497/1, 2503/1, 2503/2 и 2503/3 не представљају грађевинске парцеле јер немају потребну ширину парцеле, потребну површину за планирану типологију, као ни приступ јавној саобраћајној површини. Наведене катастарске парцеле могу постати грађевинске кроз поступак укрупњавања са суседним катастарским парцелама изградом пројекта препарцелација ради формирања грађевинске парцеле у складу са правилима плана и стварања могућности за нову изградњу.

Планирани су двострано, односно једнострано узидани објекти, спратности П+5+Пк/Пс. Дворишни део објекта може бити једнострано узидан или удаљен од обе бочне границе парцеле. Минимално растојање неузиданог дела објекта од бочне границе парцеле је 1/4 висине објекта, а минимално растојање од бочног објекта на суседној парцели је 1/2 висине објекта.

На постојећим објектима у оквиру постојећих катастарских парцела, дозвољена је само реконструкција или адаптација у оквиру постојећег габарита (волумена) због побољшања услова становања.

## **кп 2494**

Постојећи објекти задржавају се у постојећем габариту, без могућности повећања БРГП. Дозвољене је адаптација и реконструкција стамбених и помоћног објекта.

## **кп 2479**

После издвајања парцеле јавне намене СА-5 и и дела парцеле СА-4, остатак катастарске парцеле кп 2479 дефинисан је као станбено-пословни/пословно-стамбени комплекс. Колски приступ комплексу је из улице Београдске као и са планиране саобраћајнице СА-5. У оквиру комплекса дозвољена је изградња више објеката, а објекте поставити уз примену Правила грађења у зони вишепородичног становања (ВС). Максимална спратност објеката је П+5+Пк/Пс, у делу према улици Војводе Степе у дубини 5.0m П+Пк и према парцели 2480 делом П+0. Грађевинска линија према улици Војводе Степе је обавезујућа за постављање објеката на њу. Према суседним парцелама 2478/1 и 2480 објекти морају бити узидани. Грађевинска линија подземних етажа поклапа се грађевинском линијом надземних етажа, уз поштовање услова за незестрте зелене површине. Максимални индекс изграђености је 3.2. Комплекс се спроводи обавезном изградом урбанистичког пројекта. Објекте пројектовати у складу са ближим условима надлежне службе заштите непокретних културних добара. Дозвољена је фазна реализација објеката, уз услов да свака фаза представља завршену функционалну целину. У оквиру комплекса дозвољена је реализација саобраћајних површина и објеката инфраструктуре. Дозвољено је оградивање на позицији регулационих линија, а није дозвољено оградивање унутар комплекса.

У оквиру станбено-пословног/пословно-стамбеног комплекса се налазе објекти евидентирани у НКД-у ПКИЦ "Центар насеља Инђија", и све интервенције на овим објектима проводи под посебним условима службе заштите, у погледу ограничења спратности на регулационој линији улице Војводе Степе као и ревитализацију и интегрисања евидентираних објекта у планиране садржаје. Грађевинска линија према улици Војводе Степе је обавезујућа за постављање нових објеката на њу. Делови приземља објеката према улици Војводе Степе, као и делови објеката под претходном заштитом који се задржавају су обавезно централне функције (трговина, пословање, угоститељство, јавне намене комерцијалног типа). Могуће је да и цели објекти имају намену централних функција. Однос становања и пословања објеката уз улицу Војводе Степе је 90:10%-0:100%. Објекти у унутрашњости комплекса могу бити чисто стамбени, тако да је однос становање : централне функције 100-0%:0-100%.

#### **ГП1 (кп 2481, 2482/1 и 2482/2)**

Грађевинска парцела ГП1 има колски приступ са новопланиране саобраћајнице СА-5. Објекат на регулацији улице Војводе Степе изведен је на основу грађевинске дозволе број: ROP-IND-5612-CPI-2/2022. Задржава се хоризонтални габарит објекта, а дозвољена је надоградња поткровља или повученог спрата, тако да је планирана спратност објекта П+4+Пк/Пс. У дворишно делу, у оквиру зоне грађења, планиран је слободностојећи објекат спратности П+4+Пк/Пс, а део објекта уз регулацију према СА-5 је П+0. Грађевинска линија подземних етажа поклапа се са границама грађевинске парцеле уз обавезу поштовања минималног процента незастртих зелених површина на грађевинској парцели.

#### **4.2.1.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА**

*(графички прилог бр. 2 "Планирана намена површина" Р 1: 1000 и бр. 3 "Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и попречним профилима" Р 1: 1000)*

Као **породично становање** дефинише се становање на појединачним парцелама, минималне величине 200m<sup>2</sup> са највише 4 стана у објекту, спратности П до П+1+Пк/Пс. Породично становање заступљено је на парцелама уз улицу Вука Караџића, на релативно малим парцелама и великом заузетошћу парцеле. Породично становање са планирано је на ~0.50ha.

	<b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА (ПС)</b>
<b>основна намена површина</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>породично становање</b></li> </ul>
<b>компатибилност намене</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Са породичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, зеленило остале намене, јавне намене комерцијалног типа (дечија установа, спорт) саобраћајне површине и инфраструктура. На појединачним грађевинским парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина.</li> <li>▪ Општа правила и параметри за све намене у зони су исти.</li> </ul>
<b>број објеката на парцели</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ На свакој грађевинској парцели дозвољена је изградња више објеката.</li> <li>▪ У оквиру сваке грађевинске парцеле дозвољена је изградња помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле.</li> <li>▪ У оквиру парцеле дозвољена је изградња натстрешница, базена, стакленика и зимских башти, које не улазе у обрачун индекса изграђености.</li> </ul>
<b>услови за формирање грађевинске парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела или парцела настала пројектом парцелације/препарцелације чији је фронт према јавној саобраћајници мин. 10.0m а површина мин. 200m<sup>2</sup>. Изузетак су кп 2508, 2518/4 и 2516/3, које су уједно и грађевинске парцеле.</li> <li>▪ Обавезан је директан приступ јавној саобраћајној површини.</li> <li>▪ Уколико катастарска парцела нема довољну површину, ширину фронта или приступ јавној саобраћајници, она може пројектом препарцелације постати део друге грађевинске парцеле. Уколико то није могуће</li> </ul>

	парцела се користи као зелене површине остале намене (башта, врт, игралиште).
<b>изградња нових објеката и положај објекта на парцели</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом границом парцеле. За зону породичног на графичком прилогу бр. 3 "Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и попречним профилима", дефинисана је зона грађења, у односу на регулациону линију и у односу на задњу границу парцела, а за растојање од бочне границе парцеле примењују се правила.</li> <li>▪ Објекат је, према положају на парцели, слободностојећи или једнострано узидани. Слободностојећи објекти се могу градити на парцелама ширине фронта већег или једнаког 12.0 m.</li> <li>▪ Грађевинска линија објекта поклапа се са регулационом линијом, али она није обавезујућа.</li> <li>▪ Нису дозвољени препусти преко регулационе линије.</li> </ul>
<b>растојање од бочне границе парцеле</b>	<p>Слободностојећи објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 1.5 m.</li> <li>▪ Минимално растојање објекта са отворима стамбених или пословних просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 2.5 m.</li> </ul> <p>Једнострано узидани објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Једнострано узидани објекат има једну бочну страну објекта постављену на бочну границу парцеле.</li> <li>▪ Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 1.5 m.</li> <li>▪ Минимално растојање објекта са отворима стамбених или пословних просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 2.5 m.</li> </ul> <p>За угаоне објекте примењују се растојања од бочних граница парцеле. Нису дозвољени препусти у односу на дефинисане грађевинске линије према бочним границама парцеле. Уколико постојећи легални објекат нема потребно растојање од бочних граница парцеле, његова максимална спратност је П+Пк/Пс.</p>
<b>растојање од задње границе парцеле</b>	<p>Растојање стамбених објеката од задње границе парцеле дефинисано је на графичком прилогу бр. 3 "Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и попречним профилима" Р 1: 1000. Нису дозвољени препусти у односу на дефинисане грађевинске линије према задњом границом парцеле.</p>
<b>растојање помоћних објеката од граница парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Помоћни објекти се постављају према правилима за стамбене објекте.</li> <li>▪ Објекат гараже може бити и на регулацији или повучен у односу на њу.</li> <li>▪ Остали помоћни објекти морају бити повучени у односу на регулацију.</li> </ul>
<b>међусобно растојање објеката у оквиру парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Минимално међусобно растојање стамбених или пословних објеката, без обзира на врсту отвора је 0.0m или 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 3.0m.</li> <li>▪ Растојање помоћног објекта од стамбеног, односно пословног објекта је или 0.0m или 1/2 висине вишег стамбеног, односно пословног објекта, али не мање од 2.0m.</li> </ul>
<b>индекс изграђености парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Максимални индекс изграђености на парцели је "И"= 1.0%</li> </ul>
<b>Спратност објекта</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Максимална планирана спратност објеката је П+1+Пк/Пс.</li> <li>▪ Максимална спратност помоћних објеката је П+0.</li> </ul>
<b>кота приземља</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.6m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте</li> <li>▪ За објекте, који у приземљу на регулацији имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте.</li> <li>▪ Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6m виша од нулте коте, приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања, а денivelација се решава у оквиру парцеле.</li> </ul>
<b>правила и услови за</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати или</li> </ul>

<b>интервенције на постојећим објектима</b>	<p>доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта задовољава правила грађења овог Плана.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Постојећи објекти на парцели чији је индекс изграђености већи од дозвољеног не могу се дограђивати, већ је дозвољена само реконструкција у оквиру постојећег габарита, а ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.</li> <li>Уколико постојећи легални објекат није у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела његова максимална спратност је П+Пк/Пс. У оквиру дозвољеног индекса изграђености дозвољена је доградња објекта, односно изградња другог објекта на парцели у складу са правилима плана.</li> <li>У случају повећања броја стамбених јединица или пословног простора, морају се испоштовати услови паркирања.</li> </ul>
<b>услови за слободне и зелене површине</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Процент слободних и зелених површина на парцели је мин. 40%</li> <li>Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 10%.</li> </ul>
<b>решење паркирање</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 правила грађења саобраћајне мреже.</li> </ul>
<b>архитектонско обликовање</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре.</li> <li>Последња етажа се може извести као поткровље, мансарда или повучена етажа. Дозвољена је изградња вишеводног крова.</li> <li>Висина назитка поткровне етаже износи максимално 1.60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени.</li> <li>Мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као мансардни кров уписан у полукруг, с тим да максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2.2 мод коте пода поткровља.</li> <li>Прозорски отвори у покровљу се могу решавати као кровни прозори или као кровне баце. Кровне баце не могу бити на фасади према регулацији, а могу зауимати максимум 1/3 дужине предметне фасаде.</li> <li>Повучени спрат се повлачи минимално 1.5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем.</li> </ul>
<b>услови за оградавање парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Задржава се постојећа висина и тип ограде на грађевинским парцелама.</li> <li>Грађевинске парцеле могу се оградавати и зиданом оградом до висине од 0.90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1.40m.</li> <li>Уз сагласност суседа висина ограде (зидане, транспарентне или живе) на на бочним и задњој граници парцеле може бити до 1.8m.</li> </ul>
<b>минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.</li> </ul>
<b>инжењерскогеолошки услови</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>За сваку интервенцију или изградњу новог објекта у даљој фази пројектовања урадити геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима ("Службени гласник РС", бр. 101/15, 95/18 – др. закон и 40/21) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања ("Службени гласник" РС, број 51/96 и 45/19).</li> </ul>

#### **4.2.2. ПОВРШИНЕ ЗА ЦЕНТРАЛНЕ ФУНКЦИЈЕ**

*(графички прилог бр. 2 "Планирана намена површина" Р 1: 1000 и бр. 3 "Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и попречним профилима" Р 1: 1000)*

Централне функције планиране су на три катастарске парцеле, кп 2480, 2483 и 2484, које и у постојећем стању имају ту намену. Централне функције планиране су на ~0.46ha.

<b>ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА</b>	<b>ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ ФУНКЦИЈА (ЦФ)</b>
<b>основна намена површина</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Централне функције</b></li> </ul>
<b>компатибилност намене</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Јавне намене, инфраструктура и зеленило</li> </ul>
<b>број објеката на парцели</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Није дозвољена изградња помоћних објеката изван главног објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре.</li> </ul>
<b>услови за формирање грађевинске парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела или парцела настала пројектом парцелације/препарцелације чији је фронт према јавној саобраћајници мин. 18.0m а површина мин. 500m<sup>2</sup>.</li> <li>▪ Обавезан је директан приступ јавној саобраћајној површини.</li> </ul>
<b>изградња нових објеката и положај објекта на парцели</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Планирани објекти планирани су у хоризонталном габариту постојећих објеката.</li> </ul>
<b>растојање од бочне границе парцеле</b> <b>растојање од задње границе парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Растојања од задње и бочних граница парцеле дата су на графичком прилогу број 3. <i>"Регулационо нивелациони план са аналитичким елементима за обележавање и попречним профилима"</i> Р 1:1000.</li> </ul>
<b>индекс изграђености парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ максимални индекс изграђености на парцели "И" = 3.2</li> </ul>
<b>Спратност објекта</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Максимална планирана спратност објекта на кп 2480: П+0 и П+5+Пс</li> <li>▪ Максимална планирана спратност објекта на кп 2483: П+4</li> <li>▪ Максимална планирана спратност објекта на кп 2484: П+2+Пс</li> </ul>
<b>кота приземља</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Кота приземља постојећа а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.</li> </ul>
<b>правила и услови за интервенције на постојећим објектима</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Постојећи објекти могу се доградити/надзидати и реконструисати до максималне планиране спратности, уз услов решења потребног броја паркинг места и уз претходан увид у геомеханичку и статичку документацију и пројекат изведеног стања у циљу провере носивости и слегања, као и провере механичко-конструктивних елемената објекта.</li> <li>▪ Нису дозвољени нови препусти у односу на дефинисане грађевинске линије.</li> <li>▪ Реконструкцијама, доградњом и надзиђивањем на постојећим објектима не сме се угрозити стабилност објекта са аспекта геотехничких и сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објекта, у складу са прописима о изградњи објеката. С тим у вези, пре израде техничке документације, неопходно је урадити елаборат статике и геомеханике, у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима ("Службени гласник РС", бр. 101/15, 95/18 – др. закон и 40/21) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања ("Службени гласник" РС, број 51/96 и 45/19).</li> </ul>
<b>услови за слободне и зелене површине</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 10% грађевинске парцеле. Озеленити паркинг просторе што не улази у биланс зелених површина.</li> <li>▪ Површине на којима се очекују интензивна кретања и окупљања обликовати партерним решењем уз примену декоративних форми цвећа, шибља и дрвећа. Заштитити и сачувати постојећу квалитетну вегетацију. Решења попличавања и ниво опремљености мобилијаром прилагодити намени и архитектури објекта. Решити проблем сакупљања и одвођења вишка атмосферске воде.</li> <li>▪ Слободан део кп 2484 према раскрсници улица Војводе Степе и Југ Богдана интегрисати са пешачком зоном и опремити потребним мобилијаром уз примену зеленила и декоративног осветљења. Није дозвољено оградивање овод дела парцеле.</li> </ul>
<b>решење паркирање</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ За новопланирану БРГП паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу у оквиру парцеле, према нормативима из поглавља 3.1.3.</li> </ul>
<b>архитектонско обликовање</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре, користећи савремене материјале и боје, са волуменом који се уклапау градитељски контекст окружења и намену објекта.</li> <li>▪ Повучени спрат се повлачи минимално 1.5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према свим фасадама осим оне на коју је</li> </ul>

	<p>објекат узидан. Кров изнад повученог спрата пројектовати као плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. Висина венца повучене етаже је максимално 3.5 m од коте пода повучене етаже, а висина слемена је максимално 5.0 m од коте пода повучене етаже.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Није дозвољена изградња поткровља или мансардног крова.</li> <li>▪ Није дозвољено препуштање еткера, балкона, тераса ван зоне грађења дефинисане грађевинском линијом.</li> </ul>
<b>услови за ограђивање парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Дозвољено је ограђивање парцела на бочним и задњој граници парцеле. Дозвољено је ограђивање на регулацији кп 2484, од грађевинске линије објекта до границе са кп 2485/2. Висина зидане ограде је до 0.90m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) а транспарентне ограде до 1.40m.</li> </ul>
<b>фазност реализације</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Планом се даје могућност фазне реализације на парцели. Све етапе-фазе треба да буду дефинисане у пројектној документацији. Омогућити функционисање сваке фазе независно од реализације следеће а обавезе из једне фазе не преносити у другу. У свакој фази реализације морају се обезбедити прописани услови за паркирање, озелењавање и уређење слободних површина парцеле.</li> </ul>
<b>инжењерскогеолошки услови</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ За сваку интервенцију или изградњу новог објекта у даљој фази пројектовања урадити геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима ("Службени гласник РС", бр. 101/15, 95/18 – др. закон и 40/21) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања ("Службени гласник" РС, број 51/96 и 45/19).</li> </ul>
<b>минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу и гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.</li> </ul>

#### **кп 2480**

Задржава се постојећи пословни објекат, и дозвољена је надградња, тако да је планирана спратност објекта П+5+Пс. Дозвољена доградња тракта или изградња новог објекта спратности П+0. Помоћни објекти лошег бонитета у дну парцеле планирани су за уклањање. За све интервенције на парцели потребни су услови надлежне службе заштите. Слободне површине уредити уз примену декоративних форми цвећа, шибља и дрвећа. Заштитити и сачувати постојећу квалитетну вегетацију. Поплочавања и ниво опремљености мобилијаром прилагодити намени и архитектури објекта. Решити проблем сакупљања и одвођења вишка атмосферске воде.

#### **кп 2483**

Задржава се постојећи пословни објекат, и дозвољена је надградња спрата, тако да је планирана спратност објекта П+4. Помоћни објекат лошег бонитета у унутрашњости парцеле, планиран је за уклањање. Планирана је ремоделација фасаде. Колски и пешачки приступ парцели је преко приступног пута СА-6.

#### **Кп 2484**

Задржава се постојећи пословни објекат, и дозвољена је његова надградња, тако да је планирана спратност објекта П+2+Пс. Помоћни објекат лошег бонитета у унутрашњости парцеле, планиран је за уклањање. Колски и пешачки приступ парцели је преко приступног пута СА-6. Слободни простор парцеле на углу улица Војводе Степе и Југ Богдана уредити као пешачки плато са одговарајућим мобилијаром и зеленилом и није дозвољено његово ограђивање.

### **4.2.3. ОСТАЛЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ**

Уколико катастарска парцела нема потребну ширину фронта према јавној саобраћајној површини, потребну површину или јавни приступ јавној саобраћајници и инфраструктури у њој, а није пројектом препарцелација постала део грађевинске

парцеле, она се користи као зеленило остале намене. Ове површине треба озеленети, и користити као окућницу, врт, игралиште. Задржати и подмладити постојећу вегетацију. Користити аутохтоне врсте прилагодљиве на климатске и педолошке услове. Дозвољено је ограђивање транспарентном оградом или живом оградом висине до 1.4m.

## 5. БИЛАНСИ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Остварени капацитети	Постојеће Оријантационо (ha)	Планирано (пост.+ново) оријантационо
Укупна површина плана	7.3597	7.3597
Нето површина блока (без СА-5 и СА-6)	5.5660	5.2178
Површине јавне намене		2.1419
<b>Укупно површине јавне намене</b>	1.7915	2.1419
БРГП осталих намена (m <sup>2</sup> )	Постојеће Оријантационо (m <sup>2</sup> )	Планирано (пост.+ново) Оријантационо (m <sup>2</sup> )
БРГП становања (m <sup>2</sup> )	49848	104723
БРГП комерцијалних садржаја (m <sup>2</sup> )	10064	17520
<b>Укупно БРГП осталих намена (m<sup>2</sup>)</b>	59912	122243
број станова	623	1292
број становника	1869	3878
број запослених	403	701
Просечан индекс изграђености	1.08	2.35
густина становања	434	817

*Табела 5 - Упоредни приказ укупних постојећих и планираних капацитета - оријентационо*

## 6. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

*(графички прилог бр. 4 "План грађевинских парцела са смерницама за спровођење" Р 1:1000)*

Овај План представља основ за издавање информације о локацији, локацијских услова, као и за израду пројекта парцелације и препарцелације и основ за формирање грађевинских парцела јавних и осталих намена у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23).

Овим Планом планирана је једна грађевинска парцела на земљишту остале намене:

- ГП1, у зони ВС, површине ~ 1854m<sup>2</sup>, на кп 2481, кп 2482/1 и кп 2482/2 и К.О. Инђија.

Елементи за обележавање грађевинске парцеле ГП1-ГП2 приказани су на графичком прилогу 4, План грађевинских парцела са смерницама за спровођење.

У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела Плана, важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога бр.4 "План грађевинских парцела са смерницама за спровођење" Р 1:1000.

Овим Планом даје се могућност фазног спровођења саобраћајница. Површине планиране за изградњу саобраћајница и комуналне инфраструктуре могу се даље парцелисати пројектом парцелације/препарцелације и формирати више грађевинских парцела у оквиру дефинисане регулације.

Кроз израду техничке документације за јавне саобраћајне површине, дозвољена је промена нивелета и елемената попречног профила укључујући и распоред, пречнике и додатну мрежу инфраструктуре у оквиру дефинисане регулације саобраћајнице.

Кроз израду техничке документације за изградњу објекта потребно је урадити идејно решење одвођења отпадних и атмосферских вода у складу са у словима дефинисаних у поглављу 3.2.2 – Канализациона мрежа и објекти.

Зона вишепородичног становања на делу кп 2479 К.О. Инђија, површине ~ спроводи се израдом урбанистичког пројекта. За све интервенције на кп 2479 и кп 2480 К.О. Инђија, потребни су ближи услови надлежне службе заштите.

## **7. ОДНОС ПРЕМА ПОСТОЈЕЋОЈ ПЛАНСКОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈИ**

Ступањем на снагу овог Плана, ставља се ван снаге у границама овог Плана, План детаљне регулације за блок бр. 42 у Инђији ("Службени лист општина Срема" број 14/2009) и План детаљне регулације за блок број 43 у Инђији ("Службени лист општина Срема" број 42/2009).



Саставни део овог Плана су и:

<b>II</b>	<b>ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ</b>
-----------	--

1.1	НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПЛАНИРАНА ПДР-ом ЗА БЛОК 42 У ИНЂИЈИ И ПДР-ом ЗА БЛОК 43 У ИНЂИЈИ	P 1:1000
1.2	ПОСТОЈЕЋЕ КОРИШЋЕЊЕ ЗЕМЉИШТА	P 1:1000
2.	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА	P 1:1000
3.	РЕГУЛАЦИОНО - НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА АНАЛИТИЧКО-ГЕОДЕТСКИМ ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ И ПОПРЕЧНИМ ПРОФИЛИМА	P 1:1000
4.	ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	P 1:1000
5.	ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА	P 1:1000
6.	ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА	P 1:1000
7.	ГАСОВОДНА МРЕЖА	P 1:1000
8.	СИНХРОН ПЛАН	P 1:1000

<b>III</b>	<b>ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ</b>
------------	---

1. Регистрација предузећа
2. Лиценца и изјава одговорног урбанисте
3. Одлука о изради Плана
4. Решење о неприступању Стратешкој процени утицаја на животну средину
5. Образложење
6. Извештај о јавном увиду
7. Извештај о извршеној стручној контроли Нацрта плана
8. Услови и мишљења ЈКП и других учесника у изради Плана
9. Извод из Плана генералне регулације насеља Инђија
10. Извештај о раном јавном увиду
11. Елаборат раног јавног увида

**ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:**

1д.	Катастарско-топографски план са границом плана	P 1:1000
2д.	Катастар водова и подземних инсталација са границом Плана	P 1:1000

Овај План детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу општине Инђија".

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ИНЂИЈА  
број: