

**27-133/2008**

**NACRT  
PLANA DETALJNE REGULACIJE  
ZA DEO PROSTORA MZ „PROZIVKA“ U SUBOTICI**

**Direktor:**

**mr DRAGAN TRKLJA, dipl. pravnik**

**Subotica, april 2010. godine**

**NARUČILAC:** **GRAD SUBOTICA**

**INVESTITOR:** **JP "DIREKCIJA ZA IZGRADNJU GRADA SUBOTICE"**

**OBRADIVAČ:** **JP "ZAVOD ZA URBANIZAM GRADA SUBOTICE"**

**UGOVOR:** **27-133/2008**

**VRSTA PLANA:** **NACRT PLANA DETALJNE REGULACIJE**

**NOSILAC IZRADE:** **KAROLJ TERTELI, dipl.inž.arh, odgovorni urbanista**

**RADNI TIM:** **STIPAN JARAMAZOVIĆ, dipl.inž.saob, odgovorni urbanista**  
**SNEŽANA DAVIDOVIĆ, dipl. inž.građ, odgovorni urbanista**  
**TOMISLAV BAŠIĆ PALKOVIĆ, el.ing.**  
**ANTE STANTIĆ, el.inž**  
**MIJATOVIĆ DRAGANA, dipl.inž.arh, odgovorni urbanista**  
**BRANISLAVA KISELIČKI, dipl.inž.arh**  
**GABOR POŠA, dipl.inž.geod.**  
**KLAUDIA HANAK, građ. tehn.**

**RUKOVODILAC  
SLUŽBE:** **KORNELIJA EVETOVIĆ CVIJANOVIĆ, dipl.inž.arh,**  
**odgovorni urbanista**

# S A D R Ź A J :

## I PLANSKI I PRAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE PLANA

- 1.1. POLOŽAJ PROSTORA U OKRUŽENJU
- 1.2. POSTOJEĆA NAMENA PROSTORA
  - 1.2.1. *Postojeće stanje - bilans površina*
- 1.3. POSTOJEĆA KOMUNALNA OPREMLJENOST PROSTORA
  - 1.3.1. *Analiza mreže saobraćajnica*
  - 1.3.2. *Analiza i kapaciteti javne i komunalne infrastrukture*
- 1.4. ANALIZA POSTOJEĆEG JAVNOG I DRUGOG ZELENILA
- 1.5. STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE
- 1.6. GRANICE PLANA SA POPISOM KATASTARSKIH PARCELA

## II PRAVILA UREĐENJA PROSTORA

- 2.1. PODELA ZEMLJIŠTA OBUHVAĆENOG PLANOM NA POVRŠINE JAVNE I OSTALE NAMENE
- 2.2. PODELA NA CELINE UNUTAR PROSTORA PLANA
- 2.3. PRAVILA, USLOVI I OGRANIČENJA UREĐENJA PROSTORA
- 2.4. OPŠTI URBANISTIČKI USLOVI ZA UREĐENJE POVRŠINA JAVNE NAMENE
  - 2.4.1. *Saobraćajne površine*
  - 2.4.2. *Javne zelene površine*
- 2.5. OPŠTI URBANISTIČKI USLOVI ZA MREŽE JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE
  - 2.5.1. *Elektroenergetska, vrelovodna, gasna i telekomunikaciona mreža*
  - 2.5.2. *Vodovodna i kanalizaciona mreža*
- 2.6. OPŠTI REGULACIONI I NIVELACIONI USLOVI ZA UREĐENJE JAVNIH POVRŠINA - ULICA
- 2.7. URBANISTIČKI USLOVI ZA JAVNE OBJEKTE
- 2.8. USLOVI ZAŠTITE PROSTORA
  - 2.8.1. *Opšti i posebni uslovi za zaštitu životne sredine od različitih vidova zagađenja i zaštite života i zdravlja ljudi*
  - 2.8.2. *Uslovi za zaštitu od požara, elementarnih nepogoda i uništavanja*
  - 2.8.3. *Uslovi za evakuaciju otpada*
- 2.9. POSEBNI USLOVI KOJIMA SE JAVNE POVRŠINE I JAVNI OBJEKTI

OD OPŠTEG INTERESA ČINE PRISTUPAČNIM OSOBAMA SA  
INVALIDITETOM U SKLADU SA STANDRADIMA PRISTUPAČNOSTI

- 2.10. NAMENA PROSTORA I BILANS POVRŠINA
  - 2.10.1. *Namena prostora i koncepcija uređenja i izgradnje*
  - 2.10.2. *Bilans površina i urbanistički pokazatelji*
- 2.11. USLOVI I MERE ZA SPROVOĐENJE PLANA - LOKACIJE  
PROPISANE ZA DALJU PLANSKU RAZRADU
- 2.12. EKONOMSKA ANALIZA I PROCENA ULAGANJA IZ JAVNOG SEKTORA
  - 2.12.1. *Procena potrebnih sredstava za uređenje zemljišta*

### III PRAVILA GRAĐENJA

- 3.1. URBANISTIČKI POKAZATELJI I PRAVILA GRAĐENJA PO ZONAMA
  - 3.1.1. *Zona višeporodičnog stanovanja*
  - 3.1.2. *Zona poslovanja i poslovanja sa stanovanjem*
  - 3.1.3. *Zona komercijalno-poslovnih sadržaja*
  - 3.1.4. *Zona javne namene*
    - (površine javne namene i objekti od opšteg interesa) u okviru kojih su:
    - kompleks P.U. "Sanda Marjanović"
    - kompleks OSNOVNE ŠKOLE "Sonje Marinković"
    - kompleks JAVNIH OBJEKATA (sport, kultura, zdravstvena zaštita..)
    - kompleks pijace
    - ZONE SPORTA I REKREACIJE
    - ZONE ZELENILA
- 3.2. USLOVI ZA ZAŠTITU SUSEDNIH OBJEKATA
- 3.3. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO I ESTETSKO  
OBLIKOVANJE ELEMENATA OBJEKATA
- 3.4. USLOVI ZA OBNOVU I REKONSTRUKCIJU  
POSTOJEĆIH OBJEKATA
  - 3.4.1. *Zona višeporodičnog stanovanja*
  - 3.4.2. *Pravila regulacije za objekte planirane za rušenje*
- 3.5. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA  
KOMUNALNU INFRASTRUKTURU
  - 3.5.1. *Elektroenergetske, vrelovodne, gasne i TT instalacije*
  - 3.5.2. *Vodovod i kanalizacija*
- 3.6. OPŠTI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA
- 3.7. POSEBNI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA
- 3.8. PRAVILA ZA IZGRADNJU JAVNIH POVRŠINA I ULICA
  - 3.8.1. *Pravila za izgradnju saobraćajne mreže*
  - 3.8.2. *Pravila za izgradnju i uređenje javnih zelenih površina*
- 3.9. USLOVI ZA IZGRADNJU MREŽE I OBJEKATA

## JAVNE INFRASTRUKTURE

3.9.1. *Uslovi za izgradnju elektroenergetske, vrelovodne, gasne i TT mreže*

3.9.2. *Uslovi za izgradnju vodovodne i kanalizacione mreže*

## IV GRAFIČKI PRILOZI

4.1. Izvod iz GP-a Subotica - Palić do 2000. godine	1:50000
4.2. Geodetska podloga sa granicom Plana i planom rušenja	1:1000
4.3. Plan preovlađujuće namene površina u granicama plana sa podelom na površine za ostale i javne namene	1:1000
4.4. Planirano rešenje - regulacija i nivelacija ulica i javnih površina i građevinske linije objekata sa planom uređenja zelenih površina	1:1000
4.5. Karakteristični poprečni profili ulica	1:1000
4.6. Plan elektroenergetske, gasne i telekomunikacione mreže	1:1000
4.7. Plan vodovodne i kanalizacione mreže	1:1000
4.8. Plan lokacija propisanih za dalju plansku razradu - za izradu urbanističkog projekta	1:1000

## V DOKUMENTACIJA PLANA

- 5.1. Odluka o izradi Plana detaljne regulacije
- 5.2. Program za izradu Plana detaljne regulacije
- 5.3. Overene kopije katastarskog plana

# I PLANSKI I PRAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE PLANA

Za potrebe Naručioca GRADA SUBOTICE, a na osnovu zahteva Investitora - J.P. „DIREKCIJA ZA IZGRADNJU GRADA SUBOTICE”, u J.P. Zavod za urbanizam Grada Subotice, pristupilo se izradi Plana detaljne regulacije za deo prostora MZ „Prozivka“ u Subotici.

Planski osnov za izradu Plana detaljne regulacije je:

**Generalni plan Subotica-Palić do 2020. god. („Službeni list opštine Subotica” broj 16/06 i 17/06 i 28/06.)**

Pravni osnov za izradu Plana detaljne regulacije Zakon o planiranju i izgradnji (Sl. glasnik RS br. 72/2009 i 81/2009).

Plan se izrađuje na osnovu **Odluke o izradi Plana detaljne regulacije za deo prostora MZ „Prozivka“ u Subotici broj: I-00-011-51/2009 („Sl. list Grada Subotice“ br. 12/2009).**

Za potrebe izrade ovog Plana rađen je Koncept plana zasnovan na prikupljenim podacima, o postojećem stanju: postojećoj planskoj dokumentaciji, podlogama i uslovima korištenja komunalne, saobraćajne i ostale infrastrukture od nadležnih komunalnih preduzeća i uslovi od organa, organizacija i preduzeća iz oblasti koje su od uticaja na izradu Plana, koji su priloženi u dokumentaciji Koncepta.

Plan se izrađuje prema propisanom načinu izrade i sadržaju utvrđenom **Pravilnikom o sadržini, načinu izrade, načinu vršenja stručne kontrole urbanističkog plana, kao i uslovima i načinu stavljanja plana na javni uvid** („Službeni glasnik RS” broj 12/04).

## 1.1. POLOŽAJ PROSTORA U OKRUŽENJU

Planom detaljne regulacije obuhvaćen je prostor koji se nalazi južno od zone gradskog centra unutar granica građevinskog reona utvrđenog Generalnim planom Subotica – Palić do 2020 godine (u daljem tekstu Generalni plan, „Službeni list opštine Subotica” br. 16/06 i 17/06). Prostor obuhvata delove teritorije tri mesne zajednice: MZ „Prozivka“, „Ker“ i „Bajnat“.

Prostor unutar granice obuhvata plana sa severozapadne strane tangira MZ Centar III (pretežna namena unutar zone je višeporodično stanovanje srednjih gustina), sa jugozapadne i severoistočne strane zona porodičnog stanovanja, sa jugoistoka prostor tangira zona komercijalnih sadržaja, tako da je i sam položaj predmetnog prostora u okruženju važan faktor u utvrđivanju njegove prostorne koncepcije i organizacije kako bi se obezbedio kontinuitet u planiranju, uređenju i građenju tako da bi on činio logičan prelaz između tih zona.

Prostor obuhvaćen planom sa dve strane tangiraju gradske magistrale. Obodom obuhvaćenog prostora sa jugozapadne strane prolazi državni put M22.1. Beograd – Novi Sad Horgoš i dalje NR Mađarska, a sa jugoistočne strane prostor obuhvaćen planom tangira gradska magistrala BAJNATSKA ulica koja predstavlja vezu između M22.1. i M24. i autoputa E-75 na kojoj je prisutan veliki broj teretnih vozila koja su u tranzitu. Kroz prostor koji se obrađuje prolaze i dve gradske saobraćajnice drugog reda – Ulica Blaška Raića i ulice Braće Radića. Sve ovo čini da je veza prostora sa ostalim delovima grada, pa i širinm okruženjem, može ostvriti na vrlo dobar način.

## 1.2. POSTOJEĆA NAMENA PROSTORA

U pogledu namene prostora može se konstatovati da je prostor obuhvaćen granicama Plana većim delom izgrađen objektima u funkciji stanovanja. Manji deo objekata unutar obuhvata spada u poslovne objekte.

Objekti stanovanja su pretežno višeporodično-stambeni objekti (centralni deo predmetnog prostora) a manjim delom objekti porodičnog stanovanja (jugozapadna strana Beogradskog puta i severoistočna strana Ulice Braće Radića)

Postojeći višeporodično-stambeni objekti (spratnosti do P+12) su građeni u periodu od 70-tih do 90-tih u vremenu najveće ekspanzije višeporodične stambene gradnje kao slobodnostojeći ili u prekinutim nizovima (lamele )

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

Planom je u skladu sa GP-om na rubnim delovima prostora obuhvaćenog Planom predviđena regeneracija stanovanja što znači da se na delu prostora unutar granice obuhvata plana izgrađene porodične kuće zamenjuju višeporodičnim stambenim, stambeno poslovnim ili poslovnim objektima.

Od pratećih funkcija u centralnom delu prostora obuhvaćenog Planom izgrađeni su objekat O.Š. "Sonja Marinković", P.U. „Sanda Marjanović“ i komunalni objekat pijaca „Zelenac“. Svi navedeni objekti i kompleksi se zadržavaju u postojećim gabaritima.

#### POJEDINAČNO ZAŠTIĆENI OBJEKTI KOJI SE NALAZE UNUTAR GRANICA PLANA:

##### Spomenik kulture:

- **Mlin Smolenski**, Beogradski put br. 120 k.p. br. 10907 K.O. Donji grad, rešenje MZZSK Subotica br 352-1/64 od 30.09.1993 god
- mesto **Gabrić ćuprija** kao mesto kulturnog i etnološkog značaja,
- javni spomenik **Prozivka**, autor Oto Logo, iz 1977.g
- **krajputaš** na Beogradskom putu, preko puta mlina Smolenski
- objekat od posebne vrednosti – **građanska kuća** na Trgu Paje Kujundžića 4,

##### **Objekti predviđeni za rušenje**

Valorizacijom postojećeg stanja fizičkih struktura i prostora utvrđeni su objekti za rušenje.

Za rušenje su predviđeni svi objekti koji nisu u skladu sa planiranom namenom ili objekti koji su unutar utvrđenih regulacija ulica.

Objekti planirani za rušenje su naznačeni na grafičkom prilogu br. 4.2.

Za izgradnju i uređenje objekata i površina JAVNE NAMENE (korekcija regulacije postojećih ulica, otvaranje - probijanje novih ulica u cilju izgradnje saobraćajnih površina i objekata javne infrastrukture i uređenja javnih zelenih površina. Planom je predviđeno rušenje 381 objekata. Ukupna površina pod objektima je 25865 m<sup>2</sup>.

<i>Namena objekta</i>	<i>Broj objekata</i>	<i>Površina pod objektima (m<sup>2</sup>)</i>
Stambeni i Pomoćni	372	27976
Poslovni	9	2340
<b>UKUPNO</b>	<b>381</b>	<b>30316</b>

### 1.2.1. POSTOJEĆE STANJE - BILANS POVRŠINA

#### A) POVRŠINE JAVNE NAMENE

<b>POVRŠINE JAVNE NAMENE - ULICE</b>	<b>POVRŠINA (ha)</b>	<b>(%)</b>
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE, SKVEROVI TRGOVI	12,84	24,16%
JAVNI OBJEKTI OD OPŠTEG INTERESA	2,71	5,10%
O.Š. „Sonja Marinković”	1,98	3,74%
PU “Sanda Marjanović”	0,63	1,18%
komunalni objekat pijaca “Zelenac”	0,10	0,18%
JAVNA ZELENA POVRŠINA - PARK	4,70	8,84
<b>UKUPNO</b>	<b>20,25</b>	<b>38,1%</b>

#### B) POVRŠINE OSTALE NAMENE

<b>POVRŠINE OSTALE NAMENE</b>	<b>POVRŠINA (ha)</b>	<b>(%)</b>
Zona PORODIČNOG STANOVANJA srednjih gustina	8,24	15,51%
Zona VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA velikih gustina	21,16	39,81%
Zona POSLOVNIH i KOMERCIJALNIH FUNKCIJA	3,50	6,58%
<b>UKUPNO</b>	<b>32,90</b>	<b>61,90%</b>
<b>UKUPNO JAVNO (A) + OSTALO (B)</b>	<b>53,15</b>	<b>100%</b>

### 1.3. POSTOJEĆA KOMUNALNA OPREMLJENOST PROSTORA

#### 1.3.1. ANALIZA MREŽE SAOBRAĆAJNICA

Planom detaljne regulacije je obuhvaćen deo gradske saobraćajne mreže koju čine ulice Beogradski put, Blaška Rajića, Braće Radića, Bajnatska, Nade Dimića, Jo Lajoša, Pazinska, Prvomajska, Lovre Bračuljevića, Izvorska, Ivana Antunovića, Jadranska Đure Stantića, Pavleka Miškina, Prešernova, Ivana Milankovića, Ivana Ivanića, Ivana Zetovića, Masarikova, Nikole Matkovića .

U okviru prostora obuhvata Plana nalaze se saobraćajnice višeg reda:

#### 1. SAOBRAĆAJNICE I REDA

- ulici Beogradski (kroz ulicu prolazi magistralni put M 22.1)
- ulici Bajnatska -

#### 2. SAOBRAĆAJNICE II REDA

- ulici Blaška Rajića
- ulici Braće Radić
- ulica Lovre Bračuljevića



### **3. SABIRNE SAOBRAĆAJNICE**

- Ulica Nade Dimić
- Jo Lajoša,
- Pazinska,

### **4. STAMBENE ULICE**

Sve ostale ulice su stambenog karaktera.

Regulacione širine ulica prema postojećem stanju sadrže u sebi sledeće elemente:

## **SAOBRAĆAJNICE I REDA**

### **BEOGRADSKI PUT**

Regulaciona širina ulice je promenljiva i iznosi 20.0 m u najužem delu, dok u najširem delu ulice iznosi 32 m. Postojeća regulaciona širina ove ulice ne zadovoljava potrebe s obzirom na karakter saobraćajnice koja prolazi kroz ovu ulicu.

U regulacionoj širini postojeći kolovoz je širine 12.0 m. Saobraćajnica je izgrađena sa četiri saobraćajne trake. Svetlosna regulacija saobraćaja (semafori) postoje na raskrsnici ulice Beogradskog puta sa ulicama Izvorske i Bajnatske ulice i to bez posebne saobraćajne trake za levo skretanje vozila, što se smatra velikim nedostatkom saobraćajnice ovog ranga.

U regulaconoj širini izgrađen je asfaltni trotoar širine cca 3.0 m i jednostrana asfaltna biciklistička staza širine 2.0 m.

### **BAJNATSKA ULICA**

Regulaciona širina ulice iznosi 20.0 m. Postojeća regulaciona širina ove ulice ne zadovoljava potrebe s obzirom na karakter saobraćajnice koja prolazi kroz ovu ulicu.

U regulacionoj širini ulice postojeći kolovoz je širine 7.0 m. Širina postojećeg kolovoza ne zadovoljava širinu saobraćajnice ovog ranga. Pomenuta saobraćajnica predstavlja vezu između Magistralnih putnih pravaca M24 (Marksov put) i M22.1 (Beogradski put), preko Izvorske ulice i Pačirskog puta sa planiranom zapadnom obilaznicom oko grada.

Regulacija saobraćaja je rešena pomoću semafora na raskrsnici sa Beogradskim putem i pomoću kružnog toka na raskrsnici sa ulicom Braće Radića što je za sadašnji nivo saobraćaja dovoljno. Nedostatak je što pružanje ulice nema nastavak pa je generalnim planom planirano da se glavna ulica poveže sa Izvorskom ulicom i obezbedi nastavak njenog pružanja sve do budućeg „Y“ kraka.

U regulacionoj širini postojeći trotoar je širine 3.0m, izgrađen sa jedne strane čime se ne obezbeđuje normalno odvijanje pešačkog saobraćaja.

Biciklistička staza u ovoj ulici nije izgrađena.

**IZVORSKA ULICA** je deo saobraćajnice I reda. Regulaciona širina u ulici je nedovoljna s obzirom na rang saobraćajnice a iznosi oko 18 metara. U ulici je izgrađen kolovoz širine 6 metara i trotoar sa strane gradskog stadiona što je nedovoljno za bezbedno kretanje pešaka.

Biciklističke staze ne postoje što je svakako nedostatak.

## **SAOBRAĆAJNICE II REDA**

- Ulica Blaška Rajića

Regulaciona širina ulice iznosi 24.0 m. Postojeća regulaciona širina ove ulice ne zadovoljava potrebe s obzirom na karakter saobraćajnice koja prolazi kroz ovu ulicu. Regulacionim planom obuhvaćena je južna regulaciona linija ulice koju je potrebno korigovati na pojedinim deonicama ulice.

U regulacionoj širini ulice izgrađen je kolovoz promenljive širine i to između 6.0 m i 12.0 m. Postojeći kolovoz je izgrađen asimetrično u odnosu na osovину najšire deonice, što nikako ne odgovara saobraćajnici ovog ranga. Habajući kao i noseći zastor kolovozne konstrukcije je u potpunosti upropašćen na pojedinim deonicama saobraćajnice. U zoni raskrsnice sa ulicom Beogradski put regulacija režima saobraćaja je rešena pomoću svetlosnih signala ali nisu izgrađene za prestrojavanje što je neodgovarajuće sa obzirom na rang saobraćajnica koje se ukrštaju. Pomenuta saobraćajnica predstavlja vezu između Magistralnih putnih pravaca M22.1 i M24, preko ulice Dragiše Mišovića u nastavku u čijem nastavku je planiran i prolaz ispod železničkih pruga.

U regulacionoj širini ulice izgrađen je trotoar širine 2.5 m i biciklistička staza širine 2,0 m. Trotoar i biciklistička staza nisu izgrađeni u celoj dužini te je potrebno izgraditi nedostajuće deonice.

#### **- Ulica Braće Radića**

Postojeća regulaciona širina ulice je promenljiva i iznosi 28.0 m u najužem delu, dok u najširem delu iznosi 36.0 m. Regulaciona širina ulice zadovoljava sve potrebe saobraćajne mreže.

U regulacionoj širini postojeći kolovoz je širine 6.0 m, što ne zadovoljava planirani rang saobraćajnice prema GUP-u. Postojeći kolovoz je izgrađen od asfalta. S obzirom na rang saobraćajnice potrebno je izvršiti rekonstrukciju kolovozne konstrukcije.

U regulacionoj širini postoji trotoar širine 3.0m koji nije izgrađen u celoj dužini ulice.

Biciklistička staza nije izgrađena u ovoj ulici.

**- Ulica Lovre Bračuljevića** predstavlja produžetak ulice Matije Gupca koja se proteže od centra grada i predstavlja s njom jedinstvenu celinu. Ulica prolazi kroz slobodnostojeće stambene zgrade i njena regulacija nije problematična. Kolovoz i trotoar su izgrađeni i preostaje da se oni održavaju.

Biciklistička staza nije izgrađena.

### **SABIRNE SAOBRAĆAJNICE**

#### **- Ulica Nade Dimić**

Regulaciona širina ulice iznosi 25.0 m. Postojeća regulaciona širina ulice zadovoljava potrebe sa obzirom na sabirni karakter saobraćajnice koja prolazi kroz ovu ulicu.

U regulacionoj širini ulice postojeći kolovoz je širine 7.0 m. Širina postojećeg kolovoza zadovoljava širinu saobraćajnice ovog ranga. Pored postojećeg kolovoza su formirana parkirališta koja su postavljena pod uglom od 90° u odnosu na kolovoz. Određene korekcije su potrebne isključivo u zoni raskrsnice sa ulicom Braće Radića.

Uz južnu regulacionu liniju ulice izgrađen je trotoar širine 2.0 m u celokupnoj dužini ulice. Uz severnu regulacionu liniju trotoar postoji samo do Prvomajske ulice i to u promenljivoj širini, te potrebno je izvršiti određene korekcije u cilju poboljšanja pešačkog saobraćaja.

Biciklistička staza u ovoj ulici nije izgrađena.

**Ulica Jo Lajoša i Pazinska** se protežu kroz središnji deo obuhvaćenog prostora. Regulacione širine mestimično ne zadovoljavaju pa su u tom smislu potrebne korekcije.

U ovim ulicama izgrađen je kolovoz širine od 3,5 m pa do 7 metara. Što bi svakako trebalo dovesti na nivo od 7 metara u celokupnoj dužini. Trotoari su izgrađeni delimično i različitih širina i od različitih materijala što je nedostak i trebalo bi sve svesti na jedinstveni standart.

Biciklističke staze ne postoje.

## **STAMBENE ULICE**

Ostale ulice koja su obuhvaćene ovim Regulacionim planom su stambenog karaktera. Njihove regulacione širine su mestimično zadovoljavaju ali ima deonica na kojima je potrebna korekcija.

U pogledu izgrađenosti kolovoza stanje je vrlo različito od ulica izgrađenim kolovozom je širine 6.0 m što je sasvim zadovoljavajuće pa do potpuno neizgrađenih delova kolovoza.

Na izgrađenim delovima kolovoza formirana su parkirališta postavljena pod uglom 90° što je s obzirom na karakter ulica prihvatljivo.

Za trotoare se može konstatovati da se nalaze u istom stanju kao i kolovozi i na mestima su izgrađeni i zadovoljavajuće širine a na drugim mestima ih je potrebno izgraditi na nedostajućim deonicama radi poboljšanja pešačkih komunikacija.

## **STACIONARNI SAOBRAĆAJ**

S obzirom na namenu prostora – kolektivno stanovanje, postoji relativno veliki broj izgrađenih parking mesta. Parkiranje vozila rešeno je metodama kako uličnog tako i vanuličnog parkiranja. Kao osnovna karakteristika primenjenog van uličnog parkiranja može se navesti da su parkirališta smeštena u zelenom pojasu oko stambenih zgrada kolektivnog stanovanja sa kapacitetima od oko 40 parking mesta. Ukupan broj raspoloživih parking mesta iznosi cca 1200.

Garaže na obuhvaćenom prostoru izgrađene su kao prizemni objekti postavljeni u nizovima pored kolektivnih stambenih objekata. Spratnih garaža nema. Ukupan broj raspoloživih garaža iznosi cca 230. Na osnovu ovih podataka može se konstatovati da sa obzirom na postojeći broj stanova (3112 ), raspoloživi broj parking mesta i garaža (ukupno cca 1436 mesta) ne zadovoljava potrebe.

### **1.3.2. ANALIZA I KAPACITETI JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE**

#### **Elektroenergetska, vrelovodna, gasovodna, i telekomunikaciona mreža**

Postojeća elektroenergetska mreža (na oba naponska nivoa) na obuhvaćenom prostoru izgrađena je većim delom podzemno i manjim delom nadzemno. Postojeći potrošači na ovom prostoru snabdevaju se električnom energijom iz devetnaest trafo stanica MBTS odnosno ZTS tipa.

Na prostoru koji se prostire na delovima MZ „Prozivka“, MZ „Ker“ i MZ „Bajnat“ izgrađena je gasna distributivna mreža od polietilena PE 80 , radnog pritiska 2,5bar.

Toplifikacija postojećih objekata je rešena putem izgrađene toplovodne mreže na području MZ „Prozivka“ i delu MZ „Ker“ uz odgovarajući broj podstanica u sklopu postojećih objekata.

Postojeća TT mreža takođe je izvedena podzemno, delom u TT kanalizaciji a delom u posebnom rovu. Nakon izvršene rekonstrukcije mesne mreže “Prozivka” u cilju proširenja kapaciteta sve rezerve u kablovima koji su napajali ovo naselje su iskorišćene.

## **Vodovodna i kanalizaciona mreža**

Javna vodovodna mreža je izgrađena na celokupnom prostoru obuhvaćenom Planom. Okosnicu vodosnabdevanja predmetne teritorije čini magistralna vodovodna mreža izgrađena duž Bajnatske ulice (□250 i (□150), Ulice Nade Dimić (□150). Sve ostale instalacije javne vodovodne mreže (po kapacitetu) odgovaraju potrebama u pogledu sanitarne i protivpožarne potrošnje i zakonskim odredbama za ovu oblast komunalne opremljenosti.

Celokupna kanalizaciona mreža predmetnog područja je usmerena ka slivovima postojećih gradskih kolektora II i III. Kanalizaciona mreža u čitavom gradu je izgrađena po mešovitom sistemu, što podrazumeva zajedničko odvođenje upotrebljenih i atmosferskih voda. Ovakva koncepcija je graditeljsko nasleđe iz ranijih perioda i prihvaćena kao osnova za dalju izgradnju kanalizacione mreže Subotice.

Prostor je u potpunosti pokriven postojećom kanalizacionom mrežom. Kanali su izgrađeni od savremenih materijala (beton, PVC i sl.).

## **1.4. ANALIZA POSTOJEĆEG JAVNOG I DRUGOG ZELENILA**

Na prostoru u granicama Plana su prisutne sledeće kategorije zelenila:

- Park – Parkovsko zelenilo
- Ulično zelenilo
- Blokovsko zelenilo

Osim pomenutih, u sklopu BLOKA 9 prisutne su i kategorije;

- zelenilo unutar škole i predškolske ustanove.

- Park – Parkovsko zelenilo

Spomen park “Prozivka” oformljen je u sklopu BLOKA 10. Park je ureden i ozelenjen prema Planu izrađenom god. 2007 od strane stručnih lica Zavoda za urbanizam.

- Ulično zelenilo

Najstarija kategorija zelenila na ovom prostoru je ulično zelenilo. Ovo zelenilo je prisutno iz ranijeg perioda, oformljeno i sačuvano u koridoru ulica u delu nasleđene i zadržane urbane matrice prostora. Prvenstveno su to drvoređi od američkog koprivića – *Celtis occidentalis* u ulici Beogradski put, ulici Braće Radića, a delimično i u ulici Blaška Rajića.

Drvoređ u Bajnatskoj ulici je podignut u kasnijem periodu od javora mleća – *Acer platanoides*.

U Pazinskoj ulici na jednom delu drvoređ je podignut od lipe – *Tilia* sp.

Za sve drvoređe je karakteristično da su manjkavi, negde više negde manje. Ima mesta gde je podizanje drvoređa nemoguće, odnosno je otežano, usled podzemnih instalacija.

- Blokovsko zelenilo

Blokovsko zelenilo se nalazi unutar oformljenih blokova, planski podizano u toku izgradnje objekata.

U okviru blokovskog zelenila izgrađena su dečija igrališta na pojedinim mestima.

- Kompleks škole i predškolske ustanove je delimično ozelenjen. Prema zatečenom stanju zelenilo je slabog kvaliteta, nedovoljno održavano.

## 1.5. STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE

**Generalnim planom Subotica–Palić do 2020. g.** utvrđena je osnovna namena predmetnog prostora i u cilju privođenja prostora nameni izrađen je PDR.

Centralni deo prostora unutar granice obuhvata Plana je prethodno obrađen Regulacionim planom dela MZ „Prozivka“ U-135/98 („Sl. list Opštine Subotica“ br. 13/99) za koji je u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji donešena Odluka o određivanju delova plana koji nisu u suprotnosti sa zakonom i mogu se primenjivati („Službeni list Opštine Subotica“ br. 52/03), a koji je korišten kao polazna osnova za izradu planskog rešenja. Veći deo koncepta prostorne organizacije, načina uređenja i građenja je preuzet iz tog plana i ugrađen u Plan detaljne regulacije za deo prostora MZ „Prozivka“. Započeta gradnja, odnosno pribavljena projektno – tehnička dokumentacija na osnovu Regulacionog plana dela MZ „Prozivka“ U-135/98, smatra se stečenom urbanističkom obavezom.

Prostor neposrednog urbanog okruženja koji sa severozapada tangira granicu plana razrađen je Planom detaljne regulacije za deo prostora oivičenog ulicama M. Gorkog, Beogradski put, B. Rajića i Senčanski put – elaborat U-110/2004 („Službeni list opštine Subotica“ br. 7/07). Ova planska dokumentacija predstavlja stečenu urbanističku obavezu, a sve u cilju obezbeđenja kontinuiteta u planiranju, uređenju i građenju, kao i usaglašavanja planskih rešenja na obuhvaćenom prostoru sa neposrednim okruženjem.

Stečenom urbanističkom obavezom smatraju se i svi Aktovi o urbanističkim uslovima i odobrenja za izgradnju, kao i Urbanistički projekti izdati na osnovu Regulacionog plana dela MZ „Prozivka“ U-135/98 („Sl. list Opštine Subotica“ br. 13/99 i 52/03) i to na prostoru u okviru ovog Plana, a kojima nije istekao rok važenja.

Nakon stupanja na snagu Plana detaljne regulacije za deo prostora MZ „Prozivka“, stavlja se van snage Regulacioni plan dela MZ „Prozivka“ U-135/98 („Sl. list Opštine Subotica“ br. 13/99 i 52/03)

## 1.6. GRANICE PLANA SA POPISOM KATASTARSKIH PARCELA

Granicu plana detaljne regulacije čini prostor oivičen ulicama Blaška Rajića, Bajnatske, Izvorske, Ivana Antunovića, Đure Stantića i prostori koji pripadaju rubnoj zoni ulica Beogradski put i Braće Radića kao i novoplanirani povezi ulica Bajnatske - Izvorske i Izvorske - Ivana Antunovića

Granicom Plana obuhvaćen je prostor veličine cca 53,0ha.

Karakteristične prelomne tačke koje definišu položaj granice Plana utvrđene su sledećim koordinatama:

GR.1	397668.492	105042.678	GR.5	398319.830	105457.650
GR.2	397880.590	105157.080	GR.6	398342.220	105469.050
GR.3	398079.010	105252.060	GR.7	398386.470	105491.590
GR.4	398191.290	105382.630	GR.8	398385.650	105492.920

GR.9	398384.280	105495.820	GR.48	397986.771	105927.052
GR.10	398383.014	105498.070	GR.49	397980.129	105935.456
GR.11	398437.594	105526.348	GR.50	397971.163	105928.569
GR.12	398430.640	105539.348	GR.51	397939.912	105966.669
GR.13	398416.841	105556.897	GR.52	397942.201	105968.458
GR.14	398411.919	105562.255	GR.53	397919.008	105994.917
GR.15	398401.395	105573.703	GR.54	397871.600	105956.323
GR.16	398393.118	105585.653	GR.55	397834.891	105996.829
GR.17	398386.542	105595.465	GR.56	397817.854	106015.354
GR.18	398378.812	105605.718	GR.57	397788.036	105990.389
GR.19	398363.228	105627.296	GR.58	397737.947	105951.641
GR.20	398351.469	105643.377	GR.59	397709.889	105929.574
GR.21	398346.759	105649.265	GR.60	397628.306	105869.407
GR.22	398332.626	105668.179	GR.61	397604.971	105850.678
GR.23	398329.129	105681.722	GR.62	397542.414	105803.555
GR.24	398313.932	105672.782	GR.63	397511.039	105780.022
GR.25	398286.096	105655.647	GR.64	397439.782	105726.638
GR.26	398261.241	105639.474	GR.65	397440.529	105725.592
GR.27	398252.040	105633.528	GR.66	397420.437	105710.975
GR.28	398228.694	105676.902	GR.67	397399.130	105687.790
GR.29	398217.136	105696.379	GR.68	397390.880	105682.580
GR.30	398189.595	105739.519	GR.69	397379.070	105674.420
GR.31	398180.633	105754.910	GR.70	397362.110	105663.700
GR.32	398168.743	105771.093	GR.71	397367.450	105650.560
GR.33	398160.240	105765.175	GR.72	397367.450	105650.560
GR.34	398160.240	105765.175	GR.73	397380.302	105630.397
GR.35	398146.102	105755.953	GR.74	397410.146	105590.012
GR.36	398133.366	105775.571	GR.75	397435.422	105549.746
GR.37	398107.253	105809.842	GR.76	397459.829	105567.109
GR.38	398093.405	105796.508	GR.77	397470.071	105548.636
GR.39	398071.992	105822.896	GR.78	397493.280	105511.233
GR.40	398076.550	105827.453	GR.79	397533.739	105424.631
GR.41	398064.636	105839.281	GR.80	397537.855	105411.686
GR.42	398053.632	105851.625	GR.81	397567.853	105360.679
GR.43	398044.525	105868.837	GR.82	397667.318	105200.162
GR.44	398035.856	105878.355	GR.83	397611.953	105146.572
GR.45	398026.884	105884.170	GR.84	397599.260	105134.757
GR.46	398013.154	105898.808	GR.85	397624.471	105114.465
GR.47	398000.319	105912.713	GR.86	397642.114	105091.191
GR.87	397655.265	105070.626			

**Granicom Plana detaljne regulacije obuhvaćene su sledeće katastarske parcele (cele i delovi):**

**K.O. Donji grad:**

10000, 10349, 10361, 10362, 10363, 10364, 10365, 10366, 10367, 10368, 10369, 10370, 10371, 10372, 10373, 10374, 10375, 10376, 10377, 103789, 10379, 10380, 10381, 10382, 10383, 10384, 10385, 10388, 10389, 10390, 10391, 10392/1, 10392/2, 10393, 10394, 10395/1, 10395/2, 10395/3, 10395/4, 10395/5, 10395/6, 10396/1, 10396/2, 10397/1, 10397/10, 10397/11, 10397/12, 10397/13, 10397/14, 10397/15, 10397/16, 10397/17, 10397/3, 10397/4, 10397/5, 10397/6, 10397/7, 10397/8, 10397/9, 10409/1, 10409/2, 10409/3, 10409/4, 10410, 10411, 10412, 10413, 10414,

10415, 10416, 10417, 10418, 10437, 10438, 10439, 10440, 10440/1, 10441, 10442, 10445, 10446, 10447, 10456, 10457, 10462, 10464, 10465, 10467/1, 10467/2, 10469, 10471/1, 10471/2, 10473, 10477, 10478, 10479, 10480, 10482, 10484, 10485, 10487, 10491, 10492, 10493, 10494, 10498, 10503, 10504, 10505, 10506, 10507, 10513/1, 10513/2, 10513/3, 10513/4, 10514, 10515, 10516, 10527, 10536, 10537, 10538, 10549, 10552, 10553, 10558, 10559, 10562, 10563, 10564, 10565, 10566, 10567, 10568, 10569, 10570, 10572, 10573, 10576/2, 10577/1, 10577/2, 10577/3, 10658, 10659, 10660, 10661, 10662, 10663, 10664, 10665, 10666, 10667, 10668, 10669, 10670, 10672, 10673, 10898, 10899, 10900, 10901, 10902, 10903/1, 10904, 10905, 10906, 10907/1, 10907/3, 10907/4, 10908, 10952, 10953, 10954, 10955, 10956, 10957, 10958, 10959, 10960, 10961, 10962, 10963, 10963/1, 10964, 10965, 10966, 10967, 10968, 10969, 10970, 10971, 10972, 10973, 10975, 10976, 10978, 10979, 10980, 10981, 10982, 10983, 10990, 10991, 10992, 10993, 10994, 10995, 10996, 10997, 10998, 10999, 11001, 11002, 11003, 11004/1, 11004/2, 11006/1, 11006/2, 11006/3, 11007, 11008, 11009, 11010, 11011, 11012, 11013, 11014, 11015, 11016, 11017, 11018, 11019, 11022/3, 11025/3, 11682, 11682/1, 11682/2, 11682/3, 11682/4, 11683, 11833, 11856, 11868, 11890, 11907/1, 11936, 11937, 11938/1, 11938/10, 11938/2, 11938/3, 11938/6, 11938/7, 11938/9, 11939, 11940, 11942, 11943/1, 11944, 11945, 11946, 11947, 11949, 11951/1, 11951/2, 11951/3, 11951/4, 11951/5, 11961, 11962, 11963/1, 11964/1, 11965/1, 11966, 11967/1, 11968, 11969/1, 11970, 11972, 11985, 11986, 11987, 11988, 6958, 8109, 8110, 8111, 8112, 8113, 8114/1, 8114/2, 8115, 8116, 8123/2, 8123/3, 9670, 9671, 9672, 9673, 9674, 9675, 9701, 9702, 9703, 9704, 9705, 9712/1, 9712/2, 9714, 9715, 9716, 9717, 9741, 9742, 9743, 9749, 9750, 9751/1, 9756, 9758, 9770/1, 9770/2, 9771/1, 9771/2, 9771/3, 9772, 9773, 9774, 9775/1, 9775/2, 9783, 9785, 9786, 9787, 9788, 9790, 9791, 9801, 9802, 9803, 9804, 9805, 9806, 9807, 9808, 9809, 9810, 9811, 9812, 9813, 9814, 9815, 9816, 9817, 9818, 9820, 9821, 9823/1, 9826, 9827, 9828, 9829, 9830, 9831, 9832, 9833, 9834, 9835, 9836, 9837, 9851, 9852, 9853, 9854, 9855, 9856, 9857, 9858, 9878, 9879, 9880, 9881, 9882, 9883, 9884, 9885, 9886, 9887, 9888/1, 9888/2, 9888/3, 9888/4, 9888/5, 9888/6, 9888/7, 9889, 9890, 9891, 9892, 9895, 9896, 9897, 9898/1, 9912, 9913, 9914, 9915, 9916, 9917, 9918, 9919, 9937/1, 9937/2, 9938, 9938/1, 9938/2, 9938/3, 9939, 9940, 9941, 9942, 9943, 9944, 9945, 9946, 9947, 9948, 9949, 9950, 9951, 9952, 9953, 9954, 9955, 9956, 9957, 9958, 9959, 9960/1, 9960/2, 9961/1, 9961/2, 9962, 9963, 9966, 9967, 9968, 9969, 9970,

## II PRAVILA UREĐENJA PROSTORA

### 2.1. PODELA ZEMLJIŠTA OBUHVAĆENOG PLANOM NA POVRŠINE JAVNE I OSTALE NAMENE

Na osnovu utvrđenog režima korištenja prostora proisteklog iz definisanih pravila uređenja prostora u granicama Plana, izvršena je podela zemljišta na:

- **Površine javne namene**, obuhvataju prostor veličine **cca 40,0 ha**
- **Površine ostale namene**, obuhvataju prostor veličine **cca 13,0 ha**.

#### A) Površine javne namene

Površine javne namene pripadaju izgrađenom gradskom građevinskom zemljištu i zemljištu namenjenom za izgradnju javnih objekata od opšteg interesa i javnih površina u skladu sa namenom utvrđenom GP-om Subotica - Palić do 2020.

**Razgraničenje gradskog građevinskog zemljišta na površine javne i ostale namene** određeno je regulacionim linijama ulica i javnih površina definisanim na graf. prilogu br. 4.3. koordinatama prelomnih tačaka.

**Novoformirane građevinske parcele ulica** utvrđene su na sledeći način:

- za **postojeće izgrađene ulice** - građevinska parcela ulice obuhvata i objedinjava postojeće parcele ulice (cele i delove)
- za **postojeće ulice sa korekcijom regulacije** i izgradnje saobraćajnih površina (kolovozi, trotoari, biciklističke staze,...) i ostalih objekata javne infrastrukture (vodovod, kanalizacija, javna rasveta, NN mreža, gasovod, TT mreža); i javnih zelenih površina, građevinska parcela ulice obuhvata i objedinjava pripadajuće postojeće parcele ulica (cele i delove) sa delovima parcela koja pripadaju površinama ostalih namena i koji se planiraju pripojiti ulici
- za **novoplanirane ulice** - građevinska parcela ulice objedinjava parcele ostale namene (cele i delove) koje su Planom predviđene za ulicu
- za izgradnju **javnih objekata od opšteg interesa** u oblasti obrazovanja, socijalne zaštite-zdravstva i komunalnih sadržaja) građevinska parcela kompleksa objedinjava parcele ostale namene (cele i delove) koje su Planom predviđene za tu namenu.

**Novoplanirane građevinske parcele ulica** utvrđene Planom obeležene su i definisane prelomnim tačkama, odnosno analitičko geodetskim elementima, tako da se na osnovu Plana može sprovesti parcelacija i preparcelacija u cilju razgraničenja gradskog građevinskog zemljišta na javnu i ostalu namenu.

Prelomne tačke parcela ulica utvrđene su na presečištu linija postojećih građevinskih parcela i planiranih parcela ulica, kao i na planiranim tačkama odsečka ugla raskrsnica ulica, a u odnosu na ose planiranih saobraćajnica, čije je presečište definisano koordinatama, kako je to prikazano na graf. prilogu 4.4.

#### • PLANIRANO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE JAVNE NAMENE

Delovi parcela ostale namene koji se planom predviđaju pripojiti parcelama postojećih ulica na mestima gde je planirana korekcija regulacije radi izgradnje saobraćajnih površina (kolovozi,



trotoari, biciklističke staze,...) i ostalih objekata javne infrastrukture (vodovod, kanalizacija, javna rasveta, NN mreža, gasovod, TT mreža); i javnih zelenih površina.

### **Spisak katastarskih parcela**

Ul. Blaška Rajića – k.p. 9743, 11937, 6958 i delovi 9822, 9823/2, 8258/1, 10673 i 10675 K.O.

Donji grad

Beogradski put – k.p. 11856 i 9749 i delovi 10673, 10672, 10670, 10668, 10666, 10663, 10662, 10660, 10659, 10577/3, 10570, 10564, 10563, 10562, 10985, 10964, 10965, 10966, 10976, 10968, 10969, 10970, 10973, 10908, 10906, 10982, 10979, 10558, 10514, 10538, 10507, 10506, 10504, 10503 i 9751 K.O. Donji grad

Ul. Nade Dimić – k.p. br. 10491, 11967/1, 11944, 10441, 11943/1, 11945, 9885 i delovi 10658, 10659, 10577/1, 10577/3, 10503, 10527, 11966, 10479, 10478, 10477, 11938/1, 11968, 9770/1, 11942, 9775/1, 10440/1, 9783, 9785, 9787, 9786, 9788, 11868, 9808, 9807, 9809, 9886, 9887, 11951/1, 11833 K.O. Donji grad

Ul. Izvorska – k.p. br. 11988, 11987 i delovi 10905, 10907/3, 10907/1, 10906, 11019, 11017, 11018, 11016, 11015, 11014, 11013, 11012, 11011, 11010, 11009, 11002, 11008, 11007, 11006/3, 11006/2, 11022/3 i 11022/8 K.O. Donji grad

Ul. Bajnatska – k.p. br. 10349 i delovi 11962, 9888/1, 9938/2, 9938, 10368, 10365, 10361/2 i 10361/1 K.O. Donji grad

Ul. Lovre Bračuljevića – k.p. br. 11966, 11965/1, 11938/2, 10983, 11951/2, 10418, 11964/1, 10417, 11938/3 i delovi 10979, 10558, 10513/1, 11938/10, 10409/1, 10410

Ul. Jo Lajoša – delovi k.p. br. 11940, 11939, 9712/1, 11942, 9775/1

Ul. Pazinska – k.p. br. 10396/2, 10397/4, 10397/3 i delovi 11942, 10442, 10446, 10440/1, 10437, 11951/5, 10409/1, 10963/1, 11986 i 11025/3

Ul. Prvomajska – delovi k.p. br. 11868, 11940, 9775/1, 9822, 9819, 9827, 9818, 9814, 9813 i 11946

Ul. braće Radić – k.p. br. 9892, 9960/2 i 9961/2 i delovi 9825, 9828, 9830, 9833, 9810, 11946, 9809, 9891, 11833, 9954, 9945, 9941 i 9939

Ul. Prešernova – delovi k.p. br. 10663, 10664, 10665, 11970, 10661, 10662, 11947, 9834, 9835, 9836 i 9837

Ul. Jadranska – delovi k.p. br. 10567, 10566, 10565, 10562, 11985, 10963 i 10964

Ul. Ivana Antunovića – deo k.p. br. 11907/1

Ul. Đure Stantića – delovi k.p. br. 11972, 10576/2, 10573, 10572, 10569, 10568, 10567, 10961, 10934, 10960, 10959, 10958, 5972, 10957, 10956, 10955 i 10952

Ul. Ivana Milankovića – delovi k.p. br. 9854, 9853, 9851, 9852, 9855, 9856, 9858 i 9857

Ul. Pavlek Miškina – delovi k.p. br. 11949, 9880, 9878, 9879, 9968 i 9969

Ul. Ivana Ivanića – delovi k.p. br. 9939, 9940, 10003, 10004, 11961, 10392/1, 10392/2, 10391, 10390 i 10387

Ul. Nikole Matkovića – delovi k.p. br. 9959, 9957, 9958, 9956, 9951, 9950, 9949, 9946, 9943, 9944, 9941 i 9940

Ul. Masarikova – delovi k.p. br. 11890, 10387, 10385, 10383, 10384, 10382, 10381, 10380, 10371, 10362, 10361/1

Ul. Ivana Zetovića – k.p. br. 10371 i delovi k.p. br. 10730, 10365, 10364, 10363 i 10362

### **Nove ulice**

Planirani povez Ulica Izvorske i Bajnatske kojoj pripada k.p. br. 11025/2 i delovi k.p.br.: 11986 i 11683 K.O. Donji grad

Povez (Ul. B. Rajića i N. Dimić) Lovre Bračuljevića - k.p. br. 10479 i delovi k.p. br.: 9751, 9712/2, 11969/1, 10485, 10480 i 10478 K.O. Donji grad

Produžetak Ul. Lovre Bračuljevića (povez Bajnatske i Izvorske) – delovi k.p. br. 11986, 10997, 10996, 11014, 11013 i 11012 K.O. Donji grad

Povez Ul. braće Radić i Prvomajske – delovi k.p. br. 9833, 9832, 9830, 9831, 9816, 9817, 9818, 9815 K.O. Donji grad

### **Javni objekti od opšteg interesa**

Na parcelama gradskog građevinskog zemljišta javne namene i delovima parcela ostale namene koje su planom predviđene za izgradnju javnih objekata od opšteg interesa u oblasti obrazovanja, socijalne zaštite, zdravstva, kulture, sporta i komunalnih objekata:

**O.Š. „Sonja Marinković“**- k.p. br. 10447, 10471/2, 11938/7, 10469, 10456, 10457, 10467/1, 11951/3, 10409/2, 10397/15 i 10513/2 K.O. Donji grad

**P.U. „Sanda Marjanović“**- k.p. br. 10409/3 i 10409/4 K.O. Stari grad

**Kompleks javnih objekata od opšteg interesa namenjen Sportsko-rekreativnim kulturnim sadržajima i zdravstvenoj zaštiti** k.p. br. 9801, 9802, 9803, 9804, 9805, 9806, 9807, 9808, 9809, 9810, 9811, 9812, 9813, 9814, 9833 i 11946 K.O. Stari grad

**K.O. pijaca „Zelenac“**- k.p. br. 9770/1 K.O. Stari grad

### **JAVNE ZELENE POVRŠINE PARKOVSKOG KARAKTERA :**

Spomen park „Prozivka“ obuhvata cele i delove k.p. br. 9785, 9786, 9787, 9788, 9888/1, 11683 i 10395/1 K.O. Stari grad.

### **B) POVRŠINE OSTALE NAMENE**

U površine ostalih namena unutar granice Plana spada izgrađeno zemljište, kao i zemljište namenjeno za izgradnju objekata u skladu sa zakonom i namenom utvrđenom GP-om Subotica – Palić do 2020, a koje Planom nije određeno za gradsko građevinsko zemljište javne namene.

Površine ostale namene obuhvataju prostor od **cca 13,0 ha** namenjen:

1. VIŠEPORODIČNOM STANOVANJU srednjih gustina
2. VIŠEPORODIČNOM STANOVANJU velikih gustina
3. POSLOVANJU I POSLOVANJU SA STANOVANJEM
4. KOMERCIJALNO-POSLOVNIM FUNKCIJAMA

### **ELEMENTI ZA PARCELACIJU GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA NAMENJENOG ZA JAVNE POVRŠINE - ULICE**

Razgraničenje površina javne namene od površina ostale namene izvršeno je utvrđivanjem **Regulacionih linija ulica i javnih površina**, definisanim na graf. prilogu br. 4.3. koordinatama prelomnih tačaka.

Prelomne tačke označene su slovima i definisane su koordinatama.

Na osnovu analitičko-geodetskih podataka za razgraničenje površina javne i ostale namene izradiće se projekti parcelacije za potrebe eksproprijacije.

**ANALITIČKO – GEODETSKI PODACI ZA OBELEŽAVANJE GRANICA  
GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA NAMENJENOG ZA JAVNE POVRŠINE - ULICE**

1.1	397425.976	105563.991	6.2	397850.000	105345.000
1.2	397464.700	105591.959	6.3	397827.331	105383.127
1.3	397465.524	105598.704	6.4	397818.145	105396.636
1.4	397408.837	105665.716	6.5	397659.657	105583.848
1.5	397401.337	105666.933	6.6	397652.126	105585.162
1.6	397369.407	105647.489	6.7	397570.726	105537.706
			6.8	397569.563	105531.311
2.1	397491.346	105514.673	6.9	397595.052	105500.000
2.2	397515.631	105528.753	6.10	397609.865	105481.804
2.3	397516.355	105535.518	6.11	397633.412	105452.881
2.4	397483.311	105574.580	6.12	397641.573	105442.856
2.5	397476.029	105575.470	6.13	397659.986	105420.174
2.6	397461.127	105564.708	6.14	397680.472	105394.911
			6.15	397682.127	105392.871
3.1	397576.507	105372.715	6.16	397719.493	105346.792
3.2	397583.290	105370.974	6.17	397729.690	105332.137
3.3	397626.098	105396.856	6.18	397752.326	105300.000
3.4	397627.224	105403.324	6.19	397758.617	105291.198
3.5	397590.964	105448.133	6.20	397775.132	105268.092
3.6	397575.818	105466.896	6.21	397799.265	105232.140
3.7	397534.838	105513.994			
3.8	397528.747	105515.012	7.1	397439.262	105693.222
3.9	397512.007	105505.352	7.2	397529.225	105761.353
3.10	397509.752	105498.304	7.3	397536.312	105760.449
3.11	397531.973	105449.625	7.4	397629.304	105642.825
3.12	397547.432	105422.926	7.5	397642.646	105616.900
			7.6	397640.660	105609.805
4.1	397678.703	105212.201	7.7	397554.369	105556.311
4.2	397729.388	105261.418	7.8	397547.983	105556.967
4.3	397729.821	105267.859	7.9	397438.505	105686.386
4.4	397694.596	105317.752			
4.5	397643.077	105383.806	8.1	397754.400	105683.723
4.6	397635.646	105385.100	8.2	397630.363	105831.492
4.7	397590.396	105357.638	8.3	397623.117	105832.364
4.8	397588.728	105350.422	8.4	397553.159	105780.089
4.9	397673.514	105213.080	8.5	397552.202	105773.127
			8.6	397645.768	105654.248
5.1	397753.468	105235.773	8.7	397661.346	105628.502
5.2	397747.115	105236.420	8.8	397668.233	105626.778
5.3	397649.175	105140.181	8.9	397753.316	105677.339
5.4	397648.152	105132.372			
5.5	397675.088	105086.787	9.1	397912.181	105288.605
5.6	397682.010	105084.896	9.2	398007.326	105335.550
5.7	397803.714	105151.984	9.3	397994.786	105354.733
5.8	397805.306	105158.549	9.4	397967.734	105394.024
5.9	397764.332	105223.262	9.5	397929.207	105450.814
			9.6	397903.222	105488.950
6.1	397890.937	105277.173	9.7	397852.713	105553.932

9.8	397842.234	105567.539			
9.9	397775.499	105653.269		12.1	397803.392 105867.919
9.10	397768.151	105654.630		12.2	397860.348 105915.926
9.11	397681.913	105602.507		12.3	397860.772 105922.221
9.12	397680.855	105596.076		12.4	397840.407 105945.741
9.13	397723.162	105545.597		12.5	397817.875 105971.939
9.14	397779.604	105478.531		12.6	397808.734 105973.145
9.15	397813.199	105440.129		12.7	397753.300 105929.722
9.16	397830.670	105420.262		12.8	397781.481 105894.997
9.17	397844.645	105400.658			
9.18	397851.024	105390.779		13.1	397816.010 105852.325
9.19	397859.172	105377.239		13.2	397873.780 105901.091
				13.3	397880.957 105900.610
10.1	398284.305	105487.797		13.4	397946.390 105828.340
10.2	398285.013	105494.046		13.5	397945.847 105821.490
10.3	398236.416	105543.380		13.6	397882.470 105770.192
10.4	398189.826	105590.956			
10.5	398118.326	105664.146		14.1	397919.008 105994.917
10.6	398035.126	105747.747		14.2	397874.105 105953.752
10.7	397977.315	105807.704		14.3	397929.893 105896.738
10.8	397969.953	105808.161		14.4	397934.102 105896.873
10.9	397940.751	105784.563		14.5	397971.031 105928.726
10.10	397888.004	105742.619			
10.11	397856.365	105717.654		15.1	397989.316 105924.358
10.12	397829.340	105696.179		15.2	397948.407 105889.448
10.13	397797.037	105670.606		15.3	397948.089 105882.617
10.14	397796.237	105663.723		15.4	397979.844 105849.954
10.15	397867.522	105572.139		15.5	397986.983 105849.782
10.16	397874.354	105563.469		15.6	398025.446 105885.703
10.17	397893.701	105538.265			
10.18	397910.920	105516.407		16.1	398037.556 105876.489
10.19	397923.222	105500.605		16.2	397997.235 105838.832
10.20	398027.843	105346.490		16.3	397997.359 105832.144
10.21	398041.418	105326.520		16.4	398028.020 105805.560
10.22	398062.348	105295.722		16.5	398058.754 105774.515
10.23	398068.522	105295.286		16.6	398065.857 105774.447
10.24	398142.400	105376.540		16.7	398091.263 105799.147
10.25	398187.308	105426.011			
				17.1	398112.595 105798.965
11.1	397724.243	105911.772		17.2	398076.383 105763.761
11.2	397731.317	105911.096		17.3	398076.211 105756.622
11.3	397862.359	105753.989		17.4	398211.238 105612.098
11.4	397836.875	105734.842		17.5	398218.663 105611.428
11.5	397811.440	105717.032		17.6	398239.427 105626.873
11.6	397776.803	105692.778		17.7	398240.820 105634.116
11.7	397769.493	105693.740		17.8	398160.240 105765.175
11.8	397721.376	105751.063			
11.9	397644.632	105842.490		18.1	398250.185 105571.876
11.10	397645.423	105849.312		18.2	398228.803 105593.869
11.11	397678.862	105874.690		18.3	398229.393 105600.351

18.4	398275.231	105632.926	19.10	398376.211	105540.205
18.5	398315.266	105658.004			
18.6	398322.526	105656.676	20.1	398020.401	105316.524
18.7	398387.125	105571.594	20.2	397924.231	105268.364
18.8	398390.149	105567.612	20.3	397939.127	105243.538
18.9	398369.301	105554.953	20.4	397948.625	105227.668
18.10	398357.321	105550.841	20.5	397955.655	105225.630
18.11	398320.491	105556.579	20.6	398022.108	105261.075
18.12	398265.849	105566.807	20.7	398044.102	105272.806
			20.8	398045.703	105279.295
19.1	398399.993	105554.646			
19.2	398402.292	105551.619	21.1	397812.506	105212.416
19.3	398409.262	105542.439	21.2	397902.595	105257.530
19.4	398407.830	105536.187	21.3	397927.056	105216.779
19.5	398336.294	105499.748	21.4	397925.159	105210.234
19.6	398317.274	105502.942	21.5	397846.112	105170.326
19.7	398286.244	105535.138	21.6	397839.139	105172.397
19.8	398292.782	105545.669	21.7	397826.649	105191.362
19.9	398358.639	105534.174			

## 2.2. PODELA NA CELINE UNUTAR PROSTORA PLANA

Zbog potrebe za utvrđivanjem pravila uređenja i pravila građenja u Planu detaljne regulacije prostor unutar granice obuhvata Plana je prema preovlađujućoj nameni prostora, urbanističkim pokazateljima i drugim karakteristikama podeljen na karakteristične građevinske celine - zone. Korigovanim i postojećim regulacionim linijama ulica građevinske zone (celine) su podeljene na urbanističke blokove. Urbanistički blokovi predstavljaju najmanju prostornu jedinicu za koju se definišu uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora, a Planom detaljne regulacije blokovi su obeleženi brojevima u okviru određene građevinske zone. Prostor unutar granice plana podeljen je na sledeće zone:

- **ZONA VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA**
- **ZONA POSLOVANJA I POSLOVANJA SA STANOVANJEM**
- **ZONA POSLOVNO-KOMERCIJALNIH SADRŽAJA**
- **ZONE JAVNE NAMENE** (javne površine i objekti od opšteg interesa)
  - u okviru koje su:
    - kompleks Osnovne škole “Sonja Marinković”
    - kompleks Predškolske ustanove “Sanda Marjanović”
    - kompleks JAVNIH OBJEKATA  
(sportski objekat - hala, zdravstvena stanica i objekat kulture)
    - zona sport i rekreacije
    - zona zelenila

### Podela na blokove

U skladu sa planskim rešenjem prostor unutar granice Plana podeljen je na 18 (osamnaest) blokova označenih od 1 - 18 na grafičkim prilozima.

Granice blokova čine:

#### BLOK 1

Ulice: Blaška Rajića, Beogradski put i Prešernova

## BLOK 2

Ulice: Prešernova, Beogradski put i Nade Dimić

## BLOK 3

Ulice: Nade Dimić, Beogradski put, Jadranska i Đ. Stanića

## BLOK 4

Ulice: Jadranska, Beogradski put, Ivana Antunovića i Đ. Stanića

## BLOK 5

Ulice: I. Antunovića, Beogradski put, Izvorska i povez Ul. I. Antunovića i Izvorske

## BLOK 6

Ulice: N. Dimić, L. Bračuljevića, Bajnatska i Beogradski put

## BLOK 7

Ulice: B. Rajića, povez Ul. Matije Gupca i L. Bračuljevića, N. Dimić i Beogradski put

## BLOK 8

Ulice: B. Rajića, Jo Lajoša, N. Dimić i povez Ul. Matije Gupca i L. Bračuljevića

## BLOK 9

Ulice: N. Dimić, Pazinska, Bajnatska, Lovre Bračuljevića

## BLOK 10

Ulice: Nade Dimić, Braće Radić, Bajnatska i Pazinska

## BLOK 11

Ulice: B. Rajića, Prvomajska, Nade Dimić i Jo Lajoša

## BLOK 12

Ulice: B. Rajića, B. Radića, Prvomajska i povez Braće Radića i Prvomajske

## BLOK 13

Ulice: nova ulica povez Braće Radića i Prvomajske, B. Radića, N. Dimić i Prvomajska

## BLOK 14

Ulice: Trg Paje Kujundžića, B. Radića i Prešernova

## BLOK 15

Ulice: Prešernova, B. Radića i Ivana Milankovića

## BLOK 16

Ulice: I. Milankovića, B. Radića i Pavlek Miškina

## BLOK 17

Ulice: Pavlek Miškina, B. Radića, Ivana Ivanića i Nikole Matkovića

## BLOK 18

Ulice: Ivana Ivanića, Masarikova, Ivana Zetovića i Braće Radića

## BLOK 19

Ulice: I. Zetovića, Masarikova, Bajnatska i B. Radića

## BLOK 20

Ulice: Bajnatska, Pazinska, Izvorska i L. Bračuljevića

## BLOK 21

Ulice: Bajnatska, L. Bračuljevića, Izvorska i Beogradski put

## **Površine blokova**

BLOK 1	0,46 ha
BLOK 2	0,16 ha
BLOK 3	0,70 ha
BLOK 4	1,15 ha
BLOK 5	1,22 ha
BLOK 6	4.0ha
BLOK 7	2,2 ha

BLOK 8	2.0 ha
BLOK 9	4.0ha
BLOK 10	11,6 ha
BLOK 11	2,27 ha
BLOK 12	0,60 ha
BLOK 13	0,88 ha
BLOK 14	0,47 ha
BLOK 15	0,31ha
BLOK 16	0,46 ha
BLOK 17	1,10 ha
BLOK 18	1.0ha
BLOK 19	0.31ha
BLOK 20	0.55ha
BLOK 21	0.52ha

**UKUPNA POVRŠINA BLOKOVA      cca      36,00 ha**

## **2.3. PRAVILA, USLOVI I OGRANIČENJA UREĐENJA PROSTORA**

U regulaciji ulica nije dozvoljena izgradnja objekata, izuzev onih koji spadaju u saobraćajne, komunalne objekte i urbanu opremu (nadstrešnice javnog prevoza, spomenici, reklamni panoji i sl.) i objekata i mreže javne saobraćajne i komunalne infrastrukture.

Uslov realizacije novih prodora ulica i korekcije regulacije postojećih ulica je rušenje objekata bruto površine 13802 m<sup>2</sup>. Objekti planirani za rušenje radi obezbeđivanja planirane regulacije su dati kao posebna kategorija na grafičkom prilogu Plana br. 4.2. i razdvojeni su od kategorije objekata planiranih za rušenje zbog toga što izlaze van planiranih građevinskih linija ili se ruše zbog realizacije planskih rešenja.

Izgradnja planiranih objekata dozvoljena je unutar regulacionih linija bloka - odnosno utvrđenih građevinskih linija objekata prema pravilima uređenja i građenja utvrđenim Planom.

## **2.4. OPŠTI URBANISTIČKI USLOVI ZA UREĐENJE POVRŠINA JAVNE NAMENE**

### **2.4.1. SAOBRAĆAJNE POVRŠINE**

Smernice i obaveze prilikom rešavanja saobraćaja definisane su Planovima detaljne regulacije okolnog područja kao i Generalnim planom Subotica-Palić do 2020. godine, gde je izvršeno i rangiranje saobraćajnica u prostoru obuhvaćenog područja.

U okviru obuhvaćenog prostora ovim PDR-om su planirane saobraćajnice:

- **SAOBRAĆAJNICE I REDA – GRADSKE MAGISTRALE**
  - Ulica Beogradski put (magistralni put M 22.1)
  - Ulica Bajnatska
- **SAOBRAĆAJNICE II REDA**
  - Ulica Blaška Rajića

- Ulica braće Radić
- Ulica Lovre Bračuljevića

- **SABIRNE SAOBRAĆAJNICE**

- Ulica Nade Dimić
- Ulica Jo Lajoša,
- Ulica Pazinska,

- **STAMBENE ULICE**

Sve ostale ulice su stambenog karaktera.

Na svim saobraćajnicama su planirane površine za odvijanje svih potrebnih vidova saobraćaja.

Kolovozi i trotoari se planiraju u svim ulicama a biciklističke staze se nalaze u ulicama I i II reda dok se u ostalim ulicama po pravilu ne planiraju.

Prilikom oformljenja nove ulične mreže zadržan je ortogonalni sistem, i maksimalno je iskorišćena postojeća ulična mreža za oformljenje i prilagođavanje iste novim potrebama saobraćaja, ostaloj infrastrukturi kao i planiranoj nameni prostora.

Saobraćajnice su definisane koordinatama prelomnih tačaka osovina.

T1 397873.81 105026.49	T29 398242.77 105619.59
T2 397806.38 105204.05	T30 398262.63 105634.39
T3 397695.82 105344.07	T31 398283.87 105647.16
T4 397616.48 105444.53	T32 398330.77 105675.37
T5 397518.05 105557.42	T33 398342.40 105644.56
T6 397487.32 105594.91	T34 398334.98 105654.51
T7 397409.87 105689.41	T35 398327.38 105667.12
T8 397480.64 105742.39	T36 398321.92 105676.88
T9 397532.96 105781.54	T37 398311.23 105690.75
T10 397624.96 105850.41	T38 398276.39 105735.95
T11 397729.84 105933.03	T39 398227.14 105792.41
T12 397772.75 105966.83	T40 398251.25 105625.77
T13 397814.30 105999.56	T41 398172.99 105755.41
T14 397656.38 105050.86	T42 398165.07 105768.54
T15 397675.31 105062.19	T43 398213.77 105788.46
T16 397827.55 105146.63	T44 398051.70 105751.90
T17 397947.98 105204.78	T45 398162.00 105849.93
T18 398062.41 105260.02	T46 397976.27 105829.52
T19 398097.08 105301.69	T47 398031.51 105881.10
T20 398188.69 105411.80	T48 397928.17 105875.72
T21 398154.04 105370.15	T49 397937.21 105867.04
T22 398237.48 105435.36	T50 397919.10 105885.59
T23 398320.37 105475.40	T51 397910.34 105868.16
T24 398428.79 105528.87	T52 397983.75 105930.88
T25 398346.40 105439.47	T53 397884.49 105923.22
T26 398263.43 105534.00	T54 397837.37 105883.45
T27 398235.08 105507.64	T55 397798.54 105850.66
T28 398206.52 105592.57	T56 397881.45 105751.25



T57	397841.00	105717.53	T91	397976.30	105284.37
T58	397771.96	105675.32	T92	397946.18	105269.29
T59	397657.30	105605.22	T93	398006.53	105299.51
T60	397539.29	105533.07	T94	398063.51	105268.35
T61	397499.58	105509.07	T95	398023.65	105323.96
T62	397475.84	105494.73	T96	398015.82	105334.90
T63	397565.38	105351.30	T97	398008.58	105346.24
T64	397575.98	105357.72	T98	397987.71	105378.94
T65	397636.86	105394.60	T99	397925.59	105351.92
T66	397680.09	105191.20	T100	397902.68	105350.53
T67	397619.42	105130.10	T101	397902.19	105358.71
T68	397583.33	105157.56	T102	397903.85	105331.36
T69	397647.44	105108.77	T103	397926.34	105475.13
T70	397753.83	105265.48	T104	397912.76	105496.40
T71	397432.90	105555.49	T105	397897.11	105516.20
T72	397507.74	105609.28	T106	397958.61	105484.92
T73	397546.69	105633.85	T107	398040.72	105384.05
T74	397615.15	105677.01	T108	398075.91	105412.95
T75	397628.66	105659.83	T109	398049.92	105444.92
T76	397637.54	105648.54	T110	398043.10	105439.76
T77	397643.50	105635.47	T111	397980.85	105529.86
T78	397742.99	105503.12	T112	397892.62	105638.39
T79	397696.09	105463.79	T113	397855.45	105684.11
T80	397715.60	105440.61	T114	397857.21	105610.41
T81	397826.12	105404.07	T115	397819.83	105656.40
T82	397836.45	105391.75	T116	397831.30	105713.80
T83	397844.69	105377.95	T117	397782.70	105767.23
T84	397908.82	105270.44	T118	397802.62	105741.98
T85	397788.51	105212.80	T119	397781.51	105725.04
T86	397853.30	105243.84	T120	397738.86	105776.50
T87	397861.62	105226.94	T121	397717.81	105758.12
T88	397833.73	105212.98	T122	397767.62	105799.94
T88	397891.85	105242.08	T123	397698.83	105819.56
T89	397968.08	105301.08	T124	397736.88	105773.58
T90	398009.49	105322.49			

### **Stacionarni saobraćaj**

Na javnim površinama tj. u ulicama planirana je izgradnja parkinga za putnička vozila na način kako je to prikazano u grafičkom prilogu 4.4.

Izgradnja ovih parkinga planirana je prvenstveno zbog dopune nedostajajućih parking mesta kako bi se postojeći broj uskladio sa potrebama.

Prema veličini planiranih površina koja su moguća za izgradnju izračunat je potreban broj parking mesta prema važećem normativu.

broj bloka	potreban broj parking mesta	planiran broj parking mesta
4.	-	32
5.	-	32
6.	800	529
7.	456	265
8.	128	183
9.	468	465
10.	720	618
11.	552	818
12.	210	78
13.	-	45
UKUPNO	3334	3065

Prema ovoj analizi nedostaje 296 parking mesta što će se obezbediti nadogradnjom postojećih garaža u nizu u bloku 10 i na taj način će se pokriti potreban broj parking mesta u celosti.

### **Javni gradski i taksi prevoz**

S obzirom da je javni gradski prevoz u dobroj meri prisutan na obuhvaćem prostoru, definisane su lokacije planiranih bus stajališta za potrebe javnog gradskog prevoza putnika. Stajališta za potrebe taxi prevoza potrebno je oformiti u blizini takvih sadržaja gde postoji potreba za ovim vidom prevoza, npr. komercijalne zone.

### **Regulacija ulica**

Regulacione širine ulica definisane su u zavisnosti od saobraćajnih i infrastrukturnih potreba, namene pojedinih blokova na planom obuhvaćenom prostoru, kao i u zavisnosti od datih uslova u Generalnom planu Subotica – Palić do 2020 godine. Karakteristični poprečni profili ulica dati su na grafičkom prilogu.

U visinskom pogledu nivelacije se ne mogu značajnije menjati jer bi to dovelo do nesklada između objekata koji se zadržavaju i novih visina saobraćajnica. Na mestima gde se planira izgradnja novih objekata nivelacije saobraćajnica i objekata moraju biti usklađene.

## **2.4.2. JAVNE ZELENE POVRŠINE**

Izgradnjom novih objekata koriguju se regulacije postojećih ulica i definišu nove ulice unutar obuhvaćenog prostora, kao i slobodne površine unutar građevinskih blokova, u skladu sa čim se formiraju i podižu nove zelene površine i planira dopunsko ozelenjavanje, te povezivanje zelenih površina preko linearnog zelenila ulica u homogeni celinu.

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

- A. Javna zelena površina parkovskog karaktera
- B. Ulično zelenilo
- C. Dvorišno zelenilo

Kao procentualno manje kategorije zelenila mogu se pomenuti i zelene površine oko javnih objekata: predškolske ustanove i osnovne škole, kao i zelenilo otvorenih sportsko-rekreativnih površina i dečijih igrališta.

### **A) Javna zelena površina parkovskog karaktera**

Unutar prostora obuhvaćenog Planom postoji jedinstvena parkovska površina spomen park „Prozivka“ uređena tj. privedena nameni.

Na prostoru unutar obuhvata Plana sve planirane intervencije koje uključuju izgradnju i uređenje novih parkovskih površina propisuju obavezu izrade Urbanističkog projekta.

### **B) Ulično zelenilo**

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

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

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

Nove drvorede treba podići gde to dozvoljavaju prostorni uslovi.

Između blokova zgrada i u ulicama sa uzanim profilima koristiti niže drveće ili šiblje i kuglaste forme.

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

Kod podizanja drvoreda koristimo sledeći sadni materijal:

*Acer sp.* - javori

*Celtis occidentalis* - američki kopriović

*Fraxinus augustifolia* - poljski jasen

*Koelreuteria paniculata* - kelreuterija

*Tilia argentea* - srebrna lipa

*Quercus robur pyramidalis* - piramidalni hrast odnosno posebno oblikovane sadnice za drvorede

*Crataegus sp.* - glogovi

*Hibiscus syriacus* - hibisk itd.

Koristiti autohtone vrste prilagodljive gradskom profilu.

Na svim slobodnim površinama se podiže travnjak.

U sklopu saobraćajnica kao što su kružni tok ili pešački prelaz mogu se koristiti parterna uređenja sa cvetnicama.

Treba pomenuti i parking prostore gde je uz izgradnju parkinga perforiranim elementima sa travnatom ispunom neophodan i sadržaj visokog zelenila.

Postojeće parking prostore dopuniti ili rekonstruisati sadnjom novih stabala na odgovarajućem rastojanju.

Nove parking prostore tako planirati da se izvrši sadnja listopadnih drveća sa velikom krošnjom na rastojanju od 8-10 m, odn. iza svakog četvrtog parking prostora ostaviti mesto za drvo.

### C) Dvorišno zelenilo

Podizanje ove vrste zelenila treba da je u funkciji korisnika formiranih dvorišta.

U okviru ovog zelenila treba predvideti staze, terase, prostore za odmor, gde je moguća izgradnja dečijih igrališta i travnjaka.

Zelene površine urediti sadnjom grupe lišćara, četinara i šiblja gde je odnos 1:3.

Postojeće zelenilo obnoviti.

U okviru blokova ozelenjavanje prostora predlaže se sledećim vrstama dendrološkog materijala:

*Acer sp.* - javori

*Aesculus hippocastanum* - divlji kesten

*Betula verrucosa* - breza

*Brousonetia papyrifera* - papirovac

*Cedrus atlantica* - atlantski kedar

*Celtis occidentalis* - američki kopriović

*Cotoneaster sp.* - dunjarice

*Koelreuteria paniculata* - kelreuterija

*Mahonia aquifolium* - mahonija

*Pinus nigra* - crni bor

*Spiraea sp.* - surčica

*Tilia sp.* - lipe

*Ulmus sibirica* - sibirski brest

*Quercus robur* - hrast lužnjak

Prilikom formiranja i podizanja novih objekata ako se neki od postojećih kvalitetnih dendroloških materijala uništi ili ukloni, ono se mora nadoknaditi u skladu sa odredbom Zakona o zaštiti životne sredine („Službeni glasnik RS”, broj 135/2004, 36/09). Na ulazu u blokove formirati po mogućnosti dekorativne vrste.

Od ostalih zelenih površina važno je pomenuti zelene površine predškolskih i školskih ustanova, koji treba da sadrže zeleni zaštitni pojas i odgovarajuće zelenilo na mestu za odmor i igru, ali pri tome pažljivo birati biljne vrste.

Zelenilo oko javnih objekata održavati na adekvatnom nivou. Ove zelene površine je potrebno obnoviti i dopuniti dekorativnom listopadnom i četinarskom vegetacijom.

## 2.5. OPŠTI URBANISTIČKI USLOVI ZA MREŽE JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

### 2.5.1. ELEKTROENERGETSKA, VRELOVODNA, GASOVODNA I TELEKOMUNIKACIONA MREŽA

#### Elektroenergetska mreža

Napajanje električnom energijom objekata na predmetnom prostoru planirano je iz postojećih i novih montažno-betonskih trafo stanica koje će se izgraditi u planiranim blokovima. Planirana je izgradnja sedam trafo stanica snage do 1x630 kVA, jedne trafo stanice snage do 2x630 kVA i jedne trafo stanice snage do 2x1000 kVA u zavisnosti od detaljnog rasporeda postojećih i

planiranih objekata. Lokacije trafostanica 20/0,4 kV u blokovima biće određene urbanističkim projektima.

Za povezivanje novih MBTS međusobno i sa postojećom 20 kV mrežom položiće se novi 20 kV kablovski vodovi.

U cilju obezbeđenja napajanja planiranih objekata kvalitetnom električnom energijom izgradiće se iz postojećih trafo stanica i novih MBTS potreban broj 0,4 kV izvoda do kablovskih ormara koji će se postaviti na fasadu objekata ili u regulacionu liniju. Postojeći 0,4 kV nadzemni izvodi za napajanje postojećih potrošača se ukidaju odnosno zamenjuju novim 0,4 kV kablovskim vodovima.

### **Vrelovodna i gasovodna mreža**

Toplifikacija objekata na predmetnom prostoru planirana je priključenjem na postojeću gasnu distributivnu mrežu a takođe je moguć nastavak izgradnje distributivne gasne mreže i u delovima gde ista nije izgrađena, a gde postoji interes za priključenje objekata.

Toplifikacija novih objekata na kompleksu planirana je putem postojeće vrelovodne mreže čija rekonstrukcija na području MZ „Prozivka“ i dela MZ „Ker“ je trenutno u toku. Nakon završene rekonstrukcije vrelovodne mreže na predmetnom prostoru obezbediće se dovoljna količina toplotne energije za priključenje planiranih objekata na sistem daljinskog grejanja.

### **Telekomunikaciona mreža**

Postojeća TT kablovska kanalizacija će se prema novonastalim zahtevima za priključenje objekata na javnu telekomunikacionu mrežu po potrebi rekonstruisati i proširiti. TT vodovi će se polagati od najbliže postojeće slobodne koncentracije-rezerve u kablovima telekomunikacione mreže Subotice do svih novoplaniranih objekata na predmetnom prostoru delom u postojećoj a delom i u novoizgrađenoj kablovskoj kanalizaciji. Priključak svih objekata na TT mrežu planirati podzemnim putem. Takođe na predmetnom prostoru predvideti odgovarajući broj telefonskih govornica samostojećeg tipa ili postavljenih na zid.

Za kvalitetan prijem i distribuciju radio i TV signala na ovom prostoru izgraditi kablovski distributivni sistem (KDS). Za trase KDS koristiti planirane trase TT vodova.

## **2.5.2. VODOVODNA I KANALIZACIONA MREŽA**

Na predmetnom prostoru već su uglavnom izgrađeni magistralni i sekundarni vodovodi, međutim zbog ukupne potrošnje vode ove i obodnih teritorija potrebno je izgraditi obodni magistralni vod duž Ulice braće Radića prečnika 225 mm. Potrebno je izvršiti rekonstrukciju starih cevovoda od neodgovarajućeg materijala (npr azbestcement) ili neodgovarajućeg prečnika (prečnici ispod 100mm). Stari cevovodi se zamenjuju novim od PE ili drugog savremenog materijala. Takođe je potrebno izgraditi - izvršiti povezivanje postojećih cevovoda u kontinualne. Celokupna postojeća i planirana vodovodna mreža je prstenastog sistema i ima funkciju obezbeđivanja vode za sanitarne i protivpožarne potrebe.

Obzirom da se postojeća vodovodna mreža koristi i za sanitarnu potrošnju i za protivpožarnu zaštitu, na postojećoj vodovodnoj mreži je potrebno ugraditi i novih hidranata. Novi hidranti su nadzemni, gde god to lokalni uslovi dozvoljavaju, a sve u skladu sa postojećim propisima iz oblasti protivpožarne zaštite.

Predmetnom teritorijom su izgrađene deonice kolektora II (Ul. Jo Lajoša), kolektora III (Prvomajska ulica) i kolektora IV (Ul. braće Radić). Ovim planom se obuhvata i rekonstrukcija starih cevovoda od neodgovarajućeg materijala (azbestcement, opeka, beton) koji se moraju

izgraditi od savremenih materijala i odgovarajućeg kapaciteta. Sistem kanaliziranja je mešoviti (opšti), tj zajedničko odvođenje atmosferskih i fekalnih otpadnih voda).

## **2.6. OPŠTI REGULACIONI I NIVELACIONI USLOVI ZA UREĐENJE JAVNIH POVRŠINA - ULICA**

Regulaciona širina novoplaniranih ulica i ulica koje se koriguju utvrđena je u skladu sa funkcionalnim rangom saobraćajnica i potrebama smeštaja planirane saobraćajne i komunalne infrastrukturne mreže u koridoru ulice.

Regulaciona linija ulica utvrđuje liniju razgraničenja unutar gradskog građevinskog zemljišta na površine javne i ostale namene i predstavlja granicu građevinskih parcela namenjenih za javnu površinu - ulice koja je obeležena i definisana prelomnim tačkama na graf. prilogu br. 4.4. Plana.

Planom horizontalne regulacije ulica definisani su uslovi za dispoziciju saobraćajnih površina - kolovoza, trotoara i biciklističkih staza u profilu ulice u odnosu na regulacionu liniju.

Položaj saobraćajnica u uličnom koridoru određen je i osovinskom regulacijom.

Regulaciona linija utvrđuje i granice građevinskih blokova – površina ostale namene za građenje objekata čija vrsta i namena je utvrđena Planom u skladu sa postavkama GP-a Subotica-Palić 2020.

U odnosu na regulacionu liniju definisana je i građevinska linija, kojom je utvrđeno minimalno rastojanje od regulacione linije do koje se može graditi.

Saobraćajnim rešenjem utvrđena regulacija ulica uslovljava je i postavljanje nivelete saobraćajnica, prema konfiguraciji terena i drugim uslovima u utvrđenom koridoru.

Planom nivelacije utvrđena je visinska regulacija novoplaniranih saobraćajnica u odnosu na postojeću nivelaciju terena i nivelete izgrađenih saobraćajnica.

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

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

## **2.7. URBANISTIČKI USLOVI ZA JAVNE OBJEKTE**

Površine za javne namene su delovi prostora namenjeni javnoj upotrebi na kojima se ostvaruju i zadovoljavaju opšti interesi građana. Na ovim površinama su izgrađeni ili su planirani: **javni objekti od opšteg interesa** (objekti iz oblasti obrazovanja i predškolske ustanove, zdravstvene zaštite, kulture i sporta), **objekti i kompleksi komunalnih delatnosti, saobraćajne površine** (javni putevi, trgovi, ulice) i **objekti ostale infrastrukture** (vodovod, kanalizacija, javna rasveta...), parkovi i ostale zelene površine namenjene javnom korišćenju, kao i drugi objekti u skladu sa Zakonom o eksproprijaciji ("Službeni glasnik RS", broj 53/95, 23/2001 i "Službeni list SRJ", br. 16/2001).

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

Funkcionisanjem prostora namenjenih saobraćaju i komunalnoj infrastrukturi omogućuje se funkcionisanje zona osnovnih namena, pa samim tim i ukupnog naseljskog infrastrukturnog sistema.

Planom detaljne regulacije u skladu sa urbanističkim normativima i standardima za određene delatnosti, prema predviđenom broju stanovnika od cca 14350 i radijusu opsluživanja kojim se obezbeđuje ravnomerna pokrivenost svih delova grada, uz postojeće komplekse O.Š. „Sonja Marinković“ i P.U. „Sanda Marjanović“ u bloku 9, pijaca „Zelenac“ u bloku 8 koji se Planom zadržavaju planirana je izgradnja i uređenje kompleksa javnih objekata namenjenih sportu-rekreaciji, kulturi i zdravstvenoj zaštiti u bloku br. 13.

## **JAVNI OBJEKTI OD OPŠTEG INTERESA**

### **Osnovna škola „Sonja Marinković“ izgrađena je u bloku 9:**

<b>Br. učenika</b>	<b>Br.odel./ Br. smena</b>	<b>Površina zgrade m<sup>2</sup></b>	<b>P. kompleksa m<sup>2</sup></b>	<b>Prateći sadržaji</b>	<b>P. kompleksa po učeniku m<sup>2</sup></b>
488	21/2	3600	19455	fisk. sala i otvoreni tereni	79.73

Osnovna škola „Sonja Marinković“ zadovoljava važeće standarde i normative u pogledu izgrađenog, odnosno slobodnog prostora po učeniku. Imajući u vidu radijus opsluživanja i potencijale stambenog područja koje pripada gravitacionom krugu ove škole Generalnim planom Subotica Palić do 2020. godine u ovom planskom periodu nije predviđeno povećanje kapaciteta škole, odnosno broja učenika.

Planskim rešenjem nije predviđena korekcija granica postojećeg kompleksa.

### **Predškolska ustanova „Sanda Marjanović“ izgrađena je u bloku 9:**

<b>Naziv ustanove</b>	<b>Broj dece</b>	<b>Površina objekta</b>	<b>Površina kompleksa</b>	<b>P. komp. po detetu</b>
Sanda Marjanović	188	1195 m <sup>2</sup>	6368 m <sup>2</sup>	33.90 m <sup>2</sup>

Predškolska ustanova „Sanda Marjanović“ zadovoljava važeće standarde i normative u pogledu izgrađenog, odnosno slobodnog prostora po korisniku. Imajući u vidu radijus opsluživanja i potencijale stambenog područja koje pripada gravitacionom krugu ove ustanove Generalnim planom Subotica Palić do 2020. godine u ovom planskom periodu nije predviđeno povećanje kapaciteta ustanove, odnosno broja korisnika.

Planskim rešenjem nije predviđena korekcija granica postojećeg kompleksa.

Planskim rešenjem predviđena je mogućnost adaptacije i dogradnje u okviru postojećeg kompleksa uz uslov uklapanja u indekse izgrađenosti i iskorištenosti prostora utvrđene važećim propisima i normativima za ovu namenu objekata. Namena dograđenog dela objekta treba da je u skladu sa osnovnom namenom i funkcionalnim potrebama.

## **Javna zelena površina parkovskog karaktera**

Gradsko zelenilo, i skverovi su površine javne namene koje su od posebne vrednosti za grad i iz tih razloga se štite, uređuju i održavaju u skladu sa njihovim značajem, sa tendencijom planiranja novih zelenih površina u cilju poboljšanja kvaliteta življenja u urbanom gradskim uslovima i oplemenjavanja gradskih prostora zelenim površinama oblikovanim i uređenim u

funkciji relaksacije, odmora i opuštanja korisnika prostora - građana. Unutar prostora obuhvaćenog Planom postoji izgrađena javna zelena površina parkovskog karaktera spomen park „Prozivka“. Ovaj prostor je nedavno preuređen i opremljen savremenim urbanim mobilijarom.

## KOMUNALNI OBJEKTI I POVRŠINE

Za različite potrebe opsluživanja naselja, zavisno od prirode komunalne delatnosti (proizvodnja, isporuka i pružanje komunalnih usluga) i na osnovu konkretnih uslova i potreba, unutar granica Plana predviđene su površine za njihovo obavljanje.

U sklopu ovih prostora je planirano lociranje građevinskih objekata sa potrebnim uređajima, instalacijama i opremom, kao i drugih objekata za proizvodnju komunalnih proizvoda, odnosno pružanje odgovarajućih usluga građanima.

Postojeća pijaca “Zelenac” izgrađena 1998. godine u Ul. Nade Dimić se lokacijski zadržava. Planirana je sanacija i dogradnja objekta, kao i proširenje kapaciteta postavljanjem pokrivenih tezgi sa spoljne strane pijačnog prostora, takođe i obezbeđenje potrebnog broja parking mesta.

## BILANS POVRŠINA LOKACIJA ZA IZGRADNJU JAVNIH OBJEKATA

JAVNI OBJEKTI OD OPŠTEG INTERESA	Pov. u ha
O.Š. „Sonja Marinković” u bloku 9	1.98
Predškolska ustanova “Sanda Marjanović”	0.63
K.O. Pijaca “Zelenac”	0.10
Javna zelena površina parkovskog karaktera	4.70
Planirani kompleks javnih objekata (sport, kultura, zdravstvo..)	0.88
<b>UKUPNO</b>	<b>8.29</b>

## 2.8. USLOVI ZAŠTITE PROSTORA

### 2.8.1. OPŠTI I POSEBNI USLOVI ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE OD RAZLIČITIH VIDOVA ZAGAĐENJA I ZAŠTITE ŽIVOTA I ZDRAVLJA LJUDI

Na prostoru plana planiraju se mere koje će se preduzeti za smanjenje ili sprečavanje štetnih uticaja na životnu sredinu.

U okviru postojeće i planirane namene potrebno je obezbediti praćenje pokazatelja od uticaja na stanje sredine i kontrolu svih aktivnosti u okviru pojedinih kompleksa.

Mere zaštite životne sredine, utvrđene kroz primenu zakonske regulative iz oblasti zaštite životne sredine, podrazumevaju uključivanje javnosti u donošenje odluka o pitanjima zaštite životne sredine.

Opšti uslovi zaštite životne sredine obezbeđuju se pridržavanjem odredbi:

- **Zakona o zaštiti životne sredine** ("Službeni glasnik RS" br. 135/04, 36/09),
- **Zakona o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu** ("Sl. glasnik RS" br. 135/04),
- **Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu** ("Sl. glasnik RS" br. 135/04, 36/09),
- **Pravilnika o dozvoljenom nivou buke u životnoj sredini** ("Sl. glasnik RS" br. 54/92) i drugih važećih propisa u ovoj oblasti.

Pridržavanjem utvrđenih uslova iz Plana u pogledu vrste i namene novoplaniranih objekata, njihovog utvrđenog položaja u odnosu na regulacione linije ulice, definisanih indeksa izgrađenosti i zauzetosti prostora - parcela i utvrđenih maksimalnih spratnosti i visina objekata, uz poštovanje ograničenja u pogleda vrsta poslovnih delatnosti koje su dozvoljene za obavljanje u granicama



prostora Plana i propisanih mera zaštite životne sredine, obezbeđuju se uslovi kvalitetnog humanog življenja u urbanoj gradskoj sredini.

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

Utvrđene regulacione širine ulica obezbeđuju stvaranje šireg zelenog pojasa u koridoru ulice, kao vida zaštite od buke, prašine i vibracija koje se očekuju kao posledica intenzivnog saobraćaja koji će se nakon izgradnje kolovoza odvijati u zavisnosti od ranga saobraćajnica.

Duž postojećih frekventnih saobraćajnica potrebno je uspostaviti merna mesta za praćenje aerozagađenja i intenziteta komunalne buke i u skladu sa rezultatima merenja, ako se prekorače dozvoljene vrednosti, preduzimati odgovarajuće mere (regulisanjem režima saobraćaja i rešavanjem stacionarnog saobraćaja).

Praćenje aerozagađenja treba realizovati prema posebnom programu i definisanim mestima, kao i parametrima kontrole (aerosediment, čađ, sumpordioksid, ugljenmonoksid i azoti oksidi), prema Pravilniku o graničnim vrednostima, metodama merenja imisije, kriterijuma za uspostavljanje mernih mesta i evidenciji podataka («Službeni glasnik Republike Srbije» broj 54/92 i 30/99). U obezbeđivanju kvaliteta vazduha, koncentracija zagađujućih materija ne sme da bude veća od one koja je, s obzirom na namenu prostora, dozvoljena. Potrebno je praćenje zagađenosti vazduha (imisija) od saobraćaja (linijskih izvora zagađivanja vazduha).

Radi obezbeđivanja akustičnog komfora na prostorima stanovanja treba obezbediti uslove da najviši nivo buke ne prelazi vrednost od 55 db(A) noću i 65 db(A) danju, odnosno u zgradi maksimum 30 db(A) noću i 35 db(A) danju. U pogledu zaštite od buke treba obezbediti uslove za smanjenja štetnog delovanja primenom izolacionih materijala koji će onemogućiti prodor buke u životni i radni prostor.

Planirani kompleksi garaža, svojom funkcijom i kapacitetom treba da doprinesu smanjenju intenziteta buke i aerozagađenja, kao i povećanju slobodnih prostora za ozelenjavanje i parterno uređenje.

Poseban problem predstavljaju prostori za smeštaj kontejnera za komunalni otpad. Radi poboljšanja higijenskih uslova i zaštite životne sredine, za postavljanje kontejnera treba odrediti pogodna i higijenski bezbedna mesta tako da budu van glavnih tokova kretanja i zakljonjena od pogleda, kao i dostupna vozilima koja odnose privremeno deponovani otpad.

U pogledu poboljšanja higijenskih uslova i zaštite životne sredine, za objekte višeporodičnog stanovanja i druge namene nestambenog sadržaja, razradom planskog dokumenta, na osnovu gustine stanovnika, broja praznjenja posuda i zapremine sabirnih posuda, potrebno je obezbediti prostore za kontejnere za komunalni otpad.

Prilazni putevi do mesta gde se planira držanje posuda za čuvanje i sakupljanje otpada treba da budu dvosmerni za saobraćaj specijalnih vozila za odvoz otpada, maksimalnog opterećenja do 10 t, širine do 2,5 m i dužine do 12 m. Za svaki kontejner potrebno je obezbediti 3m<sup>2</sup> glatke nosive podloge u nivou prilaznog puta, sa odvođenjem atmosferskih i ocednih voda, na rastojanju ne većem od 2 m od prilaznog puta specijalnog vozila za odvoz smeća. Ovi prostori moraju ispunjavati sve higijenske uslove u pogledu redovnog čišćenja, održavanja, dezinfekcije i neometanog pristupa vozilima i radnicima komunalnog preduzeća zaduženog za odnošenje smeća.

Za smeštaj kontejnera za odlaganje smeća mogu se koristiti prostorije u zgradama koje moraju ispunjavati najstrože higijenske uslove - u pogledu redovnog čišćenja, održavanja, dezinfekcije, dobrog ventilisanja i sl. Takođe, do njih se mora ostvariti neometan pristup vozilima i radnicima komunalnog preduzeća zaduženom za odnošenje smeća.

Posebnu pažnju treba posvetiti uređenju slobodnih površina i stvaranju skladnog ambijenta unutar istih (popločavanjem, vizurama, osvetljenjem i drugim akcentima).

Prilikom izvođenja radova na postojećim objektima, kao i prilikom gradnje novih treba voditi računa o obezbeđivanju svih potrebnih uslova zaštite u pogledu geotehničkih i seizmičkih karakteristika tla i statičkih i konstruktivnih karakteristika objekata.

Svi radovi i zaštitne mere moraju biti u skladu sa propisima za izgradnju objekata.

Za potrebe planiranih namena obezbediće se uslovi za stacionarni saobraćaj, prema usvojenim kriterijumima i normativima.

Unutrašnjost blokova (dvorišta i pasaži) moraju imati protivpožarne hidrante. Sanitarne i čiste tehnološke vode priključiće se na javnu kanalizacionu mrežu bez posebnog predtretmana, a ostale samo nakon odgovarajućeg predtretmana.

Energetska sanacija postojećih objekata podrazumeva sve intervencije koje se preduzimaju radi poboljšanja energetskih karakteristika zgrada (postavljanjem izolacije, zamena ili dopuna postojeće toplotne izolacije).

## **2.8.2. USLOVI ZA ZAŠTITU OD POŽARA, ELEMENTARNIH NEPOGODA I UNIŠTAVANJA**

**Opšti uslovi zaštite od požara, elementarnih nepogoda i uništavanja** od uticaja na uređenje i izgradnju prostora Plana podrazumevaju pridržavanje odredbi:

- **Zakona o zaštiti od požara** ("Službeni list RS" br. 37/88) i ("Službeni glasnik RS" 53/93, 67/93, 48/94 i 101/2005, 111/2009).
- **Zakona o odbrani** («Službeni glasnik RS» br. 45/91, 58/91, 53/93, 67/93 i 48/94) i drugih važećih propisa i normativa vezanih za ove oblasti.
- **Zakon o vanrednim situacijama** (Sl. Glasnik RS br 111/2009)
- **Pravilnika o tehničkim normativima za spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara** («Službeni list SFRJ» br. 39/91)
- **Pravilnika za elektroinstalacije niskog napona** («Službeni list SRJ» br. 28/95)
- **Pravilnika o zaštiti objekata od atmosferskih pražnjenja** («Službeni list SRJ» br. 11/96)
- **Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkom području** («Sl. list SFRJ» br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90)
- **Pravilnikom o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija** („Službeni list SCG”, broj 31/2005)

Kao mera zaštite od požara neophodno je planirati pristupe vatrogasnim vozilima do svakog objekta što se obezbeđuje saobraćajnicama i kolskim pasažima. S obzirom da prostor prema preovlađujućoj nameni i planskim pokazateljima predstavlja prostor srednjih gustina nastanjenosti ugroženost od požara je značajna.

Planirane široke gradske saobraćajnice štitiće prostor u smislu prenošenja požara sa jedne na drugu prostornu celinu.

Područje Subotice spada u zonu ugroženu zemljotresima jačine VII MCS.

Osnovna mera zaštite od zemljotresa predstavlja primenu principa aseizmičkog projektovanja objekta, odnosno primenu sigurnosnih standarda i tehničkih propisa o gradnji na seizmičkim područjima. Urbanističke mere zaštite, kojima se neposredno utiče na smanjenje povredljivosti teritorije ugrađene su u plansko rešenje, pri čemu je potrebno definisati sve bezbedne površine na slobodnom prostoru (parkovi, trgovi, igrališta) koje bi u slučaju zemljotresa predstavljale bezbedne zone za evakuaciju, sklanjanje i zbrinjavanje stanovništva.

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

Prema minimalnoj niveleti terena od 105.35 m n.v. prostor obuhvaćen planom nije direktno ugrožen od poplava površinskim i podzemnim vodama, pa se primenjuju opšte mere zaštite planiranjem odgovarajuće kanalizacione mreže.

Zaštita od udara groma treba da se obezbedi izgradnjom gromobranske instalacije, koja će biti pravilno raspoređena i pravilno uzemljena. Ukoliko na teritoriji obuhvaćenoj planom postoje radioaktivni gromobrani, neophodno je zameniti iste.

### **2.8.3. USLOVI ZA EVAKUACIJU OTPADA**

Investitori i vlasnici višeporodično-stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih objekata dužni su da obezbede posudu za odnošenje otpada i predaju je nadležnom preduzeću na upravljanje.

Višeporodični tip stanovanja se oprema tipiziranim kontejnerima za smeće, i to: do 15 stanova jedan kontejner.

Mesta za kontejnere moraju biti tako locirana da je omogućen nesmetan prilaz kamionima za pražnjenje kontejnera. Gabariti kamiona za pražnjenje kontejnera su: dužina oko 10 m, širina oko 2,55 m i visina oko 3,9 m, a dimenzije prostora koji zauzima kontejner iznose 1x1,5 m.

Minimalno rastojanje između dva kontejnerska mesta je 50 m.

Mesta za kontejnere su od tvrde podloge (beton, asfalt...). Sliv atmosferskih otpadnih voda rešiti tako da se otpadna voda sa mesta za kontejnere odliva u slivnik. Za alternativna rešenja neophodno je konsultovati nadležno preduzeće.

Kontejnerska mesta, koja sada postoje, se zadržavaju na istim lokacijama i sa istim brojem kontejnera.

Planira se da kontejnersko mesto bude ograđeno zelenilom ili ogradom, visine do 1,8 m.

Radi poboljšanja higijenskih uslova i zaštite životne sredine, za postavljanje kontejnera treba odrediti pogodna i higijenski bezbedna mesta tako da budu van glavnih tokova kretanja i zaklonjena od pogleda, kao i dostupna vozilima koja odnose privremeno deponovani otpad. Za smeštaj kontejnera za odlaganje smeća mogu se koristiti prostorije u objektima koje moraju ispunjavati najstrožije higijenske uslove - u pogledu redovnog čišćenja, održavanja, dezinfekcije, dobrog ventilisanja i sl. Takođe, do njih se mora ostvariti nesmetan pristup vozilima i radnicima komunalnog preduzeća zaduženom za odnošenje smeća.

## **2.9. POSEBNI USLOVI KOJIMA SE JAVNE POVRŠINE I JAVNI OBJEKTI OD OPŠTEG INTERESA ČINE PRISTUPAČNIM OSOBAMA SA INVALIDITETOM U SKLADU SA STANDARDIMA PRISTUPAČNOSTI**

U rešavanju saobraćajnih površina, prilaza objektima i drugih elemenata uređenja i izgradnje prostora i objekata primeniti odredbe Zakona o sprečavanju diskriminacije osoba sa invaliditetom (Sl. glasnik RS br. 33/2006) i Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica („Službeni glasnik RS” broj 18/97)

U skladu sa “standardima pristupačnosti” osigurati uslove za nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama na sledeći način:

- na svim pešačkim prelazima visinsku razliku između trotoara i kolovoza neutralisati obaranjem ivičnjaka,

- u višeporodičnim stambenim, poslovnim i u javnim objektima obezbediti pristup licima sa posebnim potrebama na kotu prizemlja spoljnjim ili unutrašnjim rampama, minimalne širine 90 cm i nagiba 1:20 (5%) do 1:12 (8%)
- U okviru svakog pojedinačnog parkirališta ili garaže obavezno predvideti rezervaciju i obeležavanje parking mesta za upravno parkiranje vozila invalida u skladu sa standardom JUS U. A9.204

## **2.10. NAMENA PROSTORA I BILANS POVRŠINA**

### **2.10.1. NAMENA PROSTORA I KONCEPCIJA UREĐENJA I IZGRADNJE**

Cilj izrade plana je privođenje prostora nameni utvrđenoj GP-om Subotica –Palić do 2020 (centralne funkcije, komercijalne funkcije, višeporodično stanovanje srednjih i velikih gustina).

Na koncept plana je uticao postojeći oblik i izgled centralnog dela prostora unutar granice obuhvata Plana koji je prethodno obrađen Regulacionim planom dela MZ „Prozivka“ U-135/98 („Sl. list Opštine Subotica“ br. 13/99) za koji je u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji donešena Odluka o određivanju delova plana koji nisu u suprotnosti sa zakonom i mogu se primenjivati („Službeni list Opštine Subotica“ br. 52/03), a koji je korišten kao polazna osnova za izradu planskog rešenja. Veći deo koncepta prostorne organizacije, načina uređenja i građenja je preuzet iz tog plana i ugrađen u Plan detaljne regulacije za deo prostora MZ „Prozivka“.

Konceptom plana težilo se obezbeđivanju kontinuiteta u gradogradnji kako bi predmetni prostor u funkcionalno namenskom i arhitektonsko oblikovnom smislu bio usaglašen sa okruženjem.

Centralni deo Planom obuhvaćenog prostora pretežno je izgrađen višeporodičnim objektima velikih gustina koji se ovim planskim rešenjem zadržavaju.

U rubnom delu obuhvaćenog prostora (pojas uz Ul. Beogradski put i Braće Radića) koji čini kontaktnu zonu između dve namenske zone većim delom su izgrađeni porodični stambeni objekti sa pratećim i pomoćnim objektima, dotrajale i gradu ne primerene fizičke strukture te je zato taj prostor predmet replaniranja sa ciljem regeneracije u urbano tkivo, uz racionalnije korišćenje zemljišta i pretvaranje u strukture koje karakterišu savremeni gradski način življenja sa svim osobinama habitata.

Planskim rešenjem zasnovanim na načelu održivog razvoja obezbedilo bi se unapređenje javnih prostora, usklađenost socijalnog razvoja, ekonomska efikasnost, zaštita kulturnog nasleđa i životne sredine. Plan predstavlja osnov za buduće arhitektonsko oblikovanje blokova i njihovu neposrednu izgradnju i rekonstrukciju.

To znači da će se na obodnim potezima obuhvaćenog prostora uz Beogradski put, Bajnatsku i Ul Braće Radić porodične kuće zamenjivati višeporodičnim stambenim, stambeno-poslovnim ili poslovnim objektima.

Za rušenje su planirani svi objekti koji nisu u skladu sa planiranom namenom ili objekti koji su unutar utvrđenih regulacija ulica.

Rušenjem postojećih velikim delom trošnih neadekvatnih kuća sa pomoćnim i pratećim objektima i izgradnjom višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata osigurali bi se humani i zdravstveno ekološki uslovi stanovanja uz povećanje broja stanovnika primereno predmetnoj lokaciji.

Građenje novih objekata unutar obuhvaćenog prostora utvrđeno je na principima usklađivanja sa karakterom ambijenta i vrednostima nasleđenih, urbanih i arhitektonskih struktura, kako u pogledu oblikovanja, dimenzija, dispozicije i tipa izgradnje, tako i u pogledu odnosa prema stvorenom okruženju.

Planirani objekti lociraće se obodom blokova po principu ivične gradnje sa ciljem da se unutar blokova oforme unutrašnja dvorišta namenjena za zajedničko korištenje stanara: za parkiranje, garažiranje putničkih vozila, dečija igrališta, zelenilo.

Pored stanovanja na ovom prostoru planirane su i prateće funkcije stanovanja poslovanje i javni objekti od opšteg interesa.

Prema predviđenom broju stanovnika od cca 14350, radijusu opsluživanja u skladu sa urbanističkim normativima i standardima za određene delatnosti pored postojećeg kompleksa OŠ „Sonja Marinković”, PU “Sanda Marjanović” pijace “Zelenac”, planiran je i kompleks javnih objekata koji uključuje različite namenske sadržaje (sportske, zdravstvene zaštite, kulturne...).

Prostori obuhvaćeni Planom locirani u podblokovima 3a, 5a, 8a, 9a i 19a namenjeni su za izgradnju komercijalno-poslovnih sadržaja. Urbanistički parametri će u Planu biti posebno definisani za ovu Zonu.

Postojeća ortogonalna ulična mreža se najvećim delom zadržava. U svim ulicama gde za to postoje uslovi planirano je proširenje regulacije radi obezbeđivanja potrebnih koridora za saobraćajnu infrastrukturu u skladu sa rangom saobraćajnice i komunalnu infrastrukturu u cilju omogućivanja planirane izgradnje novih urbanih struktura kao i zbog planirane gustine stanovanja.

Pored regulacije postojećih ulica na ovom prostoru u skladu sa GP Subotica - Palić do 2020 g. planirana je izgradnja saobraćajnice prvog reda povezom Ul. Izvorske i Bajnatske čime se stvaraju uslovi da se motorni saobraćaj u značajnoj meri preusmeri iz gradske zone i obezbedi optimalniji protok saobraćaja u celokupnoj saobraćajnoj mreži grada.

Parkiranje vozila planirano je u regulacijama saobraćajnica i na zajedničkim blokovskim površinama (parkinzi i garaže) u blokovima od 6 do 12 kao i u zajedničkim dvorištima u svim ostalim blokovima namenjenim višeporodičnom stanovanju.

Uslovi za obezbeđenje prostora za parkiranje vozila na sopstvenoj građevinskoj parceli odnosno zajedničkoj blokovskoj površini su: 1 parking ili garažno mesto na 70,0 m<sup>2</sup> korisne površine.

Garaže su planirane ili u sastavu novoplaniranih poslovnih, poslovno - stambenih objekata ili kao zasebni namenski objekti - centralne parking garaže (spratne ili podzemne).

U cilju poboljšanja uslova življenja, kvaliteta životne sredine i urbanog mikroklimata, ostvarivanja funkcije aktivne i pasivne rekreacije i poboljšanju ambijentalno-estetskih karakteristika urbanog pejzaža naselja koncepcija ozelenjavanja prostora usmerena je na povećanje zelenih površina podizanjem blokovskog (dvorišnog) i uličnog zelenila i javne zelene površine parkovskog karaktera u bloku 10.

Sistem zelenih površina će činiti sledeće forme:

- javno zelenilo (ulično zelenilo i skverovi, javna zelena površina parkovskog karaktera)
- zelenilo ograničenog korištenja (zelene površine škole, višeporodičnog stanovanja).

Rešenjem zasnovanim na načelu održivog razvoja obezbedilo bi se unapređenje javnih prostora, usklađenost socijalnog razvoja, ekonomska efikasnost, zaštita kulturnog nasleđa i životne sredine.

Budućom prostornom organizacijom treba da se obezbedi harmoničan odnos između izgrađenih i prirodnih struktura koji će doprineti poboljšanju životne sredine kako u samom prostoru obuhvaćenom planom tako i u njegovom okruženju.

## **KONCEPCIJA ORGANIZACIJE I UREĐENJA PROSTORA PO URBANISTIČKIM CELINAMA (BLOKOVIMA)**

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

**Gradnje objekata u zoni višeporodičnog stanovanja utvrđeno je pravilima gradnja PDR.**

**Za sve ostale objekte i komplekse (Zona poslovanja i Zona planiranih javnih objekata) propisuje se dalja razrada – izradom Urbanističkih projekata.**

#### **Blok 1, 2 i 4**

Postojeći oblik bloka se zadržava uz korekciju regulacije obodnih ulica.

Svi objekti porodičnog stanovanja predviđeni su za rušenje jer nisu u skladu sa planiranom namenom i umesto njih planirana je izgradnja višeporodično stambenih stambeno poslovnih objekata. Planirane objekte graditi po principu ivične blokovske izgradnje, tako da zatvaraju ulične frontove bloka, na način kojim se unutar blokova formiraju unutrašnja dvorišta karakteristična za gradski centar.

Namena planiranih objekata je višeporodično stambena i stambeno-poslovna.

Prosečna spratnost koja se može izgraditi, odnosno uklopiti u okruženje (porodično stanovanje) kreće se od P+2 do P+3+Pk.

Učešće poslovanja u odnosu na stanovanje se ne uslovljava, s tim da ukoliko se na parceli gradi čisto poslovni objekat, stepen zauzetosti može biti 50%.

#### **Blok 3 i 5**

Postojeći oblik bloka se zadržava uz korekciju regulacije obodnih ulica. Unutar bloka 3 postoji objekat benzinske stanice koji se planskim rešenjem zadržava.

Blokovi su namenjeni poslovanju i komercijalnim funkcijama. Za ove prostore obavezna je dalja razrada, odnosno izrada Urbanističkog projekta uz uslov da se ispoštuju urbanistički parametri Iz max. 40%, a Ii max. 1,8 po zahtevima investitora vodeći računa o konačnom rešenju blokova. Procenat učešća zelenila u sklopu poslovnih funkcija je min 30%.

Minimalna veličina parcele za izgradnju poslovnih objekata u zonama poslovanja je 800 m<sup>2</sup>, dok se maksimalna veličina ne uslovljava. Minimalna širina uličnog fronta je 20m.

U zonama namenjenim poslovanju predvideti uglavnom, tercijarne i neprivredne delatnosti koje ne utiču negativno na životnu sredinu (robno tržišno snabdevački, komercijalni, ugostiteljski, poslovno administrativni sadržaji, objekti sporta i rekreacije...).

Maksimalna dozvoljena spratnost poslovnih objekata u zoni poslovanja je P+3 (prizemlje + tri sprata). Dozvoljena je izgradnja podruma ili suterena ukoliko ne postoje smetnje geomehničke ili hidrotehničke prirode.

U bloku 5 planskim rešenjem zadržava se objekat **Mlin Smolenski**, u Ulici Beogradski put br. 120 na k.p. br. 10907 valorizovan kao **spomenik kulture**. Sve radove na ovom objektu izvesti u skladu sa Rešenjem br. 101-2/12 od 24.03.2010. prethodne mere zaštite MZZSK u Subotici.

#### **Blok 6**

Postojeća planimetrija i oblik bloka se zadržavaju.

Pretežna namena postojećih objekata izgrađenih unutar bloka su višeporodično stambeni objekti velikih gustina, spratnosti do P+12+Pk. Oko ovih solitera na prostoru zajedničke blokovske površine već postoje ili se planom predviđaju dopunski sadržaji stanovanja (parking prostori, dečija igrališta, infrastrukturni objekti u cilju dopunjavanja prostora nedostajućim funkcijama).

Na severozapadnom delu bloka 6, u podbloku 6a unutar građevinskog zemljišta ostale namene izdvojen je kompleks sa izgrađenim porodično stambenim objektima planiranim za rušenje. Na tom prostoru planskim rešenjem se omogućava izgradnja kompleksa namenjenog poslovanju ili poslovanju sa stanovanjem uz uslov dalje razrade, odnosno izrade Urbanističkog projekta.

U bloku 6 planskim rešenjem zadržava se **krajputaš**, na uglu Ulica Beogradski put i Bajnatske. Sve radove na ovom objektu izvesti u skladu sa Rešenjem br. 101-2/12 od 24.03.2010. prethodne mere zaštite MZZSK u Subotici.

### **Blok 7**

Blok je formiran unutar regulacije ulica B. Rajića, Beogradskog puta, Nade Dimić i planiranog prodora Ul. Matije Gupca. Unutar bloka postojeći višeporodično stambeni objekti čine izgrađenu prostornu celinu. Unutar bloka su takođe realizovani dopunski sadržaji stanovanja kao što su parking prostori, zelene površine i dečije igralište. U ovom bloku nije dozvoljeno povećavati gustinu naseljenosti, **osim u slučaju** kada se zbog sanacije ravnog krova (bez obzira na spratnost objekta) gradi kosi krov čiji se prostor namenjuje stanovanju, na sledeći način: za objekte spratnosti do P+5 dozvoljena je izgradnja potkrovlja sa nadzitzkom (atike ili ograde ravnih krovova ne računaju se u nadzidak), a za objekte spratnosti od P+6 do P+12 dozvoljena je izgradnja kosog krova bez nadzitka sa maksimalnim nagibom krova od 35° i mogućnošću izgradnje dupleks stanova.

### **Blok 8**

Blok je formiran unutar regulacije ulica B. Rajića, Jo Lajoša, Nade Dimić i planiranog prodora Ul. Matije Gupca. Unutar bloka su izgrađena tri višeporodično stambena objekta, tri poslovno-komercijalna objekta, komunalni objekat -zelena pijaca i kompleks mini Tržnog centra koji čine niz objekata – lokala u funkciji uslužno zanatskih delatnosti. Planom se zadržavaju svi objekti sem kompleksa mini Tržnog centra na čijem se prostoru planskim rešenjem omogućava izgradnja novih kompleksa poslovno komercijalnih sadržaja adekvatnih postojećem okruženju (mega market "Tempo"). Za ovaj prostor obavezna je dalja razrada, odnosno izrada Urbanističkog projekta uz uslov da se ispoštuju urbanistički parametri Iz max. 40%, a Li max. 1,8 po zahtevima investitora vodeći računa o konačnom rešenju kompleksa. Procenat učešća zelenila u sklopu poslovnih funkcija je min 30%. U okviru postojećeg komunalnog objekta pijace „Zelenac“, pojedinačne intervencije: rekonstrukcija, adaptacija i izgradnja neophodnih sadržaja i objekata u funkciji osnovne namene kompleksa ili njegovog infrastrukturnog opremanja vrši će se na osnovu pravila uređenja i građenja definisanim PDR-om. Postojeći objekat samoposluge "Trgopromet" moguće je uklopiti u planirani poslovno-komercijalni kompleks tako što bi se nadgradio ili dogradio uz uslov uklapanja u indekse izgrađenosti i iskorištenosti prostora koji će se utvrditi Urbanističkim projektom.

### **Blok 9**

Postojeća planimetrija i oblik bloka se zadržavaju.

Prostor bloka je urbanistički uređen i priveden nameni i kao takav se zadržava.

Prema nameni blok se može podeliti na četiri celine:

- postojeći objekti višeporodičnog stanovanja velikih gustina
- postojeći kompleks Osnovne škole „Sonja Marinković”
- postojeći kompleks Predškolske ustanove „Sanda Marjanović”
- prostor namenjen poslovno-komercijalnim objektima

Svi objekti višeporodičnog stanovanja se planskim rešenjem zadržavaju.

Na severozapadnom delu bloka izdvojen je kompleks sa delimično izgrađenim nizom poslovnih objekata – lokala u funkciji uslužno trgovačkih delatnosti koji se planskim rešenjem zadržavaju i koji su planirani za dopunu **poslovno - komercijalnim sadržajima**. Na tom prostoru planskim rešenjem se omogućava izgradnja novog poslovnog kompleksa ili dogradnja postojećih uz uslov dalje razrade predmetnog prostora Urbanističkim projektom.

## **Blok 10**

Postojeća planimetrija i oblik bloka se delimično menjaju. Na jugozapadnom delu bloka postojećoj regulaciji se dodaje površina koja se formira korekcijom regulacije Ul. Bajnatske koja se Planskim rešenjem delom ukida za dalji kolski saobraćaj.

U centralnom delu bloka uređen je Spomen park „Prozivka“, čijim su obodom sa orijentacijom na Ulice Braće Radića i Pazinska izgrađeni višeporodično stambeni objekti sa nizovima garaža koji bočno oivičavaju park. Ovaj prostor kao takav čini izgrađenu prostornu celinu koja se planskim rešenjem zadržava. Park je uređen i ozelenjen na osnovu Akta o urbanističkim uslovima kojim su utvrđeni urbanistički uslovi za ozelenjavanje i uređivanje prostora parka na Prozivci (na k.p. br. 10395/1, 9888/1, 11683, 11951/1, 9987, 9886, 9788, 9786, 9787, 9785, 9783 K.O. Donji grad) u Subotici izrađenom 2007 god od strane stručnih lica JP Zavoda za urbanizam Opštine Subotica (U 351/2006.).

Prilikom uređenja Parka planskim rešenjem je rekonstruisano mesto **Gabrić ćuprije** valorizovano kao mesto kulturnog i etnološkog značaja. Sve radove na ovom objektu izvesti u skladu sa Rešenjem br. 101-2/12 od 24.03.2010. prethodne mere zaštite MZZSK u Subotici.

Na jugozapadnom delu bloka 10, u podbloku 10a planom se formira kompleks na čijem se prostoru planskim rešenjem omogućava izgradnja objekata namenjenih poslovanju ili poslovanju sa stanovanjem uz uslov dalje razrade, odnosno izrade Urbanističkog projekta. Obaveza je budućeg investitora da postojeći krak Ul. Bajnatske koji se Planskim rešenjem ukida iskoristi za kolsko pešački pristup planiranom poslovnom kompleksu označenom br. 10a na graf. pr. br. 4.4. Takođe rešavanje parking prostora unutar kompleksa rešavati unutar ukinutog koridora Ulice Bajnatske.

## **Blok 11**

Postojeći oblik i planimetrija bloka se zadržavaju. Postojeći višeporodično stambeni objekti čine izgrađenu prostornu celinu bloka. Unutar bloka su takođe realizovani dopunski sadržaji stanovanja kao što su parking prostori, garaže, zelene površine i dečije igralište. U ovom bloku nije dozvoljeno povećavati gustinu naseljenosti, **osim u slučaju** kada se zbog sanacije ravnog krova (bez obzira na spratnost objekta) gradi kosi krov čiji se prostor namenjuje stanovanju, na sledeći način: za objekte spratnosti do P+5 dozvoljena je izgradnja potkrovlja sa nadzitzkom (atike ili ograde ravnih krovova ne računaju se u nadzidak), a za objekte spratnosti od P+6 do P+12 dozvoljena je izgradnja kosog krova bez nadzitka sa maksimalnim nagibom krova od 35° i mogućnošću izgradnje dupleks stanova.

## **Blok 12**

Blok je formiran unutar regulacije Ul. B. Rajića, Braće Radić, Prvomajske i nove ulice koja čini povez Ul. Braće Radić i Prvomajske. Unutar bloka je izgrađen jedan višeporodično stambeni objekat spratnosti P+6. Na preostalom prostoru se planira izgradnja višeporodično stambenih objekata po principu ivične gradnje tako da formiraju poluzatvoren blok sa unutrašnjim dvorištem. Namena planiranih objekata je stambena i stambeno-poslovna. Spratnost planiranih objekata je od P+4 do P+6 kao na grafičkom prilogu. Prostor unutrašnjeg dvorišta tretiraće se kao zajednička blokovska površina unutar koje se planom predviđaju dopunski sadržaji stanovanja (parking prostori, garaže, dečija igrališta, infrastrukturni objekti u cilju dopunjavanja prostora nedostajućim funkcijama).

## **Blok 13**

Blok je formiran unutar regulacije Ul. N. Dimić, Braće Radić, Prvomajske i nove ulice koja čini povez Ul. Braće Radić i Prvomajske. Prostor unutar bloka je neizgrađen. Površina celog bloka je namenjena javnim sadržajima. Na lokaciji je planirana je izgradnja i uređenje jedinstvenog kompleksa javnih objekata namenjenih sportu, kulturi i zdravstvenoj zaštiti, te su uslovi za izgradnju i uređenje ovog bloka definisani u poglavlju Pravila građenja i uređenja za javne objekte.



U cilju dalje planske razrade predmetnog prostora propisana je izrada Urbanističkog projekta.

#### **Blok 14, 15, 16, 17 i 18**

Svi porodično stambeni objekti su predviđeni za rušenje jer nisu u skladu sa planiranom namenom. Jedini objekat koji se planskim rešenjem zadržava je višeporodično stambeni objekat, spratnosti P+2+Pk, na uglu Ul. Braće Radić i Prešernove.

Duž korigovanih regulacionih linija ulica planirana je izgradnja objekata po principu ivične gradnje tako da formiraju zatvorene ili poluzatvorene blokove sa unutrašnjim dvorištima. Namena planiranih objekata je višeporodično stambena ili stambeno-poslovna. Poslovne sadržaje u prizemljima objekata orijentisati prema Ul. Braće Radić.

Unutrašnja dvorišta hortikulturno urediti i opremiti sa dečjim igralištem i klupama za odmor stanovnika bloka.

Potrebna parking mesta obezbediti u unutrašnjim dvorištima bloka.

U planiranim objektima uz Ul. Braće Radić, ako u prizemlju nije predviđeno poslovanje, objekte predvideti sa visokim prizemljem namenjenom stanovanju.

U bloku 14 planskim rešenjem zadržava se objekat – **građanska kuća** na Trgu Paje Kujundžića br. 4 valorizovan kao objekat od posebne vrednosti. Sve radove na ovom objektu izvesti u skladu sa Rešenjem br. 101-2/12 od 24.03.2010. prethodne mere zaštite MZZSK u Subotici.

#### **Blok 19**

Postojeći oblik bloka se zadržava uz korekciju regulacije postojeće Ul. Ivana Zetovića. Unutar bloka su izgrađeni porodično stambeni objekti koji se Planskim rešenjem planiraju za rušenje.

Prema nameni blok se može podeliti na dve celine:

- zona višeporodičnog stanovanja srednjih gustina
- zona komercijale i poslovanja

Planskim rešenjem se na uglu Ul. B. Radić i Bajnatske omogućava izgradnja kompleksa poslovno komercijalnih sadržaja. Za ovaj prostor obavezna je dalja razrada, odnosno izrada Urbanističkog projekta uz uslov da se ispoštuju urbanistički parametri Iz max. 40%, a Li max. 1,8 po zahtevima investitora vodeći računa o konačnom rešenju kompleksa. Procenat učešća zelenila u sklopu poslovnih funkcija je min 30%.

Na preostalom prostoru bloka (ugao UL. Bajnatske i Masarikove) omogućava se izgradnja objekata višeporodičnog stanovanja srednjih gustina čija će se izgradnja vršiti na osnovu pravila uređenja i građenja definisanih PDR-om.

#### **Blok 20 i 21**

Svi porodično stambeni objekti unutar blokova su predviđeni za rušenje jer nisu u skladu sa planiranom namenom.

Duž korigovanih regulacionih linija ulica planirana je izgradnja objekata po principu ivične gradnje tako da formiraju poluzatvorene blokove sa unutrašnjim dvorištima namenjenim za izgradnju parking prostora, dečjih igrališta, infrastrukturnih objekata. Namena planiranih objekata je višeporodično stambena, stambeno-poslovna ili poslovna. Poslovne sadržaje u prizemljima objekata orijentisati prema Ul. Beogradski put i Izvorska.

**Izgradnju blokova je potrebno rešavati na način da se unutar svakog bloka formiraju max. tri građevinske parcele (min. vel. cca 1700m<sup>2</sup>) od kojih su dve ugaone a jedna orijentisana prema Izvorskoj ulici.**

Spratnost planiranih objekata je max. P+5 kao na grafičkom prilogu br. 4.4.

Potrebna parking mesta obezbediti u unutrašnjim dvorištima bloka.

## 2.10.2. BILANS POVRŠINA I URBANISTIČKI POKAZATELJI

A) POVRŠINE JAVNIH NAMENA	POVRŠINA (ha)	(%)
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE	<b>16,80</b>	<b>31.60%</b>
Kolovozi	8,25	15.52%
Pešačke površine-trotoari	2,89	5.43%
Biciklističke staze uz trotoar	1,11	2.08%
Ulično zelenilo	4,40	8.27%
Pešačka zona (deo Prvomajske ul.)	0,12	0.22%
JAVNI OBJEKTI OD OPŠTEG INTERESA	<b>3,6</b>	<b>6.77%</b>
O.Š. „Sonja Marinković” u bloku 9	1,98	3.72%
Kompleks Javnih objekata (sport, zdravstvo, kultura) u bloku 13	0,89	1.67%
Predškolska ustanova “Sanda Marjanović”	0,63	1.18%
Pijaca “Zelenac”	0,10	0.19%
Javne zelene površine parkovskog karaktera	<b>4,70</b>	<b>8.84%</b>
Zajedničke blokovske površine	<b>14,38</b>	<b>27.05</b>
Javna parking garaža	<b>0.18</b>	<b>0.34</b>
<b>UKUPNO:</b>	<b>39,66</b>	<b>74,6%</b>

B) POVRŠINE OSTALIH NAMENA	Po (ha)	(%)
Objekti VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA srednjih gustina	2,40	4.51%
Objekti VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA velikih gustina	3,56	6.70%
UKUPNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA STANOVANJA	<b>5,9</b>	11.21%
BLOKOVSKJE GARAŽE	0,45	0.85%
DVORIŠNI DELOVI PARCELA	3,2	6.02%
<b>UKUPNO ZONA STANOVANJA</b>	<b>9,61</b>	<b>18.08%</b>
POSLOVANJE i POSLOVANJE SA STANOVANJEM	<b>0,78</b>	<b>1.47%</b>
ZONA KOMERCIJALNE FUNKCIJE	<b>3,1</b>	<b>5.83%</b>
<b>UKUPNO:</b>	<b>13.49</b>	<b>25.4%</b>

UKUPNO JAVNO (A) + OSTALO (B):	<b>53,15</b>	<b>100%</b>
--------------------------------	--------------	-------------

## URBANISTIČKI POKAZATELJI ZA CELOKUPAN PROSTOR U GRANICAMA PLANA

Ukupna bruto površina prostora koji je obuhvaćen planom..... 53,15 ha  
Neto površina prostora (unutar regulacionih linija).....36,35 ha  
Neto površina prostora zone stanovanja..... 5,96 ha

	Ukupna površina POD OBJEKTIMA (svi objekti)	Ukupna RAZVIJENA površina (svi objekti)
Višeporodično stanovanje	58700	445000
Garaže	6321	8142
Javni objekti od opšteg interesa	9513	18387
Poslovanje i poslovanje sa stanovanjem	3900	15600
Komercijala i poslovanje	15500	46500
<b>UKUPNO :</b>	<b>93934</b>	<b>533629</b>

Prosečan indeks izgrađenosti - bruto (**Ii**)..... 1,46  
Prosečan indeks zauzetosti - bruto (**Iz**)..... 26,0%  
Prosečna spratnost..... 4,5 (prizemlje + 4-5 sprata)  
Broj domaćinstava (postojeći + planirani)..... 5285  
Broj stanovnika..... 14353  
Neto gustina (u zoni stanovanja)..... 598 st/ha  
Bruto gustina..... 270 st/ha

### 2.11. USLOVI I MERE ZA SPROVOĐENJE PLANA - LOKACIJE PROPISANE ZA DALJU PLANSKU RAZRADU

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

- Izrada, izdavanje **Lokacijske dozvole** za potrebe izgradnje na postojećim parcelama koje ispunjavaju uslove za građevinsku parcelu prema odredbama Plana, i za izgradnju na javnom građevinskom zemljištu

- Izrada Projekta parcelacije i preparcelacije za delove Plana gde je parcelacija - preparcelacija neophodna u cilju izdvajanja planiranog građevinskog zemljišta javne namene - parcele ulice i formiranje građevinskih parcela unutar blokova ostale namene u skladu sa Planom

- Izuzimanje planiranog građevinskog zemljišta za javnu namenu iz poseda korisnika tog zemljišta i njegovo određivanje za građevinsko zemljište u javnoj nameni.

- Planom detaljne regulacije definisane su lokacije planirane za izgradnju objekata i uređenje površina javne namene za koje je obavezna detaljnija razrada, odnosno za koje je obavezno sprovođenje kroz **Urbanistički projekat**: za blok 13 (planirana je izgradnja kompleksa objekata javne namene), za deo bloka 9 (moguća izgradnja unutar postojećih kompleksa javnih objekata O.Š. „Sonja Marinković” i PU „Sanda Marjanović”) i za uređenje dela javne površine - Ulice Prvomajske (planskim rešenjem se pretvara u pešačku ulicu) od B. Rajića do Ulice N. Dimić.

- Pojedinačne intervencije (sanacija, rekonstrukcija) na izgrađenim objektima unutar kompleksa O.Š. „Sonja Marinković” i PU „Sanda Marjanović” vršiće se na osnovu pravila uređenja i građenja definisanih u planu uz uslov uklapanja u indekse izgrađenosti i iskorištenosti prostora, važećim propisima i normativima za određenu namenu objekata.

- Za **podblokove 3a, 5a, 8a, 9a i 19a** koji su namenjeni **Komercijalno-poslovnim funkcijama** propisuje se obaveza dalje razrade - **izrada Urbanističkih projekata**.

- Za **podblokove 6a i 10a** koji su namenjeni **Poslovanju ili Poslovanju sa stanovanjem** propisuje se obaveza dalje razrade - **izrada Urbanističkih projekata**.

- Za uređenje i izgradnju javne površine - **Pešačke promenade u delu Ul. Prvomajske** uslovljava se izrada **Urbanističkog projekta**.

- Za uređenje i izgradnju javnih prostora namenjenih **dečijim igralištima** unutar zajedničkih blokovskih površina uslovljava se izrada **Urbanističkog projekta**.

- Za uređenje i izgradnju **javne garaže** unutar zajedničkih blokovskih površina u bloku 10 uslovljava se izrada **Urbanističkog projekta**.

- Izrada projektno-tehničke dokumentacije za objekte saobraćajne i komunalne infrastrukture u cilju uređenja i opremanja javnih površina - ulica prema utvrđenoj dinamici realizacije prostornog rešenja

- Izrada projektno - tehničke dokumentacije za objekte namena utvrđenih Planom, koji se grade na građevinskom zemljištu za ostale namene

- Pribavljanje urbanističkih i drugih saglasnosti na projektnu dokumentaciju

- Pribavljanje građevinske dozvole i prijava radova

## **2.12. EKONOMSKA ANALIZA I PROCENA ULAGANJA IZ JAVNOG SEKTORA**

Za prostor u granicama Plana planirano je uređenje i komunalno opremanje javnih površina - ulica primarnom i sekundarnom saobraćajnom i komunalnom infrastrukturom i uređenje neizgrađenog građevinskog zemljišta ostale namene unutar blokova u cilju građenja objekata - privođenja prostora nameni utvrđenoj Planom.

Uređenje javnog građevinskog zemljišta - ulica i njegovo komunalno opremanje vršiće se prema utvrđenim prioritetima i dinamici realizacije.

Finansiranje uređenja gradskog građevinskog zemljišta javne namene i izgradnju javne saobraćajne i komunalne infrastrukture obezbediće Direkcija za izgradnju Grada Subotice iz sredstava Direkcije.

### **2.12.1. PROCENA POTREBNIH SREDSTAVA ZA UREĐENJE ZEMLJIŠTA**

#### **a) Priprema zemljišta**

1. Izrada plana detaljne regulacije	3 540 000,00 din.
2. Izrada geodetskog projekta, geodetski radovi, kopije plana	2 000 000,00 din.
3. Otkup zemljišta po cca 400,00 din/m <sup>2</sup> 3.9600 m <sup>2</sup> x 400,00 din/m <sup>2</sup>	15 840 000,00 din.
4. Otkup stambenih objekata u površini 8.618,00 m <sup>2</sup> x 52250,00 din/m <sup>2</sup>	450 290 500,00 din.
5. Rušenje i odvoz šuta i otvaranje koridora za ulicu 10% vrednosti	47 167 050,00 din.

Svega: 518 837 550,00 din.

**b) Izgradnja saobraćajnih površina**

Procena potrebnih sredstava za izgradnju kolovoza - u zavisnosti od širine i nosivosti, i za saobraćajne površine namenjena za nemotorizovana kretanja:

**KOLOVOZI:**

ULICA	dužina m	širina m	površina m <sup>2</sup>	cena/m <sup>2</sup> din	UKUPNO din
BEOGRADSKI PUT	-	-	-	-	-
BAJNATSKA I IZVORSKA proširenje	950	7,5	7125	4500,00	32.062.500
BLAŠKA RAIĆA	500	7,5	3750	4500,00	16.875.000
BRAĆE RADIĆ	-	-	-	-	-
LOVRE BRAČULJEVIĆ	700	2	1400	4000,00	5.600.000
JO LAJOŠA	250	4		4000,00	
PAZINSKA	-	-	-	-	-
Sve stambene stambena ulice	1520	6,0	9120	3000,00	27.360.000
<b>Ukupno kolovozi</b>					<b>81.895.500</b>

**RASKRSNICE:**

ULICA	regluse	kom	jed cena din	UKUPNO din
BEOGRADSKI PUT	semafor	3	800.000	2.400.000
BLAŠKA RAIĆA	kružni tok	1	400.000	400.000
BRAĆE RADIĆ	kružni tok	nadog. 1	400.000	400.000
<b>Ukupno za raskrsnice:</b>				<b>3.200.000</b>

**BICIKLISTIČKE STAZE**

se prema GP planiraju u sledećim ulicama sa obe strane ulice:

ULICA	dužina m	širina m	površina m <sup>2</sup>	cena/m <sup>2</sup> din	UKUPNO din
BEOGRADSKI put zapadna stana	700	2,0	1400	2000,00	2.800.000
BAJNATSKA-IZVORSKA	2x950	2,0	1900	2000,00	3.800.000
BLAŠKA RAIĆA	2x500	2,0	1000	2000,00	2.000.000
BRAĆE RADIĆ	2x725	2,0	1450	2000,00	2.900.000
<b>Ukupno za biciklističke staze</b>					<b>11.500.000</b>

**TROTOARI se planiraju u svim ulicama sa obe strane ulice**

ULICA	dužina m	širina m	površina m <sup>2</sup>	cena/m <sup>2</sup> din	UKUPNO din
BEOGRADSKI PUT	700	2,0	1400	2000,00	2.800.000
BAJNATSKA-IZVORSKA	2X950	2,0	1900	2000,00	3.800.000
BLAŠKA RAIĆA	2X500	2,0	1000	2000,00	2.000.000
BRAĆE RADIĆA	2X725	2,0	1450	2000,00	2.900.000
LOVRE BRAČULJEVIĆA	2X700	2,0	1400	2000,00	2.800.000
NADE DIMIĆ	2X600	2,0	1200	2000,00	2.400.000
JO LAJOŠA	2X250	2,0	500	2000,00	1.000.000
Sve stambene ulice	2X2020	1,5	6060	2000,00	12.120.000
<b>Ukupno trotoari</b>					<b>29.820.000</b>

**UKUPNO SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA****52.709.500 din****c) Elektroenergetska, vrelovodna, gasovodna i telekomunikaciona mreža**

1. javna rasveta na kandel. visine 6.0-9.0 m  
kom 120x95 000,00 = 11.400.000,00 din
2. izgradnja MBTS 20/0,4 kV 1x630 kVA  
kom 7 x 5.500.000,00 = 38.500.000,00 din
3. izgradnja MBTS 20/0,4 kV 2x630 kVA  
kom 1 x 7.500.000,00 = 7.500.000,00 din
4. izgradnja MBTS 20/0,4 kV 2x1000 kVA  
kom 1x10.000.000,00 = 10.000.000,00 din
5. izgradnja 20 kV kabla m 1.500 x 6.500,00 = 9.750.000,00 din
6. izgradnja 0,4 kV kabla m 3.800 x 4.500,00 = 17.100.000,00 din
7. rekonstrukcija toplovodne mreže m 3.700 x 5.200,00 = 19.240.000,00 din
8. izgradnja TT kablovske kanalizacije m 1.000 x 4.800,00 = 4.800.000,00 din

**Elektroenergetska, gasna, vrelovodna  
i telekomunikaciona mreža****= 118.290.000,00 din****d) Izgradnja vodovodne i kanalizacione mreže**

1. Izgradnja magistralne vodovodne mreže od  
cca 750m (Ø200) = 12.825.000,00 din

**Vodovodna i kanalizaciona infrastruktura****= 12.825.000,00 din****POTREBNA SREDSTVA ZA UREĐENJE  
ZEMLJIŠTA I IZGRADNJU SAOBRAĆAJNE  
I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE****UKUPNO****= 776.368.050,00 dinara**

### III PRAVILA GRAĐENJA

#### 3.1. URBANISTIČKI POKAZATELJI I PRAVILA GRAĐENJA PO ZONAMA

Opšta pravila građenja i uređenja su definisana i grupisana kao skup pravila regulacije i parcelacije za određenu izgradnju prema nameni u zoni, a u skladu sa kriterijumima za građenje, urbanističkim parametrima i pokazateljima koji služe njihovom ostvarenju, poštujući istovremeno regulative nasleđenih oblika izgradnje i uređenja.

Pravila građenja su definisana po urbanističkim odnosno namenskim zonama i celinama koje su definisane u Pravilima uređenja i grupisane su kao skup pravila parcelacije i regulacije za određenu vrstu i namenu objekata koji se mogu graditi u toj zoni.

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

- **ZONA VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA**
- **ZONA POSLOVANJA I POSLOVANJA SA STANOVANJEM**
- **ZONA KOMERCIJALNO-POSLOVNIH SADRŽAJ**
- **ZONA JAVNE NAMENE** (površine javne namene i objekti od opšteg interesa) u okviru kojih su:
  - kompleks PREDŠKOLSKE USTANOVE “Sanda Marjanović”
  - kompleks OSNOVNE ŠKOLE “Sonje Marinković”
  - kompleks JAVNOG OBJEKTA (sport, kultura, zdravstvena zaštita..)
  - kompleks pijace
- **ZONE SPORTA I REKREACIJE**
- **ZONE ZELENILO**

Pravila građenja su osnov za izdavanje Lokacijske dozvole radi dobijanja građevinske dozvole u zonama gde su jasno definisane regulacije ulica i za koje Planom detaljne regulacije nije propisana dalja razrada urbanističkim projektima, odnosno gde je izvršena podela građevinskog zemljišta javne i ostale namene.

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

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

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

Na parcelama na kojima postoje zaštićeni objekti ili objekti javne namene za potrebe izgradnje novih ili rekonstrukcije postojećih objekata, utvrđena je obaveza izrade Urbanističkog projekta.

Pojmovi, odnosno pojedini izrazi upotrebljeni u ovim Pravilima su definisani u sklopu pravila građenja koja su u Generalnom planu Subotica-Palić do 2020. godine.

### 3.1.1. ZONA VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA (velikih i srednjih gustina)

**Zona višeporodičnog stanovanja srednjih gustina**, se prostire na 2,4 ha i obuhvata blokove 1, 2, 4, 14, 15, 16, 17, 18 i 19. Ovo područje je trenutno pretežno izgrađeno objektima porodičnog stanovanja.

To je prostor koji tangira naselje Prozivku (višeporodično stanovanje velikih gustina) sa dotrajalim i gradu neprimerenim fizičkim strukturama koji je predmet replaniranja sa ciljem regeneracije u urbano tkivo na temeljima održivog razvoja uz racionalnije korištenje zemljišta (porodično stanovanje se prenamenjuje u višeporodično). Najveći broj objekata na ovom prostoru je predviđen za rušenje (porodični stambeni, pomoćni) dok samo manji broj objekata koji su u skladu sa planskim rešenjem se zadržava.

Na ovom prostoru planirana je obimnija izgradnja sa potpunom regeneracijom i rekonstrukcijom urbanih i fizičkih struktura i korekcijom regulacije ulica u skladu sa saobraćajnim rešenjem utvrđenim Planom tako da se očuvaju nasleđene urbane matrice.

Neto gustina stanovanja u zoni višeporodičnog stanovanja srednjih gustina iznosi između 200 i 250 stanovnika po hektaru.

**Zona višeporodičnog stanovanja velikih gustina**, se prostire na 3,56 ha i obuhvata blokove 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 20 i 21. Ovo područje većim delom predstavlja izgrađene – završene prostorne celine. U ovim blokovima građenje pretežno treba da je usmereno na realizaciju dopunskih sadržaja stanovanja - pratećih sadržaja (garaža, infrastrukturnih objekata, parking prostora, dečjih igrališta...) u cilju dopunjavanja prostora nedostajućim funkcijama. Izgradnja po principu ivične gradnje tako da objekti formiraju poluzatvoren blok sa unutrašnjim dvorištem planirana je u blokovima 12, 20 i 21.

#### Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi

Delatnosti koje se mogu planirati u zoni u sklopu višeporodičnih stambeno-poslovnih i poslovnih objekata su iz oblasti:

- **trgovine** (prodavnice za prodaju prehrambene i robe široke potrošnje i dr.),
- **uslužnog zanatstva** (pekarske, poslastičarske, obućarske, krojačke, frizerske, fotografske radnje i druge zanatske radnje),
- **uslužnih delatnosti** (knjižara, kopirnica, videoteka, hemijske čistionice i dr.),
- **ugostiteljstva** (hotel, motel, pansion, restoran, taverna, čevabdžinica, čajdžinica, caffe bar, pizzeria, hamburgerija i sl.),
- **zdravstva** (apoteka, opšte i specijalističke ordinacije sa stacionarom sl.),
- **socijalne zaštite** (servisi za čuvanje dece, vrtići, obdaništa, igraonice za decu, smeštaj i nega starih i iznemoglih lica i dr.)
- **kulture** (galerije, biblioteke, čitaonice, bioskopske i pozorišne sale i dr.)
- **zabave** (bilijar saloni, saloni video igara, kladionice idr.),
- **sporta** (teretane, vežbaone, aerobik, fitness, bodybuilding i dr.),
- **poslovno-administrativnih delatnosti** (filijale banaka, pošte, predstavništva, agencije, poslovni biroji)
- poljoprivredna apoteka, veterinarska ambulante za kućne ljubimce i sl.,
- i druge delatnosti uz uslov da ne ugrožavaju okolinu, životnu sredinu i uslove stanovanja; bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, odnosno da su predviđene mere kojima se u potpunosti obezbeđuje okolina od zagađenja, da imaju obezbeđene uslove priključka na komunalnu infrastrukturnu mrežu, i da se u skladu sa namenom i kapacitetima može obezbediti potreban, propisan broj parking mesta za korisnike.



### **Delatnosti koje su zabranjene u zoni višeporodičnog stanovanja**

- nije dozvoljena izgradnja proizvodnih objekata, odnosno proizvodnih pogona male privrede i proizvodnog zanatstva.
- nije dozvoljena izgradnja autolimarskih radionica, drvara i sl.

### **Namena objekata**

U zoni VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA dozvoljeno je građenje sledećih objekata:

- VIŠEPORODIČNI stambeni, stambeno-poslovni ili poslovno-stambeni objekat (minimalno 4 stambene jedinice)  
Odnos namena u objektu je **60% stanovanje i 40% poslovanje**
- POSLOVNI objekat (može se graditi samo kao jedinstven objekat na parceli)  
Poslovni objekat se može graditi uz poštovanje propisanih urbanističkih pravila za zonu, a čija namena neće imati štetnih uticaja na okolinu i uslove življenja u neposrednom okruženju, i za koje je Procenom uticaja na životnu sredinu potvrđeno da se uz preduzete mere zaštite objekat određene poslovne namene može graditi u zoni višeporodičnog stanovanja.
- DRUGI objekti na parceli

U zoni višeporodičnog stanovanja na parceli zajedničke blokovske površine se isključivo mogu graditi prateći objekti stanovanja u cilju obezbeđenja dopunskih sadržaja stanovanju i to: zajedničke garaže, parkirališta, dečija igrališta, sadržaji sporta, nadstrešnice i infrastrukturni objekti (kotlarnice, trafostanice...) i sl.

### **Uslovi za obrazovanje građ. parcele**

Uređenje i građenje u bloku može se realizovati fazno, formiranjem građevinskih parcela unutar bloka tako da u konačnoj realizaciji čine jedinstvenu prostorno funkcionalnu celinu kako je definisano planom za svaki pojedinačni blok.

Postojeće parcele porodičnog stanovanja u većini slučajeva ne odgovaraju veličinom i oblikom planiranoj nameni tj. izgradnji objekata u zoni višeporodičnog stanovanja.

Minimalna veličina parcele u zoni planiranog višeporodičnog stanovanja srednjih gustina je **600 m<sup>2</sup>**.

Minimalna veličina parcele u zoni planiranog višeporodičnog stanovanja velikih gustina je **800 m<sup>2</sup>**.

Građevinske parcele treba oformiti tako da se ispune sledeći uslovi:

- veličina parcele uslovljena je planiranom izgradnjom objekata tako da je površina pod planiranim objektom **50%** veličine građ. parcele, odnosno **75%** za ugaone parcele.
- veličina građ. parcele uslovljena je i organizacijom i uređenjem građ. parcele tako da se na njoj obezbedi min 50% parking ili garažnih mesta na 70 m<sup>2</sup> korisne površine objekta

Širina građevinske parcele utvrđena je prema načinu postavljanja objekta na parceli - blokovski sistem građenja, objekti su planirani duž regulacije ulice u neprekinutom ili prekinutom nizu.

Planirane građ. parcele unutar blokova višeporodičnog stanovanja srednjih gustina moraju imati min. širinu ul. fronta 15,0 m, dok je preporučena širina parcele 20,0 m.

Planirane građ. parcele unutar blokova višeporodičnog stanovanja velikih gustina moraju imati min. širinu ul. fronta 18,0 m, dok je preporučena širina parcele 25,0 m.

Ugaone građevinske parcele u bloku moraju imati veću površinu, širina uličnog fronta parcele mora iznositi min 30,0 m, odnosno 45,0 m.

Parcele na uglu ulica koje planiranom regulacijom ulica postaju neuslovne za građenje moraju se objediniti sa susednim parcelama u cilju realizacije planiranog rešenja.

Ukoliko ne postoji mogućnost objedinjavanja sa susednim parcelama- parcela se nalazi između izgrađenih objekata ili se graniči sa parcelom namenjenoj drugoj nameni (kao u blokovima 14 i 19) dozvoljava se izgradnja objekta prema planskom rešenju tako da zauzetost parcele bude i do 100 %.

**U blokovima 20 i 21 uređenje i građenje realizovati formiranjem max. tri građevinske parcele** u cilju realizacije Planskog rešenja.

Minimalna veličina parcele u blokovima 20 i 21 je **1700 m<sup>2</sup>**.

Planirane građ. parcele unutar blokova 20 i 21 moraju imati min. šir. uličnog fronta **40,0 m**.

Širina uličnog fronta ugaonih građevinskih parcela u blokovima 20 i 21 određena je dužinom kraće strane regulacione linije samih blokova.

**Pristup na novoformirane građ. parcele unutar blokova 20 i 21** obezbediti isključivo preko stambene saobraćajnice (na delu ukinutog koridora Bajnatske ulice) kako je to prikazano na graf. prilogu br. 4.4.

Ukoliko postoji interes investitora da ceo blok gradi istovremeno neophodno je formirati građevinsku parcelu čije granice su granice regulacije javnih površina, a gabarit objekta se formira tako da čini zatvoren ili poluzatvoren blok prema planskom rešenju do 55% izgrađenosti. Prilikom projektovanja bloka kao celine posebno voditi računa o stvaranju novog ambijenta i identiteta prostora.

Parcelacija i preparcelacija građevinskih parcela u cilju razgraničenja građevinskog zemljišta javne i ostale namene kao i formiranja građevinskih parcela prema utvrđenoj nameni u skladu sa planom vršiće se u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji.

### **Načini postavljanja objekata**

Dispozicija novih objekata utvrđena je u odnosu na ulicu po principu ivične izgradnje. Novoplanirani objekti se većim delom lociraju obodom blokova, u okviru utvrđenog prostora za građenje, u neprekinutom ili prekinutom nizu (kako je definisano na grafičkim prilogima) sa ciljem da se unutar blokova oforme unutrašnja dvorišta, uređena u funkciji pristupa objektima, prostora za parkiranje i garažiranje vozila, prostorima za igru dece, odmor, rekreaciju i relaksaciju stanovnika.

Na grafičkom prilogu utvrđen je prostor za građenje objekata definisan uličnom i dvorišnom građevinskom linijom u okviru kog se može razvijati horizontalni gabarit objekta. Dozvoljena odstupanja su do maksimum 5 %.

Ulična građevinska linija (planiranih višeporodično stambenih, stambeno-poslovnih, poslovnih objekata) se najčešće poklapa sa regulacionom linijom, ali je radi dobijanja razuđenosti uličnih fasada umesto neprekidnih monotonih fasadnih platana dozvoljeno povlačenje ulične GL prizemlja u odnosu na regulacionu liniju do 2,0 m s tim da se urb. pokazatelji i regulacione linije moraju ispoštovati.

Uličnu građevinsku liniju koja se poklapa sa RGL ne sme prelaziti ni jedan element objekta (sem krova).

Dvorišne GL su na udaljenosti od 12,0 - 15,0 m od uličnih GL kako je to naznačeno na grafičkom prilogu za svaki pojedinačni blok.

**Širina tela zgrade tj. rastojanje između ulične građevinske linije i dvorišne građevinske linije planiranih objekata ivične izgradnje (zatvorenih i poluzatvorenih blokova) može da iznosi max. 14.0m. Izuzev bloka 12 gde je dozvoljena max. širina tela objekata do 15.0m**

Dvorišna krila se ne planiraju.

### **Indeksi zauzetosti i indeksi izgrađenosti**

Za zonu višeporodičnog stanovanja u skladu sa GP Subotica-Palić utvrđuju se sledeći urbanistički pokazatelji:

	<b>ZONA VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA VELIKIH GUSTINA</b>		<b>ZONA VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA</b>	
POLOŽAJ PARCELE	SREDIŠNJE PARCELE	UGAONE PARCELE	SREDIŠNJE PARCELE	UGAONE PARCELE
MAKSIMALAN INDEKS IZGRAĐENOSTI	2,4	3,0	1,8	2,1
MAKSIMALAN INDEKS ZAUZETOSTI	50%	65%	50%	65%
MINIMALNA POVRŠINA PARCELE	800 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>
MINIMALNA ŠIRINA ULIČNOG FRONTA	18 m	30 m	15 m	30 m

Ove vrednosti će varirati u pojedinačnim blokovima, u zavisnosti od optimalne veličine parcela koje se unutar njih mogu oformiti, a koje su uslovljene oblikom i dubinom bloka i planiranim načinom ivične izgradnje. Analiza približnih urbanističkih parametara za svaki blok pojedinačno unutar Zone planiranog višeporodičnog stanovanja je data u sledećoj tabeli.

## ANALIZA PLANIRANE IZGRADNJE OBJEKATA PO BLOKOVIMA

Oznaka urbanističkog bloka	Površina urbanističkog bloka (ha)	Površina pod objektima (postojeće+planirano) (ha)	Bruto razvijena građevinska površina (Bgp)			Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Prosečna spratnost objekata stanovanja	Broj stanova	Broj stanovnika (Bst = Bst x 2,7)	Potreban broj parking mesta
			Stanovanje (postojeće+planirano) (ha)	Garaže (ha)	UKUPNO (postojeće+planirano) (ha)						
1	0,46	0,19	0,69	-	0,69	41,3%	1,5	3,5	110	297	79
2	0,16	0,08	0,27	-	0,27	50%	1,7	3,5	43	116	31
4	1,2	0,5	1,78	-	1,78	41,7%	1,48	3,5	285	770	203
6	4,3	0,77	7,0	-	7,0	17,9%	1,63	9	933	2520	800
7	2,2	0,36	3,99	-	3,99	16,36%	1,8	11	532	1436	456
8	1,98	0,1	1,12	-	1,12	5,05%	0,56	11	149	402	128
9	4,9	0,5	4,1	0,05	4,15	10,2%	0,84	8	547	1477	468
10	11,6	0,83	6,3	0,68	6,98	7,1%	0,6	8,5	840	2268	720
11	2,3	0,6	4,83	0,03	4,86	26%	2,1	8	644	1739	552
12	0,6	0,3	1,84	-	1,84	50%	3,0	6	245	662	210
14	0,46	0,2	0,73	-	0,73	43,5%	1,6	3,5	117	316	83
15	0,3	0,13	0,46	-	0,46	43,3%	1,53	3,5	74	200	53
16	0,4	0,2	0,72	-	0,72	50%	1,8	3,5	115	311	82
17	1,1	0,45	0,18	-	1,8	40,9%	1,6	4,0	288	778	206
18	1,5	0,66	2,27	-	2,27	44%	1,5	3,5	363	1061	260
UKUP- NO	36,26	5,87	37,9	0,76	38,66	45%	1,8	5,0	5285	14353	4301

Površine garaža višeporodičnih stambenih objekata koje se planiraju **nadzemno** na građevinskoj parceli uračunavaju se pri utvrđivanju indeksa izgrađenosti odnosno iskorištenosti građevinske parcele.

Površina podruma se ne uračunava, a površina suterena uračunava u indeks izgrađenosti (za sve namene).

**Poslovanje** kao alternativna namena na nivou zone višeporodičnog stanovanja može biti zastupljeno **max. 40%**.

Planom su utvrđene optimalne vrednosti površina i to:

**50 %** pod objektima,

**25 %** saobraćajne površine i

**25 %** zelenilo bloka.

U višeporodičnoj izgradnji predlaže se sledeća **struktura stanova**:

- garsonjere i jednosobni stanovi **24 %**

- dvosobni stanovi **60 %**

- trosobni stanovi **12 %**

- četiri i višesobni stanovi **4 %**

Kod realizacije stambenih objekata prosečna neto površina stana je 50 m<sup>2</sup>, a teži se ostvarivanju prosečne površine 60 m<sup>2</sup>, dok je GP-om utvrđena 70m<sup>2</sup>.

Minimalna stambena jedinica je neto površine 24 m<sup>2</sup>.

## **UKUPNI BILANSI POVRŠINA ZA ZONU VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA**

Bruto površina (u osovinama saobraćajnica)	45,06 ha
Neto površina (unutar regulacionih linija)	36,26 ha
Površina pod objektima (svi objekti)	5,87 ha
Razvijena površina (svi objekti)	38,66 ha
Bruto indeks zauzetosti	13 %
Neto indeks zauzetosti	16,2 %
Bruto indeks izgrađenosti	0,86
Neto indeks izgrađenosti	1,07
Broj stanova	5285
Broj stanovnika	14353
Bruto gustina stanovanja	270 st/ha
Neto gustina stanovanja	598 st/ha

### **Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata**

Ovim Planom je potrebno omogućiti kontrolisan proces kontinuirane izgradnje unutar postojeće prostorne celine i njene kontaktne zone, kako bi ovaj prostor činio logičan prelaz između različitih Urbanističkih Zona (porodičnog i višeporodičnog stanovanja).

Spratnost objekata je definisana za svaki blok pojedinačno na grafičkom prilogu 4.4. u odnosu na; namenu i urbanističke parametre utvrđene Planom, veličinu bloka i planiranu izgradnju blokovskog tipa kao i u odnosu na neposredno okruženje bloka u pogledu vertikalne regulacije.

Dozvoljena je izgradnja podruma ili suterena ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

Dozvoljava se primena nestandardnih etaža: visoko prizemlje, međusprat, galerija, potkrovlje, mansarda u zavisnosti od načina korišćenja, namene i funkcije objekta.

Kod postojećih objekata se dozvoljava rekonstrukcija i nadogradnja prema propisanim parametrima za zonu.

Visina objekta – rastojanje od nulte kote terena do kote slemena, za višeporodične stambene, stambeno-poslovne i poslovne objekte može biti:

U zoni višeporodičnog stanovanja SREDNJIH GUSTINA minimalna spratnost objekata je P+2 (prizemlje + dva sprata), a maksimalna spratnost objekata je P+3+Pk (prizemlje + tri sprata + potkrovlje).

U zoni višeporodičnog stanovanja VELIKIH GUSTINA minimalna spratnost objekata je P+3+Pk (prizemlje + tri sprata + potkrovlje), a maksimalna spratnost objekata je P+5 (prizemlje + 5 spratova) bez nadzitka nad završnom etažom.

Tavan se ne može koristiti za stanovanje i poslovanje već samo za pomoćne prostorije (ostave, vešernicu i sl.). U slučaju da je površina tavana planirana za pomoćne prostorije **tavan** se uračunava u index izgrađenosti.

### **Visina višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata**

Visine novih objekata definisane su brojem nadzemnih etaža.

Visina objekta - rastojanje od nulte kote terena do kote slemena, za višeporodične stambene, stambeno-poslovne i poslovne objekte može biti:

-	za objekte spratnosti:	
	P+1+PK	max 13.0 m,
	P+2	max 15.0 m
	P+3	max 17.0 m
	P+3+Pk	max 19.0 m
	P+4	max 21.0 m
	P+4+Pk	max 23.0 m
	P+5	max 24.0 m

i treba da je usaglašena sa visinom postojećih objekata uz koje se gradi ukoliko su isti izgrađeni sa utvrđenom spratnošću za zonu, odnosno sa planiranom visinom objekata u zoni, bloku ili uličnom potezu.

Visina nadzitka stambene podkrovne etaže iznosi max 1,8m računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine. U cilju racionalnog iskorišćenja prostora dozvoljava se izgradnja galerije i duplex stanova ukoliko nagib krovnih ravni to omogućava.

### **Namena etaža višeporodično stambenih i stambeno-poslovnih objekata**

Utvrdjuje se u odnosu na funkciju i način korišćenja objekta:

**Podrum i suteran** - za pomoćne zajedničke prostorije stanara (kotlarnica, ostave za ogrev, stanarske ostave, vešernica, ostava za bicikle i dr.) i zajedničke parking garaže

**Prizemlje** - za stambene, poslovne prostorije i garaže

U prizemlju stambenih objekata duž saobraćajnica, pored stambenih prostorija mogu da se nalaze i površine namenjene poslovanju i komercijalnim delatnostima ka uličnom delu, a garaže i tehničke prostorije ka dvorištu.

**Visoko prizemlje** - za stambene ili poslovne

**Sprat** - za stambene, izuzetno administrativno-poslovne

**Potkrovlje** - za stambene, eventualno pomoćne zajedničke prostorije stanara (ostave, vešernice i sl.)

**Tavan** –kod postojećih objekata u cilju zaštite objekata od prokišnjavanja i poboljšanja uslova stanovanja tavan se može adaptirati u potkrovlje ako postoje prostorni i drugi uslovi. **Kod planiranih objekata tavanske prostorije ne smeju imati nadzidak.**

**Galerija** - U prizemljima galerija se može predvideti isključivo za poslovanje, u potkrovljima odnosno mansardnim etažama za stanovanje, prilagođava se volumenu i drugim osobinama te etaže; ali ni u jednom slučaju galerija se ne može smatrati ili pretvoriti u spratnu etažu. Galerija se može dozvoliti kada je svetla visina prizemlja minimum 5,0 m, da je njena površina maksimalno 1/2 površine prizemlja, dok je 1/2 vazdušni prostor.

### **Najmanja dozvoljena međusobna udaljenost objekata**

Planirani objekti se grade uz postojeće objekte ukoliko oni na bočnim stranama nemaju otvore tako da sa njima čine niz. Ukoliko postojeći objekat na bočnom zidu ima otvore za dnevno osvetljenje udaljenost između objekata je najmanje polovinu visine višeg objekta, a min. 5,00 m. Udaljenost se može smanjiti na jednu četvrtinu visine višeg objekta ako se na naspramnim fasadama objekata ne nalaze otvori stambenih prostorija (kao i otvori ateljea i poslovnih prostorija). Objekat ne sme zaklanjati direktno osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

### **Utvrđivanje kote prizemlja**

- **prizemlje (P)** podrazumeva deo objekta nad nasipom ili podrumom, čija je kota poda izdignuta minimalno 0.15 m, a maksimalno 1.20 m od planirane kote zaštitnog trotoara oko objekta (nulta kota objekta),
- **visoko prizemlje (VP)** podrazumeva deo objekta nad suterenom, čija je kota poda izdignuta je minimalno 1.25 m, a maksimalno 2.20 m od kote zaštitnog trotoara oko objekta (nulta kota objekta),
- **podrum (Po)** podrazumeva najniži ukopani deo objekta ispod etaže prizemlja, a čija je minimalna dubina ukopavanja definisana maksimalnom kotom poda prizemlja; dozvoljeno je ukopavanje više etaža ukoliko to ne utiče na režim podzemnih voda; u podrumu nije dozvoljeno stanovanje; **površina podruma se ne uračunava u indeks izgrađenosti.**
- **suteren (Su)** podrazumeva najniži ukopani deo objekta ispod etaže visokog prizemlja, a čija je dubina ukopavanja definisana maksimalnim kotama poda visokog prizemlja i prizemlja; u suterenu nije dozvoljeno stanovanje; Suterenske etaže se uračunavaju pri utvrđivanju Ii za sve namene.

Kota poda prizemlja objekata za nestambene sadržaje je max. 15 cm iznad kote trotoara. Kod stambene namene minimalna visina poda prizemlja je 1,20 m od kote trotoara.

Savladavanje visinske razlike se rešava denivelacijom unutar objekta.

Svi sadržaji u objektu moraju biti dostupni, bez prepreka, osobama sa smanjenim mogućnostima kretanja.

Planirane objekte uz saobraćajnice prvog reda ukoliko u prizemlju sadrže stambene prostorije predvideti obavezno sa visokim prizemljem.

### **Drugi objekat na parceli**

- garaže
- infrastrukturni objekti
- Nije dozvoljeno ograđivanje zajedničkih parcela – dvorišta ,ne računajući ograde od živice u sklopu uređenja zelenih površina.

## Uslovi za pristup parceli i parkiranje vozila

- Parkiranje vozila planirano je u regulacijama saobraćajnica i u zajedničkim dvorištima.
- Uslovi za obezbeđenje prostora za parkiranje vozila na sopstvenoj građevinskoj parceli odnosno zajedničkoj blokovskoj površini su:
- 1 parking ili garažno mesto na 70,0 m<sup>2</sup> korisne površine.

Ukoliko iz opravdanih razloga nije moguće obezbediti potreban broj parking-garažnih mesta na parceli, primenjuje se uslov da se maksimalno 50% parking ili garažnih mesta može obezbediti na javnom parkingu ili u javnoj garaži, a u svemu prema "Odluci o utvrđivanju naknade za uređivanje građevinskog zemljišta" ("Službeni list Grada Subotice" broj 7/2010).

**U slučaju nadogradnje postojećih višeporodično-stambenih objekata** (sanacija ravnog krova sa prenamenom) za novoformirani prostor potrebno je obezbediti jedno parking ili garažno mesto na 70m<sup>2</sup> nove korisne površine na javnom parking prostoru a u svemu prema "Odluci o utvrđivanju naknade za uređivanje građevinskog zemljišta" ("Službeni list Grada Subotice" broj 7/2010).

Nedostajući broj parking-garažnih mesta može se obezbediti i u centralnoj garaži u susednom bloku.

- Minimalna udaljenost saobraćajnice od dvorišne građevinske linije objekata je 5,0 m, izuzetno 3,0 m.
- Parkinge popločati perforiranim pločama.
- PDR-om je predviđena ivična gradnja - tradicionalni nizovi te prolaze u dubinu parcele obezbediti kroz natkriveni prolaz - pasaž širine min. 4,0 m i visine od 4,5 m, kako bi se obezbedio pristup vatrogasnih vozila, hitne pomoći, kamiona za odvoženje smeća i dr.

Pozicija pasaža nije definisana na grafičkom prikazu "Plan namene površina, saobraćaja, nivelacije i regulacije", već će se predvideti u skladu sa idejnim projektom i položajem parking mesta u dvorišnom delu parcele.

**Pristup na novoformirane građ. parcele unutar blokova 20 i 21** obezbediti isključivo preko stambene saobraćajnice (na delu ukinutog koridora Bajnatske ulice). Parkiranje za ova dva bloka obezbediti unutar dvorišnog dela parcela.

- Za pristup objektu moraju se ispoštovati uslovi za neometano kretanje starih, hendikepiranih i invalidnih lica

## Uslovi za izgradnju parking garaža u zonama višeporodičnog stanovanja

Garaže višeporodičnih stambenih objekata mogu se planirati:

- nadzemno na građevinskoj parceli kao samostalni objekti
- podzemno ispod objekta i izvan gabarita objekta u površini cele parcele
- u sklopu prizemne (suterenske) etaže, isključivo sa dvorišne strane objekta,
- Predlogom planskog rešenja moguća je izgradnja podzemne garaže na ostalom prostoru ispod objekta kao dvorišnog dela parcele u dubini od 18 m od ulične GRL, s tim da je kota ravnog krova podrumске etaže +0.80m u odnosu na kotu zaštitnog trotoara oko objekta.
- Krov prizemnih garaža u dvorišnom delu parcele projektovati sa padom prema parceli korisnika.



- Površine garaža višeporodičnih stambenih objekata koje se planiraju nadzemno na građevinskoj parceli uračunavaju se pri utvrđivanju indeksa ili stepena izgrađenosti odnosno stepena iskorištenosti građevinske parcele.
- Dozvoljava se izgradnja i više podzemnih etaža u skladu sa geomehničkim i hidrotehničkim uslovima.
- Ravni krovovi suterenskih garaža mogu se koristiti za parkiranje, hortikulturno uređenje, dečija igrališta i sl. (slučaj u bloku br).

U slučajevima izgradnje podrumске ili suterenske etaže u novim objektima obavezne su tehničke mere obezbeđenja od vlage i podzemnih voda.

- Na grafičkom prilogu definisane su građevinske linije garaža, njihove spratnosti, dok će ostali elementi rampe, ulazi –izlazi biti definisani Urbanističkim projektom čiji je sastavni deo urbanističko arhitektonsko rešenje planirane izgradnje u skladu sa pravilima saobraćajne struke.
- Prilikom izrade projekata garaža za putničke automobile obavezna je primena Pravilnika o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozije ("Službeni list Srbije i Crne Gore br. 31/2005).
- Širina ulaza i izlaza je min. 2.5 m za jedan tok kretanja vozila
- Blizu ulaza odnosno izlaza rezervisati prostor za parkiranje vozila invalida u skladu sa JUS-om U A9. 204
- Dimenzija jednog parking mesta za upravno parkiranje je minimalno 4,8 x 2,3 m, a u ostalim slučajevima u skladu sa JUS-om U. S4.234.
- Za garaže od preko 500 m<sup>2</sup> korisne površine potrebno je predvideti rezervni izlaz za vozila
- Obezbediti garaže od krađe, mehaničkih oštećenja ili vatre
- Pridržavati se važećih uslova protivpožarne zaštite koji se odnose na ovu vrstu objekata.
- O potrebi izrade Studije o proceni uticaja na životnu sredinu za nadzemni ili podzemni parking kapaciteta 200 mesta ili više, zatražiti mišljenje - odluku nadležnog opštinskog organa - Služba za komunalne poslove, preduzetništvo i zaštitu životne sredine, shodno Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu („Službeni glasnik RS” br. 135/2004),
- Na spratnim garažama dozvoljava se izgradnja potkrovlja (bez nadzitka)

Sve etaže osim potkrovlja namenjene su garažiranju vozila, dok se potkrovlje može nameniti poslovanju npr. sadržajima sporta (teretane, vežbaone, aerobik, fitness, bodibilding zatvoreni sportski tereni i dr.) i ugostiteljstvu...

### **Uslovi za izgradnju garaža u nizu**

Prizemne nizove garaža pored postojećih izgrađenih u blokovima 9, 10 i 11 moguće je graditi i unutar dvorišnih prostora blokova 1, 2, 4, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 i 21 dok je javna centralna garaža Planom predviđena za izgradnju unutar javne blokovske površine bloka 10.

Tačan položaj planirane javne garaže u bloku 10 dat je na grafičkom prilogu broj 4.4. na kome su definisani max. vertikalni i horizontalni gabariti objekta.

Tačan položaj planiranih garaža na površinama ostale namene definišaće se na osnovu potreba Investitora, na osnovu pravila definisanih planom - Izvodom iz plana.

Max. vertikalni gabarit planiranih garaža unutar dvorišnih delova parcela je: P (prizemlje).

Namena planiranih objekata je isključivo garažiranje putničkih vozila.

Kota poda garaža treba da je izdignuta min. 5 cm u odnosu na kotu postojećeg platoa, odnosno saobraćajnice sa koje je planiran pristup garaži.

Krovne ravni na planiranim garažama rešavati tako da se voda odvede na pripadajuću parcelu.

Krovni pokrivač treba da je identičan na svim garažama koje čine niz.

Planirani niz garaža u pogledu oblikovanja i načina izvedbe, primene građevinskih materijala, kolorita, visine venca – strehe, veličini otvora jedinstveno tretirati tako da u konačnoj izvedbi čine jedinstvenu arhitektonsku celinu.

Visina unutrašnjeg prostora garaže treba da je u skladu sa važećim propisima za objekte tretirane namene i da je identična sa visinom postojećih garaža.

Izgradnju planiranih garaža izvesti od savremenih, čvrstih i atestiranih građevinskih materijala.

BROJ BLOKA	NAMENA GARAŽE	SPRATNOST GARAŽE	KAPACITET GARAŽE
9	GARAŽE U NIZU	P	36
10	GARAŽE U NIZU	P	255
10	JAVNA	P+2	430
11	GARAŽE U NIZU	P	24
UKUPNO			745

Izgradnjom planiranih garaža kao i garaža u prizemljima objekata sa dvorišne strane obezbedilo bi se cca 50 % potrebnih parking mesta dok će se preostali potreban broj parking mesta obezbediti u dvorištima i unutar planiranih parkinga u regulacionim linijama ulica.

### **3.1.2. ZONA POSLOVANJA I POSLOVANJA SA STANOVANJEM**

Zona POSLOVANJA I POSLOVANJA SA STANOVANJEM zastupljena je u podblokovima 6a i 10a, a zauzima ukupnu površinu od 0,75 ha.

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

Veličina parcele namenjene izgradnji poslovnih i poslovno-stambenih objekata mora biti dovoljna da primi sve sadržaje koji su uslovljeni konkretnom namenom objekta, kao i prateće sadržaje uz obezbeđivanje propisanih indeksa izgrađenosti i stepena zauzetosti zemljišta, odnosno maksimalnog i minimalnog procenta iskorišćenosti prostora za gradnju.

Izgradnja i uređenje unutar blokova formiranih građevinskih parcela će se utvrđivati Urbanističkim projektom prema pravilima utvrđenim PDR-om.

Minimalna veličina parcele za izgradnju poslovnih i poslovno-stambenih objekata u zoni je 700 m<sup>2</sup>. Maksimalna veličina parcele se ne uslovljava.

Minimalna širina uličnog fronta za poslovno-stambene je 20 m, a preporučena 30 m. Širina uličnog fronta kod isključivo poslovnih objekata može biti i uža, a minimalno 15 m.

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

Nakon izgradnje objekta obaveza Investitora je da izdvoji parcele ispod gabarita objekta, dok će ostali deo dvorišta unutar građevinskih blokova predstavljati dvorišne delove parcele namenjene javnom korišćenju.

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

### **Vrsta i namena objekata**

U zoni namenjenoj POSLOVNIM I POSLOVNO-STAMBENIM sadržajima se dozvoljava izgradnja poslovnih i poslovno-stambenih objekata, kao i izgradnja objekata namenjenih turističko-ugostiteljskim sadržajima, sportu i rekreaciji. Kod izgradnje poslovno-stambenih objekata, odnos namena u objektu je 60% poslovanje i 40% stanovanje.

Osim napred dozvoljenih objekata i delatnosti u zoni se mogu graditi objekti namenjeni javnom korišćenju (iz oblasti kulture, obrazovanja, zdravstva, socijalne zaštite i sl.).

**U zoni nije dozvoljena izgradnja komercijalnih objekata tipa mega-marketa, veleprodajnih objekata, i sl.**

**U zoni nije dozvoljena izgradnja objekata proizvodnog zanatstva i drugih delatnosti rada, kao ni objekata servisno – uslužnih delatnosti (benzinske i gasne stanice, praonice vozila, auto-servisi i sl.).**

**Vrsta objekata s obzirom na način izgradnje** na građevinskoj parceli u zoni POSLOVNOG I POSLOVNO-STAMBENOG karaktera je predodređena nasleđenim blokovskim načinom gradnje tako da su prisutna samo dva tipa:

- u neprekinutom nizu (objekat dodiruje obe bočne linije građevinske parcele) kod tzv. zatvorenih građevinskih blokova
- u prekinutom nizu (objekat dodiruje jednu bočnu liniju građevinske parcele), na delovima gde su planirani polublokovi ili otvoreni blokovi.
- slobodnostojeći (objekat ne dodiruje ni jednu liniju građevinske parcele)

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

- POSLOVNI objekat,
- POSLOVNO-STAMBENI objekat,
- Objekti namenjeni javnom korišćenju.

### **Položaj objekata na parceli**

Položaj građevinske linije u odnosu na planiranu regulacionu liniju će biti definisan unutar Urbanističkog projekta a na osnovu međnih linija planiranih kompleksa.

### **Urbanistički pokazatelji**

U zoni POSLOVANJA I POSLOVANJA SA STANOVANJEM uređenje parcela i prostori za građenje objekata i dvorišne građevinske linije definišaće se Urbanističkim projektom. U okviru planiranih prostora horizontalni gabarit objekata se može razvijati uz poštovanje sledećih urbanističkih pokazatelja:

URBANISTIČKI PARAMETRI	ZONA POSLOVANJA I POSLOVANJA SA STANOVANJEM
INDEKS IZGRAĐENOSTI	max. <b>1,8</b>
INDEKS ZAUZETOSTI	max. <b>50 %</b>

Procenat učešća zelenila, treba da je min. 25% od površine parcele.

Maksimalna dubina osnovnog gabarita objekta, odnosno prostora za građenje je širine od 12.0 do 16.0 m, a dozvoljena odstupanja su do maksimum 5%.

### **Dozvoljena spratnost i visina objekata**

Maksimalna dozvoljena spratnost objekata u zoni POSLOVANJA i poslovanja sa stanovanjem je **P+4** (prizemlje + četiri sprata).

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

Namena etaža objekata se utvrđuje u odnosu na funkciju i način korišćenja objekta:

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

**Suteren** – za pomoćne, prateće (kotlarnica, garaža, magacin, vešeraj i sl.).

**Prizemlje** – za poslovne prostore prema vrsti delatnosti (trgovinsko-ugostiteljski, zanatsko-uslužni, komercijalni sadržaji i sl.

**Visoko prizemlje** – za poslovne prostore i izuzetno za stanovanje i to samo ukoliko su u suterenu poslovni sadržaji

**Spratovi** – za poslovne prostorije u zavisnosti od vrste poslovanja i za stanovanje

### **Najmanja međusobna udaljenost objekata**

Najmanja međusobna udaljenost objekata u ovoj zoni je 6,0 m, odnosno minimalno polovinu visine višeg objekta. Objekat ne sme direktno zaklanjati osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

### **Drugi objekat na parceli**

- Zajedničke parcele - blokovske površine po pravilu se ne ograđuju, niti objekti na njima, ne računajući ukrasne i ograde od živice u sklopu uređenja zelenih površina.
- Kod fazne realizacije bloka dozvoljava se ograđivanje građevinskih parcela sa 3 dvorišne strane do privođenja bloka nameni transparentnom ogradom max. visine od 1,6 m.
- nizovi prizemnih garaža

### **Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila**

Za svaku građevinsku parcelu u okviru zone mora se obezbediti kolski i pešački pristup.

Kolski pristup planiranim objektima u okviru Zone lociranim u **podbloku 6a** je obavezno obezbediti iz Ulice Nade Dimić preko planirane saobraćajnice unutar zajedničke blokovske površine.

Planiranom objektu-kompleksu u okviru Zone, lociranom u **podbloku 10a**, kolski pristup obavezno obezbediti iz Ulice Pazinske preko dela ukinutog koridora Bajnatske ulice.

Parking prostor za korisnike objekta, po pravilu rešavati u okviru parcele izgradnjom parkinga, parking garaža ili garaža, a u skladu sa uslovima priključka na javnu saobraćajnicu. Izuzetno za podblok 10a parking prostor može da se reši i unutar regulacije dela ukinute Bajnatske ulice.

Za sve planirane poslovne, poslovno-stambene objekte obezbediti uslov - jedno parking ili garažno mesto na 70,00 m<sup>2</sup> korisnog prostora.

Zajednička garaža može biti samo u sklopu objekta, s tim da osim ispod osnovnog gabarita objekta, gabarit podzemne etaže može da bude i izvan gabarita osnovnog objekta i to po pravilu u ravni terena (ili sa max izdizanjem do 0,5 m ukoliko to uslovi parcele dozvoljavaju), pri čemu se ne smeju preći granice parcele.

Ukoliko iz opravdanih razloga nije moguće obezbediti potreban broj parking ili garažnih mesta na parceli, primenjuje se uslov da se maksimalno 50% parking ili garažnih mesta može obezbediti na javnom parkingu ili u javnoj garaži, a u svemu prema "Odluci o utvrđivanju naknade za uređivanje građevinskog zemljišta" ("Službeni list Grada Subotice" broj 7/2010).

### **3.1.3. ZONA KOMERCIJALNO-POSLOVNIH SADRŽAJA**

Zona komercijalno-poslovnih objekata planirana je u podblokovima 3a, 5a, 8a, 9a i 19a.

#### **Pravila za obrazovanje građevinskih parcela**

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

Minimalna veličina parcele za izgradnju poslovnih i komercijalnih objekata u Zoni je 800 m<sup>2</sup>, dok maksimalna veličina parcele nije uslovljena.

Minimalna veličina parcele za izgradnju multifunkcionalnog - poslovnog objekta u Zoni je 1200 m<sup>2</sup>, dok maksimalna veličina parcele nije uslovljena.

Minimalna širina uličnog fronta za objekte poslovanja je 30m.

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

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

#### **Vrsta i namena objekata**

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

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

U bloku 3 unutar kojeg postoji kompleks benzinske i gasne stanice sa praonicom vozila, Planskim rešenjem je moguće proširenje kompleksa unutar granica bloka do max. urbanističkih parametara određenih Planom.

U ostalim blokovima namenjenih komercijali-poslovanju nije dozvoljena izgradnja objekata proizvodnog zanatstva i drugih delatnosti rada, kao ni objekata servisno – uslužnih delatnosti (benzinske i gasne stanice, praonice vozila, zajedničke garaže i sl.).

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

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

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

- POSLOVNI objekat
- MULTIFUNKCIONALNI objekat – pored komercijalno-poslovnih i trgovinskih sadržaja, prisutni su kulturni sadržaji, sadržaji sporta i rekreacije i sl.
- Objekti SPORTA I REKREACIJE

### **Položaj objekata na parceli**

Za planirane objekte i komplekse u Zoni građevinske linije će biti definisane u odnosu na međne linije kompleksa a na osnovu Urbanističkog projekta.

### **Dozvoljeni indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti građevinske parcele**

U zoni komercijalno-poslovnih sadržaja uređenje parcela i prostori za građenje objekata i dvorišne građevinske linije definiše se Urbanističkim projektom.

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

U slučaju izgradnje komercijalno-poslovnih objekata utvrđuje se indeks zauzetosti objekta u odnosu na površinu parcele: max. Indeks zauzetosti je 60% dok je max. Indeks izgrađenosti 1,8.

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

U slučaju izgradnje **multifunkcionalnog objekta** (moguće u podblokovima 5a i 8a) utvrđuje se indeks zauzetosti objekta u odnosu na površinu parcele: max. Indeks zauzetosti je 80% dok je max. Indeks izgrađenosti 1,8.

Procenat učešća zelenila u sklopu ove zone je **min 20%**.

### **Dozvoljena spratnost i visina objekata**

Maksimalna dozvoljena spratnost objekata u zoni KOMERCIJALNO-POSLOVNOG karaktera je **P+3** (prizemlje + tri sprata),

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

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

**Podrum** – za pomoćne, prateće radne prostorije (kotlarnica, prostor za smeštaj ogreva, sklonište, garaža, magacini, skladišta i sl.);

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

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

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

**Potkrovlje** – za poslovne prostorije, smeštajne kapacitete, a izuzetno pomoćne prostorije (magacini, arhive, tehničke prostorije – podstanice i sl.)

### **Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli**

Građevinske parcele na kojima je planirana izgradnja komercijalno-poslovnih kompleksa se mogu ograđivati.

Građevinska parcela na kojoj je planirana izgradnja multifunkcionalnog objekta ne može se ograđivati.

### **Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila**

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

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

Parking prostor za korisnike objekta, je potrebno obavezno rešavati u okviru parcele izgradnjom zajedničke garaže, a u skladu sa uslovima priključka na javnu saobraćajnicu.

Za obezbeđenje potrebnog broja parking mesta na nivou zone važi urbanistički normativ da je potrebno obezbediti min. jedno parking mesto na 70 m<sup>2</sup> korisnog prostora.

Za planirane višenamenske poslovne (multifunkcionalne) komplekse važi uslov da rešavanje potrebnog broja parking, odnosno garažnih mesta mora biti obavezno u podzemnoj(im) etaži(ama), s obzirom da na kompleksima ne postoje prostorne mogućnosti za obezbeđenje potrebnog broja parking mesta, kao i da je obavezno rešavanje uslova u potpunosti.

Zajednička garaža može biti samo u sklopu objekta, stim da osim ispod osnovnog gabarita objekta, gabarit podzemne etaže može da bude i izvan gabarita osnovnog objekta i to po pravilu u ravni terena (ili sa max izdizanjem do 0,5 m ukoliko to uslovi parcele dozvoljavaju), pri čemu se ne smeju preći granice parcele. Gabarit podzemne garaže se ne uračunava u indeks izgrađenosti.

### **3.1.5. ZONA JAVNE NAMENE**

- **ZONA JAVNE NAMENE** (površine javne namene i objekti od opšteg interesa) u okviru kojih su:
  - kompleks P.U. “Sanda Marjanović”
  - kompleks OSNOVNE ŠKOLE “Sonje Marinković”
  - kompleks JAVNIH OBJEKATA (sport, kultura, zdravstvena zaštita..)
  - kompleks pijace
- **ZONE OTVORENIH TERENA SPORT-REKREACIJA**
- **ZONE ZELENILA**

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

- **kompleks Predškolske ustanove “Sanda Marjanović”**

U centralnom delu bloku 9 formiran je kompleks predškolske ustanove koji obuhvata k.p. br. 10409/3 i 10409/4 K.O. Donji grad.

Postojeći prostor obuhvata površinu od 6246 m<sup>2</sup> koji prema normativima za veličinu kompleksa od 30 m<sup>2</sup>/detetu zadovoljava uslov za prihvatanje cca 200 dece.

Planskim rešenjem nije predviđena korekcija granica postojećeg kompleksa P.U. „Sanda Marjanović”.

U okviru postojećeg kompleksa P.U. „Sanda Marjanović”, pojedinačne intervencije: rekonstrukcija, adaptacija i izgradnja neophodnih sadržaja i objekata u funkciji osnovne namene kompleksa ili njegovog infrastrukturnog opremanja vrši se na osnovu pravila uređenja i građenja definisanim PDR-om uz uslov uklapanja u indekse izgrađenosti i iskorišćenosti prostora utvrđene za kompleks predškolske ustanove i važećim propisima i normativima za određenu namenu objekata (indeks zauzetosti parcele je do 25%, a indeks izgrađenosti do 0.75).

Postojeći objekat P.U. „Sanda Marjanović” je spratnosti P(prizemlje). Na ovom objektu dozvoljava se nadogradnja sprata iznad cele površine horizontalnog gabarita.

Slobodne površine na parceli se po pravilu ozelenjavaju i hortikulturno uređuju (travnjaci, cvetnjaci, drvodredi i sl.), oplemenjuju urbanim mobilijarom (fontane, skulpture, klupe...). U okviru kompleksa obavezno 30% prostora za slobodne zelene površine.

Međusobna udaljenost naspramnih objekata mora da bude minimalno polovinu visine višeg objekta, odnosno da ne sme zaklanjati direktno osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

Spratnost objekata unutar kompleksa određuje se u odnosu na namenu, a može biti od P (prizemlje) do P+1 (prizemlje + jedan sprat) uz uslov da se ispoštuju maksimalni Ii i Iz parcele-kompleksa.

Kota prizemlja objekata određuje se u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno prema nultoj koti objekta.

Kota prizemlja objekata ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno treba da je u odnosu na nultu kotu objekta viša za min. 15 cm. a najviše 1,20 m ukoliko se ne gradi podrum ili suteran a moraju se ispoštovati uslovi za neometano kretanje hendikepiranih i invalidnih lica.

Ukoliko hidrotehnički uslovi dozvoljavaju u sklopu objekta se može graditi podrum ili suteran.

Parking prostor za korisnike objekta, po pravilu rešavati u kompleksu, u skladu sa uslovima priključka na javnu saobraćajnicu. Dok se parkinzi za posetioce mogu obezbediti u regulacionoj širini ulica prema planskom rešenju. Od ukupnog broja planiranih parking mesta za korisnike 10% obezbediti za parkiranje vozila lica sa invaliditetom.

Urbanistički uslovi i normativi koji se odnose na komplekse predškolskih ustanova su:

jasleni uzrast (1-3 godine)

- radijus opsluživanja 600 m
- broj dece 4% od ukupnog broja stanovnika
- obuhvat 40%
- kapacitet do 80 dece po grupi 10-15 dece.



- površina kompleksa 25-40 m<sup>2</sup> / po detetu
- potrebna izgrađena površina 4,5 m<sup>2</sup> / po detetu
- slobodna površina 10-15 m<sup>2</sup>/po detetu

#### uzrast 3-7 godina

- broj dece 6% od ukupnog broja stanovnika
- obuhvat 70%, a predškolski uzrast 100%
- kapacitet max. 120 dece u grupama po 10-15 .
- površina kompleksa 30-50 m<sup>2</sup> /po detetu
- potrebna izgrađena površina 5,5 m<sup>2</sup> / po detetu
- slobodna površina 10-15 m<sup>2</sup>/po detetu
- jedno PM na 70 m<sup>2</sup> korisnog prostora

#### • **Kompleks osnovne škole “Sonja Marinković”**

U severnom delu bloka 9 formiran je kompleks osnovne škole koji obuhvata k.p. br. 10397/15, 10447, 10456, 10457, 10467/1, 10469, 10471/2, 10473, 10513/2, 11938/7, 10409/2 i 11951/3 K.O. Donji grad.

Postojeći prostor obuhvata površinu od 1.9 ha koji prema normativima za veličinu kompleksa od 25 m<sup>2</sup>/detetu zadovoljava uslov za prihvata cca 800 dece.

Planskim rešenjem nije predviđena korekcija granica postojećeg kompleksa Osnovne škole „Sonja Marinković”.

U okviru postojećeg kompleksa O.Š. „Sonja Marinković“, pojedinačne intervencije: rekonstrukcija, adaptacija i izgradnja neophodnih sadržaja i objekata u funkciji osnovne namene kompleksa ili njegovog infrastrukturnog opremanja vrši se na osnovu pravila uređenja i građenja definisanim PDR-om uz uslov uklapanja u indekse izgrađenosti i iskorištenosti prostora utvrđene za kompleks škole i važećim propisima i normativima za određenu namenu objekata (indeks zauzetosti parcele je do 35%, a indeks izgrađenosti do 1,2).

Postojeći objekat škole je spratnosti P. Na ovom objektu dozvoljava se nadogradnja sprata i potkrovlja iznad cele površine horizontalnog gabarita.

Škola ima izgrađenu fiskalturnu salu i uređene sportske terene.

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

Slobodne površine na parceli se po pravilu ozelenjavaju i hortikulturno uređuju (travnjaci, cvetnjaci, drvoređi i sl.), oplemenjuju urbanim mobilijarom (fontane, skulpture, klupe...). U okviru kompleksa obavezno 30% prostora za slobodne zelene površine.

Međusobna udaljenost naspramnih objekata mora da bude minimalno polovinu visine višeg objekta, odnosno da ne sme zaklanjati direktno osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

Spratnost objekata unutar kompleksa određuje se u odnosu na namenu, a može biti od P (prizemlje) do P+1+Pk (prizemlje + sprat + potkrovlje) uz uslov da se ispoštuju maksimalni Ii i Iz parcele-kompleksa.

Kota prizemlja objekata određuje se u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno prema nultoj koti objekta.

Kota prizemlja objekata ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno treba da je u odnosu na nultu kotu objekta viša za min. 15 cm. a najviše 1,20 m ukoliko se

ne gradi podrum ili suteran a moraju se ispoštovati uslovi za neometano kretanje starih, hendikepiranih i invalidnih lica.

Ukoliko hidrotehnički uslovi dozvoljavaju u sklopu objekta se može graditi podrum ili suteran.

Parking prostor za korisnike objekta, po pravilu rešavati u kompleksu, u skladu sa uslovima priključka na javnu saobraćajnicu. Dok se parkinzi za posetioce mogu obezbediti u regulacionoj širini ulica prema planskom rešenju. Od ukupnog broja planiranih parking mesta za korisnike 10% obezbediti za parkiranje vozila lica sa invaliditetom.

Za detaljniju razradu kompleksa propisana je obaveza izrade Urbanističkog projekta uz uslov da stepen zauzetosti parcele bude 35%, a indeks izgrađenosti max 1,2.

- obuhvat 15% od ukupnog broja stanovnika i cca 98% starosne populacije
- izgrađena bruto površina 7-8 m<sup>2</sup> po učeniku
- veličina školskog kompleksa 25 m<sup>2</sup> učeniku
- 28-32 učenika u učionici
- spratnost objekta P+2+Pk
- udaljenost od saobraćajnice 50m
- kompleks opremljen otvorenim sportskim terenima i fiskulturnom salom
- slobodna površina 25-30 m<sup>2</sup> po učeniku
- jedno PM na 70 m<sup>2</sup> korisnog prostora

- **kompleks JAVNIH OBJEKATA (sport-rekreacija, kultura, zdravstvena zaštita..)**

**Blok 13** predstavlja neizgrađen prostor površine 8875 m<sup>2</sup> namenjen za izgradnju i uređenje javnih objekata od opšteg interesa (sport, kultura, zdravstvena zaštita..). Planskim rešenjem je omogućeno da se unutar bloka 13 formira prostor unutar kojeg je moguće građenje:

- kompleks više objekata namenjenih javnim sadržajima od opšteg interesa
- jedinstveni objekat unutar kojeg su raspoređeni različiti javni sadržaji od opšteg interesa

Za izgradnju i uređenje **bloka 13** namenjenog za izgradnju objekata javne namene moraju se ispoštovati regulacione linije, namena bloka i urbanistički pokazatelji definisani PDR-om s tim što je obavezna **izrada Urbanističkog projekta**.

Opšti uslovi za izgradnju objekata javne namene:

- poštovanje lokacija svih planiranih sadržaja javne namene, s tim da namene pojedinih javnih objekata treba shvatiti uslovno (karakter objekta treba da bude javni, a korisnik se može menjati),
- javni objekti svojom arhitekturom i oblikovanjem predstavljaju repere u prostoru i daju prepoznatljiv pečat naselju,
- pored fizičkih struktura u formiranju prostorno-funkcionalnih celina važnu ulogu treba da imaju i otvoreni prostori, trgovi i parkovi.

Za izgradnju objekata i kompleksa javne namene u okviru zone stanovanja treba izvršiti usklađivanje sa uslovima koji važe u tim zonama.

Za izgradnju javnih objekata unutar bloka 13 utvrđuju se sledeća pravila građenja:

URBANISTIČKI POKAZATELJI	ZONE JAVNE NAMENE
INDEKS IZGRAĐENOSTI	1,6
INDEKS ZAUZETOSTI	max. 50 %

Procenat učešća zelenila u sklopu kompleksa JAVNIH OBJEKATA je **min 30%**.

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

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

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

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

Slobodne površine na parceli se po pravilu ozelenjavaju i hortikulturno uređuju (travnjaci, cvetnjaci, drvoređi i sl.), oplemenjuju urbanim mobilijarom (fontane, skulpture, klupe...) a u zavisnosti od veličine parcele i delatnosti obogaćuju sportsko rekreativnim površinama i objektima - tenis tereni, sportska igrališta, bazeni i sl. U okviru kompleksa obavezno 30% prostora za slobodne zelene površine.

Planskim rešenjem u slučaju izgradnje jednog jedinstvenog objekta namenjenog javnim sadržajima (sport, kultura, zdravstvena zaštita..) uslovljava se kao obaveza investitora da objedini sve parcele bloka 13 u jednu jedinstvenu.

**Međusobna udaljenost** naspramnih objekata mora da bude minimalno polovinu visine višeg objekta, odnosno da ne sme zaklanjati direktno osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

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

**Kota prizemlja** objekata određuje se u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno prema nultoj koti objekta.

Kota prizemlja objekata ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno treba da je u odnosu na nultu kotu objekta viša za min. 15 cm. a najviše 1,20 m ukoliko se ne gradi podrum ili suteran, a moraju se ispoštovati uslovi za neometano kretanje starih, hendikepiranih i invalidnih lica.

Ukoliko hidrotehnički uslovi dozvoljavaju u sklopu objekta se može graditi podrum ili suteran.

**Parking prostor** za korisnike kompleksa javnih objekata, po pravilu rešavati u kompleksu, u skladu sa uslovima priključka na javnu saobraćajnicu.

Parking prostor se mora urediti na parceli van javne površine u zavisnosti od namene i kapaciteta objekta i to tako da za četiri korisnika bude obezbeđeno jedno parking mesto plus 1 parking ili garažno mesto na 70,0 m<sup>2</sup> korisnog prostora ili 1 PM za dva zaposlena. Od ukupnog broja planiranih parking mesta za korisnike 10% obezbediti za parkiranje vozila lica sa invaliditetom. Smeštaj službenih vozila u sklopu kompleksa, rešavati isključivo na pripadajućoj parceli, u skladu sa uslovima organizacije i uređenja prostora parcele.

U slučaju izgradnje jednog jedinstvenog objekta namenjenog javnim sadržajima od opšteg interesa, važi uslov da rešavanje potrebnog broja parking, odnosno garažnih mesta mora biti obavezno unutar objekta u podzemnoj(im) ili etaži(ama), s obzirom da unutar bloka ne postoje prostorne mogućnosti za obezbeđenje potrebnog broja parking mesta, kao i da je obavezno rešavanje uslova u potpunosti.

Zajednička garaža može biti samo u sklopu objekta, stim da osim ispod osnovnog gabarita objekta, gabarit podzemne etaže može da bude i izvan gabarita osnovnog objekta i to po pravilu u ravni terena (ili sa max izdizanjem do 0,5 m ukoliko to uslovi parcele dozvoljavaju), pri čemu se ne smeju preći granice parcele. Gabarit podzemne garaže se ne uračunava u indeks izgrađenosti.

- **kompleks pijace**

Postojeća pijaca “Zelenac” izgrađena 1998. godine u Ul. Nade Dimić se lokacijski zadržava. U okviru postojećeg kompleksa pijace, pojedinačne intervencije: rekonstrukcija, adaptacija i izgradnja neophodnih sadržaja i objekata u funkciji osnovne namene kompleksa ili njegovog infrastrukturnog opremanja vrši se na osnovu Lokacijske dozvole (Izvod iz važećeg planskog dokumenta).

**Za redovno snabdevanje poljoprivrednim proizvodima**

- Jedna pijaca 30-40 000 stanovnika
- 2 prodajna mesta na 1000 stanovnika
- 5 m<sup>2</sup> po prodajnom prostoru
- radijus opsluživanja do 1200 m
- 1 parking mesto na 50 m<sup>2</sup> prodajnog prostora

**Trgovina**

- 1 m<sup>2</sup> (0,6 prodajnoi 0,4 magacin) po domaćinstvu

**Zanatstvo**

- 12 radnji na 1000 stanovnika
- 20 m<sup>2</sup> po zanatliji ili 0,25 m<sup>2</sup> po domaćinstvu
- 55% lične i usluge domaćinstva
- 45% usluge za stanovnike i vozila

- **Zone otvorenih terena i prostora namenjenih sportu i rekreaciji**

Prostori namenjeni sportu i rekreaciji unutar granice PDR-a su:

**1. Postojeći otvoreni sportski tereni u spomen parku “Prozivka” u bloku br. 10**  
(tereni za odbojku, košarku, rukomet i mali fudbal).

U uređenoj parkovskoj površini unutar koje se nalaze sportski tereni pojedinačne intervencije u prostoru: rekonstrukcija, adaptacija i izgradnja neophodnih sadržaja i objekata u funkciji osnovne namene kompleksa ili njegovog infrastrukturnog opremanja vrši će se na osnovu pravila građenja definisanih u PDR.

**2. Postojeći otvoreni sportski tereni unutar kompleksa Osnovne škole “Sonja Marinković” u bloku br. 9** (tereni za košarku, odbojku, tenis, rukomet i mali fudbal).

Pojedinačne intervencije na prostoru sportskih terena unutar školskog kompleksa: rekonstrukcija, adaptacija i izgradnja neophodnih sadržaja i objekata u funkciji osnovne namene kompleksa ili njegovog infrastrukturnog opremanja vrši će se na osnovu pravila građenja definisanih u PDR.

**3. Dečija igrališta unutar zajedničkih blokovskih površina**

Planom predvideti dečija igrališta u okviru blokova višeporodičnog stanovanja sa 2,6 m<sup>2</sup> po korisniku računajući da će 50% dece iz bloka koristiti ova igrališta.

**Igrališta za decu od 1-3 god. i 3-6god**

- lociraju se u svakom bloku na udaljenosti 30-50 m od stana za decu do 3 god. i 50-100 za decu do 6 god.
- kapacitet dece 15-20 za decu do 3 god. i 30-50 za decu do 6 god.
- potrebna površina 2 m<sup>2</sup> po detetu ili 0,15 m<sup>2</sup> po stanovniku, za decu do 3 god.
- potrebna površina 5 m<sup>2</sup> po detetu ili 0,5 m<sup>2</sup> po stanovniku, za decu do 6 god.

**4. Pešačka promenada na delu Ul. Prvomajske**

Za uređenje zelenih površina i izgradnju urbanog mobilijara na javnoj površini uslovljava se izrada Urbanističkog projekta.

• **Zone zelenila**

Prostor postojeće javne zelene površine – spomen parka „Prozivka“ je parterno i urbano uređen i priveden nameni.

Pored postojeće parkovske površine na pomenutoj lokaciji, unutar prostora obuhvaćenog Planom planirana je izgradnja i uređenje novih zelenih površina unutar zajedničkih blokovskih površina unutar blokova višeporodične gradnje velikih gustina.

Za uređenje i privođenje planiranoj nameni navedenih javnih površina uslovljava se izrada Urbanističkog projekta.

### **3.2. USLOVI ZA ZAŠTITU SUSEDNIH OBJEKATA**

Prilikom izgradnje novih objekata, neovisno od njihove namene, voditi računa o zaštiti susednih objekata u konstruktivnom smislu, i u smislu ne ugrožavanja uslova življenja na susednim parcelama, i parcelama u neposrednom okruženju.

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

Položaj i visina novih objekata u odnosu na postojeće na susednim parcelama treba da je takav da susednim objektima ne zaklanja direktno dnevno osunčanje duže od polovinu trajanja direktnog osunčanja.

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

### 3.3. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO I ESTETSKO OBLIKOVANJE ELEMENATA OBJEKATA

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

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

Preporučuje se da se u obradi fasada primenjuju svetle, pastelne boje.

Izgradnja višeporodično stambenih objekata sa ravnim krovom nije dozvoljena.

Na objektima izvesti krovnu konstrukciju koja obrazuje kose krovne ravni - kosi krov. Krovne ravni oblikovati u skladu sa proporcijama objekta. Krovni pokrivač odabrati u zavisnosti od nagiba krovnih ravni.

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

Za potrebe ventilacije i osvetljavanja pomoćnih prostorija u stanu (garderobe, sanitarni čvorovi i sl.) ili zajedničkog stepeništa u objektu dozvoljava se formiranje svetlarnika. Širina svetlarnika mora biti usklađena sa svetlarnikom susednog objekta. Minimalna visina parapeta otvora u svetlarniku je 1,8 m. Ne dozvoljavaju se prozorski otvori ili ventilacioni kanali prema svetlarniku susednog objekta. Mora se obezbediti pristup svetlarniku i odvođenje atmosferskih voda.

Oluke i olučne vertikale postavljati tako da ne narušavaju izgled fasadne površine.

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

**Građevinski elementi** (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice sa ili bez stubova, nadstrešnice i sl.) na nivou prvog sprata mogu da pređu građevinsku liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada) i to:

Ulična građevinska linija (planiranih višeporodično stambenih, stambeno-poslovnih, poslovnih objekata) se najčešće poklapa sa regulacionom linijom, ali je radi dobijanja razuđenosti uličnih fasada umesto neprekidnih monotonih fasadnih platana dozvoljeno povlačenje ulične GL prizemlja u odnosu na regulacionu liniju do 2,0 m s tim da se urb. pokazatelji i regulacione linije moraju ispoštovati.

Uličnu građevinsku liniju koja se poklapa sa RGL ne sme prelaziti ni jedan element objekta (sem krova).

**Širina tela zgrade tj. rastojanje između ulične građevinske linije i dvorišne građevinske linije planiranih objekata ivične izgradnje (zatvorenih ili poluzatvorenih blokova) može da iznosi max. 14.0m.**

U slučaju da se građevinska linija povlači u odnosu na RGL do 2.0 m građevinski elementi na nivou prvog sprata mogu da pređu građevinsku liniju prema ulici 1.20 m i u tom slučaju ukupna površina građevinskih elemenata može preći 100 % ulične fasade iznad prizemlja.

Na delu objekta prema zadnjem dvorištu (najmanjeg rastojanja od dvorišne međe susedne građevinske parcele od 5,00 m) višem od 3.0m mogu se planirati ispadi do 1,60 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% fasade orijentisane prema dvorištu iznad prizemlja.

U cilju prenamene podruma, suterena i prizemlja postojećih objekata koji se zadržavaju planskim rešenjem u poslovne prostore ulazi se rešavaju unutar gabarita objekta. Izuzetno stepenište ulaza može biti prošireno na račun trotoara javne površine u širini 50 cm pod uslovom da je minimalna širina trotoara 2,5 m.

Stepenice kojima se savladava visina preko 0,90 m treba da se rešavaju unutar gabarita objekta.

**Otvorene spoljne stepenice** mogu se postavljati na objekat (prednji deo) ako je građevinska linija **3,0 m** uvučena u odnosu na regulacionu liniju i ako savlađuju visinu **do 0,9 m**. Stepenice kojima se savladava visina preko 0,90 m treba da se rešavaju unutar gabarita objekta.

### **3.4. USLOVI ZA OBNOVU I REKONSTRUKCIJU POSTOJEĆIH OBJEKATA**

#### **3.4.1. ZONA VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA**

Postojeći višeporodični stambeni i drugi objekti unutar granice obuhvata plana, koji se zadržavaju planskim rešenjem mogu biti **obnovljeni, rekonstruisani, dograđeni i adaptirani**, u skladu sa namenom i uslovima utvrđenim ovim Planom. Naročitu pažnju posvetiti zaštiti susednih objekata.

**Adaptacija** postojećeg višeporodičnog stambenog objekta i drugih objekata u zoni se dozvoljava u svrhu promene namene (dela) prostora u objektu, uključujući promene u oblikovnoj strukturi i ugradnju i rekonstrukciju instalacija

**Adaptacija postojećeg višeporodično-stambenog objekta**, dozvoljava se za prizemlje (stambene, pomoćne, zajedničke prostorije stanara), odnosno sve funkcionalne etaže objekta sa promenom namene prostora u poslovni, veličine i sadržaja za delatnosti koje su dozvoljene u okviru višeporodičnih stambenih objekata uz saglasnost skupštine stanara (vlasnika ostalih delova objekta) tako da objekat može biti stambeno-poslovni. Ukoliko u tom slučaju postoji potreba za otvaranjem portala u prizemlju, ono mora biti estetski, kompoziciono i u primeni materijala usklađeno sa svim elementima na fasadi. Nova poslovna delatnost ne sme da ugrožava postojeće stanovanje.

U postojećim objektima moguća je izmena strukture stanova i promena namene iz stambenih u poslovne sadržaje.

Izuzetno **adaptacija stambenog prostora na spratnim etažama u poslovni prostor**, sa korišćenjem stambenog stepeništa, može se odobriti na osnovu člana 6 **Zakona o stanovanju** ("Službeni glasnik RS", br. 50/92, 76/92, 84/92, 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 47/94, 48/94, 44/95, 49/95, 16/97, 46/98, 26/2001, 101/2005) tako da se u delu stana može obavljati poslovna delatnost, na način kojim se ne ugrožava bezbednost zgrade i građana, ne nanosi šteta zgradi i ne ometaju drugi korisnici u mirnom korišćenju stanova.

**Adaptacija i pretvaranje poslovnog prostora u stambeni u višeporodičnom objektu** se dozvoljava ukoliko poslovni prostor u tom objektu nije isključivo uslovljen.

**Adaptacija zajedničkih prostorija stanara** u stambeni ili poslovni prostor se može dozvoliti ako su za to ispunjeni uslovi po propisima o planiranju i uređenju prostora i izgradnji objekata, a na osnovu odluke Skupštine zgrade (Zakon o održavanju stambenih zgrada Sl. list RS br. 44/95, 46/98, 1/2001, 101/2005)

Adaptacija postojećih, namenski građenih garaža u drugu namenu se ne dozvoljava.

**Rekonstrukcija tavanskog prostora** na objektima starosti cca 25 godina dozvoljava se za stambene i druge namene pod uslovom da planirane prostorije ispunjavaju tehničke propise i normative, a uz pribavljenu saglasnost vlasnika ostalih delova objekta

**Dogradnja postojećeg objekta** u horizontalnom smislu nije dozvoljena, osim u slučajevima u kojima je to definisano Planom, tj. kada je utvrđen prostor za gradnju koji predstavlja dogradnju

uz postojeći objekat. Izuzetno dozvoljavaju se manje dogradnje na zajedničkoj blokovskoj površini, a u cilju obezbeđivanja komunikacije (lift, stepenište...) ukoliko se ne može iznaći funkcionalno tehničko rešenje u gabaritu objekta.

Dozvoljena je nadogradnja postojećih višeporodičnih objekata starosti cca 25 godina u slučajevima:

- Zbog sanacije ravnog krova (bez obzira na spratnost objekta) izgradnja kosog krova ili potkrovnje etaže
- Nadogradnja postojećih objekata spratnosti do maksimalne spratnosti predviđene za zonu višeporodičnog stanovanja definisanu za blok sa obaveznim kosim krovom (ukoliko statičko ispitivanje konstrukcije objekata u celosti pokaže da je to moguće).
- Sa stanovišta namene nadograđeni prostor može biti stambeni, izuzetno poslovni (ateljei i sl).

Na ovaj način bi se na višeporodičnim objektima uz minimalno povećanje gustine nastanjenosti, otklonio problem prokišnjavanja i poboljšali uslovi stanovanja.

Nadograđene etaže mogu biti urađene korišćenjem istovetnih arhitektonskih oblika i materijalizacije, zatim mogu u svom oblikovanju koristiti principe i elemente kompozicionog plana postojećeg objekta u savremenom izrazu, ili mogu doprineti osavremenjivanju celokupnog volumena zgrade preoblikovanjem fasade. U svim slučajevima, nadograđene etaže sa postojećim delom objekta moraju činiti skladnu arhitektonsku kompoziciju. Nadogradnja objekata se vrši uvek nad celim objektom.

Fazna nadogradnja je moguća. Ukoliko se nadograđuju objekti koji sa susednim objektima čine niz posebno voditi računa da nagibi krovnih ravni postojećih objekata koji se rekonstruišu i nadograđuju, budu usklađeni sa susednim objektima, što će usloviti njihove dimenzije i oblik.

**Prilikom nadogradnje postojećih višeporodično stambenih objekata moraju se ispoštovati urbanistički pokazatelji definisani PDR-om stim što je obavezna izrada Urbanističkog projekta.**

**Zatvaranje terasa, loda i balkona** i druge pojedinačne intervencije na fasadama i to naročito uličnim, nije dozvoljeno, izuzev jednoobrazno u sklopu renoviranja, rekonstrukcije fasada prema jedinstvenom projektu za celokupan objekat.

### **3.4.2. PRAVILA REGULACIJE ZA OBJEKTE PLANIRANE ZA RUŠENJE**

Objekti koji su Planom detaljne regulacije predviđeni za rušenje, do privođenja prostora planom planiranoj nameni su:

- Objekti predviđeni za rušenje na postojećoj regulaciji ulice koja se planskim rešenjem zadržava mogu se rekonstruisati uz povećanje horizontalnog i vertikalnog gabarita tako da se uklope u plansko rešenje. Dozvoljena je mogućnost prenamene ovih objekata.
- Stambeni i poslovni objekti koji su predviđeni za rušenje, a nalaze se unutar planiranih regulacionih linija ulice mogu se rekonstruisati u postojećem horizontalnom i vertikalnom gabaritu sa mogućnošću promene namene do max. 50 % ukupne površine objekta za namene i delatnosti koje su planom predviđene kao dozvoljene za odvijanje unutar utvrđenih namenskih celina.
- Ostali objekti, pomoćni objekti i objekti unutar dvorišta, planom predviđeni za rušenje mogu se rekonstruisati bez promene vertikalnog i horizontalnog gabarita. Prenamena ovih objekata je nije dozvoljena.



### **3.5. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU**

#### **3.5.1. ELEKTROENERGETSKE, VRELOVODNE, GASNE I TT INSTALACIJE**

Snabdevanje objekata na kompleksu planirano je iz postojećih odnosno iz novoplaniranih trafo stanica odgovarajuće snage koje će se izgraditi unutar pojedinih blokova, odnosno u sklopu budućih objekata potencijalnih Investitora. Lokacije trafo stanica na graf. prilogu 4.7. su orijentacione, i utvrđivaće se u skladu sa fazama realizacije kompleksa, kod izgradnje pojedinačnih objekata, odnosno poteza.

Priključak planiranih objekata izvesti kablovskim 0,4 kV vodom preko kablovske priključne kutije.

Zavisno od etapnosti izgradnje objekata potrebno je za svaki objekat posebno zatražiti Tehničku informaciju o načinu priključenja na elektrodistributivnu mrežu od Elektrovojvodina doo Novi Sad „ELEKTRODISTRIBUCIJA SUBOTICA“ u Subotici. Za toplifikaciju predviđenih objekata na obuhvaćenom prostoru, koja je planirana priključenjem na planiranu vrelovodnu mrežu ili gasovodni sistem neophodno je zatražiti predhodne uslove kao i načelnu energetska saglasnost kojom će se definisati uslovi za priključenje svakog pojedinačnog planiranog objekta od strane JKP „SUBOTIČKA TOPLANA“, odnosno od JKP „SUBOTICAGAS“ u Subotici.

Za objekte za koje se snabdevanje toplotnom energijom planira rešiti priključenjem na planiranu vrelovodnu mrežu, potrebno je u objektu na pogodnom mestu, u suterenu ili delu prizemlja izgraditi toplotovodnu stanicu.

Za objekte čije se snabdevanje toplotnom energijom planira priključenjem na postojeću distributivnu gasovodnu mrežu, priključak i položaj KMRS isplanirati prema uslovima nadležnog komunalnog preduzeća.

Za priključenje budućih objekata na TT mrežu planirati izgradnju nove TT kablovske kanalizacije (gde je to moguće) i polaganje novih TT vodova od najbliže postojeće TT koncentracije.

Priključenje pojedinačnih objekata na TT mrežu je predmet predhodnih uslova koje treba zatražiti od TELEKOM SRBIJA “DIREKCIJA ZA TEHNIKU IJ SUBOTICA” u Subotici.

#### **3.5.2. VODOVOD I KANALIZACIJA**

Svaki objekat se priključuje na javnu vodovodnu i kanalizacionu mrežu nakon njene izgradnje.

Predvideti vodomer za svakog potrošača zasebno. Vodomer se smešta u propisno vodomerno okno.

U slučaju da se na jednoj parceli smešta više potrošača predvideti vodomere za svakog potrošača posebno, a sve vodomere smestiti u jedno vodomerno okno. U ovim slučajevima se predviđa izgradnja razdvojene mreže za sanitarnu i protivpožarnu potrošnju. Obe mreže se mogu polagati u isti rov.

Priključenje na javnu kanalizacionu mrežu vršiti po mogućnosti u revizionu okna. Dno priključnog kanala (kućnog priključka) mora biti izdignuto od kote dna sabirnog kanala (po mogućnosti priključivati se u gornju trećinu).

Odvođenje atmosferskih voda rešiti unutar pojedine parcele putem priključka na javnu kanalizacionu mrežu, stim da ne dođe do okvašavanja zidova susednog objekta ili plavljenja susedne parcele.

Kod objekata višeporodičnog stanovanja izgraditi kanalizacionu mrežu oko objekta i njome odvesti sve upotrebljene vode iz objekta i atmosferske vode sa krovnih ravni.

Celokupnu kanalizacionu mrežu graditi po mešovitom sistemu.

Površine za parkiranje graditi od vodopropusnih elemenata.

Uslove i odobrenje za priključenje na javnu vodovodnu i kanalizacionu mrežu zatražiti od JKP „Vodovod i kanalizacija“ iz Subotice.

### **3.6. OPŠTI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA**

Stambeni prostor – stambenu jedinicu sa pomoćnim i pratećim prostorima u okviru višeporodično stambenog ili stambeno-poslovnog objekta organizovati prema funkciji i važećim normativima.

Svetla visina stambenih prostorija ne može biti manja od 2,5 m.

Površina prosečne stambene jedinice je minimalno 50 m<sup>2</sup>, a preporučena prosečna veličina stambene jedinice kojoj se teži je 60 m<sup>2</sup>. Broj stambenih jedinica u jednom objektu je određen njenom prosečnom veličinom.

Poslovni prostori u sklopu stambeno-poslovnih objekata i objekata drugih namena, odnosno poslovni objekti, treba da su izgrađeni prema funkcionalnim, sanitarnim, tehničko-tehnološkim i drugim uslovima u zavisnosti od vrste delatnosti, odnosno prema važećim propisima za određenu namenu ili delatnost.

Standardna svetla visina poslovnih prostorija ne može biti manja od 3.0 m, odnosno treba da je u skladu sa propisima za obavljanje određene vrste delatnosti.

Kota poda prizemlja je maksimalno 50 cm iznad kote trotoara, a savladavanje visinske razlike obavezno se rešava na parceli korisnika, s tim da je dozvoljeno da stepenište izađe na javnu površinu u širini jednog gazišta, tj. maksimalno 30 cm.

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

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

Na objektima koji se, u skladu sa postojećim načinom postavljanja objekata u zoni, bloku, grade na granici bočne građevinske parcele, ili interpoliraju između obe bočne građevinske parcele, ne mogu se na zabatnim zidovima planirati otvori. Kod ovog načina postavljanja objekata izuzetak predstavlja mogućnost formiranja svetlarnika za potrebe osvetljenja i ventilacije sporednih, odnosno radnih prostorija, uz uslov da se izvodi na račun gabarita planiranog objekta.

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

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

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

U slučaju kada za odvođenje površinskih voda ne postoji nivelaciono rešenje na nivou bloka, površinske vode sa parcele odvođe se slobodnim padom prema rigolama, odnosno prema ulici (kod regulisane kanalizacije, odnosno jarkovima) sa najmanjim padom od 1,5%.

Izgrađene saobraćajne površine, pristupne pešačke staze, rampe garaža u prizemlju i pomoćnih i radnih prostorija kojima se savladava visinska razlika iznad kote terena, kolske

pristupne puteve dvorištu i manipulativne dvorišne plate, treba izvesti sa padom orijentisano prema ulici, eventualno delom prema zelenim površinama na parceli.

Odvođenje površinskih voda sa manipulativnih površina planiranih u dvorištom delu parcele, čija površina prelazi 200 m<sup>2</sup>, uslovljeno je zatvorenim kanalizacionom mrežom priključenom na uličnu kanalizaciju.

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

Odvođenje površinskih voda sa rampe izvedene za veći broj garaža planiranih u suteranu objekta (višeporodični, poslovni objekti i dr.) obavezno rešavati kanalizacionom mrežom priključenom na uličnu kanalizaciju.

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

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

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

### **3.7. POSEBNI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA**

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

U skladu sa Zakonom o zaštiti životne sredine, za građenje poslovnih objekata sa vrstom delatnosti čiji proces može biti sa negativnim uticajem na životnu sredinu, obavezna je izrada Studije o proceni uticaja na životnu sredinu, kojom treba da se dokaže da primenjeni tehnološki proces, materijali, sirovine, vrsta energije i otpadne materije bitno ne ugrožavaju životnu sredinu, odnosno preduzetim merama na sprečavanju negativnih uticaja mogu da se svedu na zakonom propisane dozvoljene norme.

Građenje objekata od značaja za odbranu zemlje vršiti u skladu sa odredbama Zakona o odbrani («Službeni glasnik RS» br. 45/91, 58/91, 53/93, 67/93 i 48/94) i Zakonom o vanrednim situacijama (Sl. Glasnik RS br. 111/2009) odnosno u skladu sa uslovima koje propiše nadležni organ za ovu oblast.

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

### **3.8. PRAVILA ZA IZGRADNJU JAVNIH POVRŠINA ULICA**

#### **3.8.1. PRAVILA ZA IZGRADNJU SAOBRAĆAJNE MREŽE**

- Postojeće saobraćajnice koje se ovim rešenjem zadržavaju treba rekonstruisati, a nove saobraćajne površine treba formirati prema datom urbanističkom rešenju.
- Kolovozi i trotoari treba da se izgrade sa savremenim zastorom.

- Odvod atmosferskih voda sa svih saobraćajnih površina rešiti zatvorenom kanalizacijom putem izmeštenih slivnika pored kolovoza.
- Površine za nemotorizovana kretanja graditi istovremeno, ne dozvoliti faznost kod realizacije površina.
- Biciklističke staze u nivelacionom smislu potrebno je prilagoditi trotoarima i izgraditi od savremenih materijala koji se koriste u putogradnji.
- Trotoare izgraditi korišćenjem savremenih materijala a u mestima većeg stepena atraktivnosti od kvalitetno i estetski oblikovanog popločanja.
- Kolovoznu konstrukciju na gradskim saobraćajnicama I reda dimenzionisati za teško saobraćajno opterećenje.
- Planirane raskrsnice sa kružnim tokom izgraditi tako da geometrijsko oblikovanje raskrsnice odgovara principu, da učesnik u saobraćaju u vremenskom preseku rešava samo jedan konflikt.
- Kolovozna konstrukcija u raskrsnici sa kružnim tokom treba da odgovara saobraćajnici najvišeg ranga na kojem je locirana.
- Kolovoznu konstrukciju na gradskim saobraćajnicama II reda dimenzionisati minimalno za srednje saobraćajno opterećenje.
- Kolovoznu konstrukciju na sabirnim saobraćajnicama dimenzionisati za srednje saobraćajno opterećenje.
- Kolovoznu konstrukciju za stambene ulice dimenzionisati za lako saobraćajno opterećenje
- Nivelaciju novih saobraćajnica prilagoditi nivelacionom rešenju koje je dato u ovom planu, koji je orijentacionog karaktera i moguće su izmene u cilju poboljšanja tehničkog rešenja.
- Trotoare projektovati i graditi tako da su prilagođene kretanju invalidnih lica u skladu sa standardima JUS u.A9.204.
- Svi elementi saobraćajnica dati su u grafičkom prilogu br. 4.5. Prilikom projektovanja i gradnje obavezno je pridržavati se svih datih elemenata.
- Parking prostore na javnim površinama izgraditi sa popločanjem i oivičenjem parkinga. Dimenzije parking mesta za ulično parkiranje pod uglom od 90° i 45° treba da iznose 5,0x2,5m, a za paralelno parkiranje tj. parkiranje pod uglom od 0° minimum 2,2x6,0m.
- Na parkiralištima obezbediti cca 10 % mesta za osobe sa invaliditetom.

### **3.8.2. PRAVILA ZA IZGRADNJU I UREĐENJE JAVNIH ZELENIH POVRŠINA**

- Uređenje i izgradnja unutar postojećih i planiranih javnih zelenih površina parkovskog karaktera vršiće se na osnovu Urbanističkih projekata, putem odgovarajuće stručne radne organizacije.
- Postojeće ulične zelene površine potrebno je dopunjavati i obnavljati. Započete drvorede nastavljati istim sadnim materijalom, ili vrstama koje se uklapaju i mogu se usaglasiti sa postojećim.
- Formirati homogen sistem zelenila.
- Unutar planiranih uličnih površina podizati nove zelene površine prema Planskom rešenju, po određenim principima i u planiranim odnosima prema nameni a u skladu sa Odlukom o javnim zelenim površinama („Sl. list opštine Subotica" br. 16/96).
- Voditi računa o održavanju, očuvanju i saniranju postojećih zelenih površina.
- Ulično zelenilo dopunjavati i po mogućnosti zaštititi sa zaštitnikom oko stabla, a gde je moguće uklopiti i nisko rastinje.
- Blokovsko zelenilo formirati uz utvrđenje zakonskog minimuma u pogledu prostora po jednom članu domaćinstva.

- Pri uređenju zelenog pojasa unutar blokova treba obezbediti parkovske klupe, korpe za otpadke i osvetljenje, kao i baštenske hidrante i druge rekvizite po potrebi.
- Za dečija igrališta se izrađuju posebni projekti, odnosno u sklopu projekta sa planovima ozelenjavanja.
- Prilikom ozelenjavanja dečijih ustanova voditi računa o sadnom materijalu, u smislu izbora koji je bezbedan za decu.
- Sav sadni materijal treba da je kvalitetan, da ima odgovarajuću starost i da je prilagođen uslovima.

### **3.9. USLOVI ZA IZGRADNJU MREŽE I OBJEKATA JAVNE INRASTRUKTURE**

#### **3.9.1. USLOVI ZA IZGRADNJU ELEKTROENERGETSKE, VRELOVODNE, GASNE I TT MREŽE**

##### **Elektroenergetska mreža**

Snabdevanje objekata na prostoru obuhvaćenom planom planirano je delom iz postojećih odnosno iz novoplaniranih trafo stanica odgovarajuće snage koje će se izgraditi na obuhvaćenom prostoru u skladu sa fazama realizacije kompleksa, kod izgradnje pojedinačnih objekata.

Sve elektroenergetske vodove (20 kV i 0,4 kV) izvesti putem podzemnih kablova.

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

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

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

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

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

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

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

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

Napajanje novoplaniranih kandelaber svetiljki javne rasvete rešiti putem niskonaponskih podzemnih kablova.

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

##### **Vrelovodna i gasovodna mreža**

Sve radove na izgradnji vrelovodne ili gasovodne mreže na prostoru obuhvaćenom planom izvesti prema važećim tehničkim propisima i normativima za ovu vrstu instalacija

Gasovod niskog pritiska se vodi podzemno. Kada se gasovod vodi podzemno dubina polaganja gasovoda je 0,6 - 1,0 m od njegove gornje ivice. Preporučuje se dubina od 0,8 m.

Izuzetno je dozvoljena dubina 0,5 m kod ukrštanja sa drugim ukopanim instalacijama ili na izrazito teškom terenu, uz primenu dodatnih tehničkih mera zaštite. Lokacija rovova treba da je u zelenom pojasu između trotoara i ivičnjaka kolovoza, trotoara.

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

Vrednosti minimalnih dozvoljenih rastojanja u odnosu na ukopane instalacije su:

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

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

### **Telekomunikaciona mreža**

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

Pri paralelnom vođenju energetske i telekomunikacionih kablova najmanje rastojanje mora biti 0,50 m za kablove napona do 10 kV odnosno 1,0 m za kablove napona preko 10 kV. Ugao ukrštanja treba da bude 90°.

Pri ukrštanju sa gasovodom, vodovodom i kanalizacijom vertikalno rastojanje mora biti veće od 0,3 m a pri približavanju i paralelnom vođenju 0,5 m.

Za trase KDS koristiti planirane trase TT vodova.

### **3.9.2. USLOVI ZA IZGRADNJU VODOVODNE I KANALIZACIONE MREŽE**

Javna vodovodna mreža se gradi po prstenastom sistemu, gde god to lokalni uslovi dozvoljavaju. Prvenstvo pri izgradnji javne vodovodne mreže ima trasa duž Ulice braće Radića i to na potezu od Blaška Rajića do Bajnatske ulice, obzirom da «zatvara» prsten magistralne vodovodne mreže.

Duž javne vodovodne mreže se ugrađuju protivpožarni hidranti i to nadzemni, gde god to lokalni uslovi dozvoljavaju tj gde ne ometaju saobraćaj.

Prečnici javne vodovodne mreže su najmanje 100 mm.

Sistem gradnje javne kanalizacione mreže je mešoviti.

Postojeće trase kanalizacije rekonstruisati po potrebi. Nove kanale izgraditi odgovarajućeg kapaciteta i od savremenih materijala.

Prilikom izgradnje javne kanalizacione mreže predvideti reviziona okna na svim prelomima, priključcima i pravim deonicama trase na propisnim rastojanjima.

Priključenje na kanalizacionu mrežu vršiti po mogućnosti u reviziona okna. Dno priključnog kanala mora biti izdignuto od kote dna sabirnog kanala (po mogućnosti priključivati se u gornju trećinu).

Prilikom popločanja parkinga primeniti vodopropusne elemente.

## **IV GRAFIČKI PRILOZI**

## **V DOKUMENTACIJA PLANA**