

27-158/2011

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

S.G. Subotice na 2. sednici
održanoj dana 27.09. 2012. godine
pod brojem I-00-011-30 /2012
donela je Odluku o donošenju izmene Plana

Predsednik Skupštine grada Subotice
Maria Kern Šolja, dipl.oec, s.r.

D i r e k t o r

mr Dragan Trklja dipl. pravnik

Subotica, septembar 2012. godine

NARUČILAC: **GRAD SUBOTICA**

OBRADIVAČ: **JP „ZAVOD ZA URBANIZAM GRADA SUBOTICE”**

UGOVOR BROJ: **27-158/11**

INVESTITOR: **J.P.”DIREKCIJA ZA IZGRADNJU GRADA SUBOTICE”**

VRSTA PLANA: **IZMENA PLANA DETALJNE REGULACIJE
ZA DEO PROSTORA MZ „PROZIVKA“ U SUBOTICI**

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

STRUČNI TIM: **KORNELIJA EVETOVIĆ CVIJANOVIĆ, dipl.inž.arh.
STIPAN JARAMAZOVIĆ, dipl.inž.saobr.
odgovorni urbanista
SNEŽANA DAVIDOVIĆ, dipl.inž.građ.
odgovorni urbanista
ANTE STANTIĆ, el.inž.**

RADNI TIM: **ANIKO BALOG, ing.građ.**

SPOLJNI
SARADNICI: **Služba za građevinarstvo**

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

S A D R Ź A J :

P O L A Z N E O S N O V E P L A N A – KONCEPT ZA IZMENU PLANA DETALJNE REGULACIJE ZA DEO PROSTORA MZ „PROZIVKA“ U SUBOTICI

I O P Š T I D E O

- 1.1. GRANICA PLANA I OBUHVAT GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
- 1.2. PLANSKI I PRAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE IZMENE PLANA

II ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA I CILJEVI UREĐENJA I IZGRADNJE PROSTORA

- 2.1. POLOŽAJ PROSTORA U OKRUŽENJU
- 2.2. POSTOJEĆA NAMENA PROSTORA I OSNOVNE URBANISTIČKE
KARAKTERISTIKE PROSTORA
- 2.3. POSTOJEĆA KOMUNALNA OPREMLJENOST PROSTORA
 - 2.3.1. Analiza mreže saobraćajnica
 - 2.3.2 Elektroenergetska, gasovodna i telekomunikaciona mreža
 - 2.3.3 Vodovodna i kanalizaciona mreža
- 2.4. STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE
- 2.5. CILJEVI UREĐENJA I IZGRADNJE PROSTORA

P L A N S K I D E O

III PRAVILA UREĐENJA PROSTORA

- 3.1. PODELA NA CELINE UNUTAR PROSTORA PLANA
- 3.2. KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA
 - 3.2.1. Konceptcija uređenja prostora
 - 3.2.2 Konceptcija uređenja karakterističnih građevinskih zona ili karakterističnih celina (blokova) određenih planom
- 3.3. PRAVILA, USLOVI I OGRANIČENJA UREĐENJA PROSTORA
- 3.4. PODELA ZEMLJIŠTA OBUHVAĆENOG PLANOM NA POVRŠINE JAVNE
NAMENE I POVRŠINE OSTALE NAMENE

- 3.5. STEPEN KOMUNALNE OPREMLJENOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA PO CELINAMA ILI ZONAMA KOJI JE POTREBAN ZA IZDAVANJE LOKACIJSKE I GRAĐEVINSKE DOZVOLE
- 3.6. USLOVI ZAŠTITE PROSTORA
 - 3.6.1. Opšti i posebni uslovi i mere zaštite životne sredine i života i zdravlja ljudi
 - 3.6.2. Uslovi za zaštitu od požara, elementarnih nepogoda , tehničko – tehnoloških nesreća i ratnih dejstava
 - 3.6.3. Uslovi za evakuaciju otpada
- 3.7. POSEBNI USLOVI KOJIMA SE POVRŠINE I OBJEKTI JAVNE NAMENE ČINE PRISTUPAČNIM OSOBAMA SA INVALIDITETOM U SKLADU SA STANDARDIMA PRISTUPAČNOSTI
- 3.8. USLOVI I MERE ZA SPROVOĐENJE PLANA SA LOKACIJAMA PROPISANIM ZA DALJU PLANSKU RAZRADU
- 3.9. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE
- 3.10. PRAVILA PARCELACIJE I PREPARCELACIJE

IV PRAVILA GRAĐENJA

- 4.1. URBANISTIČKI USLOVI I PRAVILA GRAĐENJA PO ZONAMA
 - 4.1.1. Zona višeporodično-stambenih i stambeno-poslovnih objekata
- 4.2. USLOVI ZA ZAŠTITU SUSEDNIH OBJEKATA
- 4.3. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO I ESTETSKO OBLIKOVANJE ELEMENATA OBJEKATA
- 4.4. USLOVI ZA ADAPTACIJU POSTOJEĆIH OBJEKATA NA PROSTORU PLANA
- 4.5. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU
 - 4.5.1. Elektroenergetske, gasne i TT instalacije
 - 4.5.2. Vodovod i kanalizacija
- 4.6. OPŠTA PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA
- 4.7. POSEBNA PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA
- 4.8. PRAVILA ZA IZGRADNJU MREŽE I OBJEKATA JAVNE INFRASTRUKTURE
 - 4.8.1. Pravila za izgradnju elektroenergetske, gasne i TT mreže
 - 4.8.2. Pravila za izgradnju vodovodne i kanalizacione mreže

V GRAFIČKI PRILOZI

5.1.	Izvod iz PDR-a za deo prostora MZ „Prozivka“ u Subotici 27-133/08	1:2000
5.2.	Geodetska podloga sa granicom plana.....	1:500
5.3.	Plan namene površina u granicama Plana sa podelom na površine javne i ostale namene.....	1:500
5.4.	Plansko rešenje - regulacioni i nivelacioni plan sa planom uređenja zelenih površina	1:500

P O L A Z N E O S N O V E P L A N A

KONCEPT ZA IZMENU PLANA DETALJNE REGULACIJE ZA DEO PROSTORA MZ „PROZIVKA“ U SUBOTICI

I O P Š T I D E O

1.1. GRANICA PLANA I OBUHVAT GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

Izmenom Plana detaljne regulacije za deo prostora MZ „Prozivka“ obuhvaćen je prostor od cca **60 ari** koji predstavlja blok 12, kao takav definisan u Planu detaljne regulacije za deo prostora MZ „Prozivka“ u Subotici (“Službeni list Grada Subotice” broj 19/10). Granica obuhvata predstavlja prostor koji je omeđen sa severozapada Ulice Blaška Rajića, sa severoistoka Ulice Braće Radić, sa jugozapada Ulice Prvomajskom i sa jugoistoka prodorom planirane ulice koja čini povez Ulice Braće Radić i Prvomajske.

Karakteristične prelomne tačke 1-8 koje definišu položaj granice Plana utvrđene su sledećim koordinatama:

12.1	397803.392	105867.919
12.2	397860.348	105915.926
12.3	397860.772	105922.221
12.4	397840.407	105945.741
12.5	397817.875	105971.939
12.6	397808.734	105973.145
12.7	397752.630	105929.770
12.8	397781.550	105894.080

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

9817/1, 9821/2, 9821/3, 9826, 9821/1, 9823/1 i 9823/2 K.O. Donji grad.

1.2. PLANSKI I PRAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE IZMENE PLANA

Planski osnov za izradu Izmene Plana detaljne regulacije za deo prostora MZ „Prozivka“ je Plan detaljne regulacije za deo prostora MZ „Prozivka“ u Subotici (“Službeni list Grada Subotice” broj 19/10).

Pravni osnov za izradu Plana detaljne regulacije je **Zakon o planiranju i izgradnji** (Sl. glasnik RS br. 72/2009 , 81/2009-ispr.,64/2010-odlukaUS i 24/2011) - u daljem tekstu Zakon i **Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade planskih dokumenata** (“Službeni glasnik RS” broj 31/10, 69/10, 16/11) i ostali podzakonski akti koji tretiraju ovu oblast.

Plan se izrađuje na osnovu Odluke o izradi izmene Plana detaljne regulacije za deo prostora MZ „Prozivka“ u Subotici, koja je doneta na 27. sednici Skupštine Grada Subotice održanoj dana 13.10.2011. godine ("Službeni list grada Subotice" broj 46/11).

Na osnovu mišljenja vršioca stručne kontrole - Komisije za planove nije se pristupilo izradi koncepta plana već se u skladu sa odlukom o izradi i donošenju, odnosno Izmeni planskog

dokumenta, odmah pristupilo izradi Nacrta plana, prema čl. 48 **Zakona o planiranju i izgradnji** (Sl. glasnik RS br. 72/2009 , 81/2009-ispr., 64/2010-odlukaUS i 24/2011)

Plan se izrađuje prema propisanom načinu izrade i sadržaju utvrđenom Pravilnikom o sadržini načinu i postupku izrade planskih dokumenata („Službeni glasnik RS” broj 31/2010 , 69/2010 i 16/2011).

II ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA I CILJEVI UREĐENJA I IZGRADNJE PROSTORA

2.1. POLOŽAJ PROSTORA U OKRUŽENJU

Izmenom Plana detaljne regulacije za deo prostora MZ „Prozivka“ u Subotici obuhvaćen je prostor od 60 ara koji predstavlja blok 12 definisan u Planu detaljne regulacije za deo prostora MZ „Prozivka“ u Subotici („Službeni list Grada Subotice” broj 19/10). Granicu Izmene plana definišu planirane regulacione linije pomenutog bloka 12: sa severozapada Ulica Blaška Rajića, sa severoistoka Ulica Braće Radić, sa jugozapada Ulica Prvomajska i sa jugoistoka prodor planirane ulice koja čini povez Ulice Braće Radić i Prvomajske.

2.2. POSTOJEĆA NAMENA PROSTORA I OSNOVNE URBANISTIČKE KARAKTERISTIKE PROSTORA

Namena prostora unutar predmetnog bloka je u skladu sa GP-om i donetim Planom - VIŠEPORODIČNO STANOVANJE SA POSLOVANJEM. Unutar predmetnog bloka su, u severozapadnom delu i u skladu sa osnovnom namenom prostora - izgrađena dva višeporodična stambeno-poslovna objekta spratnosti P+6+Pk, sa pratećim uređenjem - trotoarima i parking prostorima na potezu uz ulice Blaška Rajića i Braće Radić, a preostali prostor unutar bloka je neuređen - neizgrađeno građevinsko zemljište. Na preostalom delu rubom bloka donetim Planom je predviđena realizacija još dva stambena objekta - lamele identične namene, na način kojim se obrazuje dovršena funkcionalno-kompoziciona celina u prostoru, koja je predmet Izmene Plana.

2.3. POSTOJEĆA KOMUNALNA OPREMLJENOST PROSTORA

2.3.1. Analiza mreže saobraćajnica

Planom obuhvaćeni prostor se u svemu naslanja na postojeće saobraćajnice koje obezbeđuju pristup ovom bloku. Okolne saobraćajnice obezbeđuju dobru povezanost obuhvaćeg prostora sa užim i širim okruženjem. Duž poteza uz Ulicu Blaška Rajića i Braće Radić u širini uličnog fronta realizovanih višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata izvedeni su parkinzi za putnička vozila za potrebe korisnika i stanara objekata, a planirana su i u delu prostora pripadajućeg unutrašnjeg dvorišta – unutar zajedničke blokovske javne površine.

2.3.2. 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.

Na prostoru koji se prostire na delovima MZ „Prozivka“ 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“ 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.

2.3.3. 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.).

2.4. STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE

Prostor obuhvaćen granicom izmene Plana se, prema nameni utvrđenoj Generalnim planom Subotica – Palić do 2020. godine, nalazi u **Zoni višeporodičnog stanovanja velikih gustina** (preko 300 st/ha).

Ovaj prostor predstavlja deo prostora koji je urbanistički razrađen donetim Planom detaljne regulacije za deo prostora MZ „Prozivka“ u Subotici ("Službeni list Grada Subotice" broj 19/10)– definisan u Planu kao BLOK 12.

Na osnovu Odluke Skupštine Grada Subotice ("Službeni list grada Subotice" broj 46/11) pristupilo se izradi izmene Plana detaljne regulacije za deo prostora MZ „Prozivka“.

Stečenom urbanističkom obavezom smatraju se sve izdate Lokacijske dozvole i Građevinske dozvole, kao i Urbanistički projekti za građenje objekata i uređenje prostora u bloku i koji tangiraju neposredno okruženje tretiranog bloka, izdati na osnovu Plana detaljne regulacije za deo prostora MZ „Prozivka“ u Subotici ("Službeni list Grada Subotice" broj 19/10).

2.5. CILJEVI UREĐENJA I IZGRADNJE PROSTORA

Cilj Izmene Plana je:

Povećanje spratnosti planiranih višeporodično stambenih objekata u Bloku 12 do maksimalno dozvoljenih za namensku zonu, usaglašeno sa visinama postojećih objekata u bloku, a radi postizanja usklađene vertikalne regulacije objekata u bloku 12 i uklapanja u urbano okruženje, a ujedno i u cilju racionalnijeg korišćenja gradskog građevinskog zemljišta i ostvarenja pozitivnih finansijskih efekata za Grad, povećanjem vrednosti građevinskog zemljišta namenjenog za ustupanje - prodaju Investitorima na način i prema postupku utvrđenom Zakonom.

PLANSKI DEO

III PRAVILA UREĐENJA PROSTORA

3.1. PODELA NA CELINE UNUTAR PROSTORA PLANA

Prostor obuhvaćen Izmenom dela Plana detaljne regulacije predstavlja jednu jedinstvenu celinu - Blok 12 definisan PDR-om, koji čini sastavni deo Zone višeporodičnog stanovanja - građevinski blok namenjen za funkciju višeporodičnog stanovanja, koji je planiran da se izgradi objektima višeporodičnog stanovanja sa zajedničkom blokovskom površinom uređenom u funkciji planiranih objekata.

3.2. KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA

3.2.1. Koncepcija uređenja prostora

Koncepcija uređenja prostora obuhvaćenog izmenom Plana je preuzeta iz Plana detaljne regulacije za deo prostora MZ „Prozivka“. Građevinski blokovi i regulacije ulica definisani Planom se u potpunosti zadržavaju.

3.2.2. Koncepcija uređenja karakterističnih građevinskih zona ili karakterističnih celina (blokova) određenih planom

Kao što je navedeno u poglavlju 3.1., predmetni prostor čini jedinstvenu prostornu celinu blok 12. Unutar definisanog građevinskog bloka Izmenom PDR-a rubom bloka planirano je da se realizuju objekti višeporodičnog stanovanja na način da se unutar bloka formira zajednička javna blokovska površina predviđena da se uredi u funkciji planiranih objekata, za uređenje parking prostora, kolskih i pešačkih pristupa objektima, zelenih površina i dr.

3.3. PRAVILA, USLOVI I OGRANIČENJA UREĐENJA PROSTORA

U regulaciji ulica koje oivičavaju Blok 12 nije dozvoljena izgradnja objekata, izuzev mreže javne saobraćajne i komunalne infrastrukture. Unutar zajedničke blokovske površine dozvoljena je izgradnja isključivo pratećih objekata stanovanja u cilju obezbeđenja dopunskih sadržaja stanovanju kao što su: parkirališta, dečija igrališta, sadržaji sporta, nadstrešnice i infrastrukturni objekti (kotlarnice, trafostanice...) i sl., čiji položaj i gabariti će se odrediti Lokacijskom dozvolom.

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

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

Unutar granice Plana prostor Bloka 12 je definisan kao :

- **POVRŠINA JAVNE NAMENE** koja obuhvata prostor zajedničke javne blokovske površine koju se formira u zaleđu gabarita postojećih i planiranih višeporodičnih stambenih objekata rubno naslonjenih na regulacionu liniju bloka veličine **2884m²**.

- **POVRŠINA OSTALE NAMENE** koja obuhvata prostor u površini gabarita postojećih i planiranih višeporodičnih stambenih objekata realizovanih po sistemu ivične gradnje (građevinske linije objekata se poklapaju sa regulacionim linijama bloka - ulica koje oivičavaju blok) i čija je veličina **3208m²**.

Regulacione linije su obeležene i definisane prelomnim tačkama, odnosno analitičko-geodetskim podacima, tako da se na osnovu Plana može sprovesti parcelacija i preparcelacija.

BILANS POVRŠINA

A) POVRŠINE JAVNE NAMENE	POVRŠINA (ha)	(%)
ZAJEDNIČKE BLOKOVSKJE POVRŠINE	0.28	46.66

B) POVRŠINE OSTALE NAMENE	POVRŠINA (ha)	(%)
ZONE VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA velikih gustina	0.32	53.34

UKUPNO A + B	0,60	100%
--------------	------	------

Geodetski elementi za obeležavanje parcela – razgraničenje od površina javne namene dati su u grafičkom prikazu 5.3. - Plan namene površina u granicama Plana sa podelom na površine za javne i ostale namene, u smislu razgraničenja od parcela javne namene – obodnih ulica koje oivičavaju blok, dok se parcela unutrašnjeg dvorišta formira nakon izgradnje planiranih objekata i izdvajanja građevinskih parcela u gabaritima istih koje su definisane rešenjem Plana, kao preostale slobodne površine dvorišnog dela objekata koji se objedinjavaju u zajedničku blokovsku površinu.

SPISAK PARCELA JAVNE NAMENE KOJE ČINE ZAJEDNIČKU BLOKOVSKU POVRŠINU (CELE I DELOVI)

BLOK 12 - k.p. br. 9826, 9821/3, 9821/2 i deo 9817/1 K.O. Donji grad.

Napomena: Unutar zajedničke blokovske površine izdvojena je parcela kp. 9821/2 K.O. Donji grad pod Trafo stanicom.

3.5. STEPEN KOMUNALNE OPREMLJENOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA PO CELINAMA ILI ZONAMA KOJI JE POTREBAN ZA IZDAVANJE LOKACIJSKE I GRAĐEVINSKE DOZVOLE

Pre početka izgradnje planiranih objekata i uređenja parcele bloka, odnosno građevinskog kompleksa, neophodno je obezbediti kompletnu komunalnu opremljenost po pitanju: snabdevanja

električnom energijom, snabdevanja objekata vodom iz javne vodovodne mreže, priključenja objekata na javnu kanalizacionu mrežu, priključenja planiranih objekata na javnu toplovodnu mrežu ili gradski sistem snabdevanja gasom i obezbeđenja priključenja na distributivnu telekomunikacionu mrežu.

3.6. USLOVI ZAŠTITE PROSTORA

3.6.1. Opšti i posebni uslovi i mere zaštite životne sredine i života i zdravlja ljudi

Opšti uslovi zaštite životne sredine obuhvataju sprovođenje normativa koji su GP-om zacrtani kroz uslove za izgradnju objekata, zastupljenost otvorenih – slobodnih prostora i zelenih površina na nivou urbanističke zone – namenske celine.

Pridržavanjem utvrđenih uslova iz Plana u pogledu vrste i namene novoplaniranih objekata, njihovog utvrđenog položaja u odnosu na regulacione linije ulice, definisanih urbanističkih parametara procenta zauzetosti prostora za gradnju objekata 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.

Opšti uslovi zaštite životne sredine obezbeđuju se pridržavanjem odredbi:

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

3.6.2. Uslovi za zaštitu od požara, elementarnih nepogoda, tehničko-tehnoloških nesreća i ratnih dejstava

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).
- **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)
- **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.

3.6.3. Uslovi za evakuaciju otpada

Investitori i vlasnici objekata dužni su da obezbede kontejnere za odnošenje otpada i predaju je nadležnom preduzeću na upravljanje. Prilikom izdavanja lokacijske dozvole za izgradnju objekta obavezno definisati položaj mesta za postavljanje kontejnera za smeće.

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 neometan pristup vozilima i radnicima komunalnog preduzeća zaduženog za odnošenje smeća.

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

Kontejneri se raspoređuju tako da najviše 15 stanova koristi jedan kontejner. Minimalno rastojanje između dva kontejnerska mesta je 50m.

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

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

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

3.7. POSEBNI USLOVI KOJIMA SE POVRŠINE I OBJEKTI JAVNE NAMENE 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, stambeno-poslovnim 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

3.8. USLOVI I MERE SPROVOĐENJA PLANA SA LOKACIJAMA PROPISANIM ZA DALJU PLANSKU RAZRADU

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

- parcelacija i preparcelacija građevinskih parcela u cilju izdvajanja građevinskog zemljišta namenjenog za površine i objekte javne namene, kao i formiranja građevinskih parcela prema utvrđenoj nameni u skladu sa planom vršiće se u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji.
- **izrada Urbanističkog projekta za potrebe izgradnje planiranih višeporodično-poslovnih objekata planiranih u bloku.**
- **Izdavanje Lokacijske dozvole koja sadrži izvod iz Urbanističkog projekta za potrebe izgradnje objekata planiranih u bloku.**

- izuzimanje planiranog građevinskog zemljišta za javnu namenu (ulice) iz poseda korisnika tog zemljišta i njegovo određivanje za građevinsko zemljište u javnoj nameni.
- izrada projektno-tehničke dokumentacije za objekte saobraćajne i komunalne infrastrukture u cilju uređenja i opremanja javnih površina - ulica prema utvrđenoj dinamici realizacije prostornog rešenja.
- izrada projektno-tehničke dokumentacije za objekte namena utvrđenih Planom koji se grade na građevinskom zemljištu za ostale namene.
- pribavljanje urbanističkih i drugih saglasnosti na projektnu dokumentaciju.
- pribavljanje građevinske dozvole i prijava radova.
- **nakon izgradnje objekata u skladu sa Planom i Lokacijskom dozvolom, izdvajanje parcele u površini i gabaritu objekta, radi formiranja parcela pod objektima i parcele zajedničke javne blokovske površine namenjene za korišćenje i uređenje u skladu sa Planom**

3.9. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji, a u skladu sa strategijom Agencije za energetske efikasnost neophodno je raditi na podsticanju graditelja i vlasnika objekata da primene energetske efikasne rešenja i tehnologije u svojim zgradama, radi smanjenja tekućih troškova, tj. da unaprede energetske efikasnost u zgradarstvu čime bi se smanjila potrošnja svih vrsta energije.

Potrebno je primeniti koncepte koji su štedljivi, ekološki opravdani i ekonomični po pitanju energenata, ukoliko se žele ostvariti ciljevi poput energetske produktivnosti ili energetske gradnje kao doprinosa zaštiti životne sredine i klimatskih uslova.

Osnovne mere za unapređenje energetske efikasnosti u zgradarstvu su: smanjenje energetske gubitaka, efikasno korišćenje i proizvodnja energije. Smanjenje energetske gubitaka se postiže: eliminisanjem „hladnih mostova“, toplotnom izolacijom zidova, krovova i podova, zamenom stolarije koja ima dobre termoizolacione karakteristike, a sve u cilju sprečavanja nepovratnih gubitaka dela toplotne energije. Efikasno korišćenje energije podrazumeva upotrebu novih sistema grejanja i hlađenja koji su relativno niski potrošači energije, a mogu se napajati iz alternativnih i obnovljivih izvora energije, kao što su solarna i geotermalna energija. Toplotne pumpe kod ovih sistema mogu raditi u režimu grejanja zimi, a u režimu hlađenja u toku leta tako da se postiže ugodna i ravnomerna klima tokom čitave godine.

Energetska efikasnost izgradnje u naselju se postiže na jedan od sledećih načina:

- izgradnjom pešačkih i biciklističkih staza za potrebe obezbeđenja komuniciranja unutar naselja i smanjenja korišćenja motornih vozila;
- podizanjem uličnog zelenila (smanjuje se zagrevanja tla i stvara se prirodni ambijent za šetnju i vožnju bicikla);
- projektovanjem i pozicioniranjem zgrada prema klimatskim aspektima, izloženosti suncu i uticaju susednih objekata, podizanjem zelenih krovova, kao kompenzacija okupiranom zemljištu;
- sopstvenom proizvodnjom energije i drugim faktorima;
- izgradnjom objekata za proizvodnju energije na bazi alternativnih i obnovljivih izvora energije (korišćenjem lokalnih obnovljivih izvora energije) i izgradnjom daljinskih ili centralizovanih sistema grejanja i hlađenja.

Energetska efikasnost izgradnje objekata obuhvata sledeće mere:

- realizacija pasivnih solarnih mera, kao što su: maksimalno korišćenje sunčeve energije za zagrevanje objekta (orijentacija zgrade prema južnoj, odnosno istočnoj strani sveta), zaštita od sunca, prirodna ventilacija i sl;

- omotač zgrade (toplotna izolacija zidova, krovova i podnih površina); zamena ili sanacija prozora (vazдушna zaptivnost, nepropustljivost i druge mere);
- sistem grejanja i pripreme sanitarne tople vode (zamena i modernizacija kotlova i gorionika, prelazak sa prljavih goriva na prirodni gas, regulacija temperature, ugradnja termostatskih ventila, delitelja i merača toplote i druge mere;
- unutrašnja klima, koja utiče na energetske potrebe, tj. sistem za klimatizaciju, (kombinacija svih komponenti potrebnih za obradu vazduha, u kojoj se temperatura reguliše ili se može sniziti, moguće u kombinaciji sa regulacijom protoka vazduha, vlažnosti i čistoće vazduha);
- unutrašnje osvetljenje (zamena sijalica i svetiljki radi obezbeđenja potrebnog kvaliteta osvetljenosti).

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

3.10. PRAVILA PARCELACIJE I PREPARCELACIJE

Opšta pravila parcelacije:

Građevinska parcela mora imati pristup na javnu saobraćajnu površinu.

Građevinske parcele u Bloku 12 čine parcele formirane u gabaritu izgrađenih objekata i parcele koje će se formirati u veličini i obliku osnove planiranih objekata višeporodičnog stanovanja.

Parcelacija u bloku, u cilju formiranja građevinskih parcela u gabaritima objekata definisanih Planom vršiće se tako što će se nakon izgradnje planiranih višeporodičnih stambenih objekata izdvojiti parcele pod gabaritima objekata, dok će se preostale neizgrađene površine objediniti u zajedničku blokovsku površinu. Parcelama pod objektima pripojiti površine pod rampama, stepeništima i rezervnim izlazima.

Zajednička javna blokovska površina namenjena je za obezbeđenje kolsko-pešačkih prolaza i pristupa objektima i vezama sa urbanim okruženjem, izgradnju parking mesta za objekte, uređenje zelenih površina i dr., u okviru kojih se mogu graditi prateći sadržaji objekata- trafo stanice i sl., za koje je takođe potrebno izdvojiti parcelu u potrebnoj površini za funkcionisanje ovih objekata.

Formiranje građevinske parcele vrši se na osnovu projekta parcelacije odnosno preparcelacije, u skladu sa Zakonom o planiranju izgradnji, koji se izrađuje u skladu sa pravilima parcelacije iz ovog Plana.

Ukoliko je za formiranje građevinske parcele za izgradnju objekata prema rešenju iz Plana potrebno vršiti ispravku granica građevinske parcele u odnosu na granice susednih parcela, projekat ispravke granica susednih parcela može se izdati u skladu sa uslovima iz Plana detaljne regulacije, i to na predlog zainteresovanog lica i uz saglasnost vlasnika zemljišta, a prema utvrđenim pravilima o parcelaciji, u pogledu veličine oblika, širine i drugih uslova koji su propisani za građevinsku parcelu u zoni u kojoj se nalazi, a kako je to definisano na grafičkom prilogu Plana.

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

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

IV PRAVILA GRAĐENJA

4.1. URBANISTIČKI USLOVI I PRAVILA GRAĐENJA PO ZONAMA

4.1.1. Zona višeporodično-stambenih i stambeno-poslovnih objekata

Unutar predmetnog Bloka 12 isključivo je planirana izgradnja objekata višeporodičnog stanovanja stambeno-poslovne namene.

Pravila za obrazovanje građevinskih parcela

Uređenje i građenje u bloku može se realizovati fazno, formiranjem građevinskih parcela u gabaritu planiranih objekata unutar bloka sa pripadajućim pratećim sadržajima, prilazima i parkinzima, tako da u konačnoj realizaciji čine jedinstvenu prostorno funkcionalnu celinu sa postojećim objektima, a na način da i uređenje zajedničke blokovske površine obrazuje usklađenu funkcionalno-oblikovnu celinu kako je definisano Planom.

Širina građevinske parcele utvrđena je prema načinu postavljanja objekta na parceli - blokovski sistem građenja, objekti su planirani u neprekinutom nizu duž regulacije ulica koje oivičavaju blok, pri čemu se u širini uličnog fronta - utvrđenoj širini građevinske parcele može graditi jedan objekat, odnosno maksimalno dva ili dve lamele imajući u vidu oblik, širinu i veličinu parcele – prostora za građenje objekata, kako je to naznačeno na grafičkom prilogu. Veličinu građevinske parcele definiše planirana površina osnove planiranih objekata, kako je to utvrđeno na grafičkom prilogu Plana. Preostali prostor čini zajedničku javnu blokovsku površinu, koja se formira od parcela unutrašnjeg dvorišta bloka, koje se u konačnom objedinjavaju u jedinstvenu parcelu.

Vrsta i namena objekata

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** (restoran, taverna, 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 i dr.),
- **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. i drugih delatnosti rada (robno transportne usluge, skladištenje i sl.), kao ni delatnosti koje se odnose na prodaju ili čuvanje rasutih, zapaljivih i eksplozivnih materijala i sekundarnih sirovina.
- nije dozvoljena izgradnja autolimarskih radionica, autopraonice, benzinske i gasne stanice, drvare i sl.

Položaj objekata na parceli

Dispozicija novih objekata u bloku utvrđena je u odnosu na obodne ulice po principu ivične izgradnje. Novoplanirani objekti se lociraju obodom blokova, u okviru utvrđenog prostora za građenje, **u neprekinutom nizu** (kako je definisano na grafičkim priložima), naslanjajući se direktno i bez prekida na postojeće realizovane objekte u bloku, sa ciljem i na način da se unutar bloka oformi unutrašnje dvorište – zajednička blokovska površina uređena u funkciji pristupa objektima, sa prostorima za parkiranje vozila, kao i zelenim površinama.

Ulična građevinska linija (planiranih višeporodično stambeno-poslovnih objekata) se poklapa sa regulacionom linijom, ali je radi dobijanja razuđenosti uličnih fasada dozvoljeno povlačenje ulične GL prizemlja u odnosu na regulacionu liniju do 2,0 m i to do 50% dužine ulične fasade prizemlja objekta, s tim da se urb. pokazatelji i regulacione linije moraju ispoštovati.

Ispadi na objektu (erkeri, doksati, balkoni) na nivou sprata u visini min. 3.0m od kote trotoara mogu preći utvrđenu građevinsku liniju i regulacionu liniju prema ulici, kao i utvrđenu građevinsku liniju prema unutrašnjem dvorištu max. 1.2m i to 50% ulične, odnosno dvorišne fasade iznad prizemlja.

Širina tela zgrade tj. rastojanje između ulične građevinske linije i dvorišne građevinske linije planiranih objekata u predmetnom bloku 12, može da iznosi max. 15.0m,

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

Zauzetost utvrđenog prostora za građenje objekata

Za zonu višeporodičnog stanovanja prostor za građenje objekata definisan je uličnom i dvorišnom građevinskom linijom. U okviru utvrđenog prostora za građenje objekata može se razvijati horizontalni gabarit planiranih objekata.

Planom se ne utvrđuje indeks zauzetosti parcele već se definiše dozvoljena izgrađenost utvrđenog prostora za građenje, s obzirom da se gabarit objekta koji se gradi može razvijati isključivo unutar granica definisanog prostora za gradnju, a nakon izgradnje objekta izdvaja se - formira parcela u gabaritu osnove objekta, a preostali prostor priključuje parceli zajedničke blokovske površine, odnosno javnoj površini - parceli ulice u slučaju ako se građevinska linija

objekta u celoj dužini ne poklapa sa regulacionom linijom ulice - parcelom ulice, tj povučena je u odnosu na nju.

Maksimalna zauzetost utvrđenog prostora za građenje je 100 %, odnosno min. 80%.

U sklopu zajedničke blokovske površine planirana je izgradnja parkinga za potrebe stambenog i poslovnog dela objekata, a slobodan prostor potrebno je ozeleniti u minimalnom procentu koji iznosi 20%, sa akcentom na sadnju visokog zelenila - drveća u cilju stvaranja hlada i poboljšanja mikroklimatskih uslova stanovanja u bloku, koje dugoročno daje značajno bolje efekte od parternog zelenila.

Poslovanje u stambeno-poslovnim objektima može biti zastupljeno do max. 40%.

U višeporodičnoj stambenoj 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 m², a teži se ostvarivanju prosečne površine 60 m², dok je GP-om utvrđena od 70m².

Minimalna stambena jedinica je neto površine 24 m².

Dozvoljena spratnost objekata

Visinska regulacija objekata u bloku definisana je najvećom dozvoljenom visinom objekata utvrđenom visinskom kotom - kotom slemena objekata, koja je data na grafičkom prilogu 5.4.- Plansko rešenje, i koja je utvrđena u odnosu na namenu objekata, visinu izgrađenih objekata u bloku u cilju vertikalnog usaglašavanja objekata koji u konačnom obrazuju neprekinuti niz, arhitektonsko-urbanističku celinu - potez, kao i u odnosu na visinsku regulaciju urbanističko-namenske zone, područja i neposrednog urbanog okruženja.

U skladu sa tim utvrđena je najveća dozvoljena visina planiranih objekata , visina slemena objekta od 27,5 m.

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

Na grafičkom prilogu 5.4. na postojećim objektima koji se zadržavaju planskim rešenjem upisana je postojeća spratnost objekata. Kod postojećih objekata se dozvoljava rekonstrukcija i nadogradnja potkrovlja prema propisanim parametrima za zonu - blok, s tim da se pre projektovanja proveriti statička stabilnost objekta u celosti.

Visina višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata

Najveća dozvoljena visina objekta predstavlja - rastojanje od nulte kote terena do kote slemena.

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 orijentacione spratnosti:
 - P+5 do max 25.0 m
 - P+5+Pk do max 25.5 m
 - P+6 do max 27.0 m
 - P+6+Pk do max 27.5 m

i treba da je usaglašena sa visinom postojećih objekata uz koje se planirani gradi, radi postizanja vertikalne usaglašenosti objekata na uličnom potezu, kao i sa planiranom visinom objekata u zoni, bloku 12.

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

Tavan se ne može koristiti za stanovanje i poslovanje već samo za pomoćne prostorije (ostave, vešernicu i sl.).

Visina nadzidka stambene potkrovnne etaže - potkrovlja iznosi max 1,8 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine. U cilju racionalnog iskorišćenja prostora u potkrovnoj etaži dozvoljava se izgradnja galerije i dupleks stanova ukoliko nagib krovnih ravni to omogućava. Kod planiranih objekata bez potkrovnne etaže, tavanačke prostorije ne smeju imati nadzidak.

Namena etaža višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata

Utvrđuje 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 unutrašnjem dvorištu- zajedničkoj blokovskoj površini.

Visoko prizemlje - za stambene ili poslovne prostorije

Sprat - za stambene, izuzetno administrativno-poslovne prostore

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

Galerija- U prizemljima se galerija može predvideti isključivo za poslovanje, a u potkrovljima odnosno mansardnim etažama za stanovanje, prilagođena 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 5,0m, da je njena površina maksimalno 1/2 površine prizemlja, dok je 1/2 vazdušni prostor.

Utvrđivanje kote prizemlja

- **prizemlje** (P) podrazumeva deo objekta nad nasipom ili podrumom, čija je kota poda izdignuta minimalno 0.15m, a maksimalno 1.20m od planirane kote zaštitnog trotoara oko objekta (nulta kota objekta),
- **visoko prizemlje** (VP) podrazumeva deo objekta nad suteranom, čija je kota poda izdignuta je minimalno 1.25m, a maksimalno 2.20m od kote zaštitnog trotoara oko objekta (nulta kota objekta),
- **podrum** (Po) podrazumeva najniži ukopani deo objekta ispod etaže prizemlja, a čija je minimalna dubina ukopavanja definisana maksimalnom kotom poda prizemlja; dozvoljeno

je ukopavanje više etaža ukoliko to ne utiče na režim podzemnih voda; u podrumu nije dozvoljeno stanovanje;

- **suteren** (Su) podrazumeva najniži ukopani deo objekta ispod etaže visokog prizemlja, a čija je dubina ukopavanja definisana maksimalnim kotama poda visokog prizemlja i prizemlja; u suterenu nije dozvoljeno stanovanje;

Kota poda prizemlja objekata za nestambene sadržaje je minimalno 15cm iznad kote trotoara. Kod stambene namene minimalna visina poda prizemlja je 1,20m 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 i drugog reda, ukoliko u prizemlju sadrže stambene prostorije, projektovati obavezno sa visokim prizemljem.

Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Parkiranje vozila za korisnike novih objekata, s obzirom da se objekti grade u bloku u potpunosti okruženom javnim površinama sa zajedničkom javnom blokovskom površinom prema „dvorišnom delu objekata“, planskim rešenjem je predviđeno da se obezbedi u regulacijama postojećih obodnih saobraćajnica na potezu u dužini uličnog fronta objekata i duž planirane ulice - poveza Ul. Braće Radić i Prvomajske, kao i unutar zajedničke blokovske površine i na slobodnim prostorima planiranim za parking prostore u neposrednom okruženju u skladu sa osnovnim Planom koji se menja u obuhvatu Izmene Plana - blok 12, a prema uslovima i rešenjima definisanim u tekstualnom i grafičkom delu ovog Plana.

Potreban broj parking ili garažnih mesta iznosi jedno parking ili garažno mesto na 70,0m² korisne površine objekta, koji je Investitor dužan da obezbedi na način utvrđen Planom i u skladu sa Odlukom o utvrđivanju naknade za uređivanje građevinskog zemljišta („Sl. list Grada Subotice” br. 7/2010, 8/2010 i 23/2010).

Parkiranje - garažiranje vozila moguće je delom obezbediti i u suterenu, prizemlju objekata orijentisanim na unutrašnju blokovsku površinu, pri čemu treba voditi računa da se rešenje pristupa garažama u planiranim objektima usaglasi sa rešenjem uređenja saobraćajnih i parking površina utvrđenim za postojeće objekte u bloku, kao i uređenju parking prostora za novoplanirane objekte unutar zajedničke blokovske površine.

Kolski pristup objektima predviđen je sa obodnih javnih gradskih saobraćajnica, iz ulice Blaška Rajića, Braće Radić i novoplanirane saobraćajnice sa parkinzima uz jugoistočnu granicu bloka, i saobraćajnica unutar javne zajedničke blokovske površine, prema rešenju na graf. prilogu br. 5.4. Plana.

Kolsku saobraćajnicu planiranu na jugoistočnom obodu bloka sa priključkom na ulicu Braće Radić, kao i saobraćajnice unutar bloka izvesti od asfalta ili asfalt betona a parking mesta od perforiranih ozelenjenih raster ploča, kao zatravnjene parking površine. Ove površine se uračunavaju u zelene površine prilikom određivanja procenta zelenila u bloku.

Pešački pristup objektima u bloku je planiran iz obodnih ulica i pešačke promenade u ulici Prvomajska, kao i trotoara planiranih unutar unutrašnjeg dvorišta, zajedničke blokovske površine.

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

Rešenje uređenja zajedničke blokovske površine sa saobraćajnicama i parkinzima za potrebe planiranih objekata konačno će se definisati Lokacijskom dozvolom, u Planu je dato okvirno.

4.2. USLOVI ZA ZAŠTITU SUSEDNIH OBJEKATA

Prilikom izgradnje novih objekata, nezavisno od njihove namene, voditi računa o zaštiti susednih objekata u konstruktivnom smislu i u smislu neugrožavanja uslova življenja u izgrađenim objektima u bloku kao i objekata u neposrednom okruženju.

Građenje novih objekata planirano je u neprekinutom nizu, na način da se novi objekti direktno naslanjaju na postojeće izgrađene objekte u bloku, u čemu treba voditi računa da se izgradnjom novih objekata ne ugrožavaju funkcija postojećih, kao ni zatečeni način i uslovi korišćenja objekata i zajedničke blokovske površine, kao ni dnevno osvetljenje prostorija postojećih objekata putem otvora orijentisanih prema susednim objektima na neprimeren način.

Položaj i visina novih objekata u odnosu na postojeće u bloku je treba da je takva da susednim objektima u bloku i objektima u obodnim ulicama ne zaklanja direktno dnevno osunčanje duže od polovine trajanja direktnog osunčanja.

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

4.3. 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:

Ispadi na objektu (erkeri, doksati, balkoni) na nivou sprata u visini min. 3.0m od kote trotoara mogu preći utvrđenu građevinsku liniju i regulacionu liniju prema ulici, kao i utvrđenu građevinsku liniju prema unutrašnjem dvorištu max. 1.2m i to 50% ulične, odnosno dvorišne fasade iznad prizemlja.

Ulična građevinska linija (planiranih višeporodično stambeno-poslovnih objekata) se poklapa sa regulacionom linijom, ali je radi dobijanja razuđenosti uličnih fasada dozvoljeno povlačenje ulične GL prizemlja u odnosu na regulacionu liniju do 2,0 m i to do 50% dužine ulične fasade prizemlja objekta, s tim da se urb. pokazatelji i regulacione linije moraju ispoštovati.

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

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.

Svetla visina stambenih prostorija ne može biti manja od 2,5m, a svetla visina poslovnih ne može biti manja od 3,0m, tj. treba da je u skladu sa propisima za obavljanje određene vrste delatnosti.

Objekti se mogu graditi sa podzemnom etažom. U sklopu podzemne etaže planiran je smeštaj pomoćnih prostorija za stanove, garaža u suterenu (prizemlju) za potrebe stanova i eventualno magacina poslovnih prostora.

Zajedničke parcela blokovske površine se ne ograđuje, niti objekti na njoj, ne računajući ukrasne i ograde od živice u sklopu uređenja zelenih površina.

Izgradnja planiraniranog objekta i uređenje parcele zajedničke blokovske površine može se vršiti fazno, stim da svaka faza mora činiti zasebnu funkcionalnu celinu.

4.4. USLOVI ZA ADAPTACIJU I REKONSTRUKCIJU POSTOJEĆIH OBJEKATA NA PROSTORU PLANA

Postojeći višeporodično stambeno-poslovni objekti u bloku 12 koji je predmet Izmene Plana mogu biti **adaptirani i rekonstruisani**, u skladu sa namenom i uslovima utvrđenim ovim Planom.

Adaptacija stambenog i poslovnog prostora u objektima se dozvoljava u cilju promene organizacije prostora.

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 ("Sluzbeni 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.

Rekonstrukcija tavanškog prostora 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.

4.5. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

4.5.1. Elektroenergetske, gasne i TT instalacije

Svi planirani objekti unutar predmetnog prostora se priključuju na elektroenergetsku, gasnu, toplovodnu i TT mrežu prema važećim tehničkim propisima i standardima kao i prema uslovima nadležnih preduzeća ELEKTROVOJVODINA doo Novi Sad „Elektro distribucija Subotica”, JKP „SUBOTICAGAS”, JKP „SUBOTIČKA TOPLANA“ i “TELEKOM SRBIJA” Izvršna jedinica Subotica u Subotici.

4.5.2. Vodovod i kanalizacija

Svi planirani objekti na posmatranom prostoru se priključuju na javnu vodovodnu i kanizacionu mrežu prema važećim tehničkim propisima i standardima kao i prema uslovima JKP „Vodovod i kanalizacija” iz Subotice.

4.6. OPŠTA PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Poslovni prostori u sklopu poslovnih objekata i objekata drugih namena, 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, stim 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 platee, treba izvesti sa padom orijentisano prema ulici, eventualno delom prema zelenim površinama na parceli.

Odvođenje površinskih sa manipulativnih i parking površina planiranih u dvorištom delu parcele, čija površina prelazi 200 m², uslovljeno je zatvorenim kanizacionom mrežom priključenom na uličnu kanalizaciju.

U slučaju izgradnje garaže u suterenu ili podrumu 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 suterenu ili podrumu objekta (poslovni, stambeno-poslovni, poslovni objekti) obavezno rešavati kanizacionom 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, 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 smeća vrši se u odgovarajuće posude u sopstvenom dvorištu za poslovno-stambene objekte, odnosno u kontejnerima smeštenim na pogodnim lokacijama u sklopu parcele ili u odgovarajućim prostorijama u objektu za poslovne objekte, a u skladu sa propisima za objekte određene namene, sa odvoženjem na gradsku deponiju, organizovano i putem nadležnog komunalnog preduzeća

4.7. POSEBNA PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA

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

U skladu sa odredbama Zakona o kulturnim dobrima za građenje objekata u urbanističkim celinama sa posebnim kulturno-istorijskim i ambijentalnim vrednostima, u cilju očuvanja izgleda i svojstva kulturnog dobra i uklapanja objekta u ambijent pribaviti uslove za preduzimanje mera tehničke zaštite od nadležne ustanove za zaštitu spomenika kulture.

U postupku dalje razrade planskog dokumenta, u skladu sa Zakonom o proceni uticaja na životnu sredinu ("Sl. glasnik RS", br.135/04) i Uredbe o utvrđivanju Liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i Liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu ("Sl. glasnik RS", br.84/05) investitori su dužni da se obrate nadležnom organu za poslove zaštite životne sredine Opštinske uprave Subotica koji će odlučiti o potrebi izrade Procene uticaja na životnu sredinu, odnosno doneti Rešenje o potrebi izradi ili oslobađanju izrade Procene uticaja.

Građenje objekata od značaja za odbranu zemlje vršiti u skladu sa odredbama Zakona o odbrani, 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.

Vršenje radova na iskopavanju i istraživanju arheoloških nalazišta dozvoljeno u svim zonama unutar obuhvata granica GP-a, a prema odredbama Zakona o kulturnim dobrima.

4.8. PRAVILA ZA IZGRADNJU MREŽE I OBJEKATA JAVNE INFRASTRUKTURE

4.8.1. Pravila za izgradnju elektroenergetske, gasne i TT mreže

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 i 0,4 kV) izvesti putem podzemnih kablova.

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

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

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 0,4 i 20kV kablova iste je potrebno izmestiti.

Za zaštitu od atmosferskog pražnjenja na planiranim objektima predvideti klasičnu gromogransku 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.

Toplifikacija predviđenih objekata na obuhvaćenom prostoru, koja je planirana priključenjem na postojeću vrelovodnu mrežu ili gasovodni sistem, uslovljena izradom posebnih urbanističko-tehničkih uslova kao i pribavljanjem Načelne energetske saglasnosti kojom će se definisati uslovi za svaki pojedinačni planirani objekat od strane JP "SUBOTIČKA TOPLANA", odnosno od JKP "Suboticagas" u Subotici.

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 0,6-1,0m od njegove gornje ivice. Preporučuje se dubina od 0,8m. Izuzetno je dozvoljena dubina 0,5m 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	0,2m	0,4m
- vodovod, kanalizacija	0,2m	0,4m
- nisko i visoko naponski elektro kablovi	0,3m	0,6m
- telefonski kablovi	0,3m	0,5m
- tehnološka kanalizacija	0,2m	0,4m
- betonski šahtovi i kanali	0,2m	0,4m
- željeznička pruga i industrijski kolosek	1,5m	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.

Za priključenje objekata na TT mrežu planirati polaganje novih TT vodova od postojeće TT kanalizacije.

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 energetskih i telekomunikacionih kablova najmanje rastojanje mora biti 0,50m za kablove napona do 10 kV odnosno 1,0 m za kablove napona preko 10kV. Ugao ukrštanja treba da bude 90°.

Pri ukrštanju sa gasovodom, vodovodom i kanalizacijom vertikalno rastojanje mora biti veće od 0,3m a pri približavanju i paralelnom vođenju 0,5m.

Za trase KDS koristiti planirane trase TT vodova.

4.8.2. Pravila za izgradnju vodovodne i kanalizacione mreže

Snabdevanje vodom predvideti putem postojeće i planirane magistralne i postojeće i planirane sekundarne vodovodne mreže koje u tu svrhu treba izgraditi prema datom rešenju datom na grafičkom prilogu.

Predvideti vodomer za svakog potrošača posebno u skladu sa važećim lokalnim propisima ("Službeni list S.O. Subotica" broj 4/98, 4/99, 13/2000 i 18/2000).

Unutar predmetne teritorije predvideti izgradnju vodovodne mreže prstenastog sistema koja će se koristiti kako za sanitarne tako i za protivpožarne potrebe.

Odvođenje upotrebljenih voda iz postojećih i planiranih objekata na predmetnom prostoru rešiti zatvorenom kanalizacionom mrežom i njihovim priključenjem na postojeću i predviđenu kanalizacionu mrežu. Sistem kanisanja je opšti (mešoviti).

Dubina ukopavanja kod vodovodne mreže mora obezbediti min.1,0 m sloja zemlje iznad cevi, a kod kanalizacione mreže min. 0,8 m.

V GRAFIČKI PRILOZI