

U-77/2006

**PLAN DETALJNE REGULACIJE
ZA DEO PROSTORA M.Z. «ŽELEZNIČKO NASELJE»
OGRANIČEN ULICAMA HRASTOVA, KOPAONIČKA,
KIREŠKI PUT I 560. NOVA U SUBOTICI**

direktor:

KRISTIJAN BARTUŠ, dipl.inž.građ.

Subotica, jun 2007. godine

NARUČILAC: **"BAU-PLAN" DOO, SUBOTICA, JO LAJOŠA 1**

OBRADIVAČ: **JP "ZAVOD ZA URBANIZAM OPŠTINE SUBOTICA"**

UGOVOR: **U-77/2006**

VRSTA PLANA: **PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA DEO PROSTORA M.Z. «ŽELEZNIČKO NASELJE» OGRANIČEN ULICAMA HRASTOVA, KOPAONIČKA, KIREŠKI PUT I 560. NOVA U SUBOTICI**

NOSILAC IZRADE: **KORNELIJA EVETOVIĆ CVIJANOVIĆ, dipl.ing.arh**
odgovorni urbanista

STRUČNI TIM: **KAROLJ TERTELI, dipl.ing.arh.**
STIPAN JARAMAZOVIĆ, dipl.ing.saob, odgovorni urbanista
SNEŽANA DAVIDOVIĆ, dipl.ing.građ, odgovorni urbanista
TOMISLAV BAŠIĆ PALKOVIĆ, el.ing.
GABOR POŠA, dipl.ing.geod.

SARADNICI: **OLGA RUS, arh.tehn.**

UKOVODILAC
SLUŽBE: **KORNELIJA EVETOVIĆ CVIJANOVIĆ, dipl.ing.arh**
odgovorni urbanista

S A D R Ž 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
 - 1.3.3. Analiza postojećeg javnog i drugog zelenila
- 1.4. STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE
- 1.5. GRANICE PLANA SA POPISOM KATASTARSKIH PARCELA

II PRAVILA UREĐENJA PROSTORA

- 2.1. PODELA ZEMLJIŠTA OBUHVAĆENOG PLANOM NA JAVNO I OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
- 2.2. PODELA NA CELINE UNUTAR PROSTORA PLANA
- 2.3. PRAVILA, USLOVI I OGRANIČENJA UREĐENJA PROSTORA
- 2.4. OPŠTI URBANISTIČKI USLOVI ZA UREĐENJE JAVNIH POVRŠINA
 - 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, 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. USLOVI ZAŠTITE PROSTORA
 - 2.7.1. Uslovi za zaštitu životne sredine od različitih vidova zagađenja i zaštite života i zdravlja ljudi
 - 2.7.2. Uslovi za zaštitu od požara, elementarnih nepogoda i uništavanja
- 2.8. NAMENA PROSTORA I BILANS POVRŠINA
 - 2.8.1. Namena prostora
 - 2.8.2. Bilans površina i urbanistički pokazatelji
- 2.9. USLOVI I MERE ZA SPROVOĐENJE PLANA DETALJNE REGULACIJE
- 2.10. SREDNJOROČNI PROGRAM UREĐENJA JAVNOG GRAĐ. ZEMLJIŠTA I IZVORI FINANSIRANJA PRIORITETNIH RADOVA NA UREĐIVANJU ZEMLJIŠTA
 - 2.10.1. Procena potrebnih sredstava za uređenje zemljišta

III PRAVILA GRAĐENJA

- 3.1. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI MEŠOVITOG STANOVANJA
 - 3.1.1. Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi u zoni
 - 3.1.2. Vrsta i namena objekata čija izgradnja je zabranjena u zoni
 - 3.1.3. Uslovi za obrazovanje građevinske parcele i veličinu parcele prema vrsti i nameni objekata
 - 3.1.4. Uslovi u pogledu položaja objekata u odnosu na regulacionu liniju i granice građevinske parcele sa uslovima za otvore prema bočnim susednim parcelama
 - 3.1.5. Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti građevinske parcele
 - 3.1.6. Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata
 - 3.1.7. Uslovi u pogledu međusobnog položaja objekata prema vrsti i nameni
 - 3.1.8. Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli
 - 3.1.9. Uslovi za pristup parceli i parkiranje vozila
 - 3.1.10. Uslovi za uređenje pripadajuće parcele objekta
 - 3.1.11. Uslovi za ograđivanje građevinske parcele
 - 3.1.12. Uslovi za zaštitu susednih objekata
 - 3.1.13. Uslovi za obnovu i rekonstrukciju postojećih objekata na prostoru Plana
 - 3.1.14. Pravila regulacije za objekte planirane za rušenje
- 3.2. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA KOJI SE ODNOSU NA SVE ZONE
 - 3.2.1. Opšti uslovi za izgradnju objekata
 - 3.2.2. Uslovi za arhitektonsko i estetsko oblikovanje elemenata objekata
 - 3.2.3. Uslovi za priključenje objekata na komunalnu infrastrukturu
 - 3.2.4. Posebni uslovi za izgradnju objekata
 - 3.2.5. Posebni uslovi kojima se javne površine i javni objekti od opšteg interesa čine pristupačnim osobama sa invaliditetom u skladu sa standardima pristupačnosti
- 3.3. USLOVI ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE, TEHNIČKE, HIGIJENSKE, ZAŠTITE OD POŽARA, BEZBEDNOSTNE I DRUGE USLOVE
 - 3.3.1. Uslovi za zaštitu životne sredine
 - 3.3.2. Uslovi za zaštitu od elementarnih nepogoda i drugih većih opasnosti
 - 3.3.3. Uslovi zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara
- 3.4. USLOVI ZA IZGRADNJU JAVNIH POVRŠINA ULICA
 - 3.4.1. Uslovi za izgradnju saobraćajne mreže
 - 3.4.2. Uslovi za izgradnju i uređenje javnih zelenih površina
- 3.5. USLOVI ZA IZGRADNJU MREŽE I OBJEKATA JAVNE INFRASTRUKTURE
 - 3.5.2. Uslovi za izgradnju elektroenergetske, gasne i TT mreže
 - 3.5.3. Uslovi za izgradnju vodovodne i kanalizacione mreže

IV GRAFIČKI PRILOZI

- | | | |
|------|---|--------|
| 4.1. | Izvod iz GP-a Subotica - Palić do 2020. godine | |
| 4.2. | Geodetska podloga sa granicom Plana i planom rušenja | 1:1000 |
| 4.3. | Plan razgraničenja prostora unutar granice PDR na javno i ostalo građevinsko zemljište | 1:1000 |
| 4.4. | Planirane preovlađujuće namene površina u granicama plana sa lokacijama objekata za javnu upotrebu i objekata od opšteg interesa | 1:1000 |
| 4.5. | Planirano rešenje – regulacija i nivelacija ulica i javnih površina i građevinske linije objekata sa planom uređenja zelenih površina | 1:1000 |
| 4.6. | Plan javne infrastrukturne mreže | 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 - "BAU-PLAN" DOO iz Subotice, u J.P. Zavod za urbanizam opštine Subotica, pristupilo se izradi **PLANA DETALJNE REGULACIJE ZA DEO PROSTORA M.Z. "ŽELJEZNIČKO NASELJE" OGRANIČEN ULICAMA KIREŠKA, 560. NOVA, HRASTOVA I KOPAONIČKA U SUBOTICI.**

Plan se izrađuje na osnovu **Odluke o pristupanju izradi Plana detaljne regulacije za deo prostora M.Z. "Željezničko naselje" ograničen ulicama Kireška, 560. nova, Hrastova i Kopaonička u Subotici** broj I-011-62/2006 («Službeni list opštine Subotica» br. 32/2006), čiji sastavni deo je i **Program** rađen za potrebe izrade ovog Plana, koji sadrži Koncept plana zasnovan na prikupljenim uslovima, podacima, dokumentaciji i razvojnim planovima nadležnih komunalnih organizacija i drugih institucija, a koji su od uticaja na uređenje i izgradnju područja obuhvaćenog Planom.

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).

Plan detaljne regulacije se izrađuje u skladu sa **Zakonom o planiranju i izgradnji** ("Službeni glasnik RS" broj 47/03 i 34/2006), a 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

Prostor definisan granicom Plana nalazi se u istočnom delu građevinskog reona utvrđenog **Generalnim planom Subotica-Palić do 2020. god. ("Službeni list opštine Subotica" broj 16/06 i 17/06).**

Prostor unutar granice obuhvata plana nalazi se na području MZ "Željezničko naselje" udaljen od gradskog centra otprilike 3-4 km. U okviru šireg okruženja preovlađuje izgrađenost objektima porodičnog stanovanja srednjih gustina izuzev u pojasu Kireške ulice gde je delom zastupljena višeporodična gradnja 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 te dve zone.

1.2. POSTOJEĆA NAMENA PROSTORA

Prostor obuhvaćen Planom većim delom je neizgrađen – **neizgrađeno građevinsko zemljište**, naročito potcelina-blok označen slovom B na graf. pr. br. 4.2. u kojem su postojeće parcele mahom u celosti u funkciji poljoprivredne proizvodnje.

Postojeće stambene objekte izgrađene unutar bloka A pretežno čine **porodični stambeni objekti** spratnosti (P+1+Pk) sa pomoćnim i pratećim objektima na parceli, izuzev tri višeporodična objekta (P+2), locirana na uglu ulica Hrastove i 560. nove.

Pošto je ul. 560. nova u potpunosti infrastrukturno opremljena i izgrađena, planirana izgradnja je koncentrisana duž ulica Banijske, Hrastove, Kopaoničke i nove ulice (povez Hrastove i Kireške).

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 i numerisani na grafičkom prilogu br. 4.2. Geodetska podloga sa planom rušenja, a osnovni podaci o njima dati su po blokovima tabelarno.

TABELA 1

BROJ BLOKA	GLAVNI OBJEKTI			SPOREDNI OBJEKTI	
	Broj objekata	Površina pod objektom	Razvijena površina	Broj objekata	Ukupna površina
A	2	125	125	2	16
C	4	290	290	1	26

1.2.1. POSTOJEĆE STANJE - BILANS POVRŠINA

TABELA 2

A) JAVNO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ULICE	POVRŠINA (ha)	(%)
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE	0,686	16,64
Kolovozi		
Pešačke površine-trotoari		
Biciklističke staze		
UKUPNO:	0,686	16,64 %

B) OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	POVRŠINA (ha)	(%)
Zona PORODIČNOG STANOVANJA srednjih gustina	3,436	83,35%
UKUPNO JAVNO (A) + OSTALO (B) :	4,122	100%

1.3. POSTOJEĆA KOMUNALNA OPREMLJENOST PROSTORA

1.3.1. ANALIZA MREŽE SAOBRAĆAJNICA

Na osnovu Generalnog plana Subotica – Palić do 2020. god. («Službeni list opštine Subotica» broj 16/06 i 17/06), izvršeno je rangiranje ulične mreže iz aspekta saobraćajnih potreba i na osnovu različitih širina uličnih koridora. Međutim i pored toga osnovna saobraćajna mreža nije u potrebnoj meri izgrađena. Nedostaje veza između saobraćajnice

I (Hrastova) i II (Banijska) reda, dok ostale ulice imaju sabirni karakter izuzev Kireške koja spada u saobraćajnicu III reda.

Povezanost kompleksa sa širim prostorom zasad je omogućen samo preko Kireškog puta koji omogućava vezu sa ulicom Jovana Mikića i čini direktnu vezu između magistralnog puta M-22.1 i lokalnog Majšanskog puta.

Regulacija Kireške ulice se u potpunosti zadržava sa planiranom regulacionom širinom ne manjom od 16 m i širinom kolovoza od 6 m.

Regulaciona širina Hrastove ulice je 20 m, neposredno uz trotoar planira se izgradnja biciklističke staze, a između planiranog kolovoza i spomenutih površina za nemotorizovana kretanja funkcionalno treba oformiti zelene površine.

Regulaciona širina Banijske ulice je određena, po karakteru predstavlja saobraćajnicu II reda. Pored planirane širine kolovoza od 7.0 m u ovoj ulici, neophodna je realizacija površina za nemotorizovana kretanja sa istočne i zapadne strane nove regulacione linije predmetne ulice.

Planirana nova regulacija uz izgradnju svih infrastrukturnih sadržaja, obezbediće prirodan tok izvorno-ciljnog i brzo pražnjenje tranzitnog saobraćaja.

1.3.2. ANALIZA I KAPACITETI JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Elektroenergetska, gasovodna i telekomunikaciona mreža

Na prostoru u granicama Plana nema drugih postojećih instalacija osim 20 kV kabla (tzv. «pramen») koji je položen u planiranoj novoj Hrastovoj ulici i glavnog prstena gasovoda koji je položen u Banijskoj i novoj Hrastovoj ulici. Što se tiče pretplatničke telekomunikacione mreže položena je u Kireškoj ulici i u delu Banijske između Kireške i nove Hrastove.

Vodovodna i kanalizaciona mreža

Na prostoru u granicama plana nema izgrađenih sekundarnih instalacija infrastrukture. Primarni (magistralni) vodovod je izgrađen duž Kireške ulice, prečnika 150 mm. Takođe postoji i deonica vodovoda izgrađena u Hrastovoj ulici, prečnika 100 mm. Predmetni prostor tangira i postojeći kolektor VI, izgrađen do ugla Banijske ulice i Kireškog puta, prečnika 600 mm.

Svi navedeni hidrotehnički objekti predstavljaju nasleđenu obavezu prilikom projektovanja i izgradnje, ali i okosnicu planiranirane infrastrukturne mreže.

1.3.3. ANALIZA POSTOJEĆEG JAVNOG I DRUGOG ZELENILO

Unutar pojedinačnih parcela čiji je prostor već priveden konačnoj nameni zelenilo je zastupljeno u vidu uređenih travnjaka, retkih pojedinačnih skupina ukrasnog lišćarskog i četinarskog drveća, šiblja i voćaka.

Na prostoru koji je obuhvaćen Planom saobraćajna infrastruktura (kolovozi, trotoari) nije izgrađena unutar regulacije planiranih ulica (Bajnatska, nova Hrastova..), čime nije definisan niti priveden nameni prostor zelenog uličnog pojasa. A što se tiče zastupljenosti javnih zelenih površina (skverova, parkova i sl.) unutar obuhvata Plana trenutno ih nema niti je daljom razradom planirana njihova izgradnja unutar ovog prostora.

1.4. STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE

Obuhvaćeni prostor je ranije razrađivan Regulacionim planom za deo prostora MZ "Željezničko naselje" u Subotici (U-34/02), koji je delom realizovan. Regulacija ulica i delova ulica unutar granice Plana delom je sprovedena na osnovu ovog RP-a, kao i regulacija ulica utvrđena drugim planovima koji su ranije izrađeni za prostore koji neposredno ili posredno tangiraju obuhvaćeni prostor. Utvrđivanje regulacije javnih saobraćajnica (proširivanje regulacije postojećih i definisanje regulacije planiranih prodora) radi obezbeđivanja potrebnih koridora za javnu komunalnu infrastrukturu predstavlja stečenu obavezu, koja će kao takva biti ispoštovana i ugrađena u ovaj Plan. Na ovaj način obezbeđuje se kontinuitet u planiranju, uređenju i građenju obuhvaćenog prostora usaglašeno sa 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 za deo prostora MZ "Željezničko naselje" u Subotici (U-34/02), na prostoru u okviru ovog Plana, a kojima nije istekao rok važenja.

Ovaj prostor se prema Generalnom planu Subotica-Palić 2020. nalazi u zoni porodičnog stanovanja srednjih gustina, s tim da prema zatečenom načinu korišćenja prostora u širem okruženju Kireške i Hrastove ulice ima elemenata mešovitog stanovanja.

1.5. GRANICE PLANA SA POPISOM KATASTARSKIH PARCELA

Granicu prostora obuhvaćenog Planom detaljne regulacije čini sa severozapada novi prodor ulice Hrastove, sa jugoistoka ulica Kireški put, sa jugozapada ulica 560. nova i sa severoistoka ulica Kopaonička. Granicom Plana obuhvaćen je prostor veličine 4,12 ha. Granice su jasno naznačene na grafičkom prilogu broj 4.2.

Granicom Plana detaljne regulacije obuhvaćene su sledeće katastarske parcele (cele i delovi): k.p. broj 637, 638, 639, 640, 662/2, 664/7, 665/1, 665/4, 665/5, 665/6, 665/7, 665/8, 666/1, 666/2, 666/3, 666/4, 666/5, 666/6, 666/7, 667/1, 667/2, 667/3, 668/1, 668/3, 668/7, 668/9, 668/11, 668/13, 668/21, 668/22, 669, 670/1, 670/2, 670/3, 671/4, 672/3, 674/2, 674/3, 674/5, 674/10, 675/2, 676/1, 676/2, 676/3, 676/4, 676/6, 677, 678, 679/1, 679/2, 679/3, 679/4, 679/5, 679/6, 679/7, 679/8, 679/10, 680, 681/1, 681/2, 681/3, 681/4, 681/5, 681/6, 681/7, 681/8, 681/9, 5323, 5324/1, 5326/1, 5326/2, 5326/4, 5326/5, 5326/6, 5326/7, 5326/8, 5326/10 i 6326/10 K.O. Novi grad.

II PRAVILA UREĐENJA PROSTORA

2.1. PODELA ZEMLJIŠTA OBUHVAĆENOG PLANOM NA JAVNO I OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

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

- **javno građevinsko zemljište**, koje obuhvata prostor veličine **1,77 ha**, i
- **ostalo građevinsko zemljište**, koje obuhvata prostor veličine **2,35 ha**.

A) JAVNO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Za **JAVNO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE** u granicama Plana utvrđene su **javne površine – ULICE**, zemljište na kojem su izgrađene ulice, delovi parcela ostalog zemljišta koji su Planom predviđeni za pripajanje postojećim ulicama u cilju korekcije njihove regulacije i novoplanirane ulice.

Za **JAVNO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE** Planom su određene katastarske parcele (cele i delovi): 637, 639, 640, 662/2, 664/7, 665/1, 665/7, 665/8, 666/1, 667/2, 669, 670/1, 670/2, 674/2, 674/3, 674/10, 676/2, 676/3, 676/4, 675/2, 677, 678, 679/10, 681/1, 5323, 5324/1 K.O. Novi grad.

RAZGRANIČENJE JAVNOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA od ostalog zemljišta izvršeno je utvrđivanjem **GRANICA JAVNOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**, koju određuju regulacione linije ulica - **granice građevinskih parcela namenjenih za javne površine –ulice** u okviru Plana, definisane na graf. prilogu br. 4.3.

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** – građevinska parcela ulice obuhvata i objedinjava pripadajuće postojeće parcele ulica (cele i delove) sa delovima parcela ostalog građevinskog zemljišta koji se planiraju pripojiti ulici
- za **novoplanirane ulice** –građevinska parcela ulice objedinjava parcele ostalog građevinskog zemljišta (cele i delove) koje su Planom predviđene za ulicu

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 javnog građevinskog zemljišta od ostalog zemljišta.

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 4.5.

ELEMENTI ZA PARCELACIJU JAVNOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

RAZGRANIČENJE JAVNOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA od ostalog zemljišta izvršeno je utvrđivanjem GRANICA JAVNOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA, koju određuju regulacine linije ulica i javnih površina definisane na graf. prilogu br. 4.5. koordinatama prelomnih tačaka.

ANALITIČKO – GEODETSKI PODACI ZA OBELEŽAVANJE GRANICA JAVNOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA:

REGULACIJA BLOKA A

A1 398241.75 108054.78
A2 398157.06 108156.78
A3 398156.95 108164.05
A4 398189.81 108203.55
A5 398196.10 108202.86
A6 398284.73 108096.83
A7 398284.14 108088.82
A8 398247.35 108055.97

REGULACIJA BLOKA B

B1 398310.07 108113.64
B2 398301.80 108114.03
B3 398212.85 108220.56
B4 398212.79 108228.43
B5 398236.49 108252.29
B6 398242.63 108252.04
B7 398335.72 108146.12
B8 398335.47 108138.83

REGULACIJA BLOKA C

C1 398350.32 108153.37
C2 398345.16 108153.55
C3 398251.75 108259.84
C4 398252.04 108266.90
C5 398288.14 108297.97
C6 398298.09 108297.05
C7 398361.47 108222.23
C8 398360.78 108214.31
C9 398351.24 108204.68
C10 398358.69 108197.20
C11 398364.46 108203.06
C12 398371.57 108203.43
C13 398381.92 108192.88
C14 398381.81 108185.01

OSOVINA KIREŠKE ULICE

K1 398210.44 108010.32
K2 398275.02 108065.78
K3 398382.16 108173.44
K4 398417.21 108218.16
K5 398246.27 108041.09
K6 398303.05 108093.95
K7 398348.98 108140.11
K8 398391.68 108185.59

OSOVINA HRASTOVE ULICE

H1 398135.94 108154.53
H2 398144.00 108164.21
H3 398194.04 108224.36
H4 398219.94 108255.50
H5 398236.09 108268.64
H6 398291.40 108313.63

JAVNO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE čine Planom utvrđene **građevinske parcele** koje definišu ULICE:

Za **JAVNO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE** Planom su određene katastarske parcele (cele i delovi):

• POSTOJEĆE JAVNO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Javno građevinsko zemljište koje čine postojeće ulice (Kireška, 560. nova i Kopaonička)

Deo ulice Kireški put:

- površina 3432,0 m², obeležena prelomnim tačkama A7, A8, B1, B8, C1 i C14.
- obuhvata cele k.p. broj: 666/1, 665/7, 667/2, 669, 670/2, 676/2, 679/10, 6326/10 i 5324/1 K.O. Novi grad i delove k.p. broj: 677, 678 i 681/1 K.O. Novi grad.

Ulica 560. nova:

- površina 1503,0 m², obeležena prelomnim tačkama A1, A2, A3 i A8.
- obuhvata cele k.p. broj: 662/2, 664/7, 665/1, 665/8 i 674/3 K.O. Novi grad.

Ulica Kopaonička:

- površina 1620,0 m², obeležena prelomnim tačkama od C6 do C14.
- obuhvata k.p. broj: 681/1 K.O. Novi grad.

• PLANIRANO JAVNO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Parcele i delovi parcela ostalog zemljišta koji se planom predviđaju za pripajanje javnom građevinskom zemljištu - novoplaniranim ulicama (nova Hrastova, Banijska i prodor nove stambene ulice) 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.

Novi prodor Ulice Banijske:

GRAĐEVINSKA PARCELA 1, površina 3670,0 m², obeležena prelomnim tačkama A4, A5, A6, A7, B1, B2, B3 i B4.

- obuhvata cele k.p. broj: 670/1, 676/3 K.O. Novi grad

Novi prodor Ulice Hrastove: GRAĐEVINSKA PARCELA 2, površina 5616,0 m², obeležena prelomnim tačkama A3, A4, B4, B5, C4, C5 i C6.- obuhvata cele k.p. broj: 637, 674/2, 674/10, 675/2 i 676/4 K.O. Novi grad i delove k.p. broj: 637 i 640 K.O. Novi grad.

Nova ulica:

GRAĐEVINSKA PARCELA 3, površina 1845,0 m², obeležena prelomnim tačkama B5, B6, B7, B8, C1, C2, C3 i C4

- obuhvata delove k.p. broj: 640, 677, i 678 K.O. Novi grad.

B) OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Ostalo građevinsko zemljište unutar granice Plana je izgrađeno zemljište, kao i zemljište namenjeno za izgradnju objekata u skladu sa zakonom i namenom utvrđenom GP-om Subotica - Palić 2020, a koje nije planom određeno kao javno građevinsko zemljište.

Ostalo građevinsko zemljište obuhvata prostor od **2,35 ha** i namenjeno je STANOVANJU - mešovito stanovanje.

Ostalo građevinsko zemljište čine građevinski blokovi sa postojećim i planiranim porodičnim i višeporodičnim objektima u zoni mešovitog stanovanja.

Planirani prostor je podeljen na tri podceline-bloka A, B i C.

Blok označen slovom A

Površine 8603 m², obeležen prelomnim tačkama od A1 do A8;

- obuhvata cele k.p. broj: 665/4, 665/5, 665/6, 666/2, 666/3, 666/4, 666/6, 666/7, 667/1, 667/3, 668/1, 668/3, 668/7, 668/9, 668/11, 668/13, 668/21, 668/22, 670/3, 671/4, 672/3 i 674/5 K.O. Novi grad.

Blok označen slovom B

Površine 6696 m², obeležen prelomnim tačkama od B1 do B8;

- obuhvata cele k.p. broj: 676/1 i 676/6 K.O. Novi grad i delove k.p. broj: 640 i 677 K.O. Novi grad.

Blok označen slovom C

Površine 8234 m², obeležen prelomnim tačkama od C1 do C14;

- obuhvata cele k.p. broj: 638, 679/1, 679/2, 679/3, 679/4, 679/5, 679/6, 679/7, 679/8, 680, 681/2, 681/3, 681/4, 681/5, 681/6, 681/7, 681/8, 681/9, 5326/1, 5326/2, 5326/4, 5326/5, 5326/6, 5326/7, 5326/8 i 5326/10 K.O. Novi gradi i delove k.p. broj: 637, 639, 640 i 678 K.O. Novi grad.

2.2. PODELA NA CELINE UNUTAR PROSTORA PLANA

Planiranim i postojećim regulacionim linijama ulica određeni su urbanistički blokovi. Urbanistički blokovi predstavljaju najmanju prostornu jedinicu za koju se definišu uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora, a Planom detaljne regulacije blokovi su identifikovani numeracijom u okviru određene građevinske zone.

Podela na blokove

U skladu sa planskim rešenjem prostor unutar granice Plana podeljen je na tri bloka označena sa A, B i C na grafičkim prilozima. Granice blokova čine:

BLOK A

Ulice Kireški put, Banijska, nova Hrastova i 560. nova

BLOK B

Ulice Banijska, Kireški put, nova Hrastova i nova ulica (povez ulica Hrastove i Kireške)

BLOK C

Nova ulica (povez ulica Hrastove i Kireške), Kireški put, Kopaonička i nova Hrastova

Površine blokova

BLOK A0,86 ha

BLOK B0,67 ha

BLOK C0,82 ha

UKUPNA POVRŠINA BLOKOVA 2,35 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 panoi i sl.) i objekata i mreže javne saobraćajne i komunalne infrastrukture.

Uslov realizacije novih prodora ulica i korekcije regulacije postojećih ulica je rušenje glavnih objekata bruto površine 415 m² i pomoćnih objekata bruto površine 42 m². 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 JAVNIH POVRŠINA

2.4.1. SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

Ortogonalni sistem ulične mreže je karakteristika ovog područja.

U svim ulicama je korigovana regulaciona širina ulice kako bi se stvorili uslovi za bezbedno odvijanje saobraćaja u narednom periodu. Pri tom se vodilo računa o rangu pojedinih saobraćajnica (sinhronizacija saobraćajnica višeg i nižeg reda).

Na saobraćajnicama višeg reda razdvojen je nemotorizovan - pešački i biciklistički saobraćaj od motorizovanog saobraćaja što samo potvrđuje kvalitet koji se postiže u prostoru koji je definisan Planom detaljne regulacije.

Povezanost kompleksa sa širim prostorom je dobra i ostvaruje se izbijanjem na ulice koje okružuju planom obuhvaćeno područje koje imaju visok rang u mreži saobraćajnica. Osim toga postoje i mnoge ulice koje imaju direktan nastavak sa ulicama koje se nalaze izvan planom obuhvaćenog prostora.

Planirana regulacija saobraćajnica

Planirana regulacija kod postojećih ulica iziskuje korekciju pojedinih postojećih regulacionih linija, a kod novih prodora sa karakterističnim visinama su formirane potrebne širine koridora radi odvijanja planiranog saobraćaja u odnosu na rang saobraćajnice.

Novi prodor Banijske ulice

- Dužina koridora saobraćajnice je od Kireškog puta do Nove Hrastove ulice
- Karakteristična širina koridora iznosi 24,20m.
- Širina kolovoza je 7.0m.
- Širina za nemotorizovana kretanja iznosi 2x5,0m.
- U preseku sa Hrastovom ulicom, odnosno sa Kireškom ulicom planirati saobraćajnicu odgovarajućih dimenzija u zavisnosti od veličine i strukture saobraćaja.
- U preseku sa Hrastovom ulicom, odnosno sa Kireškom ulicom urediti raskrnicu da je pored pešaka i biciklisti mogu nesmetano prelaziti.

- Za ulice koje se ukrštaju sa predmetnom ulicom, u zoni raskrnica treba obezbediti pešački prelaz, a dvotočkaši stizu na drugu stranu isključivo preguravanjem bicikla.
- U odnosu na visinsku predstavu terena, utvrđena je kota nivelete saobraćajnih površina.

Novi prodor Hrastove ulice

- Dužina koridora saobraćajnice je od Ulice 560. nove do Ulice Kopaoničke.
- Karakteristična širina koridora iznosi 20.0m
- Širina kolovoza je 6.0m.
- Širina za nemotorizovana kretanja iznosi 2x4.0m.
- U preseku sa novim prodorom Banijske ulice, urediti raskrnicu da pored pešaka i biciklisti mogu nesmetano prelaziti kolovoz.
- Ostale ulice koje se ukrštaju sa predmetnom ulicom, u zoni raskrnica treba obezbediti pešački prelaz, a dvotočkaši stižu na drugu stranu isključivo preguravanjem bicikla.

Prodor nove ulice (povez Ulice Nove Hrastove i Kireškog puta)

- Dužina koridora sabirne ulice je obuhvaćen od Nove hrastove ulice do Ulice Kireške.
- Karakteristična širina koridora iznosi 12.0m.
- Širina kolovoza je 6.0m.
- Širina trotoara iznosi 1.5m.

Ostale ulice

- Kod postojećih ulica: Kireškog puta, 560. nove i Kopaoničke regulaciona širina nije manja od 10.0m.
- Širina kolovoza je 5.0m
- Trotoar minimalne širine od 1.5m.
- Po odvijanju saobraćaja, ulice su dvosmerne.

Planirana regulacija za predmetni kompleks, jednoznačno definiše javno građevinsko zemljište koje iznosi 1.77ha, odnosno za ostalo građevinsko zemljište ostaje 83.35% tj. 2.35 ha. Uz izgradnju svih infrastrukturnih sadržaja, obezbediće se prirodan tok izvorno-ciljnog i bržeg pražnjenja od tranzitnog saobraćaja.

Novi prodori i postojeće ulice treba da su propisno osvetljene, kolovozi da imaju po standardu horizontalnu i vertikalnu signalizaciju. Pešačke prelaze strogo prilagoditi hendikepiranim osobama.

U nivelacionom pogledu zadržavaju se sve postojeće visinske kote obodnih saobraćajnica koje su izgrađene, odnosno asfaltirane. Prema njima treba odrediti kote zaštitnog trotoara objekata.

Na planom obuhvaćenom prostoru nema gradskih magistrala.

Gradske saobraćajnice I reda

Na planom obuhvaćenom prostoru u ovu grupu spada Ulica Hrastova:

U ovoj ulici je planiran kolovoz, trotoar i biciklističke staze. U Hrastovoj ulici na potezu od 560. nove do Kopaoničke ulice biciklistička staza se provlači ispred regulacione linije uz pešački trotar kako bi se ostvario kontinuitet biciklističke staze na celom potezu. Saobraćaj se na ovim ulicama reguliše putem semafora i sa za to uređenim raskrnicama što podrazumeva proširenja u zoni raskrnica. Ova proširenja uključuju i proširenja na već

izgrađenim deonicama. Parkiranje u uličnom koridoru nije planirano već se planira u okviru blokova.

Regulaciona širina ulice je 20 metara.

- Karakteristična širina kolovoza iznosi 6.0 m.
- Širina trotoara je minimum 2.0 metra
- Širina za biciklističkih staza iznosi min 1.5 do 2 metra
- Širina uličnog zelenog pojasa iznosi min. 3.0 m.

Gradske saobraćajnice II reda

Na planom obuhvaćenom prostoru u ovu grupu spada Ulica Banijska

U ovoj ulici je planiran kolovoz, trotoar i biciklističke staze. Saobraćaj se u ovoj ulici reguliše putem određivanja prioriteta prolaska kroz raskrslu što podrazumeva proširenja u zoni raskrsnica. Parkiranje u uličnom koridoru nije planirano već se planira u okviru blokova.

Regulaciona širina ulice je 24 metara.

- Karakteristična širina kolovoza iznosi 7 m.
- Širina trotoara je minimum 2 metra
- Širina za biciklističkih staza iznosi min 1,5 do 2 metra
- Širina uličnog zelenog pojasa iznosi min. 3.0 m.

Gradske saobraćajnice III reda

Na planom obuhvaćenom prostoru u ovu grupu spada Ulica Kireški put

U ovoj ulici je planiran kolovoz, trotoar i biciklističke staze. Saobraćaj se u ovoj ulici reguliše putem određivanja prioriteta prolaska kroz raskrslu što podrazumeva proširenja u zoni raskrsnica. Parkiranje u uličnom koridoru nije planirano već se planira u okviru blokova.

Regulaciona širina ulice je cca 18 metara.

- Karakteristična širina kolovoza iznosi 6 m.
- Širina trotoara je minimum 2 metra
- Širina za biciklističkih staza iznosi min 1,5 do 2 metra
- Širina uličnog zelenog pojasa iznosi min. 3.0 m.

Sabirne ulice

Karakter sabirnih ulica imaju:

- Ulice 560. nova, Kopaonička i nova ulica (povez ulica Hrastove i Kireške)

U ovim ulicama planiran je kolovoz, trotoar i biciklističke staze. Saobraćaj se na ovim ulicama reguliše putem određivanja prioriteta prolaska kroz raskrslu što podrazumeva proširenja u zoni raskrsnica radi prestrojavanja vozila. Parkiranje u ovim ulicama nije planirano već se planira u blokovima. Regulaciona širina u ovim ulicama je različita i kreće se od minimalnih 10 metara pa na više što zavisi od konkretnih uslova na terenu.

- Karakteristična širina kolovoza iznosi 5-6 m.
- Širina trotoara je minimum 2 metra
- Širina za biciklističkih staza iznosi min 1,5 do 2 metra

2.4.2. JAVNE ZELENE POVRŠINE

U sklopu uređenja javnih površina - ulica unutar obuhvaćenog prostora planirane su i javne zelene površine u kategoriji - ULIČNO ZELENILO.

Ulično zelenilo je planirano u vidu drvoreda formiranih u pojasu slobodnih zelenih površina u koridoru postojećih i planiranih ulica, i u vidu hortikulturno oblikovane grupacije drveća sa niskim i srednjim rastinjem na mestu suticanja ulica - raskrsnice, na kojima veća regulaciona širina ulica omogućava oformljene manjih skverova.

Zatečeno ulično zelenilo u postojećim ulicama – drvoredi, se zadržava i popunjava na odgovarajući način.

Pored zelenila javne namene na ostalom građevinskom zemljištu planirano je zelenilo u kategoriji zelenila okućnice – i obuhvata ozelenjene slobodne površine parcela korisnika.

2.5. OPŠTI URBANISTIČKI USLOVI ZA MREŽE JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

2.5.1. ELEKTROENERGETSKA, TOPLIFIKACIONA, GASOVODNA I TELEKOMUNIKACIONA MREŽA

Elektroenergetska mreža

Napajanje električnom energijom budućih objekata na predmetnom prostoru planirano je iz nove montažno-betonske trafo stanice koja će se izgraditi na uglu ulica produžetak Banijske i Hrastove snage do 630 kVA, napona 20/0,42kV. Trafostanicu je potrebno opremiti, kompletnom VN i NN opremom kao i energetske transformatorom snage 630 kVA.

VN kabel polagati od postojećeg GRS u Kireškoj ulici (izvod iz MBTS 101) do nove MBTS i od MBTS do izvoda "Pramen" iz TS 110/20 kV "SU-4" koji je položen u Hrastovoj prema tehničkoj informaciji izdatoj od strane Elektrovojvodina doo Novi Sad "Elektrodistribucija Subotica" pod brojem 3.30.2-1621/3-03 od 05.07.2006.

Izgradnja nove trafo stanice planirana je unutar bloka – dvorištu objekata, za prolaz elektroenergetskih kablova i prilaz transformatorskim stanicama potrebno je obezbediti odgovarajuću širinu i visinu (3 x 3,5 m) i izdvojiti parcelu ispod trafo stanice u gabaritima objekta. Lokacija trafo stanice data je na grafičkom prilogu Plana br. 4.7., orijentaciono. Tačan položaj trafo stanice utvrdiće se u skladu sa fazama realizacije kompleksa, kod izdavanja Izvoda iz urbanističkog plana.

Za sve blokove sa postojećim i planiranim objektima koji ih obrazuju, u predviđenim infrastrukturnim koridorima ulica koji ih opasuju potrebno je izgraditi određeni broj niskonaponskih kablovskih izvoda od nove trafo stanice do planiranih objekata kao i visokonaponske kablove od postojećih do planirane trafostanice.

Elektroenergetska mreža na oba naponska nivoa planirana je da se izvodi podzemno, kabliranjem, prema položaju u profilima ulica definisanom Planom.

Javna rasveta je izvedena u delu kompleksa i zadržava se u ulicama koje Planom nisu predviđene za korekciju regulacije, dok se u korigovanim i novoplaniranim ulicama

javna rasveta planira postavljanjem novih kandelabera istog ili sličnog tipa kao postojeći. Mreža javnog osvetljenja ulica na obuhvaćenom prostoru biće izvedena podzemno. Za rasvetna tela koristiti živine svetiljke visokog pritiska ili natrijumove niskog (visokog) pritiska kako bi se dobio odgovarajući nivo osvetljenosti saobraćajnica.

Toplifikaciona i gasovodna mreža

Toplifikacija objekata na predmetnom kompleksu planirana je priključenjem na gasovodnu mrežu tek po izgradnji distributivne gasne mreže na ovom prostoru.

Budući da Banijskom ulicom već prolazi gasovod dimenzije Ø 250x22,7mm koji predstavlja deo glavnog gasovodnog prstena putem kojeg se vrši snabdevanje prirodnim gasom cele Subotice, postoji mogućnost priključenja planiranih stambenih objekata na prostoru obuhvaćenim planom (grafički prilog Plana br. 4.7.) a prema mišljenju izdatom od strane JKP "SUBOTICAGAS" broj 384-1/2006 od 04.07.2006.

Načelne energetske saglasnosti u vezi dimenzije priključnog gasovoda i mesta spajanja na gasnu distributivnu mrežu će se izdavati pojedinačno za svaki objekat na zahtev budućih investitora.

Telekomunikaciona mreža

Za prostor obuhvaćen Planom planirana je izgradnja i rekonstrukcija telekomunikacione mreže i to za svako domaćinstvo potrebno je obezbediti po jedan telefonski priključak i dovoljno rezerve za eventualne poslovne prostore. TT vodove polagati (u infrastrukturnom koridoru) u svim novoplaniranim ulicama na kompleksu, prema tehničkim uslovima izdatim od strane Telekom Srbija preduzeće za telekomunikacije A.D. izvršna jedinica Subotica broj: 2608-1254-1/06 od 22.06.2006.

Priključenje objekata u granicama predmetnog plana vršiće se sa najbližih slobodnih tačaka odnosno rezervi u kablovima telekomunikacione mreže Subotica.

U profilu postojećih i planiranih ulica u planiranom infrastrukturnom koridoru rezervisani su nezavisni koridori za instalacije telekomunikacionog sistema, u koje se polažu kao podzemne mreže telefonskih kablova, i čiji prikaz je da na graf. prilogu br. 4.7. Plana.

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

2.5.2. VODOVODNA I KANALIZACIONA MREŽA

Planom detaljne regulacije utvrđen je prostor namenjen za javno građevinsko zemljište – ulice. U regulacionoj širini nastavka Banijske, 560. nove, Nove i Kopaoničke ulice se planira izgradnja javne vodovodne mreže najmanjeg prečnika 100 mm, koja se povezuje sa već postojećom u delu Kireškog puta i Hrastove ulice. Sve trase se priključuju na oba vodovoda i povezuju u "prstenove". Vodovodna mreža ima istovremeno funkciju vodosnabdevanja i zaštite od požara.

U osovini planiranih kolovoza gradi se kanalizacija i to u Banijskoj ulici deonica kolektora VI, prečnika 400 mm. Planirani kolektor se nadovezuje na postojeću deonicu na uglu Banijske ulice i Kireškog puta. Za potrebe odvođenja otpadnih voda iz domaćinstava, u regulacionoj širini planiranih ulica se rezerviše prostor i za sekundarnu kanalizacionu mrežu, koja se uliva u kanalizaciju na Kireškom putu, odnosno u navedeni kolektor. Sistem kanisanja je mešoviti (opšti), tj zajedničko odvođenje atmosferskih i fekalnih otpadnih voda).

Uslovi za vodosnabdevanje i kanaliziranje u odnosu na planiranu namenu površina izdati su od strane JKP "Vodovod i kanalizacija" Subotica broj: I-18/143-06 od dana 25.09.2006.

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 javnog građevinskog zemljišta od ostalog građevinskog zemljišta i predstavlja granicu građevinskih parcela namenjenih za javnu površinu – ulice koja je obeležena i definisana prelomnim tačkama na graf. prilogu br. 4.3. 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 – ostalog građevinskog zemljišta namenjenog za građenje objekata čija vrsta i namena je utvrđena Planom u skladu sa postavkama GP-a.

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. USLOVI ZAŠTITE PROSTORA

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

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.

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 pogledu 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 gradskoj sredini.

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

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, ugljenomonoksid, 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).

Aktivnosti za obezbeđivanje zadovoljavajućeg kvaliteta vazduha odvijace se poboljšanjem uslova parkiranja. Najviši nivo buke ne treba da prelazi vrednost od 55 db (A) noću i 65 db (A) danju, odnosno u zgradi maksimum 30 db (A) noći i 35 db (A) danju.

U okviru postojećih i planiranih namena, radi sprečavanja nepovoljnih uticaja i obezbeđivanja nivoa kvaliteta sredine u skladu sa pripisanim standardima, koji se odnose na korišćenje prostora, ozelenjavanje i odnošenje komunalnog otpada, posebnu pažnju treba posvetiti oblikovanju prostora koji svojom funkcijom, izgledom i položajem u prostoru treba da doprinese stvaranju skladnog ambijenta i poboljšanju higijenskih uslova i zaštiti životne sredine.

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 zaklonjena od pogleda, kao i dostupna vozilima koja odnose privremeno deponovani otpad.

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.

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

2.7.2. 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).
- **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.

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

Planirana širina saobraćajnica štitiće prostor u smislu prenošenja požara sa jednog na drugi stambeni blok.

Područje Subotice spada u zonu ugroženu zemljotresima jačine VII MCS.

Osnovna mera zaštite od zemljotresa predstavlja primenu principa seizmičkog 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 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 objekata visokogradnje u seizmičkim područjima («Službeni list SFRJ» broj 31/81, 49/83, 21/88 i 52/90).

Prema minimalnoj niveleti terena od 112.5 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.

2.8. NAMENA PROSTORA I BILANS POVRŠINA

2.8.1. NAMENA PROSTORA I KONCEPCIJA UREĐENJA I IZGRADNJE

Koncept plana i ciljevi uređenja prostora se baziraju na usvojenom Generalnom planu Subotica-Palić do 2020 godine i konceptu uređenja i izgradnje prostora prema utvrđenoj nameni. Ovaj prostor se prema Generalnom planu Subotica-Palić 2020. nalazi u zoni porodičnog stanovanja srednjih gustina, s tim da prema zatečenom načinu korištenja prostora u širem okruženju Kireške ulice ima elemenata mešovitog stanovanja.

Osnovni cilj izrade plana je plansko uređenje obuhvaćenog prostora, kao prostorno funkcionalne celine, sa parametrima i uslovima gradnje za zonu mešovitog stanovanja, a na osnovu pravila uređenja i građenja koja su definisana GP-om za zonu ove namene. Izgradnja porodičnih i višeporodičnih objekata unutar obuhvaćenog prostora planirana je

na način kojim se obezbeđuju uslovi kontinualnog i usaglašenog uređenja i građenja na nivou zone.

Obuhvaćeni prostor je ranije razrađivan Regulacionim planom za deo prostora MZ "Željezničko naselje" u Subotici (U-34/02), koji je delom realizovan. Regulacija ulica i delova ulica unutar granice Plana delom je sprovedena na osnovu ovog RP-a, kao i regulacija ulica utvrđena drugim planovima koji su ranije izrađeni za prostore koji neposredno ili posredno tangiraju obuhvaćeni prostor. Utvrđivanje regulacije javnih saobraćajnica (proširivanje regulacije postojećih i definisanje regulacije planiranih prodora) radi obezbeđivanja potrebnih koridora za javnu komunalnu infrastrukturu predstavlja stečenu obavezu, koja će kao takva biti ispoštovana i ugrađena u ovaj Plan. Na ovaj način obezbeđuje se kontinuitet u planiranju, uređenju i građenju obuhvaćenog prostora usaglašeno sa okruženjem.

Realizacijom novih prodora i proširivanjem postojećih stvaraju se uslovi za realizaciju komunalne infrastrukture čijom izgradnjom će se poboljšati uslovi stanovanja u postojećim strukturama i omogućiti planska izgradnja novih urbanih struktura.

Postojeća planimetrija građevinskih blokova se u najvećem delu prostora zadržava uz korekcije regulacionih širina ulica koje ograničavaju blokove. Planom je planirano proširivanje regulacije postojećih ulica i otvaranje novih ulica radi obezbeđivanja potrebnih koridora za saobraćajnu infrastrukturu (kolovoz, trotoar, biciklistička staza, javne zelene površine) u skladu sa rangom saobraćajnice, i komunalnu infrastrukturu (elektroenergetska, gasna i telekomunikaciona mreža sa objektima, vodovodna i kanalizaciona mreža) u cilju poboljšanja uslova stanovanja i omogućivanja izgradnje novih urbanih struktura kao i zbog planirane gustine stanovanja.

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.

Novoplanirani objekti su stambene i stambeno-poslovne namene.

Dispozicija novih objekata utvrdiće se u odnosu na regulacione linije ulica .

Kvalitet življenja u naselju meri se između ostalog dobrom pokrivenošću i opremljenošću javnim službama njihovim kapacitetom, kvalitetom i nivoom usluga za potrebe zadovoljenja svakodnevnih potreba lokalnog, gradskog stanovništva na nivou funkcionalnog i gravitacionog područja.

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.

U okviru obuhvaćenog prostora urbanističke celine–blokovi uređuju se u skladu sa planiranom funkcijom i načinom korišćenja prostora, kao neodvojivi, međuzavisni, harmonično povezani i usaglašeni delovi celine.

Površine unutar planiranih blokova su namenjene mešovitom stanovanju, te su uslovi za izgradnju i uređenje unutar blokova definisani u poglavlju **Pravila građenja i uređenja za zonu mešovitog stanovanja.**

2.8.2. BILANS POVRŠINA I URBANISTIČKI POKAZATELJI

TABELA 3

A) JAVNO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	POVRŠINA (ha)	(%)
JAVNE POVRŠINE	1.77	43%
Kolovozi, Pešačke površine-trotoari, Biciklističke staze, Ulično zelenilo		
UKUPNO:	1.77	43%

Bilans površina i urbanistički pokazatelji iskazani su na bazi površina postojećih objekata koji se zadržavaju i maksimalnih površina novoplaniranih objekata čije vrednosti su dobijene na osnovu Planom utvrđenih parametara maksimalne zauzetosti i izgrađenosti parcele na ostalom građevinskom zemljištu.

B) OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	Po (ha)	(%)
Zona MEŠOVITOG STANOVANJA	2.35	57%
UKUPNO:	2.35	57%

UKUPNO JAVNO (A) + OSTALO (B):	4.12	100%
---------------------------------------	-------------	-------------

URBANISTIČKI POKAZATELJI ZA PROSTOR U GRANICAMA PLANA

Bruto površina prostora	4,12 ha
Neto površina prostora (unutar regulacionih linija)	2,35 ha

TABELA 4

		Ukupna površina POD OBJEKTIMA (m²)	Ukupna RAZVIJENA površina (m²)
ZONA MEŠOVITOG STANOVANJA	Postojeći stambeni objekti	2688	7120
	Postojeći prateći objekti	300	300
	Planirani objekti	7770	24864
	UKUPNO	10758	32284

Prosečan indeks izgrađenosti - bruto	0,78
Prosečan indeks zauzetosti - bruto	26%
Prosečan indeks izgrađenosti - neto	1,37
Prosečan indeks zauzetosti - neto	45%
Broj domaćinstava (postojeći + planirani)	145
Broj stanovnika	396
Neto gustina	168 st/ha
Bruto gustina	96 st/ha

2.9. USLOVI I MERE ZA SPROVOĐENJE PLANA DETALJNE REGULACIJE

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

- Izrada, izdavanje Izvoda iz urbanističkog plana za potrebe izgradnje na postojećim parcelama koji ispunjavaju uslove za građevinsku parcelu prema odredbama Plana, i za izgradnju na javnom građevinskom zemljištu
- Izrada Urbanističkog projekta za delove Plana gde je parcelacija – prepacelacija neophodna u cilju izdvajanja planiranog javnog građevinskog zemljišta - parcele ulice i formiranje parcela unutar blokova za izgradnju objekta u skladu sa Planom
- Izuzimanje planiranog javnog građevinskog zemljišta iz poseda korisnika tog zemljišta i njegovo određivanje za javno građevinsko zemljište
- 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 ostalom građevinskom zemljištu
- Pribavljanje urbanističkih i drugih saglasnosti na projektnu dokumentaciju
- Pribavljanje odobrenja za gradnju i prijava radova

2.10. SREDNJOROČNI PROGRAM UREĐENJA JAVNOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA I IZVORI FINANSIRANJA PRIORITETNIH RADOVA NA UREĐIVANJU ZEMLJIŠTA

Za prostor u granicama Plana planirano je uređenje i komunalno opremanje javnih površina – ulica primarnom i sekundarnom saobraćajnom i komunalnom infrastrukturom i uređenje ostalog neizgrađenog građevinskog zemljišta 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 javnog građevinskog zemljišta i izgradnju javne saobraćajne i komunalne infrastrukture obezbediće Direkcija za izgradnju opštine Subotica iz sredstava Direkcije.

2.10.1. PROCENA POTREBNIH SREDSTAVA ZA UREĐENJE ZEMLJIŠTA

Saobraćajna mreža

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

Kategorizacija/ Kolovoz	Površina	m ²	nemotorizovana kretanja	cena u dinarima (000)
1. Nova Banijska - II reda	6440	6440	(60/20)	32844/129
2. Nova Hrastova - II reda	2200	2800		18750/4760
3. Ostale ulice	7750	3860	(40/20)	26350/6562
Ukupno:				89.395.00

Rekapitulacija:

Saobraćajna infrastruktura = 89.395.000,00 din

Elektroenergetska, gasovodna i telekomunikaciona mreža

1. javna rasveta na kandel. visine 6.0-8.0 m kom 105x25 000	=	2.625.000,00 din
2. izgradnja MBTS 20/0,4 kV 1x630 kVA kom 1 x 3 200 000,00	=	3.200.000,00 din
3. izgradnja 20 kV kabla m 140 x 4 000,00	=	560.000,00 din
4. izgradnja 0,4 kV kabla m 456 x 2 500,00	=	1.140.000,00 din
5. izgradnja gasovodne mreže m 365 x 3 200,00	=	1.168.000,00 din
6. izgradnja TT mreže m 1057 x 2 800,00	=	2.959.600,00 din

Elektroenergetska, gasna i telekomunikac. mreža = 11.652.600,00 din

Vodovodna i kanalizaciona mreža

1. Izgradnja deonice kolektora VI od cca 170 m	=	2.635.000,00 din
2. Izgradnja sekundarne kanalizacione mreže od cca 410 m	=	2.255.000,00 din
3. Izgradnja sekundarne vodovodne mreže od cca 880 m	=	4.048.000,00 din

Vodovodna i kanalizaciona infrastruktura = 8.938.000,00 dinara

POTREBNA SREDSTVA ZA IZGRADNJU

SAOBRAĆAJNE I KOMUNALNE

INFRASTRUKTURE

UKUPNO

= 109.985.600,00 din

III PRAVILA GRAĐENJA

Pravila građenja utvrđena Planom detaljne regulacije bazirana su na pravilima građenja u donetom GP Subotica - Palić do 2020 godine, i definisana su za zonu mešovitog stanovanja i javno građevinsko zemljište - ulice, kao i izgradnju mreže i objekata javne infrastrukture za koju nije utvrđena dalja razrada urbanističkim projektom.

Pravilima građenja ne utvrđuju se pravila za izgradnju na pojedinačnoj katastarskoj parceli.

Pravila građenja su osnov za izdavanje izvoda iz plana radi dobijanja odobrenja za izgradnju u zonama gde su jasno definisane regulacije ulica i za koje Planom detaljne regulacije nije propisana dalja razrada urbanističkim projektima i konkursima, odnosno gde je izvršena podela na javno i ostalo građevinsko zemljište.

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

3.1. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI MEŠOVITOG STANOVANJA

3.1.1. Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi u zoni

Na ostalom građevinskom zemljištu u zoni MEŠOVITOG stanovanja, mogu se graditi:

- porodični stambeni objekat (maksimalno 3 stambene jedinice)
- porodični stambeno-poslovni ili poslovno-stambeni objekat (maksimalno 2 stambene jedinice)
- višeporodični stambeni, stambeno-poslovni ili poslovno-stambeni objekat (minimalno 4 stambene jedinice)
- poslovni objekat (može se graditi kao jedinstven objekat na parceli ili kao zaseban objekat na parceli sa porodičnim stambenim objektom)
- drugi objekti na parceli (prateći, pomoćni)

Porodični stambeni objekat

Sadrži po pravilu jedan stan, a najviše 3 stambene jedinice za potrebe generacijske podele, u okviru kojeg su objedinjene sve potrebne stambene i pomoćne prostorije (ostave za hranu, ogrev, kotlarnice, garaže i dr.). Za stambeni objekat sa 3 stana uslovljena je minimalna veličina parcele od 500 m², s tim da je površina stambene jedinice do 70 m².

Porodični stambeno-poslovni objekat

Pored stambenih sadrži i poslovne, odnosno radne prostorije, funkcionalno odeljene od stambenog dela objekta, u veličini do 50 % bruto površine objekta.

Višeporodični stambeni

Sadrži po pravilu najmanje četiri stana - zasebna porodična domaćinstva na jednoj građevinskoj parceli, odnosno u sklopu jedinstvene parcele bloka u okviru kojeg treba da su objedinjene sve potrebne stambene i pomoćne prostorije koje objekat ove namene treba da sadrži u skladu sa važećim propisima. Za višeporodični stambeni objekat sa min. 4 stana uslovljena je minimalna veličina parcele od 600 m²

Višeporodično stambeno-poslovni objekat

Pored stambenih sadrži i poslovne, odnosno radne prostorije, funkcionalno odeljene od stambenog dela objekta, u veličini do 40 % bruto površine objekta.

Poslovni objekat

Sadrži prostorije za odvijanje poslovnih delatnosti, ili određenih vrsta delatnosti iz oblasti uslužnog zanatstva, čije je odvijanje dozvoljeno unutar zone mešovitog stanovanja. Poslovni objekat se može graditi kao jedinstven objekat na parceli, odnosno kao zaseban objekat na parceli sa stambenim objektom pod uslovima određenim Planom (tačka 3.1.8.).

Dozvoljene delatnosti U sklopu zone MEŠOVITOG STANOVANJA u okviru jednoporodičnih stambeno-poslovnih objekata, višeporodičnih stambeno-poslovnih i poslovnih objekata mogu se planirati prostori za obavljanje delatnosti 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, hemijska čistionica),
- **ugostiteljstva** (moteli, pansioni, restoran, taverna, čevabdžinica, čajdžinica, caffe bar, piceria, hamburgerija i sl.),
- **zdravstva** (apoteka, opšte i specijalističke ordinacije, stacionari i sl.),
- **socijalne zaštite** (servisi za čuvanje dece, vrtići, obdaništa, igraonice za decu, smeštaj i nega starih i iznemoglih lica i dr.)
- **zabave** (bilijar saloni, saloni video igara, kladionice idr.),
- **sporta** (teretane, vežbaone, aerobik, fitness, bodibilding i dr.),
- **poslovno-administrativnih delatnosti** (filijale banaka, pošte, predstavništva, agencije, poslovni biroi)
- **poljoprivrede** (poljoprivredna apoteka, veterinarska ambulanta za kućne ljubimce i sl.)
- I druge delatnosti uz uslov da ne ugrožavaju okolinu; bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, odnosno da su predviđene mere kojima se u potpunosti obezbeđuje okolina od zagađenja.

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

U zoni stanovanja nisu dozvoljene poslovne, zanatske i uslužne zanatske delatnosti koje mogu ugroziti životnu sredinu i uslove stanovanja raznim štetnim uticajima: bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, odnosno za koja nisu predviđene mere kojima se u potpunosti obezbeđuje okolina od zagađenja.

3.1.2. Vrsta i namena objekata čija izgradnja je zabranjena u zoni

Na prostoru u granicama Plana **ne mogu** se graditi:

- **poslovni i proizvodni objekti**, sa delatnostima čije je odvijanje u stambenim zonama - odnosno naseljenim mestima uopšte, **Zakonom i propisima zabranjeno**.

- **proizvodni objekti – proizvodni pogoni, objekti proizvodnog zanatstva i male privrede**.

- **poslovni objekti i objekti uslužnog zanatstva**, koji vrstom i katarakterom delatnosti mogu ugroziti životnu sredinu i uslove stanovanja raznim štetnim uticajima; bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, za koje je potrebna izrada **Procene uticaja na životnu sredinu**, odnosno za koje Procenom utvrđena moguća štetna dejstva ni predviđenim merama zaštite ne mogu u potpunosti da se uklone, na način potpunog obezbeđenja okoline od zagađenja.

- **mini farme**

- **mini klanice**

- **stovarišta građevinskog materijala – drvvara**

- **uslužni servisi (benzinske i gasne stanice i praonice vozila)**

- **ekonomski objekti** (živinarnici, svinjci, govedarnici sa pretećim objektima)

- **prateći objekti** (letnje kuhinje)

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

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

Izuzetno za gradnju se mogu koristiti i parcele nepravilnog oblika i koje nemaju međusobno upravne granice, u kom slučaju se izgradnja objekta (objekata) na parceli prilagođava obliku parcele u skladu sa uslovima građevinskog bloka, ili izgledom uličnog poteza.

Parcelacija i preparcelacija dozvoljena je do utvrđenog propisanog minimuma, odnosno maksimuma, u određenim slučajevima radi korekcije zatečene parcelacije, s tim da se kao pravilo utvrđuje primena optimalnih veličina i širina parcela datih u Tabeli 5.

Parcelacija i preparcelacija građevinskih parcela utvrđuje se Urbanističkim projektom, u skladu sa uslovima za obrazovanje građevinskih parcela definisanih ovim Planom (tabela 5).

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

Objekti na građevinskoj parceli mogu biti postavljeni kao: slobodnostojeći, dvojni, u neprekinutom nizu, u prekinutom nizu i poluatrijumski objekti

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

Mešovito stanovanje obuhvata prostorne celine i blokove u kojima je preovlađujuća namena stanovanje s tim da su u njima zastupljena oba oblika stanovanja: porodično i višeporodično.

Za zonu mešovitog stanovanja uslovi u pogledu veličine i širine parcele utvrđeni su u sledećoj tabeli:

TABELA 5

Vrsta objekta	Namena objekta	Min. veličina parcele m ²	Preporuč. veličina parcele m ²	Min. širina parcele m	Preporuč. širina parcele m
Slobodno-stojeći objekti	-porodični stambeni objekat -stambeni objekat (max. 3 stana)	300 500	500 700	10,0 15,0	15,0 17,0
	-porodični stambeno – poslovni ili poslovno-stambeni (max. 2 stana) -poslovni objekat (max P+1+Pk)	500	700	15,0	17,0
	-višeporodični stambeni ili stambeno–poslovni objekat (min.4 stana) -poslovni objekat (max P+2+Pk)	600	800	20,0	25,0
Dvojni objekti	-porodični stambeni objekat, (2x1stan) -porodični stambeno - poslovni objekat, (2 x 1stan)	400 (dve po 200)	600 (dve po 300)	16,0 (dve po 8)	20,0 (dve po 10)
Neprekinuti niz	-porodični stambeni objekat	150	150	5,0	5,0
Prekinuti niz	-porodični stambeni objekat	300	500	10,0	12,0
	-višeporodični stambeni i stambeno–poslovni (u oba slučaja max. 2 lamele - sa po 1 ulazom u objekat)	600	800	15,0	20,0
Polu-atrijumski	-porodični stambeni objekat	150	200		

U cilju racionalnog korišćenja prostora, i prema uslovima oblika, veličine i dubine formiranih građevinskih blokova, **utvrđena maksimalna veličina građevinske parcele za građenje objekata svih namena unutar obuhvata plana je 1500 m².**

Na postojećim građevinskim parcelama čije su površine i širine do 10% manje od najmanjih utvrđenih površina u tabeli, kao i postojećim parcelama koje se nakon sprovedene regulacije ulica formiraju u površinama do 10% manjim od utvrđenih u tabeli, može se Aktom o urbanističkim uslovima utvrditi izgradnja porodičnog stambenog objekta spratnosti do P+1, sa maksimalno dva stana ili porodičnog stambeno-poslovnog objekta sa jednim stanom, s tim da je maksimalan indeks izgrađenosti do 0.9, a indeks iskorištenosti do max. 50%.

Višeporodični stambeni i stambeno-poslovni objekti mogu se graditi samo na parcelama orijentisanim jednim frontom na Hrastovu ili Kirešku ulicu, s tim da zadovoljavaju uslov minimalne dubine parcele od 25 m u odnosu na širinu uličnog fronta građevinske parcele koji je prikazan u tabeli 5.

Granica prostora unutar kojeg je moguća izgradnja višeporodično stambenih i stambeno-poslovnih objekata (max. spratnosti P+2+Pk) prikazana je na graf. pr. br. 4.4. Višeporodično stambene objekte je moguće graditi i na preostalom delu prostora

obuhvaćenog planom uz uslov da je max. spratnost tih objekata P+1+Pk i da su ispoštovani svi urbanistički pokazatelji za objekte određene namene.

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

Položaj porodičnih i višeporodičnih objekata u odnosu na regulacionu liniju definisan je građevinskom linijom, koja predstavlja liniju do koje se objekat može graditi i koja je utvrđena i grafički prikazana na prilogu br. 4.5.

Minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije, za objekte svih namena planiranih na prostoru u granicama Plana iznosi 4.0m, čime je ispoštovan nasleđeni urbanistički princip – stečena obaveza iz ranijih planova razrade prostora, prema kojem je postavljen određen broj izgrađenih objekata u jugozapadnom delu novog prodora ulice Banijske. I postavljanje planirane trafo stanice potrebno je izvršiti na utvrđenoj građevinskoj liniji blokova unutar koje su locirane.

Rastojanje građevinske od regulacione linije manje od 5.0m, utvrđeno je po principu uvažavanja uslova građenja unutar formiranih parcela koje su manje dubine, a koje su pretežno zastupljene unutar prostora plana.

Minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije, za objekte u okviru kojih je u nadzemnoj ili podzemnoj etaži uličnog fronta planiran ulaz u garažu je 6,0 m.

Izuzetno, rastojanje građevinske od regulacione linije može biti i na udaljenosti većoj od utvrđene minimalne, a najviše 15.0 m, ukoliko to namena i način korišćenja objekta zahtevaju, a dubina parcele omogućava i ako se time bitno ne narušava utvrđeni urbani red u bloku, uličnom potezu, kao ni način korišćenja susednih parcela. Uslov za građenje objekata na građevinskim linijama postavljenim na udaljenosti od regulacione linije većim od napred utvrđenih je da dvorišna građevinska linija od dvorišne granice parcele bude udaljena min 20,0 m.

Za građenje objekata na ugaonim parcelama rastojanje građevinskih linija od obe regulacione linije treba da je na min. 5,0 m, a samo izuzetno može biti manje – do 3,0 m, u slučaju postojećih parcela kao i novih parcela koje se nakon sprovedene regulacije ulica formiraju u površinama i širinama manjim od Planom utvrđenih u Tabeli 5. ovog Plana.

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

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

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

- slobodnostojeće objekte na delu bočnog dvorišta severne orijentacije **2,00 m**
na delu bočnog dvorišta južne orijentacije **3,00 m**
- dvojne objekte i objekte u prekinutom nizu na bočnom delu dvorišta **4,00 m**
- prvi ili poslednji objekat u neprekinutom nizu **3,00 m**

Slobodnostojeći objekti se mogu graditi i bliže liniji susedne parcele na delu bočnog dvorišta severne orijentacije, tj. na rastojanju od 1.0 m, u slučaju da je rastojanje objekta

na delu bočnog dvorišta južne orijentacije na susednoj parceli min. 4,0 m, tj. da je međusobna udaljenost objekata 5,0 m.

Građenje pratećeg i poslovnog objekata kao drugog objekta na parceli, dozvoljeno iznimno i pod određenim uslovima utvrđenim u poglavlju **3.1.8**, uslovljeno je na rastojanju od granice bočne susedne parcele od min. 1,0 m.

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

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

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

Najmanje dozvoljeno međusobno rastojanje **višeporodično stambenih** i stambeno poslovnih objekata ukoliko na bočnom zidu imaju otvore za dnevno osvetljenje je najmanje polovinu visine višeg objekta, a min. 5.0 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.

3.1.5. Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti građevinske parcele

Urbanistički pokazatelji na nivou obuhvata plana - zona mešovitog stanovanja:

GUSTINA NASELJENOSTI	100-170 st/ha
UČEŠĆE POSLOVANJA	max. 50% na nivou zone
INDEKS ZAUZETOSTI	max. 50 %
INDEKS IZGRAĐENOSTI	max. 1.4

Urbanistički pokazatelji za prostor unutar koga je moguća gradnja višeporodičnih stambenih objekata (P+2+Pk):

UČEŠĆE POSLOVANJA	max. 50% na nivou zone
INDEKS ZAUZETOSTI	max. 50 %
INDEKS IZGRAĐENOSTI	max. 1.6

3.1.6. Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata

U zoni MEŠOVITOG STANOVANJA najveća dozvoljena spratnost PORODIČNIH stambenih (stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih) objekata je **P+1+Pk** (prizemlje+sprat+potkrovlje).

Najveća dozvoljena spratnost VIŠEPORODIČNIH stambenih (stambeno - poslovnih i poslovno - stambenih) u zoni MEŠOVITOG STANOVANJA je P+2+Pk (prizemlje+dva sprata+potkrovlje). Minimalna spratnost višeporodičnih stambenih objekata je P+1 (prizemlje+sprat).

Poslovni objekti u okviru zone MEŠOVITOG STANOVANJA su spratnosti maksimalno P+1+Pk (za minimalnu veličinu parcele 500 m²).

Objekti mogu imati podrumске ili suterenske prostorije, ako ne postoje smetnje geomehaničke i hidrotehničke prirode.

Visina glavnog objekta – rastojanje od nulte kote objekta do kote slemena, za porodično stambene i stambeno poslovne objekte može biti max. 12.0 m, odnosno do kote strehe max. 9.0 m, a višeporodični objekti i poslovni objekti koji se grade sa kombinacijom standardnih i specifičnih etaža do 16,0 m.

Maksimalna spratnost **drugih objekata** koji se kao zasebni grade na parceli sa porodičnim objektom je P (prizemlje), s tim što iznimno, poslovni i uslužno zanatski objekti koji se planiraju kao zasebni na parceli mogu biti spratnosti maksimalno P+1 (prizemlje + sprat) uz zadovoljenje propisanih uslova u pogledu udaljenosti od objekata na parceli i susednim parcelama. Visina ovih objekata je max. 7.5 m do kote strehe.

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

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

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

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

Prizemlje – za stambene ili poslovne prostorije

Visoko prizemlje – za stambene ili izuzetno poslovne prostorije

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

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

Unutar objekta se može izvršiti prenamena tavanskog prostora u stambene ili poslovne prostorije samo u slučaju kada se pomenutom intervencijom ne bi prekršili urbanistički prametri i uslovi (max. spratnost, odnosno ukoliko bi se prenamenom tavanskog prostora u stambene ili poslovne prostorije probili indeksi izgrađenosti utvrđeni za građenje u zoni i dr.).

Kod izgradnje objekata sa podrumom u zoni mešovitog stanovanja neophodno je obezbediti pravilno provetravanje i osvetljavanje podrumске etaže.

Utvrđivanje kote prizemlja

- prizemlje (P) podrazumeva deo objekta nad nasipom ili podrumom, čija je kota poda izdignuta minimalno 0,15 m, a maksimalno 1,20 m od planirane kote zaštitnog trotoara oko objekta (nulta kota objekta),
- **visoko prizemlje** (VP) podrazumeva deo objekta nad suterenom, čija je kota poda izdignuta minimalno 1,25m, a maksimalno 2,20 m od kote zaštitnog trotoara oko objekta (nulta kota objekta),

- **podrum** (Po) podrazumeva najniži ukopani deo objekta ispod etaže prizemlja, a čija je minimalna dubina ukopavanja definisana maksimalnom kotom poda prizemlja; dozvoljeno je ukopavanje više etaža ukoliko to ne utiče na režim podzemnih voda; u podrumu nije dozvoljeno stanovanje. **Površina podruma ne uračunava se 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 li za sve namene osim za garažiranje.

3.1.7. Uslovi u pogledu međusobnog položaja objekata prema vrsti i nameni

Međusobna udaljenost objekata utvrđena je u odnosu na namenu i način postavljanja objekata na građevinskoj parceli, kao i u odnosu na njihovu spratnost, i uslove osunčanja objekata u neposrednom dodiru i okruženju.

Međusobna udaljenost porodičnih stambenih, stambeno poslovnih objekata osim poluatrijumskih objekata i objekata u neprekinutom nizu od drugog objekta bilo koje vrste izgradnje uslovljeno je na udaljenosti od **min. 5,0 m**, odnosno na udaljenosti koja je kao minimalna utvrđena u odnosu na visinu objekta i uslove u pogledu obezbeđenja minimalnog trajanja direktnog dnevnog osunčanja drugih objekata.

3.1.8. Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

Ukoliko je planirana izgradnja porodičnog stambenog objekta (stambeno-poslovnog ili poslovnog objekta) u zoni mešovitog stanovanja, na parceli se mogu graditi i drugi objekti i to:

- PRATEĆI OBJEKTI – garaža, infrastrukturni objekti (kotlarnice, trafostanice i dr.), nadstrešnice i sl.
- POMOĆNI OBJEKTI – bunar, ograde i sl.,

Prateći objekti stanovanja - poslovanja (garaže, kotlarnice i dr.) uslovljeni su za građenje u sklopu gabarita stambenih i poslovnih objekata na parceli, za koje su namenski vezani.

U određenim slučajevima, kada širina uličnog fronta, oblik ili druge karakteristike građevinske parcele (postojeće ili planirane) ne obezbeđuje mogućnost organizacije ovih sadržaja u gabaritu planiranog porodičnog stambenog, stambeno-poslovnog ili poslovnog objekta, dozvoljava se izgradnja pratećeg objekta u vidu zasebnog, drugog objekta na parceli, uz uvažavanje utvrđenih uslova u pogledu udaljenosti od objekata na pripadajućoj i susednim parcelama i drugih pravila izgradnje i uređenja parcele.

Uz višeporodične stambene objekte ili stambeno-poslovne objekte u zoni mešovitog stanovanja, na parceli se mogu kao slobodnostojeći graditi prateći objekti (garaže, kotlarnice, trafostanice i nadstrešnice) uz zadovoljenje uslova u pogledu udaljenosti od objekata na pripadajućoj i susednim parcelama i drugih pravila izgradnje i uređenja parcele.

Kod postojećih objekata na prostoru Plana, koji ne poseduju ove sadržaje, dozvoljava se građenje pratećih objekata (garaža, kotlarnica i dr.) u sklopu zasebnog objekta na parceli, ukoliko uslovi na parceli ne pružaju drugu mogućnost (dogradnja uz postojeći objekat).

Pomoćni objekti kao što su sanitarni propusnik, bunar, ograde i dr. grade se i održavaju prema uslovima utvrđenim u oblasti komunalne infrastrukture – poglavlje **3.2.4.**

3.1.9. Uslovi za pristup parceli i parkiranje vozila

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

U cilju obezbeđenja uslova pristupa dvorištu parcele i objektima izgrađenim u zaleđu parcele, obezbediti na delu bočnog dvorišta prolaz pored objekta minimalne širine 3,0 m (preporučeno 4,0 m).

Pristup zadnjem dvorištu parcele, kod porodičnih stambenih objekata, se iznimno može ostvariti kroz prolaznu garažu u okviru objekta.

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

Uslovi za obezbeđenje prostora za parkiranje vozila na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan površine javnog puta su:

- za porodične stambene objekte svih vrsta - jedno parking ili garažno mesto na 1 stan,
- za višeporodične stambene objekte –jedno parking ili garažno mesto na 70,0 m² korisne površine, s tim da najmanje polovina vozila bude smeštena u garažama,
- za poslovne i ostale objekte svih vrsta –jedno parking ili garažno mesto na 70,0 m² korisnog prostora, s tim da najmanje 1/3 vozila bude smeštena u garaži.

Ukoliko postoji dodatna potreba za većim brojem parking mesta za vozila uz planirane višeporodične objekte, mogu se "izuzetno" obezbediti i na javnoj površini u širini uličnog fronta parcele uz rešavanje statusa korišćenja tog zemljišta u ove svrhe.

3.1.10. Uslovi za uređenje pripadajuće parcele objekta

Organizacija – uređenje parcele po pravilu podrazumeva postavljanje **porodično stambenog**, stambeno-poslovnog objekta prema ulici, sa predbaštom ispred objekta, kolskim prolazom bočno od objekta u dubinu parcele i dvorištem, odnosno vrtom iza objekta sa ili bez pomoćnih ili poslovnih objekata u dvorištu.

Prateći i poslovni objekti, dozvoljeni za građenje na parceli stambenog objekta prema uslovima određenim Planom, postavljaju se po pravilu u dubini parcele, iza stambenog objekta, na propisanim udaljenostima od granica parcele, kao i objekata na sopstvenoj i susednim parcelama. Iznimno, mogu se graditi i na građevinskoj liniji, paralelno sa stambenim objektom ili na nekom drugom međudostojanju, ukoliko to širina parcele i uslovi uređenja parcele omogućavaju.

Uređenje slobodnog prostora građevinske parcele podređeno je obezbeđenju kolskih i pešačkih pristupa objektima, garažama i parkinzima u sklopu parcele.

Slobodne, neizgrađene površine na parceli se po pravilu ozelenjavaju i hortikulturno uređuju (travnjaci, cvetnjaci, drvoredi i sl.).

U sklopu dvorišta, u zavisnosti od veličine parcele mogu se izgraditi nadkrivene bašte – nadstrešnice za sedenje sa ložištem za roštilj, staklene bašte, bazeni ili urediti mini sporsko-rekreativna igrališta i sl.

Unutar zajedničke blokovske površine - parcele **višeporodično stambenog** ili stambeno-poslovnog objekta (slobodnostojećeg ili u prekinutom nizu) isključivo se mogu

graditi prateći objekti u cilju obezbeđenja dopunskih sadržaja stanovanja i to: zajedničke garaže, parkirališta, dečija igrališta, sadržaji sporta - sportski tereni, nadstrešnice i infrastrukturni objekti (kotlarnice, trafostanice i sl.)

U okviru **zajedničke blokovske površine** mogu se planirati dečija igrališta sa 2.6 m² po korisniku računajući da će 50% dece iz bloka koristiti ova igrališta.

3.1.11. Uslovi za ograđivanje građevinske parcele

Građevinska parcela **porodično stambenog objekta** može se ograđivati transparentnom ili zidanom ogradom čija visina može biti najviše do 1.6 m prema ulici i 1.8 m prema susednim parcelama.

Ulična ograda može se postaviti na regulacionoj liniji ili na povučenoj prednjoj građevinskoj liniji objekta. U slučajevima kada se ograde postavljaju na regulacionoj liniji, a građevinska linija je povučena u dubinu parcele ograda treba da su transparentne (prozračne) maksimalne visine od 1.6 m, s tim da parapet ograde do visine 0.60 m (računajući od kote trotoara) može biti zidan (opeka, kamen, beton...).

U slučajevima kada se ograde postavljaju na regulacionoj liniji koja se poklapa sa građevinskom linijom mogu biti i zidane od opeke, blokova, betonske ploče i sl. do visine 1.6 m ili na način kao i ograde kod objekata koji su uvučeni u dubinu parcele.

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

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

Bočne i zadnja strana građevinske parcele mogu se ograđivati "živom" zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele, transparentnom ili zidanom ogradom do visine od 1.8 m, koja se postavlja prema katastarskom planu i operatu, tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.

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

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

Unutar parcele **višeporodično stambenog objekta** blokovske površine po pravilu se ne ograđuju, niti objekti na njima, ne računajući ukrasne i ograde od živice u sklopu uređenja zelenih površina. Ograđivanje se dozvoljava samo na međi prema susednim građevinskim parcelama na kojima je planirana gradnja ili postoji već izgrađen porodično stambeni objekat i to transparentnom ogradom visine max od 1.8 m.

3.1.12. 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 ne ugrožavanja uslova življenja na susednim parcelama, i parcelama u neposrednom okruženju.

Građevinski elementi ispod kote uličnog trotoara - **podzemne etaže** – mogu preći građevinsku odnosno regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada), i to:

- **stope temelja i zidovi podzemnih etaža** max 0,15 m do dubine od 2,6 m ispod površine trotoara, a ispod te dubine do 0,5 m
- **šahtovi podrumskih prostorija** do nivoa kote trotoara do 1,0 m, uz uslov minimalne širine trotoara 2,0.

Stope temelja ni ivica strehe ne mogu prelaziti granicu susedne parcele.

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

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

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

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

Ukoliko na zabatnom zidu susednog objekata postoji otvor, uz pismenu saglasnost suseda otvor se može zatvoriti, odnosno na novoplaniranom objektu se može izvesti svetlarnik naspram otvora na postojećem objektu.

Ukoliko se izgradnja objekta planira na međi susedne parcele na koju je naslonjen postojeći susedni objekat izveden sa krovnom ravni orijentisanom na pripadajuću parcelu, uz saglasnost vlasnika susedne parcele može se izvršiti rekonstrukcija krova susednog objekta, sa tehničkim rešenjem koje obezbeđuje nesmetano građenje planiranog objekta.

Građenju novog objekta u smislu dogradnje uz postojeći objekat ili objekte realizovane na susednoj ili obe susedne parcele na zajedničkoj međi (interpolacija), treba da prethodi geomehaničko ispitivanje tla na kojem se gradi objekat, obaveza provere stabilnosti temelja objekta ili objekata uz koje se planirani objekat dograđuje, kao i obaveza zaštite susednog objekta, u skladu sa čim po potrebi izvršiti podziđivanje temelja postojećih objekata u cilju postizanja sigurnosti i stabilnosti objekata.

3.1.13. Uslovi za obnovu i rekonstrukciju postojećih objekata na prostoru Plana

Postojeći stambeni i drugi objekti na prostoru Plana mogu biti obnovljeni, rekonstruisani, dograđeni, adaptirani, u skladu sa namenom i uslovima utvrđenim Planom.

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

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

Dogradnja stambenog objekta može se vršiti do utvrđenog maksimalnog indeksa zauzetosti i izgrađenosti građevinske parcele, uz poštovanje utvrđenih međusobnih udaljenosti objekata na sopstevnoj i susednim parcelama, udaljenosti od regulacione linije i granica susednih parcela u skladu sa uslovima građenja objekata prema vrsti i nameni.

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

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

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

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

3.1.14. Pravila regulacije za objekte planirane za rušenje

Objekti Regulacionim planom 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 i zadržati. Dozvoljena je mogućnost prenamene ovih objekata.
- Objekti koji su predviđeni za rušenje, a nalaze se unutar planiranih regulacionih linija ulice mogu se rekonstruisati u postojećem horizontalnom i vertikalnom gabaritu bez mogućnosti promene namene.
- Ostali objekti, pomoćni objekti i objekti unutar dvorišta, planom predviđeni za rušenje mogu se rekonstruisati bez promene vertikalnog i horizontalnog gabarita. Prenamena ovih objekata nije dozvoljena.

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

3.2.1. Opšti uslovi za izgradnju objekata

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

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

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

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

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).

Prilikom projektovanja i izgradnje objekata imati u vidu nivo podzemne vode prve (freatske) izdani. Na obuhvaćenom području izmereni su:

- u kopanim bunarima - maksimalni nivo 111.27 m n.v. a minimalni nivo 109.77 m n.v.

Navedeni podaci su orijentacioni, obzirom da su ciklusi ekstrema duži od posmatranog perioda.

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

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

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

U slučaju izgradnje 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.

Saobraćajne površine –pristupni putevi, platoi treba da su izvedeni sa savremenim kolovoznim 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 odgovarajućim prostorijama unutar višeporodičnih stambenih objekata u skladu sa propisima, sa odvoženjem na gradsku deponiju, organizovano i putem nadležnog komunalnog preduzeća.

3.2.2. 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.

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

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.

Ne preporučuje se upotreba elemenata dekadentne arhitekture, kao reminiscencija na istorijske stilove.

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

- na delu objekta prema prednjem dvorištu – **1,20 m**, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 50% površine ulične fasade iznad prizemlja.

- na delu objekta prema bočnom dvorištu pretežno severne orijentacije (najmanjeg rastojanja od 1,50 m) – **0,60 m**, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% površine bočne fasade iznad prizemlja.
- na delu objekta prema bočnom dvorištu pretežno južne orijentacije (najmanjeg rastojanja od 2,50 m) – **0,90 m**, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% površine bočne fasade iznad prizemlja;
- na delu objekta prema zadnjem dvorištu (najmanjeg rastojanja od dvorišne linije susedne građevinske parcele od 5,00 m) – **1,20 m**, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% površine dvorišne fasade iznad prizemlja.

Ispadi veći od 1,20 m, a max do 1,60 m mogu se planirati na delu objekta prema zadnjem dvorištu višem od 3,0 m.

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.

3.2.3. Uslovi za priključenje objekata na komunalnu infrastrukturu

Elektroenergetske, gasne i TT instalacije

Svi planirani objekti na posmatranom prostoru se priključuju na elektroenergetsku, gasnu i TT mrežu prema važećim tehničkim propisima i standardima kao i prema uslovima nadležnih preduzeća Elektrovojvodina doo Novi Sad „Elektrodistribucija Subotica”, JKP “Suboticagas” i “TELEKOM SRBIJA” Izvršna jedinica Subotica u Subotici.

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 (komercijalne funkcije, poslovanje) 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).

3.2.4. 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.

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.

3.2.5. Posebni uslovi kojima se javne površine 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 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 poslovnim objektima obezbediti pristup licima sa posebnim potrebama na kotu prizemlja spoljnim ili unutrašnjim rampama, minimalne širine 90 cm i nagiba 1:20 (5%) do 1:12 (8%)
- U okviru svakog pojedinačnog parkirališta vezanog za javnu ili poslovnu delatnost u okviru prostora namenjenih za javno korišćenje (pri centru urbanističke zone i kompleksu sporta i rekreacije) obavezno predvideti rezervaciju i obeležavanje parking - mesta za upravno parkiranje vozila invalida u skladu sa standardom JUS U. A9.204

3.3. USLOVI ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE, TEHNIČKE, HIGIJENSKE, ZAŠTITE OD POŽARA, BEZBEDNOSNE I DRUGE USLOVE

3.3.1. Uslovi za zaštitu životne sredine

Pridržavati se propisanih uslova u pogledu međusobnog položaja objekata, udaljenosti od regulacione linije i linije susednih parcela, čime će se obezbediti povoljni uslovi provetrenosti i insolacije objekata i životnog prostora koji predstavljaju bitne činioce u obezbeđenju kvalitetnih uslova stanovanja na prostoru Plana.

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.

Građenje poslovnih objekata koji vrstom i karakterom delatnosti mogu ugroziti životnu sredinu i uslove stanovanja štetnim uticajima; bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, uslovljeno je izradom **Procene uticaja na životnu sredinu** u skladu sa Zakonom o zaštiti životne sredine, koja treba da dokaže da nije potrebno preduzeti mere zaštite, odnosno da se planiranim i preduzetim merama negativni uticaji mogu ukloniti, na način potpunog obezbeđenja životne sredine - okoline od zagađenja.

Javni prostor ulice se ne može koristiti za obavljanje delatnosti (skladištenje materijala i sl.) niti za parkiranje teških vozila i mašina.

U cilju sprečavanja ugrožavanja životne sredine potrebno je:

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

Vršenje radova na izradi istražnih bušotina nafte i gasa dozvoljeno je, uz prethodno pribavljenu saglasnost vlasnika ili korisnika parcele, izradu Procene uticaja na životnu sredinu i pribavljen Akt o urbanističkim uslovima.

Radi očuvanja i unapređenja prostora u celosti, obezbeđenja uslova zdravog i humanog življenja – stanovanja potrebno je pridržavati se svih odredbi i uslova propisanih Zakonom o zaštiti životne sredine ("Službeni glasnik RS" br. 66/91, 83/92, 53/93, 67/93, 48/94 i 53/95) i drugim važećim pravilnicima u ovoj oblasti.

3.3.2. Uslovi za zaštitu od elementarnih nepogoda i drugih većih opasnosti

Područje opštine Subotica na kojem se nalazi prostor obuhvaćen Planom, prema karti seizmičke regionalizacije SR Srbije u pogledu intenziteta zemljotresa spada u VII stepen Merkali-Kankani-Sibergove skale (MCS), pa je prilikom projektovanja objekata neophodna primena propisa o izgradnji na seizmičkom području ("Službeni list SFRJ" broj 39/64), sa strogim poštovanjem tehničkih mera zaštite pri izgradnji objekata.

Sa aspekta zaštite od mogućih prirodnih razaranja (zemljotres, orkansi vetrovi, sneg i drugo) planiranom dispozicijom objekata – slobodnostojeći objekti, odnosno disperzijom izgradnje, nižom spratnošću objekata i optimalnim regulacionim širinama ulica i planiranim površinama za javno zelenilo, umanjuje se ugroženost ljudi i dobara u slučaju bilo kakvih razaranja i katastrofa.

Planirani indeks zauzetosti prostora Plana od 26% i indeks izgrađenosti od 0,78 je veoma povoljan sa stanovišta zaštite od elementarnih nepogoda i drugih opasnosti.

Mere zaštite u slučaju elementarnih nepogoda uglavnom se svode na operativne: organizaciju spašavanja, raskrčavanja, zbrinjavanja i asanacije.

Ugroženost od požara na prostoru u granicama plana otkloniće se izgradnjom hidrantske mreže na uličnoj vodovodnoj mreži potrebnog kapaciteta, kao i pridržavanjem uslova za obezbeđenje protivpožarne zaštite prilikom projektovanja i izgradnje objekata u skladu sa njihovom namenom (izborom građevinskog materijala, pravilnom ugradnjom instalacija) građenjem saobraćajnica optimalno dimenzionisanih u odnosu na rang

saobraćajnice i procenjeni intenzitet saobraćaja, u pogledu širina kolovoza, radijusa krivina i dr.) i obezbeđenjem adekvatnog kolskog pristupa svakoj parceli i objektima.

3.3.3. Uslovi zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara

Ukoliko bi se prilikom izvođenja građevinskih radova, naišlo na arheološka nalazišta ili značajna kulturna dobra, obaveza izvođača i investitora je da o tome obavesti nadležne organe koji će nakon izvršenog uvida na terenu propisati način i uslove njihove dalje zaštite.

Vršenje radova na iskopavanju i istraživanju arheoloških nalazišta i njihove zaštite dozvoljeno je u granicama Plana i sprovodi se u skladu i prema odredbama Zakona o kulturnim dobrima.

3.4. USLOVI ZA IZGRADNJU JAVNIH POVRŠINA ULICA

3.4.1. Uslovi za izgradnju saobraćajne mreže

Kolovozi unutar posmatranog područja moraju se graditi u širinama koje su utvrđene ovim planom. Prilikom izgradnje obavezno je koristiti atestirane savremene materijale za putogradnju. Kolovoznu konstrukciju po mogućnosti oivičiti upuštenim ivičnjacima kako bi se njegove ivice sačuvale od lomova. Sve ulice osim Hrastove i Banijske dimenzionisati za lako saobraćajno opterećenje. Saobraćajnicu u Hrastovoj ulici dimenzionisati za teško saobraćajno opterećenje dok Ulica Banijska može biti dimenzionisana za srednja saobraćajna opterećenja.

Trotoare graditi takođe od atestiranih materijala pored regulacione linije a u širini koja je predviđena, ovo se odnosi i na biciklističke staze duž glavnih saobraćajnica.

Visinska regulacija kolovoza i trotoara treba da je što više prilagođena terenu.

3.4.2. Uslovi za izgradnju i uređenje javnih zelenih površina

Realizacija predviđenih sadržaja unutar planiranih javnih površina – ulica, kao što su saobraćajne površine (kolovozi, trotoari, biciklističke staze) i javna komunalna infrastrukturna mreža, obuhvata i uređenje slobodnih površina kao javnih zelenih površina na način utvrđen Planom.

Javne zelene površine zastupljene u kategoriji – ulično zelenilo, uređuju se u skladu sa prostornim uslovima i mogućnostima – širinom zelenog pojasa u ulicama.

Ulično zelenilo – drvoredi su planirani u svim ulicama, odnosno delovima ulica u kojima postoje prostorni uslovi za njihovo formiranje, uz primenu vrsta sadnih materijala prilagođenih uslovima sredine.

Zatečeno ulično zelenilo u postojećim ulicama se zadržava – drvoredi se koriguju i popunjavaju odgovarajućim sadnim materijalom.

Podizanje novih drvoreda usaglašava se sa planiranim rasporedom instalacija javne komunalne infrastrukture u koridoru ulica, kao i sa prostornim mogućnostima – širinom zelenog pojasa u planiranim i postojećim ulicama.

Kod podizanja novih drvoreda mogu se primeniti sledeći sadni materijali

Acer sp. – javori

Catalpa bignonoides – katalpa

Celtis australis – domaći koprivić
Koelreuteria paniculata – kelreuterija
Tilia argentea – srebrna lipa
Ulmus pumila – sibirski brest
Quercus robur pyramidalis – piramidalni hrast
odnosno posebno oblikovane sadnice za drvored:
Crataegus sp. – glogovi
Hibiscus syriacus – hibisk

Na svim slobodnim površinama se podiže travnjak.

Za uređenje javnih zelenih površina u sklopu Plana izrađuju se izvođački elaborati, od strane odgovarajućih stručnih radnih organizacija.

Izvođenje radova na ozelenjavanju vršiti u skladu sa **Odlukom o javnim zelenim površinama** ("Službeni list opštine Subotica" br. 16/96).

Sadni materijal koji se koristi pri ozelenjavanju prostora, treba da je kvalitetan i da ima odgovarajuću starost.

Podignuto zelenilo održavati redovno i uredno. Održavanje zelenila treba da ima trajni karakter.

3.5. USLOVI ZA IZGRADNJU MREŽE I OBJEKATA JAVNE INFRASTRUKTURE

3.5.1. Uslovi za izgradnju elektroenergetske, gasne i TT mreže

Elektroenergetska mreža

Elektroenergetsku mrežu realizovati prema sledećim uslovima:

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

Trafostanice graditi kao montažno betonske za rad na 20 kV naponskom nivou.

Elektroenergetsku mrežu na oba naponska nivoa kablirati.

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 0,8m.

Svetiljke za javno osvetljenje postaviti na kandelaberske stubove odgovarajuće visine.

Za rasvetna tela koristiti živine svetiljke visokog pritiska ili natrijumove niskog (visokog) pritiska.

Elektroenergetsku mrežu polagati najmanje 1,0 m od temelja objekata i od saobraćajnica.

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

Pri paralelnom vođenju energetskih 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°.

Paralelno polaganje elektroenergetskih kablova i cevi vodovoda i kanalizacije dozvoljeno je u horizontalnoj ravni pri čemu horizontalno rastojanje mora biti veće od 0,5 m.

Nije dozvoljeno polaganje elektroenergetskog kabla iznad ili ispod cevi vodovoda ili kanalizacije.

Pri ukrštanju elektroenergetskih kablova sa gasovodom vertikalno rastojanje mora biti veće od 0,30 m, a pri približavanju i paralelnom vođenju 0,50 m.

Gasovodna mreža

Tehnički normativi za projektovanje i polaganje gasovoda od PE cevi za radni pritisak do 4 bara određeni su odgovarajućim Pravilnikom za transport gasovitih goriva prema JUS H.F1.001. (Sl. List SRJ br. 20/92).

Gasovod niskog pritiska se 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 je u zelenom pojasu između trotoara i ivičnjaka kolovoza.

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.

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

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

Prolaz ispod puteva i ulica se izvodi u zaštitnoj čeličnoj cevi uz mehaničko podbušivanje na dubini od 1,0m;

Prolaz ispod kućne saobraćajnice se radi raskopavanjem ili podbušivanjem, u skladu sa dubinom rova;

Prolazi ispod ostalih kanala i rigola izvode se u zaštitnim cevima ili bez njih, raskopavanjem ili podbušivanjem na dubinu 1,0m do 2,0m u zavisnosti od mogućnosti na terenu. Ukrštanje i paralelno vođenje u odnosu na ukopane instalacije treba projektovati da se zadovolje svi uslovi vlasnika predmetnih instalacija. Kod ukrštanja nastojati da se gasovod ukopa iznad drugih instalacija, u protivnom gasovod treba položiti u zaštitnu cev.

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

Telekomunikaciona mreža

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

TT mreža će se u potpunosti graditi podzemno.

Dubina polaganja TT kablova treba da je najmanje 0,8 m.

TT mrežu polagati u uličnim zelenim površinama (udaljenost od visokog rastinja min. 1,5 m) pored saobraćajnica na rastojanju najmanje 1,0 m od saobraćajnica, ili pored pešačkih staza. U slučaju da se to ne može postići TT kablove polagati ispod pešačkih staza.

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

Pri paralelnom vođenju sa elektroenergetskim kablovima najmanje rastojanje mora biti 0,5 m za kablove napona do 10 kV i 1,0 m za kablove napona preko 10 kV. 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.

3.5.2. Uslovi za izgradnju vodovodne i kanalizacione mreže

Javna vodovodna mreža se gradi po prstenastom sistemu, gde god to lokalni uslovi dozvoljavaju.

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 100mm, pošto mreža ima istovremeno funkciju vodosnabdevanja i zaštite od požara.

Prilikom izgradnje javne kanalizacione mreže prioritet u izgradnji ima kolektor – K"VI", koji je i glavni sabirnik predmetnog područja ali i područja uzvodno.

Prilikom izgradnje javne kanalizacione mreže i kolektora 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).

Sistem kanisanja je mešoviti (opšti), tj zajedničko odvođenje atmosferskih i fekalnih otpadnih voda).

IV GRAFIČKI PRILOZI