

## **PLAN GENERALNE REGULACIJE XI DEO ZONE „DUDOVA ŠUMA „ U SUBOTICI**

Skupština Grada Subotice na sednici  
održanoj dana 28.11.2014. godine  
pod brojem I-00-350-40/2014  
donela je Odluku o donošenju Plana

Predsednik S.G. Subotice  
Ilija Maravić, dipl.oec., s.r.

v.d. direktora:

Timea Tripolszki, dipl.ecc.

Subotica, novembar 2014. godine

NARUČILAC: **GRAD SUBOTICA**

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

BROJ UGOVORA: **27-95/14**

INVESTITOR: **JP “DIREKCIJA ZA IZGRADNJU GRADA SUBOTICE”**

RUKOVODILAC  
IZRADE: **DRAGANA MIJATOVIĆ, dipl.ing.arh**  
odgovorni urbanista

RADNI TIM: **DRAGANA MIJATOVIĆ, dipl.inž.arh , odgovorni urbanista**  
**ANA BUKVIĆ, dipl.inž. arh. odgovorni urbanista**  
**KORNELIJA EVETOVIĆ CVIJANOVIĆ, dipl.inž. arh.**  
**LASLO JUHAS, dipl.inž.saob.,odgovorni urbanista**  
**SNEŽANA DAVIDOVIĆ, dipl.inž.građ, odgovorni urbanista**  
**ANTE STANTIĆ, el.inž.**  
**KAROLJ TERTELI, dipl.inž. arh. odgovorni urbanista**  
**GABOR POŠA, inž.geod.**

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

NOSIOCI IZRADE: **GRADSKA UPRAVA -**  
**SLUŽBA ZA GRAĐEVINARSTVO**

## S A D R Ź A J :

### A) TEKSTUALNI DEO

#### I. POLAZNE OSNOVE

##### 1. IZVOD IZ TEKSTUALNOG DELA USVOJENOG KONCEPTA PLANA

- 1.1. PLANSKI I PRAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE PLANA
- 1.2. POLOŽAJ PROSTORA OBUHVAĆENOG PLANOM
- 1.3. POSTOJEĆA NAMENA PROSTORA I OSNOVNE URBANISTIČKE KARAKTERISTIKE PROSTORA
  - 1.3.1. *Postojeće stanje – bilans površina*
  - 1.3.2. *Postojeće stanje – broj stanovnika*
- 1.4. POSTOJEĆA KOMUNALNA OPREMLJENOST PROSTORA
  - 1.4.1. *Analiza mreže saobraćajnica*
  - 1.4.2. *Analiza i kapaciteti javne komunalne infrastrukture*
    - 1.4.2.1. *Elektroenergetska, gasovodna i telekomunikaciona mreža*
    - 1.4.2.2. *Vodovodna i kanalizaciona mreže*
- 1.5. ANALIZA POSTOJEĆEG JAVNOG I DRUGOG ZELENILA
- 1.6. STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE
- 1.7. GRANICE PLANA

#### II. PLANSKI DEO

##### 2. PRAVILA UREĐENJA PROSTORA

- 2.1. PODELA NA CELINE UNUTAR PROSTORA PLANA
- 2.2. KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA I BILANS POVRŠINA
  - 2.2.1. *Koncepcija uređenja prostora*
  - 2.2.2. *Koncepcija uređenja karakterističnih građevinskih zona ili karakterističnih celina (blokova) određenih planom prema morfološkim, planskim, istorijsko – ambijentalnim i drugim karakteristikama*
  - 2.2.3. *Bilans površina*
  - 2.2.4. *Urbanistički pokazatelji za celokupan prostor u granicama plana*
- 2.3. PRAVILA, USLOVI I OGRANIČENJA UREĐENJA PROSTORA
- 2.4. PODELA ZEMLJIŠTA OBUHVAĆENOG PLANOM NA POVRŠINE JAVNE NAMENE I POVRŠINE OSTALE NAMENE
  - 2.4.1. *Površine javne namene*
  - 2.4.2. *Površine za ostale namene*
  - 2.4.3. *Elementi za parcelaciju građevinskog zemljišta namenjenog za javne površine – ulice*
- 2.5. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA UREĐENJE I IZGRADNJU POVRŠINA JAVNE NEMENE
  - 2.5.1. *Saobraćajne površine*
  - 2.5.2. *Javne zelene površine*

- 2.6. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA JAVNE NAMENE
  - 2.6.1. *Objekti javne namene za koje je predviđeno utvrđivanje opšteg interesa*
  - 2.6.2. *Trafo stanice*
- 2.7. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA MREŽE JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE
  - 2.7.1. *Elektroenergetska, toplifikaciona, gasovodna i telekomunikaciona mreža*
  - 2.7.2. *Vodovodna i kanalizaciona mreža*
- 2.8. STEPEN KOMUNALNE OPREMLJENOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA PO CELINAMA ILI ZONAMA IZ PLANSKOG DOKUMENTA KOJI JE POTREBAN ZA IZDAVANJE LOKACIJSKE I GRAĐEVINSKE DOZVOLE
- 2.9. OPŠTI REGULACIONI I NIVELACIONI USLOVI ZA UREĐENJE ULICA I JAVNIH POVRŠINA
- 2.10. USLOVI ZAŠTITE PROSTORA
  - 2.10.1. *Opšti i posebni uslovi i mere zaštite kulturnog nasleđa - Ambijentalne celine od kulturno istorijskog ili urbanističkog značaja kao i popis objekata za koje se pre obnove ili rekonstrukcije moraju izraditi konzervatorski ili drugi uslovi za preduzimanje mera tehničke zaštite*
  - 2.10.2. *Opšti i posebni uslovi i mere zaštite životne sredine i života i zdravlja ljudi*
  - 2.10.3. *Uslovi za zaštitu od požara, elementarnih nepogoda, tehničko-tehnoloških nesreća i ratnih dejstava*
  - 2.10.4. *Uslovi za evakuaciju otpada*
- 2.11. POSEBNI USLOVI KOJIMA SE POVRŠINE I OBJEKTI JAVNE NAMENE ČINE PRISTUPAČNIM OSOBAMA SA INVALIDITETOM U SKLADU SA STANDARDIMA PRISTUPAČNOSTI
- 2.12. USLOVI I MERE ZA SPROVOĐENJE PLANA GENERALNE REGULACIJE SA LOKACIJAMA PROPISANIM ZA DALJU PLANSKU RAZRADU
- 2.13. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE
- 2.14. PRAVILA PARCELACIJE, PREPARCELACIJE I ISPRAVKE GRANICA PARCELA

### 3. PRAVILA GRAĐENJA

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

- 3.1.1.a. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI PORODIČNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA
  - 3.1.1.1. *Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi u zoni*
  - 3.1.1.2. *Vrsta i namena objekata čija izgradnja je zabranjena u zoni*
  - 3.1.1.3. *Uslovi za obrazovanje građevinske parcele i veličinu parcele prema vrsti i nameni objekata*
  - 3.1.1.4. *Uslovi u pogledu položaja objekata u odnosu na regulacionu liniju i granice građevinske parcele sa uslovima za otvore prema bočnim susednim parcelama*
  - 3.1.1.5. *Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele*
  - 3.1.1.6. *Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata*
  - 3.1.1.7. *Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli*

- 3.1.1.8. *Obezbeđivaje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila*
- 3.1.1.9. *Uslovi za ograđivanje parcele*

3.1.1.b. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI PORODIČNOG STANOVANJA UZ DOMINANTNU KOMPATIBILNU NAMENU SPORT I REKREACIJA

3.1.2. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI KOMERCIJALNIH FUNKCIJA

- 3.1.2.1. *Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi u zoni*
- 3.1.2.2. *Vrsta i namena objekata čija izgradnja je zabranjena u zoni*
- 3.1.2.3. *Uslovi za obrazovanje građevinske parcele i veličinu parcele prema vrsti i nameni objekata*
- 3.1.2.4. *Uslovi u pogledu položaja objekata u odnosu na regulacionu liniju i granice građevinske parcele sa uslovima za otvore prema bočnim susednim parcelama*
- 3.1.2.5. *Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele*
- 3.1.2.6. *Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata*
- 3.1.2.7. *Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli*
- 3.1.2.8. *Obezbeđivaje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila*
- 3.1.2.9. *Uslovi za ograđivanje parcele*

3.1.3. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI JAVNE NAMENE

3.1.4. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI KOMUNALNIH OBJEKATA

3.2. USLOVI ZA ZAŠTITU SUSEDNIH OBJEKATA

3.3. USLOVI ZA ADAPTACIJU, REKONSTRUKCIJU I PRENAMENU POSTOJEĆIH OBJEKATA NA PROSTORU PLANA

- 3.3.1. *Zona stanovanja*
- 3.3.2. *Zona poslovanja*
- 3.3.3. *Zona javne namene*

3.4. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA KOJI SE ODNOSU NA SVE ZONE

- 3.4.1. *Opšti uslovi za izgradnju objekata*
- 3.4.2. *Uslovi za arhitektonsko i estetsko oblikovanje elemenata objekata*

3.5. PRAVILA REGULACIJE ZA OBJEKTE PLANIRANE ZA RUŠENJE

3.6. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

- 3.6.1. *Elektroenergetske, gasne i TT instalacije*
- 3.6.2. *Vodovod i kanalizacija*

3.7. POSEBNA PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA

3.8. PRAVILA ZA IZGRADNJU POVRŠINA JAVNE NAMENE - ULICA

- 3.8.1. *Pravila za izgradnju saobraćajne mreže*
- 3.8.2. *Pravila za izgradnju i uređenje javnih zelenih površina*

3.9. PRAVILA ZA IZGRADNJU MREŽE I OBJEKATA JAVNE INFRASTRUKTURE

- 3.9.1. *Pravila za izgradnju elektroenergetske, gasne i TT mreže*
- 3.9.2. *Pravila za izgradnju vodovodne i kanalizacione mreže*

## **B) GRAFIČKI PRILOZI**

### **1. Postojeće stanje**

- 1.1. Granica plana i podela obuhvaćenog prostora na zone sa postojećom pretežnom namenom 1:2500

### **2. Planska rešenja**

- 2.1. Izvod iz GP-a Subotica - Palić do 2020. god. 1:50000
- 2.2. Geodetska podloga sa granicom Plana 1:2500
- 2.3. Plan preovlađujuće namene površina u granicama Plana sa podelom na površine za javne i ostale namene 1:2500
- 2.4. Planirano rešenje – regulacija i nivelacija ulica i površina javne namene i građevinske linije objekata 1:2500
  - 2.4.1. - 2.4.14. Planirano rešenje regulacije - Detalji. 1:1000
- 2.5. Plan elektroenergetske, gasne i telekomunikacione mreže 1:2500
- 2.6. Plan vodovodne i kanalizacione mreže 1:2500
- 2.7. Lokacije propisane za dalju razradu 1:2500

# I POLAZNE OSNOVE

## 1. IZVOD IZ TEKSTUALNOG DELA USVOJENOG KONCEPTA PLANA

Osnovni cilj izrade plana i uređenja obuhvaćenog prostora su:

- privođenje prostora namenama utvrđenim GP Subotica – Palić do 2020 : porodično stanovanje srednjih gustina, sportske i sportsko rekreativne površine, park, javni sadržaji (Građevinski fakultet, Gerontološki centar, Studentski dom, Stanica pogranične policije ), pravoslavno groblje, komercijalni sadržaji,

U skladu sa tim, Planom generalne regulacije planirano je:

- utvrđivanje površina javne namene za regulaciju ulica – proširivanje regulacije postojećih ulica i otvaranje novih ulica radi obezbeđivanja potrebnog saobraćajnog kapaciteta i stvaranja uslova za normalno odvijanje saobraćaja,
- proširivanje kapaciteta komunalne infrastrukture u cilju poboljšanja uslova stanovanja i omugućivanja izgradnje planiranih sadržaja,
- u cilju razvijanja i unapređenja javnih funkcija planirano je definisanje prostora namenjenog za izgradnju objekata javne namene kao i pojedinačnih kompleksa objekata javne namene prema normativima i standardima koji su utvrđeni odgovarajućim propisima za određene oblasti i planirani broj stanovnika, za koji se propisuje dalja urbanistička razrada,
- definisanje uslova za izgradnju objekata na građevinskom zemljištu ostale namene: porodičnom stanovanju srednjih gustina, komercijalnim funkcijama, i u okviru zone porodičnog stanovanja srednjih gustina sa pratećom namenom sporta i rekreacije ,
- u cilju poboljšanja uslova življenja i kvaliteta životne sredine prostor obogatiti zelenilom.

Građenje novih objekata treba da se temelji na principima usklađivanja sa karakterom ambijenta i vrednostima nasleđenih fizičkih, urbanih i arhitektonskih struktura, kako u pogledu oblikovanja, dimenzija, dispozicije i tipa izgradnje objekta tako i u pogledu odnosa prema prirodnom, i stvorenom okruženju.

### 1.1 PLANSKI I PRAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE PLANA

Za potrebe Naručioca, Grada Subotice, u JP „Zavod za urbanizam Grada Subotice” pristupilo se izradi Plana generalne regulacije XI deo zone „Dudova šuma „ u Subotici .

Član 216 stav 5 Zakona o planiranju i izgradnji obavezao je lokalnu samoupravu da za celo građevinsko područje donese Odluku o izradi planova generalne regulacije na građevinskom području utvrđenim Generalnim planom Subotica – Palić do 2020 godine (Sl list Grada Subotice br. 26/09)

Skupština grada Subotice, na 21. sednici održanoj dana 16. juna 2014. godine, donela je Odluku o izmeni i dopuni Odluke o izradi planova generalne regulacije na građevinskom području utvrđenom Generalnim planom Subotica-Palić do 2020. godine broj I-00-350-17/2014 (“Službeni list Grada Subotica” br. 22/2014). kojom se predviđeni PGR I razdvaja na dva PGR: I i XI.

Korekcija obuhvata PGR I izdvajanjem prostorne celine –dela MZ „Dudova šuma „ severno od ulica Kosovska, Sep Ferenca i Sekereš Lasla do pruge Subotica –Sombor koja čini zasebnu namensku celinu unutar definisanih granica PGR XI – namenjenu za sportsko rekreativne površine , javne funkcije, groblje i porodično stanovanje srednjih gustina . Prostor obuhvaćen granicama PGR XI se naslanja na zonu užeg gradskog jezgra , ali ne čini njen urbo-istorijski deo čime namena i funkcije unutar ovog prostora ne podležu složenostima i specifičnostima uređenja i građenja urbanih celina unutar užeg gradskog jezgra , pa se izdvajanjem ovog prostora iz obuhvata PGR I stvaraju preduslovi za pristupanje planskoj razradi ovog prostora radi planskog uređenja i privođenja prostornih celina u funkcijama čija realizacija je od prioriteta za Grad Suboticu.

Planski osnov za izradu Plana generalne regulacije: **Generalni plan Subotica-Palić do 2020. god.** (“Službeni list opštine Subotica” broj 16/06, 17/06 i 28/06).

Pravni osnov za izradu Plana generalne regulacije je **Zakon o planiranju i izgradnji** („Sl. glasnik RS“ broj 72/09, 81/09-ispr., 64/10- Us, 24/11, 121/12, 42/13-US i 50/13-US i 98/13US) – u daljem tekstu Zakon.

Plan je izrađen u skladu sa Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade planskih dokumenata („Sl. glasnik Republike Srbije” broj 31/10, 69/10 i 16/11), prema propisanom načinu izrade i sadržaju utvrđenim Pravilnikom.

Za potrebe izrade Koncepta plana generalne regulacije pribavljeni su podaci o postojećem stanju: postojećoj planskoj dokumentaciji, podlogama i uslovima korištenja komunalne, saobraćajne i ostale infrastrukture od nadležnih komunalnih preduzeća i uslovi od organa, organizacija i preduzeća iz oblasti koje su od uticaja na izradu Plana koji su priloženi u dokumentaciji Plana generalne regulacije.

## 1.2 POLOŽAJ PROSTORA OBUHVAĆENOG PLANOM

Planom generalne regulacije XI obuhvaćen je prostor od cca 104,77 ha u delu urbanističke zone MZ „Dudova šuma“ u centralnom delu prostora obuhvaćenog granicama građevinskog područja utvrđenog Generalnim planom Subotica – Palić do 2020 godine (“Službeni list opštine Subotica” broj 16/06 i 17/06).

Prostor unutar granice obuhvata plana sa severne strane tangira zona male privrede i porodičnog stanovanja srednjih gustina ,sa istočne i zapadne strane porodičnog stanovanja srednjih gustina , a sa juga zona mešovito i višeporodičnog stanovanja.

## 1.3 POSTOJEĆA NAMENA PROSTORA I OSNOVNE URBANISTIČKE KARAKTERISTIKE PROSTORA

Najveći deo obuhvaćenog prostora namenjen je porodičnom stanovanju srednjih gustina. Na istočnom delu prostora sa regulisanim ulicama izgrađeni su porodični stambeni objekti , dok na zapadnom delu obuhvaćenog prostora sa neregulisanim ulicama u periodu nakon donošenja GP nisu izrađeni urbanistički planovi te delovi prostora nisu privedeni nameni.

Prostor između ulica Virovitičke , Kozaračke , Sekereš Lasla i željezničke pruge Sombor – Subotica odlikuje se veoma nepravilnom i razrušenom fizičkom strukturom. Ulična mreža je nepravilna, a postojeća izgrađenost u velikoj meri stihijska, što ukazuje na višegodišnje odsustvo planskog razvoja. Izvestan deo objekata izgrađenih bez građevinske dozvole je legalizovan ili se nalazi u postupku legalizacije.

Postojeći stambeni objekti su najvećim delom spratnosti P –P+Pk, izgrađeni od od čvrstog i mešovito materijala i relativno održavani.

Većina objekata je starosti od 30-50 godina, dok je manji broj objekata i to u istočnom delu obuhvaćenog prostora (u Sarajevskoj ulici) novijeg datuma.

Mikrolokacija sa gledišta komunalne infrastrukturne opremljenosti je delimično uređena i zahteva dodatna investiciona ulaganja i privođenje planiranoj nameni.

**Od javnih objekata na ovom prostoru realizovani su kompleksi:**

- Građevinski fakultet,
- Studentski dom,
- Dom za stare,
- Stanica pogranične policije,
- Park "Dudova šuma" sa sportsko rekreacionim sadržajima,
- Sportska hala
- Kompleks bazena
- pravoslavno groblje

Unutar obuhvaćenog prostora od 104 ha koji se nalazi izvan zaštićene prostorne kulturno istorijske celine Subotice od velikog značaja, ali se unutar navedenog prostora nalazi **3 spomenika kulture, 3 objekta pod prethodnom zaštitom, 1 objekat od dokumentarne vrednosti i 4 javna spomenika**, dok ostali objekti nemaju spomenične vrednosti.

**Objekti predviđeni za eksproprijaciju**

Za izgradnju i uređenje **POVRŠINA I OBJEKATA JAVNE NAMENE** na prostoru unutar PGR-a (korekcija regulacije postojećih ulica, otvaranje - probijanje novih ulica u cilju izgradnje saobraćajnih površina i objekata javne infrastrukture, uređenja javnih zelenih površina, izgradnju objekata javne namene) predviđena je eksproprijacija cca 25 objekata .

**1.3.1. POSTOJEĆE STANJE - BILANS POVRŠINA**  
**A) POVRŠINE ZA JAVNE NAMENE**

<b>A) JAVNO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ULICE</b>	<b>POVRŠINA (ha)</b>	<b>(%)</b>
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE	11,86	11,32
Ulice 8,61		
Železnički pojas 3,25		
JAVNE FUNKCIJE I SLUŽBE		
Kompleks granične policije 2,34	17,17	16,38
Građevinski fakultet 2,17		
Hala sportova 1,17		
Studentski dom 0,56		
Dom za stare 3,91		
Bazen 5,08		
Neizgrađene površine 1,94		
JAVNE ZELENE POVRŠINE (Park „Dudova šuma „ sa sportsko rekreativnim površinama )	8,91	8,50
KOMUNALNE DELATNOSTI 4,37		
groblje	5,03	4,80
Kanal-otvoreni deo kolektora III od Somborske pruge do Gorenjenske ulice 0,16		
<b>UKUPNO:</b>	<b>42,97</b>	<b>41%</b>

**B) POVRŠINE ZA OSTALE NAMENE**

<b>B) OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE</b>	<b>POVRŠINA (ha)</b>	<b>(%)</b>
<b>ZONE STANOVANJA</b>	<b>60,95</b>	<b>58,18</b>
Zona PORODIČNOG STANOVANJA srednjih gustina		
<b>VERSKI OBJEKTI</b>	<b>0,85</b>	<b>0,82</b>
<b>UKUPNO:</b>	<b>61,80</b>	<b>59%</b>
<b>UKUPNO JAVNO (A) + OSTALO (B) :</b>	<b>104,77</b>	<b>100%</b>

**1.3.2. Postojeće stanje – broj stanovnika**

Podatak o postojećem broju stanovnika je okviran . Računat je množenjem broja porodičnih stambenih i stambeno poslovnih objekta unutar obuhvaćenog područja sa prosečnim brojem članova domaćinstva (2,7) i iznosi cca 1400 stanovnika.( u 518 objekata)

Gustina naseljenosti (u daljem tekstu: gustina) jeste planski pokazatelj jedinice stanovanja i izražava odnos između broja stanovnika nastanjenih na određenoj površini i same površine i može se izraziti kao neto ili bruto gustina, a jedinica u kojoj se izražava je broj stanovnika po hektaru (br.stan./ha).

Ukupna bruto površina prostora koji je obuhvaćen planom..... 104,77 ha

Neto površina prostora (unutar regulacionih linija)..... 92, 91 ha

Postojeći broj stanovnika.....1400

Neto gustina..... 15 st/ha

Bruto gustina..... 13 st/ha

Gustina stanovnika unutar zone porodičnog stanovanja srednjih gustina je 23st/ha.

**1.4 POSTOJEĆA KOMUNALNA OPREMLJENOST PROSTORA****1.4.1 ANALIZA MREŽE SAOBRAĆAJNICA****Drumski saobraćaj**

U skladu sa usvojenom Uredbom o kategorizaciji državnih puteva (Sl. gl. RS, br. 105/13 i 119/13) u obuhvatu Plana nalazi se trasa puta:

- državni put IB reda br. 11 (M-17.1): državna granica sa Mađarskom (granični prelaz Kelebija) – Subotica – veza sa državnim putem A1, koji se nalazi na krajnjem zapadnom delu granice plana. U obuhvatu plana nalazi se deonica dužine od cca. 375 m sa izgrađenom širinom od 7.0 m. Prema starom referentnom sistemu predmetna deonica nalazi se između referentnih čvorova 2067 i 2068 od orijentacione stacionaže km 86+905 do km 87+280. Regulaciona širina ulice Karađorđev put kroz koji prolazi DP IB br.11 iznosi 23m i ona je dovoljna na ovoj deonici državnog puta.

Ulična mreža je po svom karakteru ortogonalna i većinom je oformljena na osnovu ranijih urbanističkih planova. Regulaciona širina u većini ulica je dovoljna i iznosi između 8 i 12 m. Kolovoz je u većini ulica izgrađen, širinom od 3 do 4 m. Specifičnost ulične mreže je da zbog prisustva železničke pruge na severnoj granici obuhvata plana većina ulica je „slepa“ i zbog toga

tranzitni saobraćaj kroz ovaj deo naselja postoji isključivo na ulicama koji imaju prelaz preko železničke pruge, a to su Karađorđev put, Kozaračka i Grabovačka ulica.

#### **Železnički saobraćaj**

Severnu granicu obuhvata plana čini jednokolosečna neelektrificirana železnička pruga br. 26: Subotica – Bogojevo – državna granica. Planom je obuhvaćeno samo deo južne strane pružnog pojasa predmetnog pružnog pravca. Na samoj granici obuhvata plana nalaze se tri putna prelaza i to kod Karađorđevog puta, kod Kozaračke i Grabovačke ulice, koji se i dalje zadržavaju.

### **1.4.2 ANALIZA I KAPACITETI JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE**

#### **1.4.2.1 Elektroenergetska, vrelvodna, gasovodna i telekomunikaciona mreža**

Na prostoru u granicama Plana izgrađena je elektroenergetska mreža na oba naponska nivoa. Srednjenaponska mreža izvedena je u potpunosti na 20 kV nivou, većim delom podzemno (oko 80%), dok je niskonaponska mreža većim delom izvedena nadzemno (preko 70%). Napajanje potrošača električnom energijom obezbeđeno je putem 8 distributivnih trafostanica, 8 MBTS tipa (montažno-betonska trafostanica) i 2 STS tipa (stubna trafostanica).

Na predmetnom prostoru postoji izgrađena i podzemna telekomunikaciona infrastruktura, koja se sastoji iz koridora transportne mreže (optičkih kablova), koridora kablovske TK kanalizacije i glavnih kablova, kao i ostalih TK objekata (izvodi, ulični kabineti, kontejneri). Predmetni prostor je dobro pokriven i KDS infrastrukturom u vidu optičkih i kokasijalnih kablova, kao i razvodnih ormana sa KDS opremom.

U južnom delu prostora koji se nalazi u granicama obuhvata Plana, oko Hale sportova, izgrađena je vrelvodna mreža, dok je ostali deo predmetnog prostora uglavnom pokriven gasovodnom mrežom.

#### **1.4.2.2 Vodovodna i kanalizaciona mreža**

Na predmetnom prostoru javna vodovodna i kanalizaciona mreža su skoro u potpunosti izgrađene.

Predmetna teritorija se snabdeva sa postojećeg Vodozahvata I, koji čini kičmu sistema vodosnabdevanja. Na ovom području su izgrađeni magistralni vodovodi duž ulice Ferenc Sepa (Ø 250 i 300), delom Kozaračke (Ø 350), kroz Dudovu šumu (Ø 350 i 400), delom Šidske Ø 150) i produžetkom Nikole Demonje (Ø 450).

Za predmetnu teritoriju su najveći sabirnici upotrebljenih i atmosferskih voda kolektor III (Aleja maršala Tita) i kolektor IV (ulica Đure Đakovića). Na predmetnoj teritriji su izgrađeni samo ostali sabirnici. Sistem kanalisanja je mešoviti.

### **1.5 ANALIZA POSTOJEĆEG JAVNOG I DRUGOG ZELENILA**

#### **Park**

Na prostoru u granicama Plana postoji uređena javna zelena površina park „Dudova šuma“, koji ima status gradskog parka, njegova površina iznosi 8,80 ha. Ovaj prostor – u pogledu uređenosti i izgrađenosti većim delom predstavlja dovršenu prostorno namensku celinu.

Prema sadržaju park se deli na dve celine, pejzažni, mirni deo parkovskog prostora i sportsko-rekreacioni deo, sa sportskim terenima i dečijim igralištem.

Sportska hala (polifunkcionalna sa terenom za mali fudbal, rukomet, košarku i odbojku) koja zadovoljava standarde za održavanje sportskih takmičenja saveznog i međunarodnog ranga, i ujedno se koristi u rekreativne svrhe, kao i za održavanje kulturnih manifestacija (koncerti i sl.) i Tenis klub kao namenska celina u okviru koje su realizovani zatvorena Tenis hala i prateći otvoreni tenis tereni. Svi ovi sadržaji smešteni su u uređen, ugodan parkovski okvir sa kvalitetnim zelenilom unutar kojeg su realizovani i sadržaji za rekreaciju; košarkaški teren sa tartan podlogom, trim staze i sadržaji za decu – dečije igralište. Ovaj prostor – u pogledu uređenosti i izgrađenosti većim delom predstavlja dovršenu prostorno namensku celinu.

Vrste biljnog materijala koje preovladavaju su uglavnom listopadno drveće kao Aesculus hippocastanum, Platanus ssp., Acer ssp., Ulmus ssp., Tilia ssp., Populus ssp., zatim četinari od kojih je najviše zastupljen Pinus ssp., ukrasno žbunje i travnjak.

### **Zelenilo oko javnih objekata**

U ovu grupu spadaju zelenilo oko Građevinskog fakulteta, Doma za stara lica, Stanice granične policije, Studentskog doma.

Zelenilo oko javnih objekata održava se na adekvatnom nivou. Ove površine je potrebno ozeleniti dekorativnom neinvazivnom listopadnom i četinarskom vegetacijom.

## **1.6 STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE**

Generalnim planom Subotica - Palić do 2020. god. utvrđene su preovlađujuće namene unutar predmetnog prostora – (porodično stanovanje srednjih gustina, sportske i sportsko rekreativne površine, park, komercijalni sadržaji, javni sadržaji (Građevinski fakultet, Gerontološki centar, Studentski dom, Stanica pogranične policije), pravoslavno groblje.

Delovi prostora unutar granice plana nisu razrađivani planovima detaljne regulacije u proteklom periodu.

Prostori neposrednog urbanog okruženja koji sa severa i juga tangiraju obuhvaćeni prostor razrađivani su urbanističkim planovima i predstavljaju stečenu urbanističku obavezu, kako bi se obezbedio kontinuitet u planiranju, uređenju i građenju te kako bi obuhvaćen prostor bio usaglašen sa okruženjem:

- Plan detaljne regulacije za deo prostora oivičen ulicama Zmaj Jovina, Aleja Maršala Tita, Petra Lekovića, Arsenija Čarnojevića, Sep Ferenc, Vatroslava Lisinskog, Sterije Popovića, Paje Morganovića, Železnička pruga Kelebija – Subotica, Ber Imrea, Jovana Cvijića, Jovana Mikića, Majšanski put, Ratka Mitrovića, Bose Milićević u Subotici U-234/06 („Službeni list Grada Subotice" broj 30/2007 i 24/2009) do donošenja izmene Plana detaljne regulacije na osnovu donete Odluke o izradi br. 1-00-011-13/2012 („Službeni list Grada Subotice" broj 16/2012)

- Plan detaljne regulacije za blok između ulica Frankopanske, Sep Ferenc, Aleja maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici 27-21/2009 („Službeni list Grada Subotice" broj 16/2010, odluka o usvajanju izmene 38/2011) do donošenja izmene Plana detaljne regulacije na osnovu donete Odluke o izradi br. 1-00-011-12/2012 („Službeni list Grada Subotice" broj 16/2012)

- Plan detaljne regulacije za delove prostora MZ „Zorka“, i MZ „Dudova šuma“ (između ulica dr. Ferenc Bodrograrija, železničke pruge Subotica – Budimpešta, ulice Kosovska, železničke pruge Subotica – Sombor i ulice Proleterskih brigada) u Subotici U-237/2006 („Službeni list Grada Subotice" broj 13/2009)

- Plan detaljne regulacije za deo prostora južnog dela MZ „Zorka“ (između Ulice Sutjeska, Proleterskih brigada železničke pruge Subotica – Sombor, Ulice Kozaračka, istočne i severne granice proizvodnog kompleksa “Zorka” i Erdutske ulice) u Subotici U-238-06 („Službeni list Grada Subotice“ broj 06/2010“)

Stečenom urbanističkom obavezom smatraju se sve Lokacijske dozvole, Građevinske dozvole, Urbanistički projekti izdati na osnovu Generalnog plana Subotica - Palić do 2020. god. (Službeni list opštine Subotica” broj 16/2006, 17/2006 i 28/2006).

## 1.7 GRANICE PLANA

Granicom PGR XI obuhvaćen je prostor od cca 104 ha omeđen sa severoistočne, severne i severozapadne strane prugom Subotica - Sombor, sa jugozapadne strane ulicom Karađordev put, sa južne strane ulicama Sekereš Lasla i Sep Ferenc i sa jugoistočne strane Kosovskom ulicom.

Granica plana generalne regulacije definisana je koordinatama prelomnih tačaka definisanih na grafičkom prilogu br. 4.2.

1	GR-1	395298.531	108159.454	9	GR-9	397064.120	108195.741
2	GR-2	396199.833	108768.007	10	GR-10	396923.970	108169.416
3	GR-3	396373.974	108835.549	11	GR-11	396740.732	108149.139
4	GR-4	396512.674	108850.193	12	GR-12	396514.427	108057.087
5	GR-5	396635.271	108839.258	13	GR-13	396251.761	108016.797
6	GR-6	396801.889	108780.713	14	GR-14	395624.002	107933.498
7	GR-7	396941.404	108675.839	15	GR-15	395537.120	107901.681
8	GR-8	397222.932	108412.556				

# II PLANSKI DEO

## 2. PRAVILA UREĐENJA PROSTORA

### 2.1. PODELA NA CELINE UNUTAR PROSTORA PLANA

Zbog potrebe za utvrđivanjem pravila uređenja i pravila građenja u Planu generalne regulacije prostor unutar granice obuhvata Plana je prema preovlađujućoj nameni prostora, urbanističkim pokazateljima i drugim karakteristikama podeljen na karakteristične građevinske celine - zone. Korigovanim i postojećim regulacionim linijama ulica građevinske zone (celine) su podeljene na 27 urbanističkih blokova. Prema preovlađujućim namenama, prostor unutar granice plana podeljen je na sledeće zone:

- A. ZONA OBJEKATA JAVNE NAMENE (15.34 ha)
- B. ZONA SPORTA I REKREACIJE - objekti i površine javne namene za koje je predviđeno utvrđivanje javnog interesa ( 8.17 ha)

- C. ZONA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA –PARK (8.73 ha)
- D. GROBLJE (5.97 ha)
- E. JAVNI PARKINZI (0,88 ha)
- F. KORIDOR ŽELEZNICE (3,25 ha)
- G. KANAL-otvoreni deo kolektora III od Somborske pruge do Gorenjske ulice (0,16 ha)
- H. ZONA STANOVANJA
  - Porodično stanovanje srednjih gustina (40,02 ha)
  - Porodično stanovanje uz dominantnu kompatibilnu namenu sport i rekreacija (8.63 ha)
- I. ZONA KOMERCIJALNIH FUNKCIJA (2,30 ha)
- J. VERSKI OBJEKTI I KOMPLEKSI (0,84 ha)

## **2.2. KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA I BILANS POVRŠINA**

### **2.2.1.KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA**

Planskim rešenjem zasnovanim na načelu održivog razvoja obezbediće se unapređenje površina javne namene, poboljšanje uslova stanovanja i omogućivanje izgradnje planiranih sadržaja na osnovu GP, ekonomska i energetska efikasnost, zaštita kulturnog nasleđa i životne sredine.

U okviru granice obuhvata plana prema karakteristikama stambenih zgrada, gustini naseljenosti, urbanističkim pokazateljima i načinu stanovanja zastupljeno je porodično stanovanje srednjih gustina.

Postojeća planimetrija građevinskih blokova se u najvećem delu prostora zadržava uz korekcije regulacionih širina ulica koje ograničavaju blokove. Planom generalne regulacije planirano je proširivanje regulacije manjeg broja postojećih ulica i otvaranje novih ulica radi obezbeđivanja potrebnih koridora za saobraćajnu infrastrukturu (kolovoz, trotoar, biciklistička staza, hortikultura uređenja slobodnih površina – 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 omogućavanja izgradnje novih urbanih struktura. Otvaranjem novih ulica unutar zone porodičnog stanovanja formiraće se novi blokovi i stvoriti prostorne mogućnosti za izgradnju novih objekata porodičnog stanovanja u cilju povećanja gustine stanovanja jer je postojeća gustina od 23 st/ha ispod minimalne od 50 st/ha utvrđene za zonu porodičnog stanovanja srednjih gustina.

Planom su utvrđene fizičke strukture koje se zadržavaju u potpunosti ili se rekonstrukcijom usaglašavaju sa planiranim okruženjem i definisani su prostori za građenje novih objekata. Za rušenje su planirani svi objekti koji nisu u skladu sa planiranom namenom ili objekti koji su unutar utvrđenih regulacija ulica.

Planirani objekti su javne, stambene, i poslovne namene.

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

Građenje novih objekata unutar obuhvaćenog prostora utvrđeno je na principima usklađivanja sa karakterom i namenom prostora, vrednostima nasleđenih, urbanih i arhitektonskih struktura, kako u pogledu oblikovanja, dimenzija, dispozicije i tipa izgradnje, tako i u pogledu odnosa prema stvorenom okruženju, uz permanentno poboljšanje kvaliteta životnog prostora kroz primenu savremene arhitektonske prakse u građenju.

Koncepcija uređenja prostora utvrđena je u skladu sa smernicama za zaštitu urbanog i graditeljskog nasleđa koje su za ovaj prostor ustanovljene Merama zaštite za koncept plana generalne regulacije XI deo zone Dudova šuma u Subotici severno od ulica Kosovska, Sep Ferenc, Sekereš Lasla do pruge Subotica-Sombor broj 487-2/12 od 15.08.2014. izrađenim od Međuopštinskog Zavoda za zaštitu spomenika kulture Subotica

Za postojeće objekte unutar granica PGR izvršena je valorizacija, kategorizacija i utvrđen stepen zaštite u poglavlju 6.1. - Pregled evidentiranih i zaštićenih objekata.

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.

Postojeći kompleksi sa izgrađenim objektima javne namene (Stanica pogranične policije, Građevinski fakultet, Sportska hala) se zadržavaju unutar postojećih granica, dok su planom predviđene korekcije regulacija kompleksa Studentskog doma, Doma za stare, kompleksa bazena u cilju formiranja parcela pravilnijeg oblika i zaokruženja postojećih namenskih celina.

Radi povećanja kapaciteta planom je predviđeno proširenje pravoslavnog groblja u bloku 14 c za oko 1 ha sa severozapadne strane groblja i oko 890 m<sup>2</sup> sa jugozapadne strane.

Pored postojećih površina za javne namene od oko 30,04 ha planom se predviđaju i nove površine javne namene u bloku 13 od 8.17 ha namenjene za sport i rekreaciju i dva javna parking u blokovima 13d i 15a od 0.88ha.

Na delu prostora namenjenom za sport i rekreaciju severno od postojećeg kompleksa bazena potez uz Željezničku prugu Sombor – Subotica od Kozaračke do Grabovačke ulice u bloku 13 određena je obaveza dalje razrade odnosno izrade Plana detaljne regulacije. Planom detaljne regulacije utvrdiće se i korekcija - proširenje regulacije Grabovačke ulice kojom će se razgraničiti površine za sport i rekreaciju obavezne javne namene u bloku 13 od površina za sport i rekreaciju ostale namene u bloku 15.

Za građenje novih kompleksa i objekata sporta i rekreacije u okviru površina za ostale namene – zone porodičnog stanovanja srednjih gustina uz dominantnu kompatibilnu namenu sport i rekreacija (blokovi 13a, 16, 16a i blok 15) ukoliko su planirani kompleksi orijentisani prema Grabovačkoj ulici utvrđuje se obavezna izrada Urbanističkog projekta, dok će regulacija ulice između blokova 13 i 15 biti utvrđena prilikom izrade Plana detaljne regulacije.

U okviru granice obuhvata plana u bloku 14 nalazi se park Dudova šuma sa sportsko rekreativnim sadržajima.

Koncepcija ozelenjavanja prostora unutar granice PGR-a usmerena je na povećanje zelenih površina, rekonstrukciju postojećih površina i povezivanje svih zelenih površina u sistem preko linijskog zelenila.

Ovakva koncepcija ozelenjavanja naselja stvoriće uslove za poboljšanje kvaliteta životne sredine i urbanog mikroklimata, ostvarivanje funkcije aktivne i pasivne rekreacije i poboljšanje ambijentalno – estetskih karakteristika urbanog pejzaža naselja.

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.

## **2.2.2.KONCEPCIJA UREĐENJA KARAKTERISTIČNIH GRAĐEVINSKIH ZONA ILI KARAKTERISTIČNIH CELINA (BLOKOVA) ODREĐENIH PLANOM PREMA MORFOLOŠKIM, PLANSKIM, ISTORIJSKO–AMBIJENTALNIM I DRUGIM KARAKTERISTIKAMA**

### **A. ZONA OBJEKATA JAVNE NAMENE**

- **Postojeći kompleksi sa izgrađenim objektima javne namene :**
  - Stanica granične policije u bloku br. 1
  - Građevinski fakultet u bloku br 13b
  - Studentski dom u bloku br 14b
  - Dom za stare u bloku br 19b

Radi proširenja kompleksa za izgradnju nedostajućih objekata i sadržaja i formiranja kompleksa pravilnijeg oblika, planskim rešenjem je predviđeno pripajanje susednih pojedinačnih parcela porodičnog stanovanja kompleksima Doma za stare, Otvorenih bazena , Studentskog doma i Građevinskog fakulteta kako je to prikazano na grafičkom prilogu br 2.4. (Planirano rešenje – regulacija i nivelacija ulica i površina javne namene i građevinske linije objekata), dok se kompleks Stanice granične policije zadržava u postojećim granicama.

Pojedinačne intervencije: rekonstrukcija, adaptacija i izgradnja neophodnih sadržaja i objekata u funkciji osnovne namene kompleksa ili njegovog infrastrukturnog opremanja vršit će se na osnovu pravila uređenja i građenja definisanim PGR uz uslov uklapanja u indekse iskorišćenosti prostora i utvrđene spratnosti kao i prema važećim propisima i normativima za određenu namenu objekata uz izdavanje Lokacijske dozvole.

Za eventualnu dogradnju ili izgradnju novih objekata u kompleksu obavezna je izrada Urbanističkog projekta, pri čemu je potrebno zadovoljiti definisane urbanističke parametre i normative za svaku pojedinačnu namenu.

### **B) ZONA SPORTA I REKREACIJE – objekti i površine javne namene za koje je predviđeno utvrđivanje javnog interesa**

- **Postojeći sadržaji :**
  - Kompleks bazena u bloku 13c
  - Sportsko rekreativni sadržaji u sklopu Parka „Dudova šuma“: Teniski klub i Hala sportova u bloku 14a

Za eventualnu dogradnju ili izgradnju novih objekata u kompleksu bazena propisana je izrada Urbanističkog projekta, s tim da će regulacija dela Grabovačke ulice koja tangira kompleks sa istočne strane biti utvrđena prilikom izrade PDR , što se mora uzeti u obzir prilikom utvrđivanja građevinske linije prema toj ulici.

Eventualna dogradnja Hale sportova ili izgradnju novih objekata unutar kompleksa teniskog kluba u okviru Parka „Dudova šuma“ koji je većim delom završena urbanistička celina, vršiće se na osnovu Lokacijske dozvole.

- Planirani objekti i površine sporta i rekreacije u bloku 13

Građenje novih kompleksa i objekata sporta i rekreacije u bloku 13 u okviru površina javne namene, prostora južno od željezničke pruge Sombor-Subotica od Kozaračke do ulice Grabovačke - koji tangira kompleks bazena sa istočne strane (k.p. br 19630 K.O. Stari grad) utvrdiće se na osnovu PDR-a. Planom detaljne regulacije utvrdiće se i korekcija - proširenje regulacije te ulice kojom će se razgraničiti površine za sport i rekreaciju obavezne javne namene u bloku 13 od površina za sport i rekreaciju ostale namene u bloku 15.

#### **C) ZONA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA – PARK blok 14**

Ovaj prostor – u pogledu uređenosti i izgrađenosti većim delom predstavlja dovršenu prostorno namensku celinu. Eventualna izgradnja manjih novih sadržaja na preostalim slobodnim površinama vršit će se na osnovu Lokacijske dozvole.

#### **D) GROBLJE u blokovima 14c I 16 c**

Postojeće groblje u bloku 14c se proširuje sa njegove severozapadne strane u površini od oko 1 ha i oko 890 m<sup>2</sup> sa jugozapadne strane.

Za uređenje površine za proširenje groblja obavezna je izrada Urbanističkog projekta ukoliko se predviđa izgradnja objekata, dok se formiranje i uređenje površina za sahranjivanje može vršiti na osnovu Lokacijske dozvole na osnovu PGR.

#### **E) Planirani JAVNI PARKINZI u blokovima 13d i 15a**

Uređenje i izgradnja planiranih javnih parkinga u blokovima 13d i 15a vršit će se na osnovu PGR, s tim da se korekcija – proširenje ulice koja tangira kompleks bazena sa njegove istočne strane i utvrđivanje regulacione linije za razgraničenje te ulice - javne površine od površina za ostale namene kao i druge javne namene u bloku 15, 15a i 15 b utvrđuje izrada PDR.

Unutar bloka 15a osim javnog parkinga moguća realizacija različitih pratećih sadržaja koji funkcionalno pripadaju zoni sporta i rekreacije javne namene – Kompleksu bazena. U tom slučaju za dalju razradu bloka potrebna je izrada Urbanističkog projekta.

#### **F) KORIDOR ŽELEZNICE**

Koridor železničke pruge Subotica-Sombor zadržava se u postojećim granicama.

#### **G) KANAL- otvoreni deo kolektora III od Somborske pruge do Gorenjenske ulice**

Postojeći kanal –otvoreni deo kolektora III zadržava se u postojećim regulacijama.

#### **H) ZONA STANOVANJA**

##### **- Porodično stanovanje srednjih gustina**

Pretežna namena prostora u blokovima 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 8a, 9, 10, 11, 12, 16b, 17, 18, 19, 19c, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 je porodično stanovanje srednjih gustina.(od 50-100 st/ha)

Građenje objekata u zoni porodičnog stanovanja srednjih gustina utvrđeno je pravilima građenja iz PGR-a.

##### **- Porodično stanovanje uz dominantnu kompatibilnu namenu sport i rekreacija**

U blokovima 13a, 15, 16 i 16a pored pretežne namene porodičnog stanovanja moguća je izgradnja kompleksa namenjenih sportu i rekreaciji čija se veličina i prostorna zastupljenost ne ograničavaju unutar navedenih blokova.

U slučaju planirane izgradnje objekata porodičnog stanovanja unutar ove zone primenjuju se pravila građenja i parametri utvrđeni za ovu vrstu objekata u PGR-e.

U slučaju izgradnje objekata ili kompleksa namenjenih sportu i rekreaciji sa mogućnošću dopune sadržaja poslovnim objektima prevashodno ugostiteljske i uslužne delatnosti u blokovima 13a, 16, 16a dalja razrada prostora je utvrđena kroz izradu Urbanističkog projekta. Urbanistički projekat je propisan i za građenje novih kompleksa i objekata sporta i rekreacije i njima kompatibilnog poslovanja orijentisanih prema ulici Grabovačka i u bloku 15, dok će regulacija ulice između blokova 13 i 15 biti utvrđena prilikom izrade Plana detaljne regulacije.

Prilikom izrade Urbanističkog projekta za građenje objekata i kompleksa sporta i rekreacije, kao i poslovnih objekata u ovoj zoni moraju se ispoštovati sledeći parametri:

- indeks zauzetosti parcele maks. 40% u indeks zauzetosti se ne računaju otvoreni sportski tereni
- spratnost objekata maks. P+2
- zelene površine min. 40% .U zelene površine se računaju i otvoreni travnati sportski tereni

Ukupan indeks zauzetosti, računajući objekte i otvorene sportske terene je maksimalno 60%.

### **I) ZONA KOMERCIJALNO - POSLOVNIH FUNKCIJA**

Bloкови 1a i 15b namenjuju se komercijalno-poslovnim funkcijama.

#### **Građenje objekata i kompleksa u bloku 1a utvrdiće se na osnovu UP-a**

U Urbanističkom projektu moraju se ispoštovati sledeći urbanistički parametri : maksimalan indeks zauzetosti 40 %, procenat učešća zelenila je min 30%, maksimalna dozvoljena spratnost objekata u zoni poslovanja je P+2+Pk (prizemlje + dva sprata+ potkrovlje).

**Visina objekta – rastojanje od nulte kote terena do kote slemena**, za poslovne objekte spratnosti do P+2+Pk može biti **max. 16,0 m**, odnosno izuzetno, za poslovne objekte koji se grade sa većom spratnošću i kombinacijom standardnih i specifičnih etaža i proizvodne objekte - do 17,0m.

**Minimalna veličina parcele** za izgradnju **novih kompleksa poslovnih i komercijalnih objekata** u zonama poslovanja je **1000 m<sup>2</sup>**, dok je maksimalna veličina površina bloka 1a-1,94 ha. Minimalna širina uličnog fronta je **20 m**.

U okviru zone KOMERCIJALNIH FUNKCIJA u bloku 1a u zavisnosti od veličine parcele, dozvoljeno je građenje sledećih objekata:

- POSLOVNI objekat
- POSLOVNO-PROIZVODNI objekat
- POSLOVNO-SKLADIŠNI objekat
- PROIZVODNO-SKLADIŠNI objekat (rožno transportne usluge, skladištenje i sl.)
- POSLOVNO-PROIZVODNO-SKLADIŠNI objekat
- OBJEKTI USLUŽNIH DELATNOSTI (benzinske i gasne stanice, praonice vozila i sl.)
- DRUGI objekti na parceli (pomoćni) u sklopu planiranih poslovnih kompleksa koji su neophodni za obavljanje osnovne delatnosti i to: administrativno upravne zgrade, otvorena i zatvorena skladišta, komunalni objekti, sportsko-rekreativni objekti.

**Dozvoljene proizvodne delatnosti** na obuhvaćenom prostoru su iz oblasti:

- proizvodno zanatstvo
- proizvodni pogoni male privrede, magacini i skladišta vezana za proizvodnju ili kao samostalna delatnost koja se prema **Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu (Sl. gl. RS br. 135/04) i Uredbi o utvrđivanju Liste projekata za koje je obavezna procena uticaja (Sl. gl. RS br. 84/05)** ne nalaze na Listi projekata za koje je obavezna procena uticaja na životnu sredinu, odnosno koje prema karakteristikama proizvodnog i tehničko-tehnološkog procesa ne ugrožavaju životnu sredinu bukom, vibracijama, emanacijama, štetnim gasovima, vrstom i količinom otpadaka i drugim štetnim uticajima.

**Urbanistički uslov je da objekti proizvodnih delatnosti** na obuhvaćenom prostoru mogu biti realizovani na parceli **minimalne veličine 1000m<sup>2</sup>**, uklopljeni u utvrđeni indeks zauzetosti i to tako da ne ugrožavaju objekte na susednim parcelama, niti uslove življenja u neposrednom urbanom okruženju.

**Građenje objekata uslužnih servisa** (benzinske stanice, praonice vozila, automehaničarske radionice, autolimarske i sl.), dozvoljava se pod istim uslovima koji su utvrđeni za objekte proizvodnih delatnosti.

U bloku 1a nije dozvoljena izgradnja sledećih objekata:

- **stambeni objekti**
- **stambeno-poslovni objekti**
- **poslovni i proizvodni objekti**, koji vrstom i karakterom delatnosti mogu ugroziti životnu sredinu raznim štetnim uticajima bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, za koje je potrebna izrada **Procene uticaja na životnu sredinu**, odnosno za koje "Procena" potvrdi mogućnost štetnih dejstava na životnu sredinu koja ni uz primenu dopunskih mera zaštite ne mogu u potpunosti da se uklone, na način potpunog obezbeđenja okoline od zagađenja.

Smeštaj vozila – kamiona i radnih mašina koje su neophodne za obavljanje poslovne i radne delatnosti planirane u sklopu poslovnih i proizvodnih objekata čija je realizacija dozvoljena u zoni, rešavati isključivo na pripadajućoj parceli, u skladu sa uslovima organizacije i uređenja parcele.

Potreban broj parking mesta za putnička vozila odrediti u odnosu na planiranu delatnost – namenu objekta i rešavati na pripadajućoj parceli s tim da se deo parkinga može rešiti i na parceli javne namene na kojoj postoji mogućnost izgradnje servisne saobraćajnice.

Izgradnju planirane pristupne servisne saobraćajnice sa parkinzima putem koje će se pristupati planiranoj poslovno-komercijalnoj zoni u bloku 1a, moguće je realizovati na delu parcele javne namene k.p. br. 1230/1 K.O. Stari grad koja se nalazi u regulaciji Ulice Karađorđev put na potezu između državnog puta IB reda br. 11 i parcele planiranog komercijalno-poslovnog kompleksa.

#### **Poslovno – komercijalni sadržaji u bloku 15 b**

Gradiće se na osnovu Lokacijske dozvole na osnovu PGR (poglavlje 3.1.2. ), s tim da će se regulacija Grabovačke ulice deo između kompleksa bazena i bloka 15 b utvrditi prilikom izrade Plana detaljne regulacije što se mora uzeti u obzir prilikom definisanja građevinskih linija prema toj ulici.

## **J) VERSKI OBJEKTI I KOMPLEKSI**

Unutar obuhvaćenog prostora izgrađen je sakralni objekat Rimokatolička crkva Sv. Križ, u Ul. 27. marta broj 19, kat. parc. br. 19504, Stari grad u bloku 16d.

Kako je objekat RKC Sv. Križ, prema kategorizaciji MZZSK Subotica valorizovan kao dobro koje uživa prethodnu zaštitu, sve eventualne radove na njemu kao i svim drugim zaštićenim objektima unutar granice obuhvata plana izvesti prema Uslovima za preduzimanje mera tehničke zaštite izrađenim od MZZSK iz Subotice.

U sklopu crkve Sv. Križa je skulptura Sv. Roko. Ova skulptura je imala značajnu ulogu u verskom životu grada. Skulptura Sv. Roko nije na originalnom mestu. Spomenike očuvati u autentičnom obliku, restaurirati ih i ugraditi u okruženje.

Za eventualnu izgradnju novih verskih objekata u zonama sa kompatibilnim namenama obavezna je izrada urbanističkog projekta, pri čemu je potrebno u pogledu položaja, orijentacije, proporcija verski objekat usaglasiti sa verskim kanonima crkve.

## **K) KOMPATIBILNE NAMENE (važe za sve zone)**

Pretežne namene su preovlađujuće namene, odnosno zauzimaju preko 50% prostora (bloka ili zone). U okviru određene namene mogu se naći i druge kompatibilne namene u funkciji osnovne namene kao dopunske ili prateće, ili kao samostalne.

Princip organizacije namena na području Plana mora da bude takav da se u okviru iste prostorne celine ne mogu naći namene koje jedna drugu ugrožavaju svojim funkcionisanjem.

Objekat kompatibilne namene može se graditi na površinama druge pretežne namene.

Kompatibilne namene su:

- 1) stanovanje;
- 2) delatnosti;
- 3) poslovanje;
- 4) trgovina;
- 5) ugostiteljstvo;
- 6) zanatstvo i usluge;
- 7) komunalni i saobraćajni objekti u funkciji stanovanja, poslovanja ili snabdevanja gorivom;
- 8) zdravstvo;
- 9) socijalna zaštita;
- 10) obrazovanje;
- 11) kultura;
- 12) verski objekti.

Kompatibilne namene definisane su i kroz vrstu i namenu objekata koji se mogu graditi u određenim namenski zonama, kako je to dato u tekstu Plana u pravilima građenja za pojedinačne namenske zone.

Pejzažno uređenje, spomenici, fontane, mobilijar i urbana oprema kompatibilni su sa svim namenama i mogu se realizovati na svim površinama.

### 2.2.3. BILANS POVRŠINA – PLANIRANO

Bilans površina je iskazan za celokupnu površinu unutar PGR-a. Ukupna površina obuhvaćena PGR-om je 104,77 ha

NAMENA POVRŠINA		POVRŠINA (ha)	(%)
A) POVRŠINE JAVNE NAMENE	ULICE (kolovozi, trotoari, ulično zelenilo)	10.48	10,00
	KORIDOR ŽELEZNICE	3,25	3,11
	JAVNE FUNKCIJE I SLUŽBE		
	Kompleks granične policije	2.34	
	Građevinski fakultet	3.11	
	Hala sportova	1.16	
	Studentski dom	1.00	
	Dom za stare	3.91	
	Kompleks bazena 13c	3.82	
	Planirani sadržaji sporta i rekreacije u bloku 13	8.17	
	JAVNE ZELENE POVRŠINE (Park „Dudova šuma „ sa sportsko rekreativnim površinama –Tenis klub , košarkaški teren...)	8,73	8,33
	KOMUNALNE DELATNOSTI		
	Groblje u blokovima 14c i 16c	5,97	
	Javni parkinzi 13d I 15a	0,88	
	KANAL-otvoreni deo kolektora III od Somborske pruge do Gorenjenske ulice	0,16	0,15
	<b>UKUPNO A</b>	<b>52.98</b>	<b>50,56</b>
B) POVRŠINE OSTALE NAMENE	ZONA PORODIČNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA		
	Porodično stanovanje	40,02	
	Porodično stanovanje uz dominantnu kompatibilnu namenu - sport i rekreacija	8,63	
		48.65	46,44
	ZONA KOMERCIJALNIH FUNKCIJA	2,30	2,19
	VERSKI OBJEKTI	0,84	0,80
	<b>UKUPNO B</b>	<b>51,79</b>	<b>49,43</b>
<b>UKUPNO (A+B)</b>		<b>104,77</b>	<b>100</b>

### 2.2.4 .URBANISTIČKI POKAZATELJI ZA CELOKUPAN PROSTOR U GRANICAMA PLANA

Ukupna bruto površina prostora koji je obuhvaćen planom..... 104,77 ha  
 Neto površina prostora (unutar regulacionih linija)..... 93,41 ha  
 Planirani broj stanovnika.....2000  
 Neto gustina..... 21 st/ha  
 Bruto gustina..... 19 st/ha

Planirana gustina stanovanja unutar zone porodičnog stanovnja iznosiće 50 st/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.

Izgradnja planiranih objekata dozvoljena je unutar regulacionih linija bloka – odnosno utvrđenih građevinskih linija objekata prema pravilima uređenja i građenja utvrđenim Planom. Pravila za izgradnju objekata infrastrukture pored železničke pruge državnog puta definisana su u poglavlju 3.8.

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

Planom je obuhvaćeno ukupno 104,77 ha. Na osnovu utvrđenog režima korišćenja prostora proisteklog iz definisanih pravila uređenja prostora u granicama Plana, izvršena je podela zemljišta na:

- **POVRŠINE JAVNE NAMENE** koje obuhvataju prostor veličine **cca 52,98 ha**, i
- **POVRŠINE OSTALE NAMENE** koje obuhvataju prostor veličine **cca 51,79 ha**.

Regulacione linije obeležene su i definisane prelomnim tačkama, odnosno analitičko-geodetskim podacima (datim na kraju ovog poglavlja), tako da se na osnovu Plana može sprovesti parcelacija i preparcelacija u cilju sprovođenja razgraničenja ovih površina.

#### 2.4.1. POVRŠINE JAVNE NAMENE

Površine javne namene su prostori određeni planom za uređenje ili izgradnju javnih objekata ili javnih površina za koje predviđeno utvrđivanje javnog interesa.

Za površine javne namene predviđene su:

##### POVRŠINE JAVNE NAMENE:

- Postojeće i planirane ulice
- Postojeći koridor železnice
- Kanal
- Objekti i kompleksi javne namene

##### JAVNO ZELENILO

- Javne zelene površine -park sa sportsko rekreativnim sadržajima

##### KOMUNALNE ZONE I OBJEKTI

- Groblje
- Javni parkinzi
- Energetski objekti-trafostanice
-

## 2.4.2. POVRŠINE ZA OSTALE NAMENE

Površine za ostale namene unutar obuhvata Plana predstavljaju izgrađeno zemljište, kao i zemljište namenjeno za izgradnju objekata u skladu Zakonom i namenom utvrđenom Generalnim planom, a koje nije planom određeno kao površina javne namene.

Površine za ostale namene obuhvataju prostor od **cca 51,79 ha** i namenjene su:

- STANOVANJU
  - porodično stanovanje srednjih gustina
  - porodično stanovanje uz dominantnu kompatibilnu namenu sport i rekreacija
- KOMERCIJALNIM FUNKCIJAMA
- SPORTU I REKREACIJI
- VERSKIM OBJEKTIMA I KOMPLEKSU

## 2.4.3. ELEMENTI ZA PARCELACIJU GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA NAMENJENOG ZA JAVNE POVRŠINE I KOMPLEKSE JAVNIH OBJEKATA

### • FORMIRANJE PARCELA ZA JAVNE POVRŠINE - ULICE

Razgraničenje građevinskog zemljišta namenjenog za javne površine (ulice) i uslovi za parcelaciju i preparcelaciju površina javne namene na prostoru za koji je osnov za realizaciju ovaj plan dati su na grafičkim prikazima "Plan regulacije površina javne namene, regulacije, nivelacije i saobraćaja u R 1 : 2500 i " Detalji " u R 1:1000.

Prema položaju u odnosu na postojeće regulacije i međne linije definisana su dva tipa regulacionih linija:

1. Regulacione linije koje se zadržavaju (poklapaju se sa postojećim regulacionim linijama)
2. Nove regulacione linije koje su definisane prelomnim tačkama, a prelomne tačke su dalje definisane analitičko-geodetskim podacima (koordinatama) ili kotama u odnosu na postojeće tačke na međnim linijama (na grafičkim priložima - detalji).

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

U slučaju neusaglašenosti brojeva navedenih parcela i brojeva parcela na grafičkom prikazu važi grafički prilog.4.3.

### **Analitičko-geodetski podaci za obeležavanje granica građevinskog zemljišta namenjenim za javne površine – ulice**

R1	396370.264	108505.132	R9	396780.296	108462.037
R2	396364.654	108500.771	R10	396787.659	108468.942
R3	396395.809	108462.316	R11	396829.171	108393.055
R4	396296.395	108472.701	R12	396844.174	108389.177
R5	396174.767	108249.580	R13	396828.588	108388.702
R6	396105.372	108163.620	R14	396747.202	108157.660
R7	396691.615	108551.100	R15	395630.100	108326.911
R8	396708.145	108520.437	R16	395629.986	108323.247

R17	395636.915	108317.538	R47	395810.468	108118.107
R18	395641.648	108317.411	R48	395905.046	108121.431
R19	395685.316	108281.485	R49	395909.240	108118.786
R20	395685.621	108277.353	R50	395931.254	108068.175
R21	395665.129	108254.672	R51	395950.562	107984.471
R22	395671.716	108247.045	R52	395964.161	107987.803
R23	395695.308	108273.158	R53	395955.889	108023.664
R24	395700.119	108274.307	R54	395959.637	108029.660
R25	395712.545	108269.527	R55	396054.148	108051.461
R26	395714.766	108266.841	R56	395956.041	108045.251
R27	395758.768	108229.024	R57	395950.045	108048.999
R28	395770.477	108200.541	R58	395944.606	108072.578
R29	395791.549	108196.252	R59	395973.597	108135.217
R30	395797.795	108125.519	R60	396036.983	108068.343
R31	395727.063	108267.714	R61	396035.550	108063.591
R32	395773.592	108272.994	R62	396109.143	108125.632
R33	395808.630	108215.012	R63	396057.770	108076.939
R34	395796.671	108205.699	R64	396050.702	108077.128
R35	395810.612	108128.118	R65	395984.055	108147.442
R36	395807.350	108131.001	R66	395744.720	108312.312
R37	395801.593	108196.198	R67	395722.532	108308.167
R38	395803.696	108201.030	R68	395721.319	108281.152
R39	395814.429	108209.388	R69	395695.847	108290.950
R40	395828.721	108228.948	R70	395664.283	108316.918
R41	395835.788	108230.149	R71	395663.872	108321.140
R42	395871.503	108205.546	R72	395690.219	108371.419
R43	395902.560	108134.143	R73	395672.389	108331.493
R44	395900.759	108131.287	R74	395665.996	108336.314
R45	395805.745	108079.181	R75	395657.694	108326.223
R46	395807.337	108115.004	R76	395653.471	108325.812

#### • FORMIRANJE PARCELA ZA IZGRADNJU OBJEKATA JAVNE NAMENE

Na području obuhvaćenom planom utvrđene su parcele - kompleksi za izgradnju objekata javne namene, i to:

- Kompleks bazena Dudova šuma u bloku br.13c
- Dom za stare u bloku 19b
- Studentski dom u bloku br. 14b
- Groblje u bloku 14c zapadno od Grabovačke ulice
- Park "Dudova šuma" sa sportsko rekreativnim sadržajima u bloku 14
- Građevinski fakultet u bloku 13 b
- Javni parking u bloku 13 d
- Javna površina u bloku 15 a-prateći sadržaji sporta i rekreacije

Način parcelacije i preparcelacije pojedinačnih kompleksa javne namene koji su utvrđeni PGR om, geodetski elementi za obeležavanje parcela dati su na grafičkim prikazima 2.4. "Plan regulacije površina javne namene, regulacije, nivelacije i saobraćaja, u R 1 : 2500, i Detalji 2.4.7.- 2.4.14. u R 1:1000. U slučaju neusaglašenosti brojeva navedenih parcela i brojeva parcela na grafičkim priloziima važe grafički prilozi.

Planirane regulacione linije date su u odnosu na osovine saobraćajnica ili u odnosu na postojeće granice parcela i postojeće objekte. Planirane građevinske parcele - kompleks sa objektima javne namene definisane su koordinatama prelomnih tačaka, analitičko-geodetskim podacima tako da se na osnovu Plana može sprovesti parcelacija i preparcelacija u cilju razgraničenja površine određene javne namene od površina predviđenih za druge javne i ostale namene .

Unutar pojedinačnih postojećih i planiranih kompleksa javne namene dozvoljava se faznost u realizaciji – izgradnji pa time i faznost u formiranju kompleksa – parcele.

**Za prostore sporta i rekreacije u bloku 13 koji su određeni za dalju razradu, regulacione, građevinske linije i uslovi za formiranje građevinske parcele će se definisati planovima detaljne regulacije.**

**- Komplex bazena Dudova šuma u bloku br.13c**

Planom generalne regulacije utvrđuje se nova regulacija kompleksa bazena prema Građevinskom fakultetu, Parku “Dudova šuma, groblju, planiranom javnom parking u bloku 13 d i planiranim sadržajima sporta i rekreacije u bloku 13, dok će se regulaciona linija Grabovačke ulice utvrditi prilikom izrade PDR-a.

Tri parcele porodičnog stanovanja: 19650, 19631, 19549 K.O. Stari Grad pripojiće se postojećem kompleksu bazena, dok će se deo parcele 19632/1 K.O. Stari grad – postojećeg kompleksa bazena u jugoistočnom delu izdvojiti za javni parking, korekciju regulacije ulice koja vodi od Grabovačke do bazena i proširenje pravoslavnog groblja u svemu kao na grafičkom prilogu br. 2.4.8. - Detalj 8.

Novoformirani kompleks kompleksa bazena imaće površinu od cca3,90 ha.

**- Dom za stare u bloku 19b**

U cilju zaokruženja postojećeg kompleksa Doma za stare kao jedinstvene prostorno namenske celine, postojećim parcelama kompleksa koji čine k.p. br 19397, 19396/3, 19401/1, 19401/2 K.O. Stari grad pripaja se k.p. br 19400 K.O. Stari grad kako je to prikazano na grafičkom prilogu 2.4.10 - Detalj 10. Površina novoformiranog kompleksa iznosiće cca 3,9 ha.

**- Studentski dom u bloku br. 14b**

Postojećoj parceli 19526 K.O. Stari grad pripojiće se 3 parcele porodičnog stanovanja kp br., 19525, ,19527, 19528/1 i deo k.p. br. 19531/1K.O. Stari grad kao na grafičkom prilogu br 2.4.13-Detalj 13 . Površina kompleksa Studentskog doma iznosiće cca 1,00 ha

**- Groblje u bloku 14c zapadno od Grabovačke ulice**

Nakon predviđenog proširenja kompleksa groblja sa njegove severozapadne i jugozapadne strane u svemu kao na grafičkom prilogu 2.4.11- Detalj 11, kompleks groblja u bloku 14 c činit će kp. br 19524/2, 19522, 19520, 19521, 19519/2, 19547 , 19523 i deo k.p. 19632/1 i 19546 K. O. Stari grad . Površina kompleksa groblja iznosiće cca 4,40 ha .

**- Park “Dudova šuma “ sa sportsko rekreativnim sadržajima u bloku 14**

Korekcija postojeće regulacije parka izvršena je na delu prema ulici koja vodi ka Građevinskom fakultetu , groblju i Studentskom domu u svemu kao na grafičkom prilogu 2.4.12- Detalj 12.

Kompleks parka sa sportsko rekreativnim sadržajima činiće kp br 19543/4, 19532, 19533, 19534, 19543/5, 19536, 19537, 19538, 19539, 19531/1, 19540 (cele ) i delovi k.p., 19546 ,19632/1 i 19709 K.O. Stari grad, površine od cca 8,73 ha.

**- Građevinski fakultet u bloku 13 b,**

Planom je predviđeno proširenje kompleksa sa njegove severozapadne strane, proširenje regulacije Čačanske ulice tako da će kompleks Građevinskog fakulteta pored k.p. br. 19643 činiti i parcele br 19701, 19702, 19703, 19704, 19656, 19657/2 K.O. Stari Grad kao što je to prikazano na grafičkom prilogu br. 2.4.9.-Detalj 9. Površina kompleksa iznosiće 3,11 ha.

**- Javni parking u bloku 13 d**

Parcelu planiranog javnog parkinga činiće deo k. p. br 19632/1 K.O. Stari grad u površini od cca 5000 m<sup>2</sup> u svemu kao na grafičkom prilogu br. detalj 6.

**- Javna površina u bloku 15 a**

Namenjena za prateće sadržaje sporta i rekreacije prevashodno javni parking - k.p. br. 19623 K.O. Stari grad površine od cca 0.37 ha. PGR utvrđene su RL prema prostorima za ostale namene dok će se regulacija Grabovačke ulice utvrditi prilikom izrade Plana detaljne regulacije u svemu kao na grafičkom prilogu 2.4.14. –Detalj 14.

**- Groblje u bloku 14c zapadno od Grabovačke ulice, Stanica granične policije u bloku 1, Hala sportova u bloku 14a, se zadržavaju u postojećim granicama.**

## **2.5. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA UREĐENJE I IZGRADNJU POVRŠINA JAVNE NEMENE**

### **2.5.1. SAOBRAĆAJNE POVRŠINE**

Planskim rešenjem u većini ulica se zadržavaju postojeće regulacije ulica u obuhvatu PGR-a, sa manjim korekcijama regulacionih širina. Kod korekcije regulacionih širina vođeno je računa o velikom broju izgrađenih objekata na uličnom frontu i činjenici da je “tranzitni” saobraćaj u ovom delu grada izuzetno nizak zbog samog položaja i karakteristike ulične mreže u ukupnoj gradskoj mreži (veliki broj slepih ulica zbog prolaska železničke pruge kroz ovaj deo naselja). S obzirom da su saobraćajnice i komunalna infrastruktura izgrađena u većini ulica, u budućnosti je potrebno poboljšati bezbednost i propusnu moć istih.

Kroz područje obuhvaćeno Planom generalne regulacije prolazi:

- državni put IB reda br. 11 koji raspolaže sa širinom kolovoza od 7.0 m, kao i dovoljnom regulacinom širinom ulice od 23 m. Na osnovu ranijih urbanističkih rešenja planirana je rekonstrukcija raskrsnice Karađorđevog puta i Gorenjske ulice kod orijentacione stacionaže km 86+905, gde je planirana dogradnja traka za leva skretanja na državnom putu, kao i izmeštanje autobuske niše iz zone raskrsnice. Kod orijentacione stacionaže km 87+138 planirana je izgradnja priključka bloka 1A na državni put DP IA br.11. S obzirom da će se uređenje bloka 1A rešavati kroz dalju razradu Urbanističkim projektom, postoji mogućnost da se pojavi više manjih kompleksa u okviru bloka 1A, odnosno ukoliko bude potrebno dva ili više priključaka za jedan kompleks, njihovo priključenje potrebno je izvršiti preko servisne saobraćajnice i jednog priključka na državni put. U slučaju izgradnje servisne saobraćajnice potrebno je preispitati i po mogućnosti i izvršiti priključenje bloka 1 (MUP) preko servisne saobraćajnice na državni put kod orijentacione stacionaže km 87+138.

- gradska saobraćajnica I reda prolazi kroz Grabovačku ulicu, sa izgrađenom širinom kolovoza od 5.0 m i regulacionom širinom ulice od 12.0 m. Iako za gradske saobraćajnice I reda planirana širina ulice treba da je veća, regulaciona širina ulice neće se menjati s obzirom da sa istočne i sa zapadne strane ulice nalazi groblje.

- gradska saobraćajnica II reda prolazi kroz Gorenjsku ulicu, koja čini ujedno i južnu granicu obuhvata plana zajedno sa ulicom Sep Ferenc. Planom generalne regulacije obuhvaćeno je samo severna strana ovih ulica i izvršene su korekcije regulacionih linija u zoni raskrsnica.

U delu bloka 13 planirano je vanulični parking prostor ukupne površine cca. 0.5 ha. Parking prostor obezbeđen je za korisnike kompleksa bazena i ostalih rekreativnih sadržaja u okolni kao i za posetioce groblja. Kapacitet planiranog parking prostora iznosi cca. 100 putničkih vozila sa potrebnim prolazima između parking mesta.

U zapadnom delu obuhvata plana planirano je otvaranje nekoliko novih ulica, sa odgovarajućim regulacionim širinama radi upotpunjavanja ulične mreže, efikasnijeg odvijanja saobraćaja kao i zbog omogućavanja povećanja gustine stanovanja u tom delu naselja.

## 2.5.2. JAVNE ZELENE POVRŠINE

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

Zelenilo unutar granica određenih planom generalne regulacije svrstava se u sledeće kategorije zelenila:

- A. Park - Parkovsko zelenilo
- B. Ulično zelenilo
- C. Zelenilo oko javnih objekata

### A) *Park - Parkovsko zelenilo*

U bloku 14 nalazi se javna zelena površina parkovskog karaktera "Dudova šuma". Opisan u poglavlju 1.5. Prema sadržaju park se deli na dve celine, pejzažni, mirni deo parkovskog prostora u kojem se preporučuje intenzivnije održavanje od dosadašnjeg, te regeneracija travnjaka, po mogućnosti širenje parka zelenim koridorom do postojećih sportsko-rekreativnih i budućih terena, kao zamena dotrajalih malih arhitekturnih rešenja ( klupe, svetleći elementi, informacione-reklamne table i korpe za otpadke ). Drugi deo parka je sportsko-rekreacioni deo, sa sportskim terenima i dečijim igralištem.

U proteklom period izvršena je obnova i rekonstrukcija postojećeg stanja koja podrazumeva uređivanje i ozelenjavanje dela parka u njegovom centralnom prostoru. Formirana je i izgrađena ulazna kapija, hortikulturno uređenje slobodnih prostora oko centralne pešačke promenade , postojeće trim staza je presvučena sa tartanom, formirana vodena površina – jezero, rekonstruisane postojeće sprave za vežbanje, formiran je i uređen ograđeni prostor za pse, izgrađen je košarkaški teren, izvršena dopuna urbane opreme.

Planira se i popločavanje centralne pešačke promenade, postavljanje javnog sanitarnog čvora, postavljanje dve česme, izgradnja šaha na otvorenom, postavljanje klupa za sedenje sa nadstrešnicom, postavljanje figura od zelenila – „topiara“, obnavljanje travnjaka i formiranje cvetnih površina sa sezonskim cvećem

Park treba da zadovolji potrebe za odmor, igru dece i rekreaciju. Koncept hortikulturnog uređenja parka obuhvata dekorativnu obradu na delu parka za odmor, dok je pejzažno uređenje adekvatno za prostor dečije igre i rekreacije. Ove površine je potrebno ozeleniti dekorativnom

neinvazivnom listopadnom i četinarskom vegetacijom. Predvideti dekorativne vrste lišćara, četinara i šiblja, prilagođene na postojeće pedološke uslove, kao i na očekivani nivo održavanja parka. Travnjaci treba da budu otporni na gaženje u delu za rekreaciju i dečije igre. Obodni delovi parka treba da su obrađeni nizovima šiblja ili živicom.

Sportski centar na svojim slobodnim površinama treba da poseduje što više visoke vegetacije (minimalno 40%), a takođe i manji sportski tereni (minimalno 50%).

Pojedini tereni međusobno treba da su odvojeni zimze lenom živicom, koju treba planirati i uz sve ograde. Funkcionalno najpovoljniji su jednoredni ili višeredni drvoredi.

Vrste biljnog materijala koje prevladavaju su uglavnom listopadno drveće kao *Aesculus hippocastanum*, *Platanus* ssp., *Acer* ssp., *Ulmus* ssp., *Tilia* ssp., *Populus* ssp., zatim četinari od kojih je najviše zastupljen *Pinus* ssp., ukrasno žbunje i travnjak.

Obnavljanje postojećeg urbanog mobilijara i vegetativnih sadnica, manji zahvati u cilju rekonstrukcije postojećih sprava na dečijem igralištu i stazi za rekreaciju unutar javne zelene površine parkovskog karaktera u bloku 14 koji pripada gradskom parku "Dudova šuma" vršiće se na osnovu **Lokacijske dozvole** dok će se izgradnja novih sadržaja i urbanih celina unutar navedenog prostora vršiti na osnovu **urbanističkog projekta**.

Najmanje 70% površina namenjenih parku treba da bude pod zelenilom staze i platoi u sklopu parka maks. 30% .

### **B) Ulično zelenilo**

Formiranjem regulacija i saobraćajnih površina, definišu se i površine za formiranje uličnog zelenila.

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

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

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

Nove drvorede treba podići gde to dozvoljavaju prostorni uslovi.

U ulicama sa uzanim profilima saditi nisko rastinje i travu.

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

Kod podizanja drvoreda koristimo sledeći sadni materijal:

*Acer* sp. - javori

*Celtis occidentalis* - američki koprivić

*Fraxinus augustifolia* - poljski jasen

*Koelreuteria paniculata* - kelreuterija

*Tilia argentea* - srebrna lipa

*LJuerqus robur pyramidalis* - piramidalni hrast odnosno posebno oblikovane sadnice za drvored

*Crataegus* sp. - glogovi

*Hibiscus syriacus* - hibisk itd.

Koristiti autohtone vrste prilagodljive gradskom profilu. Na svim slobodnim površinama se podiže travnjak. U sklopu saobraćajnica kao što su kružni tok ili pešački prelaz mogu se koristiti parterna uređenja sa cvetnicama.

### **C ) Zelenilo oko javnih objekata**

U ovu grupu spadaju zelenilo zdravstvene ustanove, predškolske ustanove i škole.

Zelena površina oko ambulante treba da sadrži zeleni zaštitni pojas i odgovarajuće zelenilo i pri tome pažljivo birati biljne vrste.

Zelenilo oko javnih objekata održavati na adekvatnom nivou. Ove površine je potrebno ozeleniti dekorativnom neinvazivnom listopadnom i četinarskom vegetacijom.

Karakter ovakvih zelenih površina proističe uglavnom iz njihovog položaja i uloge – upotpunjavanje arhitekture javnog objekta i isticanje njegovog značaja i monumentalnosti. Najčešće se radi o zelenilu koje ne služi javnom korišćenju u uobičajenom smislu, ali estetski efekat ovakvog zelenila je nesumnjiv, čak i onda kada nema mogućnosti da se u njega zađe. Stoga ove površine predstavljaju ukras pojedinih delova grada, a neretko imaju i veći značaj u ukupnom sistemu gradskog zelenila čineći jedinstvenu celinu sa uličnim drvoredima i parkovskim površinama.

I kada se se radi o sasvim maloj zelenoj površini, njena uloga je naglašavanje ulaza u objekat i isticanje njegove arhitekture. Koriste se dekorativne vrste drveća, žbunja i cveća, koje treba postaviti tako da se međusobno ne zaklanjaju. Najniže biljke sade se pored same ulice, najbliže prolaznicima, a visoke biljke (drveće) uz samu zgradu, odnosno duž glavne staze koja vodi do ulaza. Treba voditi računa da krošnje u potpunosti ne zaklonei fasadu objekta i time mu ne oduzmu na značaju. Bezbednosni faktor takođe utiče na raspored i vrste biljaka pa u najvećem broju slučajeva drveće nije u neposrednoj blizini objekta.

Travnjak čini osnovnu komponentu ozelenjavanja oko javnih objekata. On može apsolutno dominirati bez obzira na veličinu parcele, naglašavajući značaj institucije.

Prilikom ozelenjavanja ovakvih površina treba obratiti pažnju na vrste biljaka koje će biti upotrebljene. Koriste se vrste zanimljivih oblika stabla ili krune, lisno dekorativne ili pak vrste cveća čistih i jakih boja radi dobijanja jasnije i efektnije žive slike. Pored svoje dekorativnosti, vrste moraju zadovoljiti kriterijum otpornosti (često se nalaze u neposrednoj blizini saobraćajnica, u direktnom kontaktu sa štetnim gasovima). Dopusšteno je i postavljanje žardinjera, sadnja u izdignutim sadnim jamama, upotreba dekorativnog mobilijara, zanimljivih elemenata popločavanja.

## **2.6. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA JAVNE NAMENE**

### **2.6.1. Objekti javne namene za koje je predviđeno utvrđivanje opšteg interesa**

Za izgradnju javnih objekata od opšteg interesa Planom generalne regulacije u skladu sa urbanističkim normativima i standardima za određene delatnosti, prema broju stanovnika od cca 2000 i radijusu opsluživanja kojim se obezbeđuje ravnomerna pokrivenost svih delova grada, predviđeni su postojeći i planirani kompleksi za javne funkcije (23,51 ha), Park "Dudova šuma sa

sportsko rekreativnim sadržajima (8,73 ha ), komunalne delatnosti groblje (5,97) i javne parking ili druge prateće sadržaje sporta i rekreacije (0,88 ha ) u ukupnoj površini od **39.09 ha**.

### **Dom za stare u bloku 19b**

Na području unutar granice PGR-a izgrađen je Dom za stare u Ul. 27. Marta blok br. 19b

Izraženi trend sve većeg učešća ostarelog stanovništva u populaciji, odnosno očekivani porast broja stanovnika koji pripadaju ovoj kategoriji, kao rezultat produženja životnog veka u okvirima konstantnog poboljšanja uslova života, zahtevaće u narednom periodu proširenje kako smeštajnih kapaciteta tako i obezbeđenje novih oblika i načina zbrinjavanja ove kategorije stanovništva, odnosno i nova programska opredeljenja u ovoj oblasti

Na lokaciji u ulici 27. marta u okviru koje trenutno funkcioniše prihvatilište za beskućnike za cca 30 korisnika i stacionar za psihički lakše obolela i retardirana lica kapaciteta za 190 korisnika, u narednom periodu planirano je proširenje smeštajnih kapaciteta za još cca 150 korisnika sa izgradnjom neophodnih pratećih sadržaja – kuhinje i praonice. Na ovoj lokaciji postoje prostorne mogućnosti za izgradnju doma za stare manjeg kapaciteta.

Planskim rešenjem predviđena je korekcija postojeće regulacije kompleksa doma za stare u svemu kao na grafičkom prilogu 2.4.10

Za izgradnju novih sadržaja unutar postojećeg kompleksa propisuje se izrada Urbanističkog projekta s tim da stepen zauzetosti iznosi maksimalno 50% , a spratnost objekata do P+2+Pk, kao i da se moraju ispuniti i parametri za dimenzionisanje kapaciteta domova socijalne zaštite:

- 20-25 m<sup>2</sup> površine objekta po korisniku
- 40-50 m<sup>2</sup> površine kompleksa po korisniku,
- odnosno za punktove socijalne zaštite: 3 m<sup>2</sup> površine objekta po korisniku i 5 m<sup>2</sup> površine kompleksa po korisniku.
- jedno PM na 2 zaposlena

Kapaciteti i kvalitet smeštaja moraju odgovarati propisanim kriterijumima Pravilnika o bližim uslovima u pogledu prostora, opreme i potrebnih stručnih i drugih radnika za ustanove socijalne zaštite.

U narednom planskom periodu, imajući u vidu sve veće učešće privatne inicijative u svim sferama društvenog života, u određenim propisanim uslovima izgradnja domova za stare, uz brigu države može postati sfera interesovanja i privatnog sektora, čime se lociranje ovih objekata na području grada utvrđuje sa većom fleksibilnošću, unutar gradskog centra, centara urbanističkih zona, područja javne namene, stanovanja, i drugih namena.

### **Visokoškolska organizacija u bloku 13b**

Građevinski fakultet je lociran u bloku 13b severozapadno od sportsko-rekreativnog centra "Dudova šuma. U objektu izgrađenom osamdesetih godina prošlog veka nastava se odvija u tri nivoa (osnovne, master i doktorske studije ). Ima 670 upisanih studenata . Prema razvojnom programu Građevinskog fakulteta planirano je povećanje broja studenata i formiranje istraživačko inovacionog centra – dogradnja postojećeg objekta u nekoliko faza. U cilju podizanja kvaliteta nastave planira se izgradnja laboratorija za ispitivanje konstrukcija, geodeziju, geomehaniku, računarski centar, sale –slušaonice, kabineti za nastavnike i saradnike, biblioteka , čitaonica , sala za izradu diplomskih radova, sportska hala sa pratećim sadržajima i dr

Pored dogradnje postojećih planira se i izgradnja novih objekata : letnji amfiteatar , otvorenih sportskih terena i dr....

Planskim rešenjem predviđeno je proširenje postojećeg kompleksa sa njegove severozapadne strane ( grafički prilog 2.4.9. detalj 9) tako da će imati površinu od cca 3,11 ha.

Za izgradnju novih sadržaja u cilju proširenja kapaciteta utvrđuje se izrada Urbanističkog projekta, uz uslov da stepen zauzetosti parcele bude 50%, a najveća dozvoljena spratnost objekta P+3+Pk, Procenat učešća zelenila je min. 30 %, kao i da budu zadovoljeni sledeći parametri:

- površina kompleksa 25 m<sup>2</sup> / po studentu
- izgrađena površina 10-12m<sup>2</sup> / po studentu
- 20-22 studenta u učionici
- kompleks opremljen otvorenim terenima za sport i rekreaciju
- parking 1/20 korisnika + 1/2 zaposlenih

### **Studentski dom “Ivo Lola Ribar” u bloku 14b**

je lociran u blizini Građevinskog fakulteta i u svom sastavu ima studentski restoran uređen prema principima HACCPa. Objekat je većim delom rekonstruisan . Kapacitet objekta je 465 ležaja. ( ukupan kapacitet u oba studentska doma u gradu je 800 ležajeva u 275 soba)

Prema razvojnom programu Studentskog centra „Subotica“ pored održavanja postignutog kvaliteta i nivoa bezbednosti u pružanju usluga i ishrane i smeštaja studentima i njihovog daljeg postepenog unapređenja glavni prioritet je završetak rekonstrukcije studentskog doma, kao i uređenje njegove okoline. Planirano je i izmeštanje kancelarija zaposlenih iz studentskog doma „Bosa Miličević“ u dom „Ivo Lola Ribar“.

Planom se prediđa proširenje kompleksa na k.p. br. 19525, 19527 i 19528/1 K.O. Stari grad kako je to prikazano na graf. Prilogu 2.4.13.

Pojedinačne intervencije: rekonstrukcija, adaptacija i izgradnja neophodnih sadržaja i objekata u funkciji osnovne namene kompleksa ili njegovog infrastrukturnog opremanja vršit će se na osnovu pravila uređenja i građenja definisanim PGR uz uslov uklapanja u indekse iskorišćenosti prostora i utvrđene spratnosti kao i prema važećim propisima i normativima za određenu namenu objekata uz izdavanje Lokacijske dozvole.

Za eventualnu dogradnju ili izgradnju novih objekata u kompleksu obavezna je izrada Urbanističkog projekta, pri čemu je potrebno zadovoljiti definisane urbanističke parametre stepen zauzetosti maksimalno 50% , a maksimalna spratnost objekata P+3+Pk; kao i da se moraju ispuniti i parametri za dimenzionisanje kapaciteta za učeničke i studentske domove:

- površina kompleksa 30 m<sup>2</sup> / po korisniku
- izgrađena površina 15m<sup>2</sup> / po korisniku
- obuhvata cca 20% učenika i cca 60% studenata koji nemaju prebivalište u Subotici
- spratnost objekta P+3+Pk- /pansionski smeštaj/ paviljonski način gradnje
- kompleks opremljen otvorenim terenima za sport i rekreaciju
- parking 1/20 korisnika + 1/2 zaposlenih

### **Stanica granične policije Karadordev u bloku 1**

Kompleks granične policije planskim rešenjem se zadržava u postojećim granicama . Na kompleksu ima prostornih mogućnosti za izgradnju novih objekata i sadržaja . Postojeće objekte moguće je dograditi i nadograditi do P+2+Pk.

Ukoliko se u okviru kompleksa planira rekonstrukcija, dogradnja i izgradnja nedostajućih sadržaja utvrđuje se obaveza izrade Urbanističkog projekta, uz uslov da stepen zauzetosti parcele bude 50%, a najveća dozvoljena spratnost objekta P+2+Pk ,procenat učešća zelenila je min. 30 %

- Parkiranje vozila obezbediti na parceli

### **Sportsko-rekreacioni kompleks sa bazenima “Dudova šuma”u bloku 13c**

U okviru Sportsko-rekreacionog kompleksa sa bazenima “Dudova šuma” je realizovan otvoreni olimpijski bazen sa tribinama i pratećim sadržajima, a sam kompleks poseduje veliki potencijal za razvoj vodenih sportova i rekreativnih aktivnosti vezanih za bazene na području gradskog naselja, namenjen za sve uzraste grupe korisnika.

Uvažavajući razvojne mogućnosti GP-om je planirano proširenje kompleksa sa bazenima, uz dopunu primarnim sadržajima i objektima sporta - objektom zatvorene plivačke dvorane sa više bazena i pratećim sadržajima, koji obezbeđuje uslove za održavanje sportskih takmičenja saveznog i međunarodnog ranga u određenim granama plivačkih sportova (vaterpolo i sl.) čija izgradnja još uvek nije završena.

PGR-e predviđeno je proširenje kompleksa kako je to prikazano na grafičkom prilogu 2.4.8. i opisano u poglavlju 4.3. - formiranje parcela za izgradnju objekata javne namene. PGR utvrđena je izrada plana detaljne regulacije kojim će se utvrditi regulacija Grabovačke ulice na delu koji tangira kompleks bazena sa istočne strane, odnosno regulaciona linija razgraničenja kompleksa bazena od Grabovačke ulice.

Kompleks se može obogatiti novim sadržajima, prvenstveno vezanim za vodu - nizom otvorenih rekreativnih bazena za odrasle i decu, a zatim i pratećim sportsko-rekreativnim igralištima za tenis, košarku, odbojku sa raznovrsnim ugostiteljskim funkcijama kao dopunskim sadržajima u atraktivno urbano opremljenom i hortikulturno uređenom prostoru.

Za izgradnju novih sadržaja utvrđuje se obaveza izrada Urbanističkog projekta uz uslov da stepen zauzetosti parcele bude 40%, a najveća dozvoljena spratnost objekta P+2 i u skladu sa važećim normativima i propisima za objekte određene namene, odnosno prema nameni objekta stim da se moraju obezbediti i uslovi za parkiranje i garažiranje vozila kako zaposlenih tako i ostalih korisnika – posetilaca, s tim da se građevinska linija objekata prema Grabovačkoj ulici mora povući u odnosu na planirano proširenje te ulice koje će se definisati PDR.

Ukupan indeks zauzetosti, računajući objekte i otvorene sportske terene je maksimalno 60%.

### **Planirani prostori za sport i rekreaciju kao kompatibilna namena u zonama porodičnog stanovanja neposredno oslonjenim uz kompleks sportsko-rekreacionog centra “Dudova šuma”**

Neposredno uz kompleks sportsko-rekreacionog centra “Dudova šuma”, na prostorima blokova 13, 13a, 15, 16 i 16a južno od železničke pruge Sombor- Subotica između Kozaračka i Ul. 27. Marta, utvrđeni su prostori namenjeni za sport i rekreaciju kao dominantna kompatibilna namena porodičnom stanovanju srednjih gustina u ovim blokovima, koji u pogledu sportsko-rekreativnih sadržaja treba da dopunjavaju Sportsko-rekreacioni centar, kao prostorno odeljene ali funkcionalno međusobno povezane, komplementarne namenske celine.

Planskim rešenjem određene su površine sporta i rekreacije koje su u zonama javne namene (blokovi 13 – površine cca 8,17 ha ) i one koje se mogu realizovati na površinama za ostale namene – u vidu dominantne namene u okviru zona porodičnog stanovanja (blokovi 13a, 15, 16 i 16a – površine cca 8,63 ha)

Za deo prostora koji je namenjen za sportsko-rekreativne površine u delu bloka 13 utvrđuje se obaveza izrade Plana detaljne regulacije, u cilju utvrđivanja korekcije regulacije postojećih ulica i regulacije nove ulične mreže sa uslovima uređenja i građenja za prostor namenjen za sport i rekreaciju. PDR definisaće se regulacione linije Grabovačke ulice između blokova 13 i 15, a time i linija razgraničenja površina namenjenih za sport i rekreaciju javne namene u bloku 13 od površina namenjenih za sport i rekreaciju na zemljištu za ostale namene u bloku 15.

U cilju **arhitektonsko-urbanističke razrade** budućih kompleksa sporta i rekreacije u blokovima 13a i 16 i 16a i delovima bloka 15 za komplekse koji su orijentisani na Grabovačku ulicu, kao dominantne kompatibilne namene uz porodično stanovanje u okviru građevinskog zemljišta za ostale namene propisuje se izrada Urbanističkog projekta.

Urbanistički parametri za izgradnju kompleksa sporta i rekreacije u ovim zonama – blokovima su:

- stepen zauzetosti parcele max. 40%, pri čemu se u indeks zauzetosti se ne računaju otvoreni sportski tereni. Ukupan indeks zauzetosti, računajući objekte i otvorene sportske terene je maksimalno 60%.
- zelene površine min. 40% .U zelene površine se računaju i otvoreni travnati sportski tereni
- najveća dozvoljena spratnost objekta P+2 i u skladu sa važećim normativima i propisima za objekte određene namene, odnosno prema nameni objekta. s tim da se moraju obezbediti i uslovi za parkiranje i garažiranje vozila kako zaposlenih tako i ostalih korisnika - posetilaca.

Minimalna veličina parcele u zoni sporta i rekreacije je min 800 m<sup>2</sup>.

Za izgradnju novih objekata i sadržaja u okviru postojećih formiranih, kao i planiranih kompleksa sporta i rekreacije namenjenih za javno korišćenje, organizacija parcela utvrđivaće se Urbanističkim projektom, na osnovu važećih propisa za objekte i sadržaje određene namene kao i pravila građenja iz ovog plana.

#### **Centralni gradski park “Dudova šuma” u bloku 14**

ima status gradskog parka, njegova površina iznosi 8,80 ha. Park je uređen i objedinjen sa sportsko rekreativnim funkcijama i sadržajima realizovanim u parkovskom okruženju; Sportska hala (višefunkcionalna sa terenom za mali fudbal, rukomet, košarku i odbojku) koja zadovoljava standarde za održavanje sportskih takmičenja saveznog i međunarodnog ranga, i ujedno se koristi u rekreativne svrhe, kao i za održavanje kulturnih manifestacija (koncerti i sl.) i Tenis klub kao namenska celina u okviru koje su realizovani zatvorena Tenis hala i prateći otvoreni tenis tereni.

Svi ovi sadržaji smešteni su u uređen, ugodan parkovski okvir sa kvalitetnim zelenilom unutar kojeg su realizovani i sadržaji za rekreaciju; trim staze i sadržaji za decu – dečije igralište i košarkaški teren sa tartan podlogom. Ovaj prostor – u pogledu uređenosti i izgrađenosti većim delom predstavlja dovršenu prostorno namensku celinu.

U proteklom periodu urađena je rekonstrukcija i obnova postojećeg stanja formiranje i izgradnja ulazne kapije, popločanje centralne pešačke promenade , rekonstrukcija postojeće trim staze, formiranje vodene površine – jezera, rekonstrukcija postojećih sprava za vežbanje, uređenje i formiranje ograđenog prostora za pse, izgradnja košarkaškog terena, postavljanje javnog sanitarnog čvora , dopuna urbane opreme parka (klupe, korpe za otpatke...) hortikulturno uređenje slobodnih prostora oko centralne pešačke promenade (postavljanje figura od zelenila – „topiara“, obnavljanje travnjaka i formiranje cvetnih površina sa sezonskim cvećem)...

Dopuna sadržaja i hortikulturno uređenje vršiće se na osnovu lokacijske dozvole.

- najmanje 70% površina namenjenih parku treba da bude pod zelenilom.
- staze i platoi u sklopu parka/skvera maks. 30%

## • KOMUNALNE ZONE

### Groblje

Groblje u Dudovoj šumi koje se prostire na dva bloka 14c i 16c je pravoslavne konfesije, a jednim delom je opštinsko. Ovo groblje ima problem sa nedostatkom prostora za sahranjivanje koji je za kraći vremenski period prevaziđen vraćanjem dela prostora u korist Srpske pravoslavne crkvene opštine, ali samo u crkvenom delu groblja. Postojeća površina groblja je 5,03 ha, a planirano je proširenje na delu zapadno od Grabovačke ulice u bloku 14c tako da će njegova površina biti cca 6 ha.

PGR utvrđeni su elementi za regulaciju kompleksa groblja u bloku 14c kako je prikazano na grafičkom prilogu 2.4.11 i opisano poglavljju 2.4.3. formiranje parcela za izgradnju objekata javne namene.

Za uređenje površine za proširenje groblja obavezna je izrada Urbanističkog projekta ukoliko se predviđa izgradnja objekata, dok se formiranje i uređenje površina za sahranjivanje može vršiti na osnovu Lokacijske dozvole na osnovu PGR.

### Javni parkinzi u blokovima 13 d i 15 a

Za posetioce Parka "Dudova šuma", kompleksa bazena i groblja evidentiran je nedostatak parking mesta. Iz tog razloga planskim rešenjem predviđen je javni parking u bloku 13 d (kapaciteta cca 120 PM i 4 -5 autobusa PM), kao i na prostoru u bloku 15 a koji je namenjen za prateće sadržaje sporta i rekreacije, a prevashodno za javni parking.

Uređenje ovih površina vršit će se na osnovu Lokacijske dozvole na osnovu PGR s tim da je za korekciju dela Grabovačke ulice potez između blokova 13 i 15 određena izrada Plana detaljne regulacije kojim će se utvrditi i linija razgraničenja Grabovačke ulice i prostora namenjenog za prateće sadržaja sporta i rekreacije u bloku 15.

### Kanal-otvoreni deo kolektora III od Somborske pruge do Gorenjske ulice

Unutar obuhvata Plana je postojeći otvoreni deo kolektora III (od somborske pruge do ulice Sekereš Lasla. U ulici Sekereš Lasla otvoreni kanal se uliva u zatvoreni – zacevljeni. Navedeni otvoreni kanal ima funkciju odvođenja atmosferskih voda i čini sastavni deo javne kanalizacione mreže Grada. Sistem kanaliziranja je mešoviti.

### 2.6.2. Trafostanice i dr.

Za različite potrebe opsluživanja grada, zavisno od prirode komunalne delatnosti (proizvodnja, isporuka i pružanje komunalnih usluga) i na osnovu konkretnih uslova i potreba dozvoljena je izgradnja trafo stanica na parcelama investitora. U sklopu ovih prostora je planirano lociranje građevinskih objekata sa potrebnim uređajima, instalacijama i opremom.

## 2.7. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA MREŽE JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

U okviru površina javne namene – postojećih i korigovanih regulacija ulica (206,50 ha) planirana je izgradnja saobraćajne infrastrukture (kolovoz, trotoar, biciklistička staza, hortikultura uređenja slobodnih površina - javne zelene površine) u skladu sa rangom saobraćajnice, kao i komunalne infrastrukture (elektroenergetska i telekomunikaciona mreža sa objektima, vodovodna i kanalizaciona mreža) dimenzionisana u odnosu na utvrđene urbanističke parametre i u skladu sa

stečenim obavezama u pogledu predviđenih proširenja mreža saobraćajne i komunalne infrastrukture u skladu sa studijama i planovima razvoja definisanih od strane nadležnih institucija i preduzeća.

### **2.7.1. ELEKTROENERGETSKA, VRELOVODNA , GASOVODNA I TELEKOMUNIKACIONA MREŽA**

#### ***Elektroenergetska mreža***

Prema podacima iz Prethodnih uslova i mišljenja na koncept Plana generalne regulacije XI – deo zone „Dudova šuma“ u Subotici pod brojem **3.30.4-1946/2-14** od 18.07.2014. godine koje je dostavila „ELEKTROVOJVODINA“ doo Novi Sad „ELEKTRODISTRIBUCIJA SUBOTICA“, Subotica, Segedinski put 22-24., za napajanje električnom energijom postojećih i budućih korisnika na prostoru obuhvata Plana generalne regulacije potrebna je izgradnja elektro energetske objekata i to:

- izgradnja novih i zamena postojećih distributivnih trafostanica, pre svega onih stubnih manje snage i velike opterećenosti, kako bi se u konačnom rešenju dobile distributivne trafostanice STS ili MBTS tipa, napona 20/04 kVA i odgovarajuće snage, čime bi se postiglo kvalitetno snabdevanje postojećih i novih potrošača električnom energijom i ravnomerna opterećenost EE mreže.
- izgradnja 20 kV priključnih vodova za nove trafostanice (po principu ulaz-izlaz) koji bi se gradili od novih trafostanica do najbližih postojećih 20 kV izvoda u cilju povezivanja novih TS na srednjenaponsku mrežu, a po potrebi izgradnja i novih 20 kV izvoda iz energetske oslonaca. Novi rasplet 20 kV kablovskih vodova trebalo bi da omogući dvostrano napajanje distributivnih TS, kao i sučeljavanje 20 kV izvoda iz više TS 110/20 kV čime bi se postiglo sigurnije napajanje i bolja raspodela opterećenja.
- izgradnja potrebnog broja 0,4 kV kablovskih izvoda iz distributivnih trafostanica

Shodno tome, budući kupci bi se električnom energijom napajali iz energetske oslonaca iz TS 110/20 kV „Subotica-4“, što je i predviđeno Studijom dugoročnog plana i koncepcijom razvoja srednjenaponske mreže Elektrodistribucije Subotice do 2025. godine.

Kada je reč o postojećim EE objektima, u cilju modernizacije elektroenergetske mreže, potrebno je nadzemnu srednjenaponsku i niskonaponsku mrežu kablirati, postojeće trafostanice po potrebi rekonstruisati uz dozvoljeno povećanje snage, kako bi se zadovoljile elektroenergetske potrebe postojećih ali i budućih potrošača na prostoru obuhvata Plana.

Što se tiče potreba pojedinih blokova predviđenim ovim Planom za električnom energijom, ona pre svega zavisi od površine i od namene prostora. Normativi kod izgradnje distributivnih trafostanica su sledeći:

- za zonu porodičnog stanovanja srednjih gustina maksimalne spratnosti P+1+Pk potrebno je obezbediti prostor za jednu STS sa transformatorom snage 1x400 kVA za 1 ha površine
- za zonu komercijalnih sadržaja i javnih funkcija maksimalne spratnosti P+1+Pk potrebno je obezbediti prostor za jednu MBTS sa transformatorom snage 1x630 kVA za 1 ha površine

Nove trafostanice predviđene su kao slobodnostojeće, pre svega MBTS tipa, ali i STS tipa u blokovima gde je potrebna manja snaga i gde je ekonomski neopravdana izgradnja TS tipa MBTS, kao i u delovima gde je izgrađena nadzemna mreža na oba naponska nivoa, i izgradnja istih se planira prema novonastalim potrebama za obezbeđenjem el. energije u pojedinim delovima kompleksa. Postojeće stubne stanice kao i nadzemna energetska mreža na oba naponska nivoa se zadržava kao takva sve dok prema novonastalim potrebama za el. energijom na tim delovima

kompleksa ne bude trebalo povećati postojeće kapacitete. Stubne trafostanice koje ne mogu da zadovolje potrebe za napajanjem potrošača se u tom slučaju demontiraju i grade se nove tipa MBTS, a postojeća nadzemna mreža se na tim deonicama kabliira (izvodi podzemno).

Prilikom izgradnje planiranih sadržaja predviđenih ovim Planom, potrebno je ispoštovati uslove gradnje u odnosu na postojeće elektroenergetske objekte poštujući sve tehničke uslove i normative u niskogradnji vezane za izgradnju i rekonstrukciju elektroenergetske mreže, i istovremeno obezbediti uslove za izgradnju svih novoplaniranih elektroenergetskih objekata.

Polaganje 20 i 0,4 kV kablovskih vodova treba predvideti u zelenom pojasu postojećih i novoplaniranih ulica, odnosno u zonama između kolovoza i trotoara gde god je to moguće, dok je za izgradnju distributivnih trafostanica potrebno predvideti odgovarajuća mesta, unutar blokova, gde god postoji mogućnost za to.

Kod izbora lokacije TS voditi računa o sledećem:

- da bude postavljena što je moguće bliže težištu opterećenja
- da priključni vodovi budu što kraći, a rasplet vodova što jednostavniji
- da postoji mogućnost lakog prilaza radi montaže i zamene opreme
- moguće opasnosti od površinskih i podzemnih voda i sl.
- prisustvo podzemnih i nadzemnih instalacija u okruženju TS
- uticaju TS na životnu sredinu.

Javna rasveta je izvedena u delu prostora obuhvaćenog Planom i zadržava se u ulicama koje nisu predviđene za korekciju regulacije, dok se u korigovanim i novoplaniranim ulicama javna rasveta planira postavljanjem novih kandelabera istog ili sličnog tipa kao postojeći. Napajanje kandelaber svetiljki rešiti putem niskonaponskog podzemnog kabla, a svetiljki na stubovima nadzemno. Za rasvetna tela koristiti odgovarajuće svetiljke kako bi se dobio potreban nivo osvetljenosti saobraćajnica, vodeći računa o energetskej efikasnosti.

Izgradnja javne rasvete u svim svojim vidovima, tj. osvetljenje saobraćajnica, pešačkih staza, parking prostora, parkova, dekorativno osvetljenje, itd. će pratiti sveukupnu planiranu izgradnju objekata.

### ***Gasovodna mreža***

Na predmetnom prostoru obuhvaćenom Planom, postoji delimično izgrađena distributivna gasna mreža (DGM) od polietilena PE 80 različitih dimenzija radnog pritiska 2,5 bar sa dovoljnim kapacitetom prirodnog gasa za snabdevanje svih potencijalnih potrošača prirodnog gasa na predmetnom prostoru. Toplifikacija objekata na predmetnom kompleksu planirana je priključenjem na postojeću ili novu gasovodnu mrežu koja će se izgraditi u planiranim ulicama u onim delovima gde bude postojao interes za priključenje objekata, i povezati sa postojećom gasovodnom mrežom.

Sve postojeće i buduće objekte je moguće priključiti na već izgrađenu DGM uz prethodno pribavljenu Saglasnost za priključenje i Odobrenje za priključenje za svaki objekat pojedinačno izdato od strane ovlašćenog distributera prirodnog gasa, kako u zonama stanovanja, tako i u zonama komercijale i javne namene.

Prilikom realizacije korekcije regulacije ulica odnosno širenja kolovoza i trotoara, kao i prilikom izgradnje saobraćajne infrastrukture (kolovoz, trotoar, biciklistička staza), potrebno je uzeti u obzir položaj distributivne gasne mreže, i u slučaju potrebe izvršiti izmeštanje ili zaštitu iste.

Posebno treba obratiti pažnju na trasu gradskog gasnog prstena dimenzije Ø250 mm koji je izgrađen uz južnu granicu Plana (ul. Sep Ferenc) i koji snabdeva celokupan prostor obuhvata Plana prirodnim gasom.

Potrebno je takođe obratiti pažnju kod podizanja drvoreda u prostoru za zelenilo, na propisnu udaljenost drveća i drugog rastinja na zemljištu iznad i pored DGM-a u skladu za zakonskim odredbama.

Za potrebe izrade Plana generalne regulacije pribavljeni su Prethodni uslovi i mišljenje na koncept Plana generalne regulacije XI za zone „Dudova šuma“ u Subotici od strane **JKP „SUBOTICAGAS“ Subotica, Jovana Mikića 58**, izdati pod brojem **377-1/2014**, od dana 24.06.2014. godine.

### ***Vrelovodna mreža***

S obzirom da JKP „Subotička Toplana“ na teritoriji unutar granica obuhvata Plana poseduje izgrađenu vrelovodnu infrastrukturu, svim novoizgrađenim objektima koji se nalaze u zonama postojeće ili planirane vrelovodne mreže će biti omogućeno priključenje na sistem daljinskog grejanja čija rekonstrukcija . Rekonstrukcija postojećeg sistema daljinskog grejanja na predmetnom prostoru je u toku.

Na grafičkom prilogu su pored prostora koji je pokriven sistem daljinskog grejanja prikazane i zone mogućeg širenja vrelovodne mreže.

Prilikom izgradnje planiranih sadržaja predviđenih ovim Planom potrebno je ispoštovati uslove gradnje u odnosu na postojeće podzemne objekte u vlasništvu JKP „Subotička toplana“, poštujući sve tehničke uslove i normative u niskogradnji vezane za izgradnju i rekonstrukciju vrelovodne mreže, s obzirom da JKP „Subotička toplana“ na predmetnom prostoru ima izgrađenu vrelovodnu mrežu odnosno magistralne i ulične vrelovode koji snabdevaju postojeće potrošače, a sa kojih se planira i snabdevanje budućih potrošača iz blokova u zoni mogućeg proširenja vrelovodne mreže. Takođe, potrebno je istovremeno obezbediti uslove za izgradnju svih novoplaniranih objekata u sklopu postojeće ili planirane vrelovodne mreže.

Za potrebe izrade Plana generalne regulacije pribavljeni su 24.06.2014. Prethodni uslovi i mišljenje na koncepta Plana generalne regulacije XI deo zone „Dudova Šuma“ u Subotici od strane **JKP „SUBOTIČKA TOPLANA“ Subotica, Segedinski put 22**, izdati pod brojem **458-1/14**.

### ***Telekomunikaciona mreža***

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

Planiranu TK mrežu (kao i postojeću ako je izvedena nadzemno) u potpunosti kablirati. Kablove odnosno cevi polagati u zelenom pojasu između saobraćajnica i pešačkih staza. Gde to potrebe nalažu, TK infrastrukturu polagati obostrano duž ulica, a u suprotnom samo sa jedne strane ulice. Za povezivanje infrastrukturnih koridora sa jedne i druge strane ulice postaviti odgovarajući broj zaštitnih cevi kao poprečnu vezu-povez dva infrastrukturna koridora.

Tip kablova koji će se polagati do krajnjeg korisnika će biti naknadno definisan, a planirano je da se korisnicima omoguće širokopojasni servisi bazirani na IP tehnologiji, pa će s obzirom na to postojati i potreba za proširenje postojeće TK mreže u narednom periodu.

Predviđena je klasična decentralizacija korišćenjem MSAN ili IPAN uređaja (uz skraćenje pretplatničke petlje bakarne mreže), kao i rekonstrukcija pristupne mreže zamenom postojećih kablova DSL kablovima.

Prilikom izgradnje planiranih sadržaja predviđenih ovim Planom potrebno je ispoštovati uslove gradnje u odnosu na postojeće telekomunikacione objekte, poštujući sve tehničke uslove i normative u niskogradnji vezane za izgradnju i rekonstrukciju telekomunikacione mreže i istovremeno obezbediti uslove za izgradnju svih novoplaniranih TK objekata. Takođe je neophodno obezbediti pristup svim postojećim i planiranim TK objektima na predmetnom prostoru.

Shodno tome, potrebno je predvideti i prostor za potrebe izgradnje budućih baznih stanica mobilne telefonije, kao i za izgradnju privodnih optičkih kablova do istih. Kao privremeno rešenje za povezivanje postojećih i novih baznih stanica mobilne telefonije na TK mrežu, potrebno je predvideti RR koridore koji zahtevaju optičku vidljivost među baznim stanicama koje su na taj način povezane, dok bi povezivanje optičkim kablovima predstavljalo trajno i konačno rešenje. Sve ove uslove potrebno je obezbediti za sve operatere mobilne telefonije u Srbiji.

Postojeći objekti i TK kablovi na posmatranom području koji su potencijalno ugroženi izgradnjom novih ili rekonstrukcijom postojećih objekata moraju se adekvatno zaštititi ili izmestiti, i u cilju zaštite postojeće TK infrastrukture potrebno je pre početka izrade projektne dokumentacije i izvođenja bilo kakvih radova na predmetnom području pribaviti odgovarajuće tehničke uslove odnosno saglasnosti od "Telekoma Srbija" a.d.

Za potrebe izrade Plana generalne regulacije pribavljeni su 07.08.2014. godine od **TELEKOMA SRBIJE, REGIJA NOVI SAD, I. J. SUBOTICA, SLUŽBA ZA PLANIRANJE, RAZVOJ I INVESTICIONU IZGRADNJU, Subotica, Prvomajska 2-4** Prethodni uslovi i mišljenje na koncepta Plana generalne regulacije XI za deo zone „Dudova šuma“ u Subotici pod brojem **213534/2 JB**.

Unutar granice obuhvata PGR-a nalazi se telekomunikaciona KDS infrastruktura, i to sledeći objekti i vodovi koji obezbeđuju neophodne kapacitete za postojeće korisnike:

- optički kablovi u TK kanalizaciji,
- koaksijalni kablovi u rovu,
- razvodni ormani za spoljnu monražu u kojima je smeštena KDS oprema.

U narednom periodu JP PTT saobraćaja „Srbija“ RJ „Pošta NET“ planira:

- polaganje optičkih kablova i koaksijalnih kablova u rov
- postavljanje optičkih čvorova

U dugoročnom periodu JP PTT saobraćaja „Srbija“ RJ „Pošta NET“ unutar granice obuhvata PGR-a planira proširenje mreže i unapređenje sistema.

Za trase KDS koristiti planirane trase TK vodova.

Za potrebe izrade Plana generalne regulacije pribavljeni su 04.06.2014. godine od **JP „POŠTA SRBIJE“ RJ „POŠTA NET“ Beograd, Katićeva 14-18** Prethodni uslovi i mišljenje na koncepta Plana generalne regulacije XI deo zone „Dudova Šuma“ u Subotici pod brojem **2014-89659/2**.

## **2.7.2. VODOVODNA I KANALIZACIONA MREŽA**

Javna vodovodna mreža u Subotici, kao i na predmetnoj teritoriji ima dvojaku funkciju i to za sanitarne potrebe i protivpožarnu zaštitu. Na predmetnom prostoru javna vodovodna mreža je skoro u potpunosti izgrađena. Vodosnabdevanje predmetne teritorije je sa postojećeg Vodozahvata I. Kičmu sistema vodosnabdevanja na ovom području čine izgrađeni magistralni vodovodi duž dela ulice Ferenc Sepa (Ø 250 i 300), delom Kozaračke (Ø 350), kroz Dudovu šumu (Ø 350 i 400), delom Šidske Ø 150) i produžetkom ulice Nikole Demonje (Ø 450).

U svim ostalim ulicama (gde postoji vodovodna mreža) prečnici mreže su 100 mm, čime je pokrivena sanitarna i protivpožarna potrošnja. Duž mreže su ugrađeni propisni protivpožarni hidranti.

Za potrebe proširenja i dogradnje postojeće javne vodovodne mreže izrađena je "Studija izbora sistema vodosnabdevanja naselja Subotica, Palić i Kelebija". Po ovoj Studiji za ovaj deo Grada je potrebno izgraditi nove magistralne vodove većeg kapaciteta i to centralni magistralni vodovod duž ulice Ferenc Sepa i Grabovačke. Takođe je planirana izgradnja vodovoda - poveza između ulica 27. marta i Sarajevske (povezivanje u "prsten" sa postojećom javnom vodovodnom mrežom).

Na predmetnoj teritoriji najveći sabirnici upotrebljenih i atmosferskih voda su kolektor III (Aleja maršala Tita) i kolektor IV (ulica Đure Đakovića), te svi postojeći kanali, izgrađeni na ovoj teritoriji, gravitiraju ka njima.

Unutar obuhvata Plana je postojeći otvoreni deo kolektora III (od somborske pruge do Gorenjske ulice. U Gorenjskoj ulici otvoreni kanal se uliva u zatvoreni – zacevljeni. Navedeni otvoreni kanal ima funkciju odvođenja atmosferskih voda i čini sastavni deo javne kanalizacione mreže Grada. Sistem kanalisanja je mešoviti.

## **2.8. STEPEN KOMUNALNE OPREMLJENOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA PO CELINAMA ILI ZONAMA IZ PLANSKOG DOKUMENTA KOJI JE POTREBAN ZA IZDAVANJE LOKACIJSKE I GRAĐEVINSKE DOZVOLE**

Pre početka izgradnje za parcele namenjene za izgradnju objekata u zoni stanovanja potrebno je da su ispunjeni uslovi za priključenje na javni put i javnu komunalnu infrastrukturu mrežu (struja, voda, kanalizacija), dok je u zoni komercijale i proizvodnje potrebno da su ispunjeni min. uslovi za priključenje na javni put i javnu komunalnu infrastrukturu mrežu: elektrodistribucije i vodovoda, dok će se odvođenje otpadnih voda utvrđivati u zavisnosti od kapaciteta, namene i primenjene tehnologije u proizvodnom procesu.

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

Regulaciona širina planiranih 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 površina javne namene od površina za ostale namene i predstavlja granicu građevinskih parcela namenjenih za javnu površinu - ulice koja je obeležena i definisana prelomnim tačkama na graf. prilogu.

Planom horizontalne regulacije ulica definisani su uslovi za dispoziciju saobraćajnih površina – kolovoza u profilu ulice u odnosu na regulacionu liniju.

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 uslovlila je i postavljanje nivelete saobraćajnica, prema konfiguraciji terena i drugim tehničkim uslovima u utvrđenom koridoru.

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

## 2.10. USLOVI ZAŠTITE PROSTORA

### 2.10.1. OPŠTI I POSEBNI USLOVI I MERE ZAŠTITE KULTURNOG NASLEĐA AMBIJENTALNE CELINE OD KULTURNO ISTORIJSKOG ILI URBANISTIČKOG ZNAČAJA KAO I POPIS OBJEKATA ZA KOJE SE PRE OBNOVE ILI REKONSTRUKCIJE MORAJU IZRADITI KONZERVATORSKI ILI DRUGI USLOVI ZA PREDUZIMANJE MERA TEHNIČKE ZAŠTITE

Plansko rešenje utvrđeno je u skladu sa smernicama za zaštitu urbanog i graditeljskog nasleđa koje su za ovaj prostor ustanovljene Merama zaštite za koncept plana generalne regulacije XI deo zone Dudova šuma u Subotici severno od ulica Kosovska, Sep Ferenc, Sekereš Lasla do pruge Subotica-Sombor broj **487-2/12 od 15.08.2014. izrađenim od** Međuopštinskog Zavoda za zaštitu spomenika kulture Subotica.

Unutar obuhvaćenog prostora od 104 ha koji se nalazi izvan zaštićene prostorne kulturno istorijske celine Subotice od velikog značaja, ali se unutar navedenog prostora nalazi **3 spomenika kulture, 3 objekta pod prethodnom zaštitom, 1 objekat od dokumentarne vrednosti i 4 javna spomenika**, dok ostali objekti nemaju spomenične vrednosti

#### a) Spomenici kulture - NKD:

1. Radić Kapela, Grabovačka bb  
Spomenik kulture, odluka Vlade RS 05 br.633-4724/99 od 25.01.2001.
2. Ostojić kapela, Grabovačka bb  
Spomenik kulture, odluka Vlade RS 05 br.633-3721/97 od 17.10.1997.
3. Milinović kapela, Grabovačka bb  
Spomenik kulture, odluka Vlade RS 05 br.633-4717/99 od 24.01.2000.

#### b) Dobra koja uživaju prethodnu zaštitu:

1. Pravoslavno groblje, kat.parc. br.19521  
Grobница Manojlović i grobovi poznatih subotičana
2. RKC Sv. Križ, 27. Marta 19, kat.parc. 19504, Stari grad
3. Zavetna skulptura, 27. Marta, kat.parc. br. 19504, Stari grad

#### c) Objekti dokumentarne vrednosti:

1. Sarajevska 22

#### d) Javni spomenici i spomen obeležja

1. Spomen kompleks poginulim crvenoarmejcima, Pravoslavno groblje, Grabovačka ulica, Subotica, podignut 1944-45.
2. Spomen grobnica žrtvama fašističkog terora, Pravoslavno groblje, Grabovačka ulica, Subotica, 12.04.1954.
3. Spomen grobnica, Pravoslavno groblje, Grabovačka ulica, 1960.
4. Sakralna skulptura, Sveti Roko, ispred crkve Sv.Križa, ugao Grabovačke i ulice 27. Marta, Subotica 1855.

a) Za spomenike kulture NKD Utvrđuju se sledeće mere zaštite:

- (1) Očuvanje originalnog horizontalnog i vertikalnog uličnog gabarita, karakterističnih materijala i osnovnih vrednosti konstruktivnog sklopa.
- (2) Očuvanje ili restauracija osnovnih vrednosti funkcionalnog sklopa i enterijera (dekorativnog molera i sl.)
- (3) Očuvanje ili restauracija izvornog izgleda, stilskih karakteristika, dekorativnih elemenata i autentičnog kolorita objekata.
- (4) Na ovim objektima se ne dozvoljava nadogradnja, ali je dozvoljeno osavremenjivanje objekata u cilju boljeg korišćenja što podrazumeva sledeće intervencije, koje se moraju izvesti uz uslove i pod nadzorom nadležne ustanove zaštite:
  - a) uvođenje savremenih instalacija, pod uslovom da ne naruše enterijerske vrednosti objekta.

b) Mere zaštite za dobra koja uživaju prethodnu zaštitu su identične merama za spomenike kulture

c) Za objekte dokumentarne vrednosti utvrđene su sledeće mere zaštite:

Za ove objekte nema osnove za pokretanje postupka stavljanja pod zaštitu ali s obzirom na njihovu arhitektonsku vrednost neophodno je sačiniti detaljnu foto i tehničku dokumentaciju.

Ako se u toku izvođenja građevinskih i drugih radova na predmetnom području naiđe na arheološka nalazišta izvođač radova je dužan da odmah obustavi radove i obavesti nadležan Zavod kako bi se obavili zaštitni arheološki radovi.

d) Spomenike očuvati u autentičnom obliku, restaurirati ih i urediti okruženje.

## 2.10.2. OPŠTI I POSEBNI USLOVI I MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE I ŽIVOTA I ZDRAVLJA LJUDI

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

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

Mere zaštite životne sredine, utvrđene kroz primenu zakonske regulative iz oblasti zaštite životne sredine, podrazumevaju uključivanje javnosti u donošenje odluka o pitanjima zaštite životne sredine. Opšti uslovi zaštite životne sredine obezbeđuju se pridržavanjem odredbi:

- **Zakona o zaštiti životne sredine** („Službeni glasnik RS” br. 135/04, 36/09, 36/09 – dr. zakon i 72/09 – dr. zakon i 43/2011 – odluka US),
- **Zakona o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu** („Sl. glasnik RS” br. 135/04 i 88/2010),
- **Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu** („Sl. glasnik RS” br. 135/04, 36/09),
- **Pravilnika o dozvoljenom nivou buke u životnoj sredini** („Sl. glasnik RS” br. 54/92) i drugih važećih propisa u ovoj oblasti.

Pridržavanjem utvrđenih uslova iz Plana u pogledu vrste i namene planiranih objekata, njihovog utvrđenog položaja u odnosu na regulacione linije ulice, definisanih indeksa zauzetosti prostora - parcela i utvrđenih maksimalnih spratnosti i visina objekata, uz poštovanje ograničenja u pogleda vrsta poslovnih delatnosti koje su dozvoljene za obavljanje u granicama prostora Plana i propisanih mera zaštite životne sredine, obezbeđuju se uslovi kvalitetnog humanog življenja u urbanoj gradskoj sredini.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **2.10.3. USLOVI ZA ZAŠTITU OD POŽARA, ELEMENTARNIH NEPOGODA, TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH NESREĆA I RATNIH DEJSTAVA**

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

- **Zakona o zaštiti od požara** ("Službeni list RS" br. 111/2009)
- **Zakona o odbrani** («Službeni glasnik RS» br. 116/07, 88/09, 88/09 – dr.zakon i 104/09 – dr. zakon) i drugih važećih propisa i normativa vezanih za ove oblasti.
- **Zakon o vanrednim situacijama** („Sl. Glasnik RS” br. 111/2009, 92/2011 i 93/2012)
- **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, 21/97 i 63/98)
- **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)

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

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

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.

### **Područje Subotice spada u zonu ugroženu zemljotresima jačine VIII MCS.**

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

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

Prema minimalnoj niveleti terena od 119,00 m n.v. prostor obuhvaćen planom nije direktno ugrožen od poplava površinskim i podzemnim vodama pa se primenjuju opšte mere zaštite planiranjem odgovarajuće kanalizacione mreže.

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

Kao mera zaštite stanovništva od ratnih dejstava kod izgradnje objekata u zavisnosti od namene prostora neophodno je pridržavati se važećih propisa.

Stupanjem na snagu Zakona o izmenama i dopunama Zakona o vanrednim situacijama (Sl glasnik RS br 93/2012) prestale su da važe odredbe koje se odnose na nadležnost JP za skloništa za utvrđivanje uslova i mera zaštite od ratnih dejstava.

Sklanjanje ljudi, materijalnih i kulturnih dobara obuhvata planiranje i korišćenje postojećih skloništa, drugih zaštitnih objekata, prilagođavanje novih i postojećih komunalnih objekata i podzemnih saobraćajnica, kao i objekata pogodnih za zaštitu i sklanjanje, njihovo održavanje i korišćenje za zaštitu ljudi od prirodnih

i drugih nesreća.

Kao drugi zaštitni objekti koriste se podrumске i druge podzemne prostorije u stambenim i drugim zgradama, priлагоđene za sklanjanje ljudi i materijalnih dobara, napušteni tuneli, pećine i drugi prirodni objekti.

Kao javna skloništa mogu se koristiti i postojeći komunalni, saobraćajni i drugi infrastrukturni objekti ispod površine tla, prilagođeni za sklanjanje.

Investitor je dužan da prilikom izgradnje novih komunalnih i drugih objekata u gradovima prilagodi te objekte za sklanjanje ljudi.

Prilikom izgradnje stambenih objekata sa podrumima, nad podrumskim prostorijama, gradi se ojačana ploča koja može da izdrži urušavanje objekta.

Izgradnja, prilagođavanje komunalnih, saobraćajnih i drugih podzemnih objekata za sklanjanje stanovništva vrši se u skladu sa propisima.

#### **2.10.4. USLOVI ZA EVAKUACIJU OTPADA**

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

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

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

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

#### **2.11. POSEBNI USLOVI KOJIMA SE JAVNE POVRŠINE I OBJEKTI JAVNE NAMENE ČINE PRISTUPAČNIM OSOBAMA SA INVALIDITETOM U SKLADU SA STANDARDIMA PRISTUPAČNOSTI**

Prilikom projektovanja objekata, saobraćajnih i pešačkih površina primeniti Pravilnik o tehničkim standardima pristupačnosti ("Službeni glasnik RS", broj 46/13).

Ulazi u sve objekte za javno korišćenje i objekte javnih službi moraju imati prilazne rampe sa maksimalnim padom do 5%. Liftovi u zgradama moraju biti prilagođeni za lica sa posebnim potrebama.

Trotoari i pešačke staze, pešački prelazi, mesta za parkiranje i druge površine u okviru ulica, trgova, šetališta, parkova i igrališta po kojima se kreću osobe sa invaliditetom, u prostoru su međusobno povezani i prilagođeni za orijentaciju, i sa nagibima koji ne mogu biti veći od 5% (1:20), a ako nema uslova za rampu nagiba od 5% može iznositi 8.3% (1:12) za kratka rastojanja (do 6 m).

U okviru svakog pojedinačnog parkirališta predvideti rezervaciju i obeležavanje parking mesta za upravno parkiranje vozila invalida, u skladu sa standardom SRPS U.A9.204 i sa članom 36. Pravilnika o tehničkim standardima pristupačnosti.

#### **2.12. USLOVI I MERE ZA SPROVOĐENJE PLANA GENERALNE REGULACIJE SA LOKACIJAMA PROPISANIM ZA DALJU PLANSKU RAZRADU**

Nakon usvajanja Plana od strane Skupštine grada Subotice, a na način i po postupku utvrđenim Zakonom o planiranju i izgradnji, Plan generalne regulacije će se sprovoditi kroz postupak:

- izrada, izdavanje Lokacijske dozvole za potrebe izgradnje na postojećim parcelama koje ispunjavaju uslove za građevinsku parcelu prema odredbama Plana.
- parcelacija i preparcelacija građevinskih parcela u cilju izdvajanja građevinskog zemljišta namenjenog za površine i objekte javne namene, kao i formiranja građevinskih parcela prema utvrđenoj nameni u skladu sa planom vršiće se u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji.
- izuzimanje planiranog građevinskog zemljišta za javnu namenu (ulice) iz poseda korisnika tog zemljišta i njegovo određivanje za površinu javne namene.
- izrada projektno – tehničke dokumentacije za objekte saobraćajne i komunalne infrastrukture u cilju uređenja i opremanja javnih površina - ulica prema utvrđenoj dinamici realizacije prostornog rešenja.
- izrada projektno – tehničke dokumentacije za objekte namena utvrđenih Planom koji se grade na građevinskom zemljištu za ostale namene.
- pribavljanje urbanističkih i drugih saglasnosti na projektnu dokumentaciju.
- pribavljanje građevinske dozvole i prijava radova.

- **Izrada Plana detaljne regulacije se propisuje za**

- Za prostor u bloku 13 koji je namenjen za SPORTSKO-REKREATIVNE POVRŠINE u cilju utvrđivanja korekcije regulacije postojećih ulica i regulacije nove ulične mreže sa utvrđivanjem pravila uređenja i građenja za prostor namenjen za sport i rekreaciju. Planom detaljne regulacije utvrdit će se i regulacija dela Grabovačke ulice potez između blokova 13 i 15 ( k.p. br 19630 K.O. Stari grad ) odnosno linija razgraničenja površine javne namene od površina za druge javne namene (prateći sadržaji sporta i rekreacije prevashodno javni parking u bloku 15a) i površina za ostale namene (površine namenjene za sport i rekreaciju u bloku 15 i komerijalu - poslovanje u bloku 15 b )
- Može se pristupiti izradi plana detaljne regulacije u sledećim slučajevima:
- Na celokupnom prostoru Plana generalne regulacije određuje se mogućnost dalje razrade pojedinih delova Planovima detaljne regulacije ukoliko se u toku sprovođenja Plana naknadno ukaže potreba formiranja novih sadržaja javne namene unutar pojedinih namenskih zona.
- U slučaju formiranja drugačije funkcionalne raspodele unutar postojećih površina i kompleksa objekata javne namene tj u cilju korekcije regulacija postojećih kompleksa objekata javne namene
- Ukoliko se u toku sprovođenja Plana ukaže potreba za izdvajanjem novih javnih površina radi formiranja novih ulica ili drugih slobodnih javnih površina (trga, skvera, parka).
- Ukoliko se na određenoj lokaciji naknadno planira izgradnja komunalne i energetske infrastrukture radi koje je potrebno izdvajanje javnog zemljišta.

Za potrebe **urbanističko arhitektonskog uređenja i oblikovanja prostora javne namene** u okviru postojećih kompleksa i objekata u zoni javne namene potrebno je izraditi **Urbanistički projekat** za:

- deo bloka 1 za rekonstrukciju, dogradnju ili izgradnju novih objekata u kompleksu bivše kasarne na Karađorđevom puta tzv. Halaškom putu- Stanica pogranične policije
- deo bloka 13b koji pripada kompleksu Građevinskog fakulteta za proširenje kapaciteta i izgradnju novih sadržaja
- za izgradnju novih sadržaja u kompleksu bazena u bloku 13c

- za izgradnju novih objekata na prostoru koji je planiran za proširenje Studentskog doma „Ivo Lola Ribar“ u bloku 14b
- izgradnju objekata i kompleksa sporta i rekreacije kao i pratećih sadržaja istih u bloku 15a
- deo bloka 19b koji pripada kompleksu doma za stare u Ul. 27. Marta za proširenje kapaciteta i izgradnju novih sadržaja
- za uređenje groblja – za izgradnju novih objekata na prostoru koji je planiran za proširenje groblja nakon formiranja parcele –kompleksa groblja
- izgradnju novih sadržaja i urbanih celina unutar parka “Dudova šuma” sa sportsko rekreativnim sadržajima.

U cilju **arhitektonsko-urbanističke razrade** budućih kompleksa u okviru građevinskog zemljišta ostale namene propisuje se izrada urbanističkog projekta za sledeće lokacije:

- za izgradnju kompleksa sporta i rekreacije kao preovlađujuće kompatibilne namene porodičnom stanovanju u blokovima 13a, 15, 16 i 16a
- za izgradnju kompleksa u zoni komercijalne namene u bloku 1a
- U zonama porodičnog stanovanja srednjih gustina ukoliko se planira izgradnja većeg kompleksa objekata stanovanja, komercijalnih delatnosti, kompleksa sporta i rekreacije (kuće u neprekinutom nizu, atrijumski stambeni kompleksi, složeni komercijalni kompleksi...).

## 2.13. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE

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

Obavezujuća je primena:

- Pravilnik o energetske efikasnosti zgrada (Sl.gl. RS 61/2011),
- Pravilnik o uslovima, sadržaju i načinu izdavanja sertifikata o energetske svojstvima zgrada (Sl.gl. RS 61/2011 i 3/2012).

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

Osnovne mere za unapređenje energetske efikasnosti u zgradarstvu su: smanjenje energetske gubitaka, efikasno korišćenje i proizvodnja energije.

Smanjenje energetske gubitaka se postiže: eliminisanjem „hladnih mostova“, toplotnom izolacijom zidova, krovova i podova, zamenom stolarije, odnosno upotrebom modernih prozora i vrata koji imaju dobre termoizolacione karakteristike, a sve u cilju sprečavanja nepovratnih gubitaka dela toplotne energije.

Efikasno korišćenje energije podrazumeva upotrebu novih sistema grejanja i hlađenja koji su relativno niski potrošači energije, a mogu se napajati iz alternativnih i obnovljivih izvora energije, kao što su solarna i geotermalna energija. Toplotne pumpe kod ovih sistema mogu raditi u režimu grejanja zimi, a u režimu hlađenja u toku leta tako da se postiže ugodna i ravnomerna klima stanovanja tokom čitave godine.

Energetska efikasnost izgradnje u naselju postiže se:

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

Energetska efikasnost izgradnje objekata obuhvata sledeće mere:

- realizacija pasivnih solarnih mera, kao što su: maksimalno korišćenje sunčeve energije za zagrevanje objekta (orijentacija zgrade prema južnoj, odnosno istočnoj strani sveta), zaštita od sunca, prirodna ventilacija i sl;
- omotač zgrade (toplotna izolacija zidova, krovova i podnih površina); zamena ili sanacija prozora (vazдушna zaptivnost, nepropustljivost i druge mere);
- sistem grejanja i pripreme sanitarne tople vode (zamena i modernizacija kotlova i gorionika, prelazak sa prljavih goriva na prirodni gas ili daljinsko grejanje, zamena i modernizacija toplotnih podstanica, regulacija temperature, ugradnja termostatskih ventila, delitelja i merača toplote i druge mere;
- unutrašnja klima, koja utiče na energetske potrebe, tj. sistem za klimatizaciju, (kombinacija svih komponenti potrebnih za obradu vazduha, u kojoj se temperatura reguliše ili se može sniziti, moguće u kombinaciji sa regulacijom protoka vazduha, vlažnosti i čistoće vazduha);
- unutrašnje osvetljenje (zamena sijalica i svetiljki radi obezbeđenja potrebnog kvaliteta osvetljenosti).

Neke zgrade, kao što su istorijski spomenici, verski objekti, poljoprivredne zgrade, mogu biti izuzete iz primene ovih mera.

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

## **2.14. PRAVILA PARCELACIJE, PREPARCELACIJE I ISPRAVKE GRANICA PARCELA**

### **• OPŠTA PRAVILA**

Osim pojmova preuzetih iz Zakona o planiranju i izgradnji, definišu se sledeći pojmovi:

- “prednja granica parcele” je granica građevinske parcele koja se poklapa sa regulacionom linijom pristupne saobraćajnice;
- “zadnja granica parcele” je granica građevinske parcele naspramna prednjoj granici parcele;
- “bočna granica parcele” je granica građevinske parcele koja povezuje prednju i zadnju granicu parcele. Bočna granica može biti prava ili izlomljena.

Građevinska parcela mora imati pristup na javnu saobraćajnicu. Građevinska parcela treba da ima oblik pravouganička ili trapeza. Izuzetno za gradnju se mogu koristiti i parcele nepravilnog

oblika koje nemaju međusobno upravne granice, u kom slučaju se izgradnja objekta (objekata) na parceli prilagođava obliku parcele u skladu sa uslovima određene zone.

Pravilima parcelacije ovog plana definišu se minimalne i maksimalne dimenzije za formiranje građevinskih parcela u cilju ispunjenja uslova za izgradnju. Formiranje građevinske parcele obavlja se izradom projekta parcelacije odnosno preparcelacije, u skladu sa Zakonom o planiranju izgradnji, a prema pravilima parcelacije iz ovog plana.

Uslovi za ispravku granica građevinske parcele u odnosu na granice susednih parcela mogu se izdati u skladu sa uslovima iz Plana generalne regulacije, i to na predlog zainteresovanog lica i uz saglasnost vlasnika zemljišta, a prema utvrđenim pravilima o parcelaciji, u pogledu veličine oblika, širine i drugih uslova koji su propisani za građevinsku parcelu u zoni u kojoj se nalazi.

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

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

Sve postojeće katastarske parcele koje ispunjavaju planom definisane minimalne dimenzije postaju građevinske parcele. U slučaju da se građevinska parcela formira od postojeće katastarske parcele dozvoljava se odstupanje od minimalnih dimezija -10% u odnosu na planirane vrednosti. Pravilo se primenjuje u Zoni porodičnog stanovanja.

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

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

Građevinske parcele formirati u skladu sa uslovima definisanim Planom za svaku zonu posebno.

- **NOVOFORMIRANE GRAĐEVINSKE PARCELE ULICA** utvrđene su na sledeći način:

Planom generalne regulacije utvrđene su regulacije za zone za koje nije predviđena izrada plana detaljna regulacije.

Postojeće i planirane regulacije ulica (10,48) unutar kojih je planirana izgradnja saobraćajne infrastrukture (kolovoz, trotoar, biciklistička staza, hortikulturna uređenja slobodnih površina - javne zelene površine) u skladu sa rangom saobraćajnice, kao i komunalne infrastrukture (elektroenergetska i telekomunikaciona mreža sa objektima, vodovodna i kanalizaciona mreža) dimenzionisane su u odnosu na utvrđene urbanističke parametre i u skladu sa stečenim obavezama u pogledu predviđenih proširenja mreža saobraćajne i komunalne infrastrukture u skladu sa studijama i planovima razvoja definisanih od strane nadležnih institucija i preduzeća u cilju stvaranja uslova za izgradnju objekata u zonama porodičnog stanovanja srednjih gustina, javnih funkcija, sporta i rekreacije i poslovanja, komunalnih sadržaja u skladu sa Generalnim planom.

- za **postojeće izgrađene ulice** – građevinska parcela ulice obuhvata i objedinjava postojeće parcele ulice (cele i delove),

- za **postojeće ulice sa korekcijom regulacije** i izgradnje saobraćajnih površina (kolovozi, trotoari, ...) i ostalih objekata javne infrastrukture (vodovod, kanalizacija, javna rasveta, NN mreža, gasovod, TT mreža); i javnih zelenih površina građevinskih parcela ulice obuhvata i objedinjava pripadajuće postojeće parcele ulica (cele i delove) sa delovima parcela građevinskog zemljišta ostale namene koji se planiraju pripojiti ulici,

- za **planirane ulice** građevinska parcela ulice objedinjava parcele građevinskog zemljišta druge namene (cele i delove) koje su Planom predviđene za ulicu,

**Planirane građevinske parcele ulica** definisane su koordinatama prelomnih tačaka, analitičko-geodetskim podacima na grafičkim prilozima **4.1.1. - 4.1.7.** tako da se na osnovu Plana može sprovesti parcelacija i preparcelacija u cilju razgraničenja građevinskog zemljišta u javnoj nameni od građevinskog zemljišta druge namene.

### 3. PRAVILA GRAĐENJA

Pravila građenja utvrđena Planom generalne regulacije bazirana su na pravilima građenja važećeg GP Subotica - Palić do 2020 godine, i definisana su za: zonu porodičnog stanovanja srednjih gustina, zonu porodičnog stanovanja uz dominantnu kompatibilnu namenu sport i rekreacija, zonu komercijalnih i poslovnih funkcija, kao i za građevinsko zemljište namenjeno za izgradnju objekata javne namene ali i površine javne namene – ulice, kao i izgradnju mreže i objekata javne infrastrukture i komunalnih objekata.

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

Pravila građenja utvrđena su za pretežne namene, odnosno zone u obuhvatu plana, i odnose se na pojedinačne građevinske parcele u meri dovoljnoj da budu osnov za izdavanje lokacijske dozvole na ukupnom zemljištu obuhvaćenim planom osim za građevinsko zemljište obuhvaćeno planom za koje je određena obaveza dalje planske razrade.

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

- **ZONE STANOVANJA**
  - a) porodično stanovanje srednjih gustina
  - b) porodično stanovanje uz dominantnu kompatibilnu namenu sport i rekreacija
- **ZONA KOMERCIJALNIH I POSLOVNIH FUNKCIJA** u bloku 15b
- **ZONE JAVNE NAMENE** (površine javne namene i objekti od opšteg interesa):
  - kompleksi JAVNIH OBJEKATA
  - KOMUNALNI OBJEKTI I POVRŠINE (groblje, javni parkinzi,)

U okviru bloka bez obzira na vrstu i namenu objekta kao i načina gradnje, moraju biti ispoštovani sledeći urbanistički pokazatelji: **indeks izgrađenosti, najveća dozvoljena visina ili spratnost objekta** kao i sva propisana pravila građenja koja važe u toj zoni.

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

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

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

### **3.1.1.a. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI PORODIČNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA**

#### **3.1.1.1. Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi u zoni**

U okviru zone PORODIČNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA u zavisnosti od veličine parcele, dozvoljeno je građenje sledećih objekata:

- porodični stambeni objekat
- porodični stambeno – poslovni ili poslovno – stambeni objekat
- poslovni objekat (može se graditi kao jedinstven objekat na parceli ili kao zaseban objekat na parceli sa porodičnim stambenim objektom)
- drugi objekti na parceli (pomoćni)

Poslovanje kao alternativna namena u odnosu na preovlađujuću namenu (stanovanje) u okviru obuhvaćenog prostora može biti zastupljeno najviše 40% u zoni porodičnog stanovanja srednjih gustina (u pogledu zauzete površine), u cilju očuvanja humanih i kvalitetnih uslova življenja.

• **Dozvoljene delatnosti** u zoni PORODIČNOG STANOVANJA srednjih gustina, koje se mogu obavljati u sklopu porodičnih stambeno-poslovnih i poslovnih objekata su iz oblasti:

- **trgovine** (prodavnice svih tipova za prodaju prehrambene i robe široke potrošnje na malo i dr.),
- **uslužnog zanatstva** (pekarske, poslastičarske, obućarske, krojačke, frizerske, fotografske radnje, praonice vozila i druge zanatske radnje),
- **uslužnih delatnosti** (knjižara, videoteka, hemijska čistiona i dr.),
- **ugostiteljstva** (motel, pansion, restoran, taverna, kafe bar, picerija, hamburgerija...)
- **zdravstva** (apoteka, opšte i specijalističke ordinacije, ambulate, stacionari manjih kapaciteta i sl.),
- **socijalne zaštite** (servisi za čuvanje dece, vrtići, obdaništa, igraonice za decu, smeštaj i nega starih i iznemoglih lica i dr.),
- **kulture** (galerije, biblioteke, čitaonice, bioskopske i pozorišne sale i dr.),
- **zabave** (bilijar saloni, saloni video igara, kladionice i dr.),
- **sporta** (sportski tereni, teretane, vežbaone za aerobik, fitnes, bodibilding i dr.),
- **poslovno-administrativnih delatnosti** (filijale banaka, pošte, predstavništva, agencije, poslovni biroi ),
- poljoprivredna apoteka, veterinarska stanica i sl.

- **uslužni servisi** (praonice vozila, i sl.) u skladu sa važećim propisima i normativima za građenje objekat ove namene, ukoliko ne ugrožavaju objekte na susednim parcelama, odnosno uslove življenja u neposrednom okruženju.

- U zoni se mogu planirati i druge delatnosti uz uslov da ne ugrožavaju okolinu, životnu sredinu i uslove stanovanja, bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, odnosno da su predviđene mere, kojima se u potpunosti obezbeđuje okolina od zagađenja, da imaju obezbeđene uslove priključka na komunalnu infrastrukturnu mrežu, te da se u skladu sa namenom i kapacitetima može obezbediti potreban, pravilima propisan broj parking mesta za korisnike.

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 zavisnosti od namene - delatnosti koja će se odvijati u sklopu poslovnog objekta, uz zadovoljenje svih kriterijuma u pogledu pravila građenja i veličine parcele za određenu delatnost – namenu i uslove zaštite životne sredine, poslovni objekat sa poslovnom delatnošću se može graditi i kao samostalan objekat na parceli.

### **3.1.1.2. Vrsta i namena objekata čija izgradnja je zabranjena u zoni**

U ZONI PORODIČNOG STANOVANJA srednjih gustina nije dozvoljena izgradnja mini farmi i klanica.

U ovoj zoni NISU DOZVOLJENE POSLOVNE 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 (SKLADIŠTA, STOVARIŠTA) osim u blokovima 7, 8, 9, 11.

U ZONI PORODIČNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA nije dozvoljena izgradnja:

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

- **proizvodni objekti – proizvodni pogoni male privrede.**

- **poslovni, poslovno-skladišni objekti i objekti proizvodnog 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 obezbeđuje okoline od zagađenja.

- **mini farmi**

- **mini klanica**

- **stovarišta građevinskog materijala – drvara osim u blokovima 7,8,9,11**

- **ekonomskih objekata** (živinarnici, svinjci, govedarnici sa pretećim objektima)

- **benzinskih i gasnih stanica**

### **3.1.1.3. 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 pravougaonika ili trapeza i da ima pristup sa javnog puta.

Izuzetno za gradnju se mogu koristiti i parcele nepravilnog oblika u kom slučaju će se izgradnja objekta na parceli prilagoditi obliku parcele u skladu sa uslovima određene zone, uličnog poteza ili lokacije.

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.

**Parcelacija i preparcelacija građevinskih parcela utvrđuje se Projektom preparcelacije odnosno parcelacije, u skladu sa uslovima za obrazovanje građevinskih parcela definisanih ovim Planom.**

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
- kao dvojni
- u neprekinutom nizu
- u prekinutom nizu
- poluatrijumski i atrijumski objekti

Za zone porodičnog stanovanja srednjih gustina uslovi u pogledu veličine i širine parcele utvrđeni su u sledećoj tabeli:

Vrsta objekta	Namena objekta	Veličina parcele	Širina parcele
		Min. veličina parcele m <sup>2</sup>	Min. širina parcele m
Slobodno-stojeći objekti	- stambeni objekat - stambeni objekat max. 3 stana	300 500	10,0 15,0
	- porodični stambeno – poslovni objekat (max. 2 stana) - poslovni objekat sa poslovnom delatnošću	500	15,0
Dvojni objekti	- porodični stambeni objekat, - porodični stambeno - poslovni objekat	400 (dve po 200)	16,0 (dve po 8,0)
Objekti u neprekinutom nizu	- porodični stambeni objekat	200	5,0
Objekti u prekinutom nizu	- porodični stambeni objekat	300	10,0

U slučaju da se građevinska parcela formira od postojeće katastarske parcele dozvoljava se odstupanje od minimalnih dimezija -10% u odnosu na planirane vrednosti.

U zoni porodičnog stanovanja srednjih gustina, utvrđena je maksimalna veličina građevinske parcele i to 1500 m<sup>2</sup> za izgradnju planiranog porodičnog stambenog i stambeno-poslovnog objekta i pratećih sadržaja.

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 oformljuju u površinama do 10% manjim od utvrđenih u tabeli, može se Lokacijskom dozvolom 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 indeks iskorišćenosti do max. 50%.

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

Položaj objekta u odnosu na regulacionu liniju definisan je građevinskom linijom, koja predstavlja liniju do koje se objekat može graditi. Građevinske linije definisane su udaljenostima na postojeće regulacione i međne linije ili koordinatama prelomnih tačaka (grafički prikaz 2.4).

Minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije za objekte u okviru kojih je u nadzemnoj ili podzemnoj etaži uličnog fronta planirana garaža po pravilu treba da 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 oformljuju u površinama i širinama manjim od Planom utvrđenih.

Građevinska linija za postavljanje pratećih i poslovnih objekata planiranih kao drugi objekat na parceli sa porodičnim stambenim objektom, utvrdiće se Lokacijskom dozvolom, 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, koja su utvrđena u planu.

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

Minimalna međusobna udaljenost glavnih objekata je 5 m, odnosno ½ visine višeg objekta, minimalna međusobna udaljenost pomoćnih objekata je 2 m i glavnog objekta od pomoćnog 3 m.

Minimalna udaljenost za:

- **slobodnostojeće objekte**
  - na delu bočnog dvorišta sever orijentacije iznosi **2,0 m**
  - na delu bočnog dvorišta jug orijentacije iznosi **3,0 m**
- **dvojne objekte i objekte u prekinutom nizu**
  - na bočnom delu dvorišta iznosi **4,0 m**
- **prvi ili poslednji objekat u neprekinutom nizu** iznosi **3,0 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 do susedne parcele min. 4,0 m, tj. da je međusobna udaljenost glavnih objekata 5,0 m.

Objekat se može graditi i na liniji jedne od susednih parcela ukoliko je to nasleđen način gradnje u bloku, a u tom slučaju građenje objekta je uslovljeno širinom slobodnog prolaza na pripadajućoj parceli u delu bočnog dvorišta min. 4,0 m, a takođe mora biti zadovoljen uslov u pogledu međusobne udaljenosti objekata s obzirom na planiranu visinu, a to je  $\frac{1}{2} H$  višeg objekta.

Planom utvrđeno optimalno rastojanje osnovnog gabarita slobodnostojećeg porodičnog stambenog, stambeno poslovnog objekta i linije susedne građevinske parcele na delu bočnog dvorišta severne orijentacije je 3,0 m, a od susedne građevinske parcele na delu bočnog dvorišta južne orijentacije 5,0 m, što je preporuka za sprovođenje Plana – izdavanje Lokacijske dozvole za pojedinačnu izgradnju na prostoru u granicama Plana.

Građenje poslovnog objekata kao drugog objekta na parceli, dozvoljeno je pod određenim uslovima utvrđenim u planu, 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.

### 3.1.1.5. Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele

Za zone porodičnog stanovanja malih i srednjih gustina su utvrđeni urbanistički pokazatelji u sledećoj tabeli:

URBANISTIČKI POKAZATELJI	PORODIČNO STANOVANJE SREDNJIH GUSTINA
GUSTINA NASELJENOSTI	50-100 st/ha
UČEŠĆE POSLOVANJA	max. 40%
SPRATNOST	P+1+Pk
INDEKS ZAUZETOSTI	max. 40%

U zoni PORODIČNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA za parcele veće od 700 m<sup>2</sup> indeks zauzetosti stambenog objekta će se računati kao za površinu parcele od 700 m<sup>2</sup>.

Porodični stambeni objekti, za potrebe generacijske podele, u gabaritu jedinstvenog objekta mogu imati maksimalno tri stambene jedinice, a njihova izgradnja je uslovljena veličinom parcele i dozvoljenim urbanističkim parametrima.

### 3.1.1.6. Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata

Spratnost **glavnog objekta** na parceli je od **P** (prizemlje) do **P+1+Pk** (prizemlje + sprat + potkrovlje), s tim da je dozvoljena izgradnja podrumске ili suterenske etaže ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode. Visina glavnog objekta unutar zone definisana je rastojanjem od nulte kote objekta do kote strehe i ona maksimalno iznosi 10,0m u slučaju izgradnje objekta spratnosti Su+P+1+Pk.

Visina od nulte kote objekta do kote strehe za objekte čija je spratnost dozvoljena:

<b>P</b>	<b>max 4,0m</b>
<b>P+1</b>	<b>max 7,0m</b>
<b>Su+P+1</b>	<b>max 8.0m</b>
<b>P+1+PK</b>	<b>max 9.0m</b>
<b>Su+P+1+PK</b>	<b>max 10.0m</b>

U potkrovnoj etaži moguća je izgradnja maksimalno 1 (jedne) etaže i u tom slučaju ne dozvoljava se izgradnja tavana iznad potkrovne etaže.

Maksimalna spratnost **drugih objekata** koji se kao zasebni grade na parceli sa porodičnim objektom je **P** (prizemlje), s tim što se poslovni objekti koji se planiraju kao zasebni mogu graditi do 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. 7,0 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 odeljenosti 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 tavanjskog prostora u stambene ili poslovne prostorije samo u slučaju kada se pomenutom intervencijom ne bi prekršili urbanistički prametri i uslovi – maksimalna dozvoljena spratnost.

Kod izgradnje objekata sa podrumom u zoni porodičnog 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.

- **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.

#### 3.1.1.7. Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

**Pored stambenog, stambeno-poslovnog ili poslovnog objekta, na parceli se mogu graditi i drugi objekti i to:**

- pomoćni objekti,
- poslovni objekti,
- uslužnog zanatstva

**Pomoćni objekat** jeste objekat koji je u funkciji glavnog objekta, a gradi se na istoj parceli na kojoj je sagrađen glavni stambeni, poslovni objekat (garaže, ostave, septičke jame, bunari, cisterne za vodu i sl.). Pomoćni objekat od drugog pomoćnog objekta na sopstvenoj ili susednoj parceli treba da je udaljen min 5.0 m odnosno 3.0m kada su objekti bez otvora.

**Poslovni objekti** kao drugi objekti na parceli sa stambenim objektom mogu se graditi uz uslov da površina parcele iznosi najmanje 500m<sup>2</sup> (za poslovne objekte) i da su ispoštovana sva pravila u pogledu građenja i uređenja utvrđena Planom.

Izgradnja drugog objekta na parceli, nezavisno od vrste i namene uslovljenja je:

- uklapanjem u utvrđeni najveći dozvoljeni indeks zauzetosti
- obezbeđenjem kolskog pristupa preko pripadajuće parcele najmanje širine 2,5 m.
- obezbeđenjem potrebnog broja parking mesta na parceli.

### 3.1.1.8. Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za 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 izgrađenim objektima u zaleđu parcele, obezbediti na delu bočnog dvorišta prolaz **minimalne širine 2,5 m** (preporučena širina 3,0 m). Ukoliko se radi o ivičnoj gradnji-tradicionalnim nizovima prolaz u dubinu parcele obezbediti kroz pokriveni prolaz – pasaż širine **min. 3,0 m** i visine od **4,0 m**, **kako bi se** obezbedio pristup vatrogasnih vozila, hitne pomoći i kamiona u funkciji obavljanja određenih poslovnih i radnih delatnosti u okviru objekata na parceli. Pristup zadnjem dvorištu parcele se iznimno može ostvariti kroz prolaznu garažu u okviru porodičnog stambenog, stambeno-poslovnog objekta.

Smeštaj sopstvenih vozila za porodične stambene, stambeno-poslovne i poslovne, objekte rešavati u sklopu parcele izvan površine javnog puta, izgradnjom parkinga ili garaža i to:

- jedno parking ili garažno mesto na jedan stan i jedno parking ili garažno mesto po jednom lokalu ispod 70 m<sup>2</sup> ili jedno parking mesto za 70 m<sup>2</sup> poslovnog prostora.

Osim za sopstvene potrebe, kod građenja poslovnih i poslovno – skladišnih objekata potrebno je obezbediti potreban broj parking mesta i za potrebe ostalih korisnika prema čl. 36 Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju ("Sl. gl. RS", br. 50/2011)

### 3.1.1.9. Uslovi za ograđivanje parcele

Građevinske parcele mogu 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 ograde 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 ograde 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, ekonomski deo, ekonomski pristup, stambeni pristup, okućnica), ali visina unutrašnje ograde ne može biti veća od visine spoljnje ograde.

### **3.1.1.b. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI PORODIČNOG STANOVANJA UZ DOMINANTNU KOMPATIBILNU NAMENU SPORT I REKREACIJA**

U slučaju planirane izgradnje objekata porodičnog stanovanja unutar ove zone primenjuju se pravila građenja utvrđena pod tačkom 3.1.1.a. Planom je definisana maksimalna veličina parcele za izgradnju porodičnog stambenog i stambeno poslovnog objekta i pratećih sadržaja od 1500 m<sup>2</sup>.

Maksimalna veličina parcele za objekte sporta i rekreacije, poslovne kao i objekte svih drugih kompatibilnih namena se ne uslovljavaju.

- Minimalna veličina parcele je 800 m<sup>2</sup>, a minimalna širina uličnog fronta 20 m.

U slučaju izgradnje objekata ili kompleksa namenjenih sportu i rekreaciji skao i svim ostalim kompatibilnim namenama datim u poglavlju 2.2.2. pod K) utvrđena je dalja razrada prostora izradom Urbanističkog projekta, a na osnovu parametara iz plana za svaku pojedinačnu namenu objekata.

Prilikom izrade Urbanističkog projekta moraju se ispoštovati sledeći parametri:

Dominantna kompatibilna namena sport i rekreacija

- indeks zauzetosti parcele iznosi maks. 40%, pri čemu se u indeks zauzetosti ne računaju otvoreni sportski tereni
- spratnost objekata maks. P+2, u skladu sa važećim normativima i propisima za objekte određene namene, odnosno prema nameni objekta, s tim da se moraju obezbediti i uslovi za parkiranje i garažiranje vozila kako zaposlenih tako i ostalih korisnika - posetilaca.
- Sportski objekti – 1 PM na koristan prostor za 40 gledalaca, 1 parking mesto za autobus za 100 gledalaca.
- Poslovni objekti – 1 PM na 70m<sup>2</sup> korisne površine.
- Zelene površine obezbediti min. 40%. U zelene površine se računaju i otvoreni travnati sportski tereni.
- Ukupan indeks zauzetosti, računajući objekte i otvorene sportske terene je maksimalno 60%.

Za izgradnju novih sadržaja u okviru postojećih formiranih kompleksa kao i u okviru planiranih kompleksa sporta i rekreacije namenjenih za javno korišćenje, kao i dozvoljenih drugih kompatibilnih namena organizacija parcela utvrđivaće se Urbanističkim projektom, s tim da se moraju ispoštovati utvrđene regulacione linije, urbanistički indeksi, važeći normativi i propisi za objekte određene namene, pri čemu se na parceli – kompleksu moraju obezbediti i uslovi za parkiranje i garažiranje vozila kako zaposlenih tako i ostalih korisnika kao i uslovi za neometano kretanje starih, hendikepiranih i invalidnih lica.

Za izgradnju objekata ostalih kompatibilnih namena primenjivaće se pravila građenja za tu vrstu objekata (poslovni objekti kao za blok 1a strana 18, javne namene - poglavlje 3.1.3....)

### 3.1.2. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI KOMERCIJALNIH I POSLOVNIH FUNKCIJA U BLOKU 15B

#### 3.1.2.1. Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi u zoni

U okviru zone KOMERCIJALNIH FUNKCIJA u zavisnosti od veličine parcele, dozvoljeno je građenje sledećih objekata:

- POSLOVNI objekat **tercijalne delatnosti**, uslužne delatnosti: turizam, trgovine i ugostiteljstvo, uslužno zanatstvo, finansijske i druge usluge
- POSLOVNO- STAMBENI OBJEKTI  
DRUGI objekti na parceli (pomoćni) u sklopu planiranih poslovnih kompleksa mogu se graditi i drugi objekti koji su neophodni za obavljanje osnovne delatnosti i to: administrativno upravne zgrade, magacini, komunalni objekti...

#### 3.1.2.2. Vrsta i namena objekata čija izgradnja je zabranjena u zoni

U ZONI KOMERCIJALNIH FUNKCIJA nije dozvoljena izgradnja sledećih objekata

- **stambeni objekti (sa isključivom stambenom namenom)**
- **poslovni i proizvodni objekti**, koji vrstom i katakterom delatnosti mogu ugroziti životnu sredinu raznim štetnim uticajima bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, za koje je potrebna izrada **Procene uticaja na životnu sredinu**, odnosno za koje "Procena" potvrdi mogućnost štetnih dejstava na životnu sredinu koja ni uz primenu dopunskih mera zaštite ne mogu u potpunosti da se uklone, na način potpunog obezbeđenja okoline od zagađenja.

#### 3.1.2.3. 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 objekata prilagođava obliku parcele u skladu sa uslovima u građevinskom bloku i izgledom uličnog poteza.

Veličina parcele namenjene za izgradnju poslovnih objekata mora biti dovoljna da primi sve sadržaje koji su uslovljeni konkretnim tehnološkim procesom, kao i prateće sadržaje uz obezbeđivanje propisanog indeksa zauzetosti zemljišta.

**Minimalna veličina parcele** za izgradnju **novih kompleksa poslovnih i komercijalnih objekata** u zonama poslovanja je cca **650 m<sup>2</sup>**, a maksimalna veličina je cca **3650 m<sup>2</sup>** tj površina celog bloka 15b namenjenog za poslovno – komercijalne sadržaje. .

Minimalna širina uličnog fronta je **20 m**.

**Parcelacija i preparcelacija**, odnosno deoba ili ukрупnjavanje građevinskih parcela u granicama Plana, planirana je u cilju formiranja građevinskih parcela optimalnih veličina, oblika i površina za građenje objekata određene vrste i namene, u skladu sa namenom i utvrđenim načinom

korišćenja prostora, pravilima građenja i tehničkim propisima kao i potrebama obezbeđenja saobraćajnih i dr. infrastrukturnih koridora.

**Parcelacija i preparcelacija** dozvoljena je od utvrđenog propisanog minimuma, dok maksimalna parcela nije limitirana – može i ceo blok da se formira kao jedinstvena parcela.

Deoba, kao i ukрупnjavanje građevinskih parcela utvrđuje se **Projektom parcelacije odnosno preparcelacije**, u skladu sa uslovima za obrazovanje građevinskih parcela definisanim ovim Planom.

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

Dispozicija novih objekata utvrđivaće se u odnosu na regulacionu liniju ulice. Za korekciju Grabovačke ulice – potez između blokova 13 i 15 PGR utvrđena je izrada Plana detaljne regulacije.

**Položaj objekata u odnosu na regulacionu liniju** definiše se građevinskom linijom, koja predstavlja liniju do koje se objekat može graditi. Ukoliko je planirana nova GL preko postojećih objekata ona će važiti za eventualnu izgradnju novih objekata.

**Minimalna međusobna udaljenost objekata** izgrađenih na istoj parceli/kompleksu kao i u odnosu na objekte na susednim parcelama/kompleksima treba da iznosi polovinu visine višeg objekta a ne manje od 5,0m, uz uslov obezbeđenja minimalnog trajanja direktnog dnevnog osunčanja drugih objekata (min. polovina trajanja dnevnog osunčanja), kao i da su zadovoljeni uslovi protivpožarne zaštite.

**Minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije** za objekte u okviru kojih je u nadzemnoj ili podzemnoj etaži uličnog fronta planirana garaža po pravilu treba da je **6,0 m**.

**Najmanje dozvoljeno rastojanje** osnovnog gabarita (bez ispada) poslovnog objekta i linije susedne građevinske parcele na delu bočnog dvorišta severne orijentacije je **2,0m**, a od susedne građevinske parcele na delu bočnog dvorišta južne orijentacije **4,0m**

**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.

**Otvori na 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 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 objekata **na granici bočne parcele i na udaljenosti od bočne parcele manjoj od 1,0 m**, na zabatnim zidovima **ne mogu se predviđati otvori**.

### 3.1.2.5. Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti

URBANISTIČKI POKAZATELJ	ZONA KOMERCIJALNIH FUNKCIJA
INDEKS ZAUZETOSTI	max. 50 %

U zoni **KOMERCIJALNIH FUNKCIJA**, ukoliko je parkiranje obezbeđeno u podzemnoj etaži, maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti je 60%.

Maksimalni stepen iskorišćenosti parcela je **80%** (računajući sve objekte visokogradnje i platoon sa saobraćajnicama i parkinzima).

Minimalan procenat zelenih površina na parceli iznosi 30%.

Samo u slučaju da se površine za parkiranje popločavaju raster pločama i da se ujedno predvide zeleni zasadi i to po jedan komad visokog rastinja na svakih 50m<sup>2</sup> parking prostora tj. (na mestu sučeljavanja) četiri parking mesta, moguće je smanjiti procenat zelenih površina na 20%,

### 3.1.2.6. Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata

**Najveća dozvoljena spratnost POSLOVNIH OBJEKATA u zoni je P+2+Pk** (prizemlje + dva sprata + potkrovlje).

**Visina objekta – rastojanje od nulte kote terena do kote slemena**, za poslovne objekte spratnosti do P+2+Pk može biti **max. 16,0 m**, odnosno izuzetno, za poslovne objekte koji se grade sa većom spratnošću i kombinacijom standardnih i specifičnih etaža.

Uobičajena spratnost (ali ne i strogo definisana zato što zavisi od tehnologije delatnosti) proizvodnih, servisnih i skladišnih objekata je P (prizemlje) sa čistom visinom od 4–6 m. Maksimalna spratnost ovih objekata je P+1 (prizemlje + sprat), a izuzetno i više zavisno od tehnologije.

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

Kota prizemlja svih planiranih objekata utvrđena je u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno prema nultoj koti objekta.

**Kota prizemlja objekata** treba da je viša od kote nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno da je od nulte kote objekta **viša za min. 15 cm.**

**Kota poda prizemlja** može biti **najviše 1,20 m** viša od nulte kote objekta.

### 3.1.2.7. Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

Na prostoru u granicama Plana kao drugi objekti na parceli mogu se graditi:

- pomoćni objekti
- poslovni i i skladišni objekti

prema uslovima utvrđenim u okviru ovog poglavlja.

**Pomoćni objekti** (garaže, kotlarnice i dr.) uslovljeni su za građenje u sklopu gabarita poslovnih, poslovno-skladišnih i drugih objekata na parceli, za koje su namenski vezani.

U okviru poslovno kompleksa, dozvoljena je izgradnja **poslovno – stambenog objekta**, (1-2 stana za potrebe vlasnika), s tim da stambeni prostor mora da bude izvođen istovremeno ili nakon izgradnje poslovnih sadržaja i njegova površina ne može da zauzima više od 40% izgrađene (razvijene) površine objekta.

### 3.1.2.8. Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Za svaku građevinsku parcelu u okviru Plana mora se obezbediti kolski i pešački prilaz. Kolski prilaz parceli je minimalne širine 5,0 m sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine od 8,0 m. Pešački prilaz je minimalne širine 1,5 m.

Parking prostor za korisnike objekta, po pravilu rešavati u okviru parcele, u skladu sa uslovima priključka na javnu saobraćajnicu.

Za poslovne objekte, banke i administrativne ustanove obezbediti uslov – 1 parking ili garažno mesto na 70,0 m<sup>2</sup> korisnog prostora u okviru građevinske parcele izvan površine javnog puta.

Trgovinu na malo – 1 PM na 100m<sup>2</sup> korisnog prostora;

Ugostiteljski objekat - 1 PM na koristan prostor za 8 stolica;

Hotelski smeštaj - 1 PM na koristan prostor za 10 kreveta;

Za komercijalne, trgovačke i magacinske objekte - 1 PM na 200m<sup>2</sup> korisnog prostora;

Smeštaj vozila – kamiona i radnih mašina za utovar i istovar (viljuškari i dr.) koje su neophodne za obavljanje poslovne i radne delatnosti planirane u sklopu poslovnih objekata unutar Plana, rešavati isključivo na pripadajućoj parceli, u skladu sa uslovima organizacije i uređenja parcele.

Parking prostor se može oformiti i u prednjem delu parcele, u okviru prostora između regulacione i građevinske linije, ukoliko se postavljanjem objekta na većoj udaljenosti od regulacione linije ne narušava ostvareni urbani red u uličnom potezu, bloku.

**Zajednička garaža unutar poslovnog kompleksa** može biti i u sklopu objekta, s tim da osim ispod osnovnog gabarita objekta, gabarit podzemne etaže može da bude i izvan gabarita osnovnog objekta i to po pravilu u ravni terena (ili sa max. izdizanjem do 1,2 m ukoliko to uslovi parcele dozvoljavaju).

### 3.1.2.9. Uslovi za ograđivanje parcele

Građevinske parcele se sa ulične strane mogu ograđivati **zidanom ogradom do visine od 0,9m** (računajući od kote trotoara) ili **transparentnom ogradom do visine 2,0 m**.

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

Ograđivanje prema susednim parcelama može se rešiti i **živom zelenom ogradom** koja se sadi u osovini granice građevinske parcele ili **transparentnom ogradom do visine 2,0 m**, koja se postavlja na međi tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.

Ograda može biti delom puna, providna ili delimično providna u skladu sa uslovima postavljanja – (prema ulici, prema susedu i dr.), izvedena od opeke, drveta, metala, kombinacije materijala i kao živa ograda.

Kolske i pešačke kapije u sklopu uličnih ograda po pravilu su iste visine kao ograda, sa krilima koja se moraju otvarati ka unutrašnjosti parcele, s tim da mogu biti i posebno naglašene, oblikovane i obrađene.

**Prostor planiran za javnu namenu - građenje objekata trafo stanica** potrebno je ograditi prema ulici transparentnom ogradom, do visine 2,0 m, postavljenom na regulacionoj liniji ulice, u skladu sa uslovima utvrđenim za ograđivanje građevinskih parcela formiranih za građenje objekata na građevinskom zemljištu ostale namene.

### 3.1.3. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI JAVNE NAMENE

Zone javne namene obuhvataju prostore koji su izgrađeni ili su namenjeni za izgradnju objekata od opšteg interesa.

Rekonstrukcija i dogradnja nedostajućih sadržaja uz postojeće javne objekte na osnovu pravila građenja iz predmetnog plana dozvoljena je u slučaju da su kompleksi javne namene izdvojene zasebne prostorne celine u funkciji: školstva (visokoškolsko obrazovanje), socijalne zaštite i sl., uz uslov poštovanja urbanističkih parametara, kao i propisa i normativa za određenu namenu objekata.

U slučaju izgradnje novih sadržaja kao i na prostorima predviđenim za proširenje kompleksa javne namene neophodna je dalja razrada na osnovu Urbanističkog projekta kojim će se definisati prostori za izgradnju i detaljno utvrditi uslovi za izgradnju novih objekata javne namene, a u skladu sa važećim propisima i definisanim normativima za određenu namenu objekata.

Opšti uslovi za izgradnju objekata javne namene:

- javni objekti svojom arhitekturom i oblikovanjem predstavljaju repere u prostoru i daju prepoznatljiv pečat naselju,
- pored fizičkih struktura u formiranju prostorno-funkcionalnih celina važnu ulogu treba da imaju i otvoreni prostori, trgovi i parkovi.

Za postojeće i planirane prostore javne namene i izgradnju objekata od opšteg interesa obuhvata u okviru urbanističke zone utvrđuju se sledeći urbanistički pokazatelji:

URBANISTIČKI POKAZATELJI	ZONE JAVNE NAMENE
INDEKS IZGRAĐENOSTI	max. 2,4

Procenat učešća zelenila u sklopu zone JAVNIH OBJEKATA i POVRŠINA OD OPŠTEG INTERESA je **min 30%**.

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

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

**Organizacija i uređenje građevinske parcele** namenjene građenju javnih objekata prvenstveno je uslovljena planiranom namenom te normativima i propisima za izgradnju javnih objekata u skladu sa brojem korisnika s tim da se na parceli-kompleksu moraju obezbediti i uslovi za parkiranje i garažiranje vozila kako zaposlenih tako i ostalih korisnika takođe se moraju ispoštovati uslovi za neometano kretanje starih, hendikepiranih i invalidnih lica.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Građenje javnih objekata** iz oblasti za koje se na osnovu Zakona o eksproprijaciji (Sl. glasnik broj 53/95, 23/2001) može proglasiti opšti interes, objekata energetske infrastrukture – trafo stanica, dozvoljeno je na prostoru građevinskog zemljišta ostale namene – unutar formiranih gredevinskih blokova, u skladu sa važećim propisima za građenje objekata određene namene i uslovima građenja utvrđenim Planom.

U ovim pravilima su dati urbanistički uslovi i normativi koji se odnose na izgradnju i planiranje objekata javne namene, odnosno kompleksa sledeće namene:

Visoko obrazovanje (starosna grupa od 18 i više)

- locirani u gradu i povezani sa gradskim saobraćajem
- površina kompleksa 25 m<sup>2</sup> / po studentu
- izgrađena površina 10-12m<sup>2</sup> / po studentu
- 20-22 studenta u učionici
- spratnost objekta P+3+Pk
- kompleks opremljen otvorenim terenima za sport i rekreaciju
- parking 1/20 korisnika + 1/2 zaposlenih

Dom za stare

- 20-25 m<sup>2</sup> površine objekta po korisniku
- 40-50 m<sup>2</sup> površine kompleksa po korisniku,
- odnosno za punktove socijalne zaštite: 3 m<sup>2</sup> površine objekta po korisniku i 5 m<sup>2</sup> površine kompleksa po korisniku.
- spratnost objekata do P+2+Pk;
- jedno PM na 2 zaposlena

Studentski dom

- površina kompleksa 30 m<sup>2</sup> / po korisniku
- izgrađena površina 15m<sup>2</sup> / po korisniku
- obuhvata cca 20% učenika i cca 60% studenata koji nemaju prebivalište u Subotici
- spratnost objekta P+3+Pk- /pansionski smeštaj-
- kompleks opremljen otvorenim terenima za sport i rekreaciju
- parking 1/20 korisnika + 1/2 zaposlenih

Dozvoljava se i privatna inicijativa u ovoj oblasti za sve napred navedene, kao i sve druge objekte javne namene, ali se i u tom slučaju moraju ispoštovati RL, urbanistički parametri i važeći normativi u zavisnosti od konkretne namene planiranog objekta.

### **3.1.4. USLOVI ZA IZGRADNJU U ZONI KOMUNALNIH OBJEKATA I POVRŠINA**

#### **Groblje u bloku 14 c**

Za uređenje površine za proširenje groblja obavezna je izrada urbanističkog projekta ukoliko se predviđa izgradnja objekata, dok se formiranje i uređenje površina za sahranjivanje može vršiti na osnovu Lokacijske dozvole na osnovu PGR.

Funcionalna podela groblja treba da se sastoji od sledećih odnosa:

- 60% namenjeno grobnim mestima,
- 20% zaštitni zeleni pojas i parkovski oblikovan prostor,
- 16% površine za saobraćajnice,
- 3% trg za ispraćaj,
- 1% ostali sadržaji (kod ulaza u groblje - kapela, prodavnica sveća, cveća i dr, maksimalne spratnosti P - prizemlje).

Koncepciju idejnog rešenja prostora planiranog za proširenje groblja zasnovati na geometrijskom načinu oblikovanja odnosno ortogonalnoj osnovnoj strukturi grobnih polja sa

kosturom koji čine saobraćajne površine (aleje, šetne staze). Ovakav prostorni koncept je diktiran pre svega parcelacijom na postojećem delu groblja.

Geometrijski način komponovanja prostora groblja je sa stanovišta iskorišćenosti, jednostavnosti i preglednosti najpovoljniji. Opredeljenje je da se strogi geometrijski način kombinuje sa pejzažnim načinom oblikovanja, te da se ortogonalni sistem grobnih polja ublaži mekim potezima zaštitnog zelenila.

Groblje urediti u skladu sa odredbama :

- **Zakon o komunalnim delatnostima** ("Sl. glasnik RS", br. 88/2011)
- Čl. 4 **Zakona o sahranjivanju i grobljima** ("Sluzbeni glasnik SRS", br. 20/77, 6/89, "Sluzbeni glasnik RS", broj 101/2005) i
- **Odluke o uređenju i održavanju groblja i sahranjivanju** ("Službeni list Opštine Subotica" broj 13/98, 4/99, 13/2000, 30/2001) .

Uz glavne puteve zasaditi drvorede od zimzelenog drveća i postaviti klupe za odmor posetiocima groblja.

Površina groblja će planiranim saobraćajnim površinama alejama i pešačkim stazama biti podeljena na grobna polja namenjena za sahranjivanje.

Na prostoru grobnih polja sahranjivanje bi se vršilo klasičnim ukopavanjem u zemlju (rake) i u grobnicama.

Dimenzije:

-grobna mesta (rake) su dimenzija 1.50 x 2.50m .

-grobnice sa dva kovčega 2.00x 3.00m

-grobnice sa četiri kovčega 2.30x 2.5m

Orijentacija planiranih grobnica i raka biće istok – zapad, identično kao u postojećem delu groblja.

Oko grobnih mesta zabranjeno je zasađivati listopadno drveće.

Staze između grobova treba da su 0.4 - 0.6m.nasute belom rizlom.

Grobnice treba da su razdvojene od raka (grobnih mesta) i postavljaju se najčešće uz stazu, razdvajaju se zelenilom ili stazom i onda se postavljaju grobna mesta

Nadgrobni spomenici (koji se nalazi na samom grobu ili grobnici) moraju da odgovaraju estetskim kriterijumima i pijetetu.

Obzirom na specifičnost namene groblje ograditi transparentnom ogradom visine do 1,80 m uz koju se sa unutrašnje strane planira zeleni pojas.

Obezbediti odgovarajuću osvetljenost kompleksa i saobraćajnih površina

Prošireni deo groblja može biti opremljen česmama ili fontanama i urbanim mobilijarom (klupe, kante za smeće, obeležja grobnih polja).

Dozvoljava se faznost u realizaciji kompleksa.

## Javni parkinzi

Uređenje ovih površina vršit će se na osnovu Lokacijske dozvole izdate na osnovu PGR s tim da je za korekciju dela Grabovačke ulice potez između blokova 13 i 15 određena izrada Plana detaljne regulacije kojim će se utvrditi i regulaciona linija razgraničenja Grabovačke ulice i prostora namenjenog za prateće sadržaja sporta i rekreacije u bloku 15 .

Parkinge za putnička vozila treba projektovati u zavisnosti od raspoloživog prostora, na način da se primeni najracionalnije rešenje sa aspekta iskorištenosti prostora i bezbednosti saobraćaja.

Najmanje dimenzije parking mesta za parkiranje putničkih automobila su:

2,30 x 4,80 m za upravno parkiranje (90°),

2,00 x 5,50 m parking mesta za podužno parkiranje

2,30 x 5,00 m parking mesta pod uglom od 45°

Najmanje dimenzije parking mesta za autobuse su :

12,0 x 4,0 m za upravno parkiranje (90°),

16-17,0 x 3,0 m za podužno parkiranje

10,60 x 4,0 m parking mesta pod uglom od 45°

### 3.2. USLOVI ZA ZAŠTITU SUSEDNIH OBJEKATA

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

Građevinski elementi ispod kote uličnog trotoara, odnosno 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** maksimalno 0,15m do dubine od 2,6m ispod površine trotoara, a ispod te dubine do 0,5m.

- **šahтови podrumskih prostorija** do nivoa kote trotoara do 1,0m, uz uslov minimalne širine trotoara 2,0m.

Stope temelja i 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 su takvi 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 geomehničko 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 podzidiivanje temelja postojećih objekata u cilju postizanja sigurnosti i stabilnosti objekata.

### 3.3. USLOVI ZA ADAPTACIJU, REKONSTRUKCIJU I PRENAMENU POSTOJEĆIH OBJEKATA NA PROSTORU PLANA

Na postojećim objektima u okviru obuhvata Plana, u skladu sa njihovom namenom i propisanim pravilima građenja utvrđenim za građenje u određenoj zoni, **dozvoljena je rekonstrukcija, dogradnja, adaptacija i sanacija**. U zonama za koje su utvrđena pravila uređenja i građenja regulacionim planom određene intervencije se moraju odvijati prema utvrđenim pravilima iz planskog dokumenta. Naročitu pažnju posvetiti zaštiti susednih objekata.

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 tavanškog prostora, bez naspramnih otvora prema susednom objektu.

Dogradnja stambenog objekta može se vršiti do utvrđenog maksimalnog indeksa izgrađenosti, 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 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 tavanškog prostora stambenog objekta u stambeni, odnosno poslovni prostor, ukoliko prostorije u adaptiranom tavanškom 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.

U ulicama u kojima je planom definisana nova građevinska linija u odnosu na postojeću regulaciju i objekte dozvoljava se njihova rekonstrukcija, prenamena i dogradnja do maksimalne vrednosti indeksa zauzetosti građevinske parcele definisane za zonu porodičnog stanovanja, s tim da će se kod eventualne nove izgradnje, glavni objekat graditi na građevinskoj liniji definisanoj ovim planom.

#### 3.3.1. ZONA STANOVANJA

**Rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta** u cilju postizanja sigurnosti i stabilnosti objekta sa promenama konstruktivnih elemenata, tehnološkog procesa, spoljnog izgleda objekta i drugog, dozvoljava se sa zadržavanjem osnovne namene, kao i pretvaranjem dela ili celog stambenog prostora u poslovni (radni prostor), tako da objekat može biti stambeno – poslovni (poslovanje je manje od 50% bruto površine), poslovno – stambeni (poslovanje je više od 50% bruto površine objekta) i poslovni objekat.

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

**Rekonstrukcija pomoćnih objekata** izgrađenih na parceli kao samostalnih zasebnih objekata u stambeni prostor nije dozvoljena, izuzev kada je pomoćni objekat dograđen uz postojeći stambeni objekat, ukoliko se time može obezbediti kvalitetan i primeren stambeni prostor.

**Dogradnja stambenih objekata** u cilju povećanja, proširenja stambenog prostora dozvoljava se u sklopu postojećeg stana ili kao zasebna stambena jedinica u gabaritu jedinstvenog objekta. Uz

stambeni objekat se može dograditi i pomoćni, odnosno poslovni (radni) prostor, uz, nad, a izuzetno i ispod objekta u zavisnosti od namene i načina korišćenja prostora.

Dograđeni deo uz postojeći stambeni objekat može biti iste ili niže spratnosti kao stambeni objekat na kojem se vrši dogradnja, a izuzetno i više spratnosti, do dozvoljene maksimalne spratnosti u zoni.

**Dogradnja objekta** može se vršiti do utvrđenog maksimalnog indeksa zauzetosti građevinske parcele, prema regulacionoj liniji - do građevinske linije položajno utvrđene pravilima za zonu, blok, ulični potez, prema granici bočne susedne parcele- do utvrđene minimalne udaljenosti od granice parcele i objekata na susednim parcelama i prema pravilima utvrđenim za zonu, i prema dvorištu - do minimalne udaljenosti od objekata na sopstvenoj i susednim parcelama u skladu sa pravilima građenja.

**Dogradnja nad postojećim stambenim**, poslovnim objektom dozvoljena je uz prethodnu statičku proveru stabilnosti i sigurnosti objekta, odnosno preduzete mere zaštite objekta, za namenu u skladu sa osnovnom namenom objekta, do maksimalne dozvoljene spratnosti objekata ili najveće dozvoljene visine objekta, uz uslov da se dogradnjom ispoštuje položaj otvora, vrata i prozora i ne naruši arhitektonsko-oblikovna forma i proporcije objekta.

**Dogradnja stambenog objekta u smislu međugradnje** na način povezivanja postojećeg stambenog i pomoćnog, odnosno poslovnog objekta dozvoljava se uz uslov ispunjenja svih propisanih pravila za građenje na građevinskoj parceli u zoni.

**Dogradnja nad pomoćnim objektima** koji su izgrađeni kao samostalni zasebni objekti na parceli nije dozvoljena prostorom namenjenim za stanovanje, jer nije dozvoljen drugi stambeni objekat na jednoj građevinskoj parceli, a jeste nad postojećim pomoćnim i poslovnim prostorima naslonjenim na stambeni objekat, tako da čini jedinstvenu arhitektonsko – građevinsku celinu, uz prethodnu statičku i geomehničku proveru postojećih elemenata konstrukcije.

**Dogradnja u smislu podgradnje** se dozvoljava izuzetno samo kod postojećih porodično stambenih objekata, uz uslov da se pri građenju objekta preduzmu svi propisani radovi, odnosno mere zaštite i obezbeđenja sopstvenog i susednih objekata.

**Adaptacija stambenog i poslovnog objekta** se dozvoljava u cilju promene organizacije prostora u objektu, promene namene objekta ili dela prostora u objektu, zamene uređaja, postrojenja, opreme i instalacija istog kapaciteta, bez promene konstruktivnih elemenata, spoljnog izgleda objekta i drugog.

Dozvoljena je adaptacija tavanskog prostora porodičnog stambenog i poslovnog objekta u stambeni, odnosno poslovni, ukoliko prostorije u adaptiranom tavanskom prostoru ispunjavaju tehničke propise i normative za planiranu namenu.

U sklopu adaptacije je dozvoljeno pretvaranje stambenog u poslovni prostor, veličine, sadržaja i opreme u skladu sa planiranom delatnošću čije je obavljanje dozvoljeno u zoni.

Pretvaranje poslovnog prostora u stambeni u stambeno – poslovnom objektu ili poslovnom objektu dozvoljava se ukoliko poslovni prostor u objektu nije izričito uslovljen i ukoliko stanovanje kao namena nije u koliziji sa vrstom delatnosti koja se u objektu odvija.

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

Na parcelama na kojima postoje objekti skloni padu, a koje ne ispunjavaju uslove za izgradnju novog objekta u skladu sa utvrđenim pravilima za građenje, dozvoliće se rekonstrukcija postojećeg objekta, ukoliko s time može povratiti sigurnost i stabilnost objekta, odnosno i obnova objekta istog gabarita i spratnosti.

Rušenje objekta odobriće se u svrhu izgradnje novog objekta u skladu sa utvrđenim pravilima građenje na parceli, a može se naložiti i od strane opštinske uprave, ukoliko se utvrdi da je usled

dotrajalosti ili većeg oštećenja ugrožena stabilnost objekta, do mere koja se ne može otkloniti rekonstrukcijom, čime objekat predstavlja opasnost za život i zdravlje ljudi, za susedne objekte.

### **3.3.2. ZONA POSLOVANJA**

Postojeći stambeni objekti koji se nalaze unutar Zone poslovno-komercijalnih namena se kao takvi mogu adaptirati ili rekonstruisati u cilju promene njihove namene u objekte i komplekse: poslovanja, komercijale.

### **3.3.3. ZONA JAVNE NAMENE**

Postojeći stambeni objekti koji se nalaze unutar Zone mogu se rekonstruisati isključivo u postojećim gabaritima vertikalnim i horizontalnim. Njihova prenamena je izričito zabranjena.

## **3.4. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA KOJI SE ODNOSU NA SVE ZONE**

### **3.4.1. Opšti uslovi za izgradnju objekata**

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

Svetla visina stambenih prostorija ne može biti manja od 2,6m.

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 3,0m, 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 **VIII** 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 107,71 m n.v. a minimalni nivo 105,67 m n.v.

- u piježometru - maksimalni nivo iznosi 108,36 m n.v. dok je minimalni nivo 106,11 m n.v.

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

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

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 atmosfersku 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 platoe, 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 ili popločanje raznim tipskim elementima.

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

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

### 3.4.2. 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 pseudoistorijskih elemenata (balusteri, timpanoni i sl.) kojima se oponašaju istorijski stilovi uz degradiranje autentičnih graditeljskih vrednosti i zanatskih veština.

**Građevinski elementi** (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice bez stubova i sl.) na nivou iznad prizemlja mogu se postavljati na objekte pod sledećim uslovima:

- 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.

Minimalna visina donje kote balkona i erkera u odnosu na trotoar je 3m

Otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati uz objekat ako savlađuju visinu do 0,9m. Stepenice kojima se savlađuje visina preko 0,9m treba da se rešavaju unutar gabarita objekta.

Ukoliko se stepenište postavlja sa ulične strane objekta, najviše jedan stepenik (do 30cm) može da pređe regulacionu liniju.

Ukoliko PGR nisu definisani neki urbanistički parametri primenjivaće se odredbe **Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju** (Sl. Glasnik RS br 50/2011)

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

Na objektima predviđenim za rušenje dozvoljene su sledeće intervencije do privođenja planiranoj nameni

- 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.
- Stambeni i poslovni objekti koji su predviđeni za rušenje, a nalaze se unutar planiranih regulacionih linija ulice mogu se rekonstruisati u postojećem horizontalnom i vertikalnom gabaritu sa mogućnošću promene namene do max. 50% ukupne površine objekta za namene i delatnosti koje su planom predviđene kao dozvoljene za odvijanje unutar utvđenih namenskih celina.
- Ostali objekti, pomoćni objekti i objekti unutar dvorišta, planom predviđeni za rušenje mogu se rekonstruisati bez promene vertikalnog i horizontalnog gabarita. Prenamena ovih objekata nije dozvoljena.  
Poslovni objekti mogu se i dograditi do 10% u cilju dopune neophodnih sadržaja u cilju funkcionisanja kompleksa.

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

#### **3.6.1. ELEKTROENERGETSKE, TOPLOVODNE, GASNE I TK INSTALACIJE**

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

#### **3.6.2. VODOVOD I KANALIZACIJA**

Svaki objekat se priključuje na javnu vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

Predvideti vodomere za svakog potrošača zasebno. Vodomere se smešta u propisno vodomerno okno.

U slučaju da se na jednoj parceli smešta više potrošača (stanovanje, poslovanje i sl) 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.

Do izgradnje javne vodovodne mreže vodosnabdevanje se rešava individualno iz bušenih bunara koji zahvataju vode prvog vodonosnog horizonta.

Udaljenost bunara od stambenih objekata i od susednih granica je najmanje 3.0 m.

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

Do izgradnje javne kanalizacione mreže odvođenje upotrebljenih voda se rešava individualno- putem vodonepropusnih septičkih jama.

Udaljenost vodonepropusne septičke jame od stambenih objekata i od susednih granica je najmanje 1.0m a od od bunara 8.0 m

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

Kanalizaciona mreža u okviru obuhvata plana je planirana po mešovitom sistemu.

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

### **3.7. POSEBNA PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA**

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

Građenje objekata od značaja za odbranu zemlje vršiti u skladu sa odredbama Zakona o vanrednim situacijama, odnosno u skladu sa uslovima koje propiše nadležni organ za ovu oblast.

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

### **3.8. PRAVILA ZA IZGRADNJU POVRŠINA JAVNE NAMENE - ULICA**

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

##### *Drumski saobraćaj*

- Izgradnju, dogradnju i rekonstrukciju državnih puteva potrebno je uraditi u skladu sa Pravilnikom o uslovima koje sa aspekta bezbednosti saobraćaja moraju da ispunjavaju putni objekti i drugi elementi javnog puta („Službeni glasnik RS“, br. 50/2011) i Zakonom o javnim putevima ("Sl. glasnik RS", br. 101/2005, 123/2007, 101/2011, 93/2012 i 104/2013).

- Za sve planirane intervencije i instalacije koje se vode kroz zemljišni pojas (parcelu) državnog puta, potrebno je zatražiti uslove i saglasnost od strane JP "Putevi Srbije" za izradu planske i projektne dokumentacije za izgradnju i postavljanje istih u skladu sa Zakonom o javnim putevima („Službeni glasnik RS“, br. 101/2005, 123/2007, 101/2011, 93/2012 i 104/2013) i Zakonom o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/2009, 81/2009, 64/2010 i 24/2011).

- Gradske saobraćajnice I reda graditi od asfalta sa širinom od 7,0 (6,0) m, samo izuzetno 5,0 m, uz mogućnost faznog izvođenja. Obezbediti bankine sa obe strane kolovoza u širini od minimum 1,0 m. Odvodnjavanje površinskih voda sa kolovoza obezbediti odgovarajućim poprečnim

nagibom. Izgradnja kolovoza i svih ostalih saobraćajnica treba da je u skladu sa Pravilnikom o uslovima koje sa aspekta bezbednosti saobraćaja moraju da ispunjavaju putni objekti i drugi elementi javnog puta („Službeni glasnik RS“, br. 50/2011). Odvod atmosferskih voda sa kolovoza planirati preko zatvorenog kanalizacionog sistema ili preko odvodno-upojne rigole.

- Gradske saobraćajnice II reda graditi sa savremenim kolovoznim zastorom sa jednostranim poprečnim nagibom u minimalnoj širini od 6,0 (5,0)m, uz mogućnost faznog izvođenja. Izgradnja kolovoza i svih ostalih saobraćajnica treba da je u skladu sa Pravilnikom o uslovima koje sa aspekta bezbednosti saobraćaja moraju da ispunjavaju putni objekti i drugi elementi javnog puta („Službeni glasnik RS“, br. 50/2011). Odvod atmosferskih voda sa kolovoza planirati preko zatvorenog kanalizacionog sistema ili preko odvodno-upojne rigole.

- Biciklističke i pešačke staze graditi u skladu sa Pravilnikom o uslovima koje sa aspekta bezbednosti saobraćaja moraju da ispunjavaju putni objekti i drugi elementi javnog puta ("Službeni glasnik RS", br. 50/2011) kojim su definisani saobraćajni i slobodni profili za biciklističke i pešačke staze, kao i u skladu sa Pravilnikom o tehničkim standardima pristupačnosti ("Sl. glasnik RS", br. 46/2013). Biciklističke staze za dvosmerno kretanje graditi tako da slobodni profil iznosi 2,50 m, samo izuzetno 2,10 m, a za jednosmerno kretanje tako da slobodni profil iznosi 1,50 m, a samo izuzetno 1,30 m. Pešačke staze graditi tako da slobodni profil za dvosmerno kretanje pešaka iznosi minimum 2,0 m, a za jednosmerno kretanje 1,25 m. Biciklističke i pešačke staze graditi u regulacionoj širini ulice van slobodnog profila kolovoza.

- Autobuska stajališta se na osnovu Zakona o javnim putevima ("Službeni glasnik RS" br. 123/2007, 101/2011, 93/2012 i 104/2013) na javnom putu po pravilu se moraju izgraditi van kolovoza javnog puta. Na osnovu Pravilnika o bližim saobraćajno-tehničkim i drugim uslovima za izgradnju, održavanje i eksploataciju autobuskih stanica i autobuskih stajališta ("Službeni glasnik RS", br. 20/96, 18/2004, 56/2005 i 11/2006) stajalište ne sme da se gradi na unutrašnjim stranama krivina puta, na mestima gde je izvučena puna linija na sredini kolovoza, odnosno u zonama koje su na putu obeležene saobraćajnim znacima opasnosti. Autobuska stajališta planirati tako da imaju nadstrešnice i uzdignutu površinu za putnike koja je povezana sa trotoarom u ulici.

- Parkiranje na javnim površima je po pravilu planirano je samo u neposrednoj blizini groblja i bazena i drugih javnih ustanova. Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe vlasnici objekata obezbeđuju prostor na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan javne površine. Dimeznije parking mesta i prolaza prilagoditi merodavnom vozilu čije su dimenzije definisane Pravilnikom o uslovima koje sa aspekta bezbednosti saobraćaja moraju da ispunjavaju putni objekti i drugi elementi javnog puta ("Službeni glasnik RS", br. 50/2011).

#### *Pravila za izgradnju objekata i infrastrukture pored državnih putva i gradskih saobraćajnica:*

- Novi objekti visokogradnje ne mogu se graditi u zaštitnom pojasu državnih puteva. Širina zaštitnog pojasa državnih puteva u skladu sa članom 29. Zakona o javnim putevima ("Sl. glasnik RS", br. 101/2005, 123/2007, 101/2011, 93/2012 i 104/2013) iznosi:

- za državni put DP IB br. 11 - 20 m.

Položaj zaštitnog pojasa predmetnog puta u granicama obuhvata plana je definisano u grafičkom prilogu.

- Infrastrukturni objekti mogu se graditi u zaštitnom pojasu državnog puta po prethodno pribavljenoj saglasnosti upravljača javnog puta koja sadrži i uslove za izgradnju infrastrukturnih objekata.

- Shodno članu 31. Zakona o javnim putevima ("Sl. glasnik RS", br. 101/2005, 123/2007, 101/2011, 93/2012 i 104/2013) ograde, drveće i zasadi pored javnih puteva podižu se tako da ne ometaju preglednost javnog puta i ne ugrožavaju bezbednost saobraćaja.

### *Železnički saobraćaj*

Pravila za ukrštanje javnih puteva i železničke pruge s obzirom na rang puta i pruge potrebno je planirati prema sledećim pravilima:

- Ukrštanje državnog puta I i II reda (osim autoputa) sa železničkom prugom je moguće u istom nivou, ali u skladu sa odredbama Zakona o javnim putevima ("Službeni glasnik RS", br. 123/2007, 101/2011, 93/2012 i 104/2013) i Zakonom o bezbednosti i interoperabilnosti železnice ("Sl. glasnik RS", br. 104/2013) i Pravilnikom o načinu ukrštanja železničke pruge i puta ("Službeni list SRJ", br. 72/99). Ove putne prelaze osigurati polubranicama sa svetlosnim saobraćajnim znakovima i saobraćajnim znakovima na putu. Kao konačno rešenje potrebno je planirati ukrštanja državnih puteva I reda i železničke pruge kao denivelisane.
- Ukrštanje opštinskih puteva i ulica u naselju sa železničkom prugom opremiti uređajima koji obezbeđuju visok stepen bezbedonosne zaštite u skladu sa Zakona o javnim putevima ("Službeni glasnik RS", br. 123/2007, 101/2011, 93/2012 i 104/2013) i Zakonom o bezbednosti i interoperabilnosti železnice ("Sl. glasnik RS", br. 104/2013) i Pravilnikom o načinu ukrštanja železničke pruge i puta ("Službeni list SRJ", br. 72/99).. Ove putne prelaze osigurati branicima i saobraćajnim znakovima na putu.

### *Pravila za izgradnju objekata i infrastrukture pored železničkih pruga:*

- Izgradnja objekata i infrastrukture mora biti u skladu sa Zakonom o bezbednosti i interoperabilnosti železnice ("Sl. glasnik RS", br. 104/2013) i Zakonom o železnici ("Sl. glasnik RS", br. 45/2013).
- Izgradnja i priključenje industrijskih koloseka na javnu železničku infrastrukturu mora biti u skladu sa Zakonom o bezbednosti i interoperabilnosti železnice ("Sl. glasnik RS", br. 104/2013) i Zakonom o železnici ("Sl. glasnik RS", br. 45/2013).
- "Pružni pojas" je zemljišni pojas sa obe strane pruge, u širini od 8m, u naseljenom mestu 6m, računajući od ose krajnjih koloseka, zemljište ispod pruge i vazdušni prostor u visini od 14m. Pružni pojas obuhvata i zemljišni prostor službenih mesta.
- "Zaštitni pružni pojas" je zemljišni pojas sa obe strane pruge, u širini od 100m, računajući od ose krajnjih koloseka.
- "Infrastrukturni pojas" je zemljišni pojas sa obe strane pruge, u širini od 25m, računajući od ose krajnjih koloseka koji funkcionalno služi za upotrebu, održavanje i tehnološki razvoj kapaciteta infrastrukture.
- U pružnom pojasu mogu se graditi samo železnički objekti i postrojenja.
- U infrastrukturnom pojasu, osim u zoni pružnog pojasa, izuzetno mogu se graditi objekti koji nisu u funkciji železničkog saobraćaja, a na osnovu izdate saglasnosti upravljača infrastrukture, koja se izdaje u formi rešenja, i ukoliko je izgradnja tih objekata predviđena urbanističkim planom lokalne samouprave koja propisuje njihovu zaštitu i o svom trošku sprovodi propisane mere zaštite tih objekata.
- Ne sme se saditi visoko drveće, postavljati znakovi, izvori jake svetlosti ili bilo koji predmeti i sprave koje bojom, oblikom ili svetlošću smanjuju vidljivost železničkih signala ili koji mogu dovesti u zabunu radnike u vezi značenja signalnih znakova.
- Ukrštaj vodovoda, kanalizacije, produktovoda i drugih cevovoda sa železničkom prugom je moguće planirati pod uglom od 90°, a izuzetno se može planirati pod uglom ne manjom od 60°. Dubina ukopavanja ispod železničke pruge mora iznositi min. 1,80m, mereno od kote gornje ivice praga do gornje ivice zaštitne cevi cevovoda (produktovoda).
- Pri izradi tehničke (projektna) dokumentacije za gradnju objekata u zaštitnom pružnom pojasu kao i za svaki prodor komunalne infrastrukture kroz trup železničke pruge (cevovod,

gasovod, optički i elektroenergetski kablovi i drugo) investitor odnosno njegov projektant je dužan da od "Železnice Srbije" ad. Sektora za strategiju i razvoj, pribavi uslove za projektovanje i saglasnost na projektnu dokumentaciju za gradnju u zaštitnom pružnom pojasu železničke pruge.

- Prilikom izgradnje objekata za potrebe železnice, kao što su stanice, stajališta, koloseci i ostala železnička infrastruktura, lokacija i ostali elementi objekata moraju biti u saglasnosti sa urbanističkim planovima i uslovima, Zakonom o železnici ("Službeni glasnik RS", br. 45/2013), Zakonom o bezbednosti i interoperabilnosti železnice ("Sl. glasnik RS", br. 104/2013) i ostalim važećim odlukama i pravilnicima iz ove oblasti.

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

- Pri uređenju novih zelenih površina u sklopu kompleksa neophodno je izraditi Lokacijsku dozvolu, na osnovu koje se izrađuju izvođački elaborati, putem odgovarajuće stručne radne organizacije.
- Prisutne zelene površine potrebno je dopunjavati i obnavljati. Započete drvorede nastavljati istim sadnim materijalom ili vrstama koje se uklapaju i mogu se usaglasiti sa postojećim.
- Formirati homogen sistem zelenila.
- Podizati nove zelene površine po određenim principima i u planiranim odnosima prema nameni, a u skladu sa Odlukom o javnim zelenim površinama („Službeni list opštine Subotica" broj 16/96).
- Voditi računa o održavanju, očuvanju i saniranju postojećih zelenih površina.
- Ulično zelenilo dopunjavati i po mogućnosti zaštititi sa zaštitnikom oko stabla, a gde je moguće uklopiti i nisko rastinje.
- Za dečija igrališta se izrađuju posebni projekti, odnosno u sklopu projekta sa planovima ozelenjavanja.
- Sav sadni materijal treba da je kvalitetan, da ima odgovarajuću starost i da je prilagođen uslovima.

## **3.9. PRAVILA ZA IZGRADNJU MREŽE I OBJEKATA JAVNE INFRASTRUKTURE**

### **3.9.1. PRAVILA ZA IZGRADNJU ELEKTROENERGETSKE, TOPLOVODNE, GASNE I TK MREŽE**

Za sve planirane intervencije i instalacije koje se vode kroz zemljišni pojas (parcelu) državnog puta, potrebno je zatražiti uslove i saglasnost od strane JP "Putevi Srbije" za izradu planske i projektne dokumentacije za izgradnju i postavljanje istih u skladu sa Zakonom o javnim putevima („Službeni glasnik RS", br. 101/2005, 123/2007) i Zakonom o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009, 64/2010 i 24/2011).

Pri izradi tehničke (projektne) dokumentacije za gradnju objekata u zaštitnom pružnom pojasu kao i za svaki prodor komunalne infrastrukture kroz trup železničke pruge (cevovod, gasovod, optički i elektroenergetski kablovi i drugo) investitor odnosno njegov projektant je dužan da od "Železnice Srbije" ad. Sektora za strategiju i razvoj, pribavi uslove za projektovanje i saglasnost na projektnu dokumentaciju za gradnju u zaštitnom pružnom pojasu železničke pruge.

## **Elektroenergetska mreža**

Snabdevanje objekata na prostoru obuhvaćenom planom planirano je delom iz postojećih odnosno iz novoplaniranih trafo stanica odgovarajuće snage koje će se izgraditi na obuhvaćenom prostoru u skladu sa fazama realizacije kompleksa, kod izgradnje pojedinačnih objekata.

Elektroenergetsku mrežu realizovati prema sledećim uslovima:

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

Elektroenergetsku mrežu na oba naponska nivoa kablirati.

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

Sve elektroenergetske vodove (20 i 0,4 kV) izvesti putem podzemnih kablova.

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

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

Kablove ispod kolovoza, trotoara ili betonskih površina polagati u zaštitne cevi ili kablovice sa rezervnim otvorima.

Za kablove iste namene koji se polažu u istom pravcu obavezno je zadržati zajedničku trasu (rov, kanal).

Iznad trase kablova kod promene pravca trase i drugih promena te na 50 m ravne linije treba postaviti kablovske oznake sa odgovarajućim simbolima.

Sve elektro radove izvesti prema važećim tehničkim propisima i normativima i JUS standardima vodeći računa o minimalnim dozvoljenim odstojanjima od ostalih instalacija i objekata.

Ukoliko se planirani objekti nameravaju graditi iznad postojećih trasa 0,4 i 20kV kablova iste je potrebno izmestiti.

Pri paralelnom vođenju energetske i telekomunikacionih kablova najmanje rastojanje mora biti 0,50 m za kablove napona do 35 kV odnosno 1,0 m za kablove napona preko 35 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.

Za zaštitu od atmosferskog pražnjenja na planiranim objektima predvideti klasičnu gromogransku instalaciju i izvesti je prema važećim tehničkim propisima za gromobranske instalacije.

Svetiljke za javno osvetljenje postaviti na kandelaberske stubove odgovarajuće visine.

Za rasvetna tela koristiti odgovarajuće svetiljke kako bi se dobio odgovarajući nivo osvetljenosti saobraćajnica, vodeći računa o energetske efikasnosti.

Napajanje novoplaniranih kandelaber svetiljki javne rasvete rešiti putem niskonaponskih podzemnih kablova. 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°.

Upravljanje rasvetom planirati centralno i automatski sa mogućnošću isključenja svake druge svetiljke i mogućnošću polunoćnog osvetljenja.

### **Vrelovodna mreža**

Toplifikacija predviđenih objekata na obuhvaćenom prostoru, koja je planirana priključenjem na postojeću ili planiranu vrelovodnu mrežu, uslovljena izradom posebnih pravila građenja i drugih uslova, kao i pribavljanjem saglasnosti i uslova kojom će se definisati uslovi za svaki pojedinačni planirani objekat od strane JP "SUBOTIČKA TOPLANA" u Subotici.

Sve radove na izgradnji vrelovodne mreže na prostoru obuhvaćenom planom izvesti prema važećim tehničkim propisima i normativima za ovu vrstu instalacija.

Vrelovod polagati u rov dubine i širine koja odgovara nominalnom nazivnom prečniku cevi.

Predvideti upotrebu predizolovanih cevi i izgradnju zapornih organa odgovarajućih dimenzija na svim mestima grananja i skretanja trase vrelovoda.

Cevi polagati na nivelisano tlo, pre zatrpavanja rova izvršiti hladnu probu cevovoda a nakon završetka vrelovod ispitati na pritisak.

Zemljane radove izvesti u skladu sa opšte važećim preporukama i normama vezanim za niskogradnju. Dodatno voditi računa o posebnim odredbama koje se odnose na ugradnju predizolovanih cevi.

Kod ukrštanja i paralelnog vođenja vrelovodne mreže sa elektroenergetskim instalacijama, minimalni horizontalni razmak kod izgradnje kablovskog voda paralelno sa vrelovodom treba da iznosi 0,5 m a kod ukrštanja sa vrelovodom minimalni vertikalni razmak treba da je 0,3 m, dok elektroenergetski kabel mora biti u PVC cevi dužine 2 m i odgovarajućeg prečnika.

Kod ukrštanja vrelovodnih cevi sa vodovodnim i kanizacionim cevima vertikalni razmak mora biti minimalno 0,2 m, a kod paralelnog vođenja minimalna rastojanja su 0,5 m za vodovodne cevi odnosno 1,0 m za kanizacione cevi.

Paraleno vođenje vrelovodnih cevi sa gasovodom niskog pritiska izvesti na rastojanju od 1,0 m.

Paralelno vođenje vrelovodnih cevi sa temeljima zgrada izvesti na rastojanju od 3,0, od stubova rasvete i TK vodova na 1,5 m, a od površine kolovoza na 1 m po vertikalni.

### **Gasovodna mreža**

Toplifikacija predviđenih objekata na obuhvaćenom prostoru, koja je planirana priključenjem na postojeći gasovodni sistem, uslovljena izradom posebnih pravila građenja i drugih uslova, kao i pribavljanjem Saglasnosti za priključenje i Odobrenja za priključenje kojima će se definisati uslovi za svaki pojedinačni planirani objekat od strane JKP "Suboticagas" u Subotici.

Sve radove na izgradnji gasovodne mreže na prostoru obuhvaćenom planom izvesti prema važećim tehničkim propisima i normativima za ovu vrstu instalacija

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, trotoara.

Trase rovova za polaganje gasne instalacije se postavljaju tako da gasna mreža zadovolji minimalna propisana odstojanja u odnosu na druge instalacije i objekte infrastrukture. Vrednosti minimalnih dozvoljenih rastojanja u odnosu na ukopane instalacije su:

Minimalna dozvoljena rastojanja	ukrštanje	paralelno vođenje
- drugi gasovod	0,2m	0,4m
- vodovod, kanalizacija	0,2m	0,4m
- nisko i visoko naponski elektro kablovi	0,3m	0,6m

- telefonski kablovi	0,3m	0,5m
- tehnološka kanalizacija	0,2m	0,4m
- betonski šahtovi i kanali	0,2m	0,4m
- željeznička pruga i industrijski kolosek	1,8m	8,0m
- visoko zelenilo	-	1,5m
- temelj građevinski objekata	-	1,0m
- lokalni putevi i ulice	1,0m	0,5m
- državni putevi I reda	1,35m	3,0m
- 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 državnih puteva I reda izvodi se isključivo mehaničkim podbušivanjem ispod trupa puta, upravno na put, u propisanoj zaštitnoj cevi na dubini od najmanje 1,35 m;
- prolaz ispod puteva i ulica se izvodi u zaštitnoj čeličnoj cevi uz mehaničko podbušivanje na dubini od 1,0 m;
- 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 1,0 m do 2,0 m 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.

### **Gasni priključak**

Gasni priključak je deo distributivnog gasovoda koji spaja uličnu mrežu sa unutrašnjom gasnom instalacijom. Gasne priključke izvoditi prema sledećim uslovima:

- trasa cevovoda se vodi najkraćim putem i mora ostati trajno pristupačna
- cevovod mora biti bezbedan od oštećenja
- cevovod polagati na dubinu ukopavanja od 0,6 m do 1,0 m a izuzetno na min 0,5 m odnosno maksimum 2,0 m
- najmanje rastojanje cevovoda od svih ukopanih instalacija mora biti 0,2 m
- položaj i dubina ukopavanja kućnog gasnog priključka mora biti geodetski snimljen
- početak priključka trajno označiti natpisnom pločicom
- cevovod se kroz šupljine ili delove zgrade (terase, stepeništa) polaže u zaštitnu cev
- pri uvođenju u zgradu prostorija mora biti suva i pristupačna, a cevovod mora biti pristupačan i zaštićen od mehaničkih oštećenja
- ukopani i nadzemni delovi priključka od čeličnih cevi moraju se zaštititi od korozije bilo omotačima, premazima, katodno, galvanizacijom i dr.
- gasni priključak završava na pristupačnom mestu glavnim zapornim cevnom zatvaračem, koji može da se ugradi neposredno po ulasku u zgradu ili van nje
- položaj glavnog zapornog cevnog zatvarača se označava

pri prvom puštanju gasa u gasni priključak potrebno je obezbediti potpuno odvođenje mešavine gasa i vazduha u atmosferu

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

### **Telekomunikaciona mreža**

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

Celokupnu TK mrežu graditi na osnovu glavnih projekata u skladu sa važećim zakonskim propisima. TK mreža će se u potpunosti graditi podzemno.

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

TK 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 TK kablove polagati ispod pešačkih staza.

Telefonsku instalaciju izvesti prema važećim tehničkim propisima i normativima kao i prema Uputstvu o izradi telefonskih instalacija i uvoda (PTT Vesnik br. 3/75).

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

Pri paralelnom vođenju energetskih i telekomunikacionih kablova najmanje rastojanje mora biti 0,50 m za kablove napona do 20 kV odnosno 1,0 m za kablove napona preko 20kV. Ugao ukrštanja treba da bude 90°.

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

Za trase KDS koristiti planirane trase TK vodova. Prilikom izgradnje novih KDS vodova, neophodno je da se za potrebe KDS obezbede minimalno 3 PE cevi Ø40 (ili minimalno jedna cev PVC Ø110).

### **3.9.2. PRAVILA ZA IZGRADNJU VODOVODNE I KANALIZACIONE MREŽE**

Javna vodovodna mreža se gradi po prstenastom sistemu, gde god to lokalni uslovi dozvoljavaju. Prvenstvo pri izgradnji javne vodovodne mreže imaju trase magistralnih vodova.

Duž javne vodovodne mreže se ugrađuju protivpožarni hidranti i to nadzemni, gde god to lokalni uslovi dozvoljavaju tj gde ne ometaju saobraćaj.

Prečnici javne vodovodne mreže su najmanje 100 mm.

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).

Kanalizaciona mreža u naselju Subotici je mešovitog sistema gradnje.

Atmosferske vode čiji kvalitet odgovara II klasi vode, mogu se direktno bez prečišćavanja odvesti u atmosfersku kanalizaciju, slobodni okolni teren ili otvorene kanale.

Sve sanitarno-fekalne otpadne vode se moraju puštati u gradsku kanalizaciju i odvesti na UPOV. Zavisno od potreba, kod zagađivača predvideti izgradnju uređaja za predtretman tehnoloških otpadnih voda, kako bi se postigao kvalitet vode u kanalizacionoj mreži, propisan "Odlukom o javnoj kanalizaciji" (Sl. list opštine Subotica broj 39/2001, 7/2002, 24/2002).

Pri izradi tehničke (projektne) dokumentacije za gradnju objekata u zaštitnom pružnom pojasu kao i za svaki prodor komunalne infrastrukture kroz trup železničke pruge (vodovod, kanalizacija, gasovod, optički i elektroenergetski kablovi i drugo) investitor odnosno njegov

projektant je dužan da od “Železnice Srbije” ad, pribavi uslove za projektovanje i saglasnost na projektnu dokumentaciju za gradnju u zaštitnom pružnom pojasu železničke pruge.

## **B) GRAFIČKI PRILOZI**

## **2.13. POSTOJEĆE STANJE**

## **2.14. PLANIRANO STANJE**

## **V DOKUMENTACIJA PLANA**

## **A) TEKSTUALNI DEO PLANA**