

**PLAN GENERALNE REGULACIJE V  
ZA SEVERNI DEO ZONE „PALIĆ“ I DEO ZONE  
„RADANOVAC“ U SUBOTICI**

S.G. Subotica na sednici  
održanoj dana 30.05.2013. godine  
pod brojem I-00-350-17/2013  
donela je Odluku o donošenju Plana  
Predsednik S.G. Subotice  
MARIA KERN ŠOLJA

*v.d. Direktora,*

dr Dragan Trklja

Subotica, maj 2013. godine

NARUČILAC: **GRAD SUBOTICA**

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

BROJ UGOVORA: **27-126/11**

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

RUKOVODILAC  
IZRADE: **NORBERT MOLNAR G, dipl.ing. arh.**  
**odgovorni urbanista**

RADNI TIM: **STIPAN JARAMAZOVIĆ, dipl.ing.saob., odgovorni urbanista**  
**SNEŽANA DAVIDOVIĆ, dipl.ing.građ, odgovorni urbanista**  
**MILAN MARJANOV, dipl.ing.saob.**  
**ANTE STANTIĆ, el.ing.**  
**GABOR POŠA, ing.geod.**

SARADNICI: **TANJA MIJATOVIĆ dipl.ing. arh.**  
**ANIKO BALOG, građ.ing.**  
**ZORKA TATIĆ, arh. tehničar**  
**ANDRIĆ OLGA, arhivar**

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

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

## **S A D R Ź A J :**

### **I. POLAZNE OSNOVE**

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

- 1.1. PLANSKI I PRAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE PLANA
- 1.2. POLOŽAJ PROSTORA U OKRUŽENJU
- 1.3. POSTOJEĆA NAMENA PROSTORA I OSNOVNE URBANISTIČKE KARAKTERISTIKE PROSTORA
- 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 SA POPISOM KATASTARSKIH PARCELA

### **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 NAMENE
  - 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 STANDRADIMA 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 USLOVI I PRAVILA GRAĐENJA PO ZONAMA
  - 3.1.1. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI PORODIČNOG STANOVANJA MALIH I 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. *Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila*
    - 3.1.1.9. *Uslovi za ograđivanje parcele*

### **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. Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila*
- 3.1.2.9. Uslovi za ograđivanje parcele*

### **3.1.3. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI PROIZVODNJE**

- 3.1.3.1. Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi u zoni*
- 3.1.3.2. Vrsta i namena objekata čija izgradnja je zabranjena u zoni*
- 3.1.3.3. Uslovi za obrazovanje građevinske parcele i veličinu parcele prema vrsti i nameni objekata*
- 3.1.3.4. Uslovi u pogledu položaja objekata u odnosu na regulacionu liniju i granice građevinske parcele sa uslovima za otvore prema bočnim susednim parcelama*
- 3.1.3.5. Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele*
- 3.1.3.6. Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata*
- 3.1.3.7. Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli*
- 3.1.3.8. Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila*
- 3.1.3.9. Uslovi za ograđivanje parcele*

### **3.1.4. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI MALE PRIVREDE**

- 3.1.4.1. Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi u zoni*
- 3.1.4.2. Vrsta i namena objekata čija izgradnja je zabranjena u zoni*
- 3.1.4.3. Uslovi za obrazovanje građevinske parcele i veličinu parcele prema vrsti i nameni objekata*
- 3.1.4.4. Uslovi u pogledu položaja objekata u odnosu na regulacionu liniju i granice građevinske parcele sa uslovima za otvore prema bočnim susednim parcelama*
- 3.1.4.5. Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele*
- 3.1.4.6. Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata*
- 3.1.4.7. Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli*
- 3.1.4.8. Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila*
- 3.1.4.9. Uslovi za ograđivanje parcele*

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

### **3.3. USLOVI ZA OBNOVU I REKONSTRUKCIJU POSTOJEĆIH OBJEKATA NA PROSTORU PLANA**

### **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*

## IV GRAFIČKI PRILOZI

4.1.	Izvod iz GP-a Subotica - Palić do 2020. godine	
4.2.	Geodetska podloga sa granicom Plana i planom rušenja	1:5000
4.3.	Plan preovlađujuće namene površina u granicama Plana sa podelom na površine za javne i ostale namene	1:5000
4.4.	Planirano rešenje – regulacija i nivelacija ulica i površina javne namene i građevinske linije objekata	1:5000
4.5.	Plan elektroenergetske, gasne i telekomunikacione mreže	1:5000
4.6.	Plan vodovodne i kanalizacione mreže	1:5000
4.7.	Lokacije propisane za dalju razradu	1:5000

# **I. POLAZNE OSNOVE**

# 1. IZVOD IZ TEKSTUALNOG DELA USVOJENOG KONCEPTA PLANA

Osnovni cilj izrade plana i uređenja obuhvaćenog prostora je privođenje prostora namenama utvrđenim GP Subotica – Palić do 2020.god. i to: porodično stanovanje malih i srednjih gustina, dva centra urbanističkih zona, sektorski centar, groblje, javne funkcije, komunalni objekti, komercijala, mala privreda, proizvodnja i privreda i zaštitno zelenilo.

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,
- u cilju razvijanja i unapređivanja javnih funkcija planirano je definisanje prostora namenjenog za izgradnju objekata od opšteg interesa u sastavu centra urbanističke zone, prema normativima i standardima koji su utvrđeni odgovarajućim propisima za određene oblasti i planiran broj stanovnika za koji se propisuje dalja urbanistička razrada,
- proširivanje kapaciteta saobraćajne i komunalne infrastrukture u cilju poboljšanja uslova stanovanja i omugućivanja izgradnje planiranih sadržaja,
- definisanje uslova za izgradnju objekata, porodičnog stanovanja, komercijalnih funkcija i u okviru zone rada, na građevinskom zemljištu ostale namene,
- u cilju poboljšanja uslova življenja i kvaliteta životne sredine prostor obogatiti blokovskim i uličnim zelenilom.

Takođe definisanjem postojećih i planiranih koridora – regulacijom ulica će se stvoriti preduslovi za privođenje prostora namenama utvrđenim GP-om Subotica – Palić na građevinskom zemljištu ostale namene: porodičnom stanovanju malih i srednjih gustina.

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 V za severni deo zone „Palić“ i deo zone „Radanovac“ u Subotici.

Planski osnov za izradu Plana generalne regulacije je: **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 br. 72/2009 i 81/2009- ispr., 64/2010 - odluka US i 24/2011).

Plan se izrađuje na osnovu Odluke o izradi Plana generalne regulacije V za za severni deo zone „Palić“ i deo zone „Radanovac“ u Subotici br. I-00-011-80/2009 (“Sl. list Grada Subotica” br. 26/2009) i predhodno izrađenog Koncepta Plana generalne regulacije.

Plan generalne regulacije V za severni deo zone „Palić“ i deo zone „Radanovac“ u Subotici je izrađen u skladu sa Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade planskih dokumenata



(“Službeni glasnik RS” broj 31/10, 69/10 i 16/2011), prema propisanom načinu izrade i sadržaju utvrđenim Pravilnikom.

Za potrebe izrade Plana generalne regulacije pribavljeni su podaci o postojećem stanju: postojećoj planskoj dokumentaciji, podlogama i uslovima korišćenja 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 U OKRUŽENJU**

Prostor definisan granicom Plana nalazi se u severoistočnom delu prostora obuhvaćenog granicama građevinskog rejonu utvrđenog **Generalnim planom Subotica-Palić do 2020. god.** (“Službeni list opštine Subotica” broj 16/06 i 17/06) i obuhvata deo urbanističke zone 17 „Radanovac“ (blok 17.1) i deo urbanističke zone 20 „Palić“ (blokovi 20.2, 20.3, 20.4).

Obuhvat Plana generalne regulacije čini prostor severno od Horgošskog puta (državnog puta II reda br. 102), od ulice Prežihov Voranca unutar istočne i severne granice građevinskog područja utvrđenog lomnim tačkama od broja 46 do 64 i zapadne granice bloka 17.1 do spoja sa državnim putem II reda br. 102

## **1.3 POSTOJEĆA NAMENA PROSTORA I OSNOVNE URBANISTIČKE KARAKTERISTIKE PROSTORA**

U pogledu namene može se konstatovati da je prostor obuhvaćen granicama Plana najvećim delom izgrađen objektima u funkciji stanovanja, komercijale, rada i poslovanja. Najveći deo prostora koji je obuhvaćen Planom priveden je nameni prema koja je definisana Generalnim planom Subotica – Palić do 2020. god.

Prostor u funkciji stanovanja se može podeliti da dve zone sa granicom koju predstavljaju ulice Palmina, Pešćarina i Nova 3. U severno od ove granice preovlađuje stanovanje malih gustina sa većim dubinama blokova odnosno veće površine parcela, dok južno od predmetnih ulica preovlađujuću vrstu izgradnje čine porodični stambeni u zoni stanovanja srednjih gustina sa manjim parcelama. Stambeni objekti su uglavnom P+1 ili P + Pk, građeni od čvrstog materijala i održavani. Većina objekata je starosti do 50 godina, dok je manji broj objekata starijeg datuma.

Prostor u celini odlikuje se veoma pravilnom fizičkom strukturom. Ulična mreža je pravilna, a postojeća izgrađenost u velikoj meri planska, što ukazuje na višegodišnje prisustvo planskog razvoja.

Površine za rad i poslovanje su prostori na kojima postoji koncentracija sadržaja koji nisu namenjeni stanovanju: komercijala, proizvodnja i privreda. Koncept Generalnog plana je takav da omogućava razvijanje ovih sadržaja na celokupnom prostoru grada čime bi se izbeglo formiranje “čisto” stambenih i neatraktivnih delova grada. Radi lakšeg snalaženja usvojena je nomenklatura u obeležavanju radnih zona koja će ujedno predstavljati korigovanu nomenklaturu proizvodnih zona iz postojećeg GUP Subotica – Palić do 2000. godine. Radne zone su izdiferencirane na 7 zona. U obuhvatu plana se nalazi radna zona „PALIĆ“.

Radna zona “PALIĆ” se nalazi na teritoriji MZ Palić i podeljena je u dva segmenta: deo na severnom obodu naselja sa proizvodnjom i planiranom malom privredom i centralni deo između pruge i Horgošskog puta (proizvodnja i mala privreda). Ukupna površina zone je 40,88 ha, s tim da

na slobodne površine otpada cca 9,35 ha. Deo površina koji je namenjen maloj privredi i proizvodnji je izgrađen objektima individualnog stanovanja. Na severnom obodu naselja Palić je planirano proširenje proizvodnih kapaciteta i objekata male privrede u delimično započetoj individualnoj stambenoj zgradnji. Transport je u ovom delu drumski. U centralnom delu je takođe planirano razvijanje proizvodnih kapaciteta i male privrede zbog mogućnosti drumskog i železničkog transporta.

Ulazni pravci u grad su: NOVOSADSKI pravac, SENĆANSKI pravac, PALIČKI I HORGOSKI pravac, SOMBORSKI pravac i KELEBIJSKI pravac. Pojasevi uz ove saobraćajnice predstavljaju vrlo atraktivne prostore za poslovne aktivnosti, naročito za razvoj tercijarnih delatnosti i proizvodnog zanatstva, kao i za delatnosti koji po svom karakteru predstavljaju sadržaje centra.

Ovi prostori su povoljni za razvoj preduzetništva s obzirom da se nalaze uz najvažnije putne pravce, infrastrukturno su opremljeni ili imaju mogućnost priključenja na infrastrukturu, tako da se mogu u kratkom roku privesti nameni.

U obuhvatu plana se nalazi Palički i Horgoški pravac koji je najinteresantniji pravac koji na neki način spaja grad sa Palićem i uz koji su već izgrađeni proizvodni pogoni, servisne funkcije, komercijalni sadržaji i slično.

Horgoški pravac predstavlja prostor uz ovu saobraćajnicu između Palića i autoputa i to samo sa severne strane pošto prostor uz južnu stranu Horgoškog puta ulazi u zaštitnu zonu SRP "Ludaško jezero". Prostor severno od saobraćajnice je delimično izgrađen i to uglavnom objektima koji nemaju građevinsku dozvolu, i namenjen je komercijalnim funkcijama, ugostiteljstvu i proizvodnom i uslužnom zanatstvu.

Razvojne mogućnosti i potencijali prostora proizlaze prvenstveno iz povoljnog prostornog položaja, sa izraženo dobrom saobraćajnom povezanošću sa primarnim gradskim funkcijama – centrom na cca 7,0 km, zonom odmora i rekreacije Palić na cca 1,0 km prema jugu.

U postojećem stanju infrastrukturna opremljenost prostora je delimična. S obzirom na planiranu javnu infrastrukturu, koju uglavnom čine primarne gradske infrastrukturne mreže zacrtane u koridoru Državnog puta II reda br.102, infrastrukturno opremanje prostora iziskuje značajna sredstva, koja su opravdana, jer se radi o realizaciji infrastrukture od vitalnog interesa za šire područje.

Prioritet realizacije uređenja ovog prostora opravdava potrebna sredstva za njegovu realizaciju, kao i uređenje javnog građevinskog zemljišta i komunalno opremanje u skladu sa Planom.

Određivanjem građevinskog zemljišta javne namene u granicama Plana utvrđen je i prostor građevinskog zemljišta ostale namene, koje će se u skladu sa utvrđenim pravilima uređenja i građenja prostora postupno privoditi nameni – stanovanju, radu, poslovanju i komercijalnim funkcijama. Planirana komunalna opremljenost prostora, povoljan položaj prostora u gradskim razmerama, daje posebnu vrednost i kvalitet ostalog građevinskog zemljišta.

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

- Predškolska ustanova – "Pinokio" u bloku br. 47
- Predškolska ustanova – "Kekec" u bloku br. 108
- Predškolska ustanova – "Kalimero" u bloku br. 126
- Osnovna škola – "Miroslav Antić" u okviru sektorskog centra na Paliću (Blok A)

## Objekti predviđeni za rušenje

Valorizacijom postojećeg stanja fizičkih struktura i prostora kao i proširivanjem regulacija postojećih ulica i otvaranjem novih ulica utvrđeni su objekti za rušenje. Za rušenje su predviđeni svi objekti koji nisu u skladu sa planiranom namenom ili objekti koji su unutar utvrđenih regulacija ulica. Ostali objekti se mogu zadržati, rekonstruisati, rušiti ili graditi novi u skladu sa urbanističkim parametrima i namenom utvrđenim PGR–om za zonu u kojoj se nalaze. Objekti planirani za rušenje su naznačeni na grafičkom prilogu br. 4.2. Geodetska podloga sa granicom Plana i planom rušenja.

Za izgradnju i uređenje **POVRŠINA I OBJEKATA JAVNE NAMENE** (korekciju regulacije postojećih ulica, otvaranje – probijanje novih ulica u cilju izgradnje saobraćajnih površina i objekata javne infrastrukture, uređenja javnih zelenih površina, izgradnju objekata javne namene) Planom je predviđeno rušenje 12 stambenih objekata i 27 pomoćnih. Ukupna površina pod objektima je cca 1750,00 m<sup>2</sup>.

Tabela 1

<i>Namena objekta</i>	<i>Broj objekata</i>	<i>Površina pod objektima (m<sup>2</sup>)</i>
STAMBENI	12	1022,00
POMOĆNI	27	728,00
Ukupno	39	1750,00

## 1.4 POSTOJEĆA KOMUNALNA OPREMLJENOST PROSTORA

### 1.4.1 ANALIZA MREŽE SAOBRAĆAJNICA

#### *Drumski saobraćaj*

U obuhvatu ovog Plana nalazi se deonica državnog puta II reda br. 102 – petlja Horgoš – Subotica – Bačka Topola – Srbobran – Novi Sad – Inđija – Stara Pazova – Beograd (ulaz). Ukupna deonica iznosi oko 2324 m i to od okvirne stacionaže km 21+831 do okvirne stacionaže km 22+068 i od okvirne stacionaže km 23+196 do okvirne stacionaže km 24+154. Ova deonica državnog puta je izgrađena sa četiri saobraćajne trake i razdelnim ostrvom u ukupnoj širini oko 18 m. Na okvirnoj stacionaži km 21+888 put se ukršta sa jednokolosečnom neelektrificiranom železničkom prugom Subotica – Horgoš – državna granica.

Ulična mreža je po svom karakteru ortogonalna. S obzirom da je veći deo Planom obuhvaćenog prostora izgrađen na osnovu ranijih urbanističkih planova elementi ulične mreže i same ulice zadovoljavaju današnje potrebe, dok na mestima gde nije tako potrebno je izvršiti odgovarajuće korekcije.

#### *Železnički saobraćaj*

Kroz Planom obuhvaćen prostor železničku infrastrukturu čini jednokolosečna neelektrificirana železnička pruga br. 56 Subotica – Horgoš – državna granica na kojoj je organizovan javni železnički putni i teretni saobraćaj. Na ovoj pruzi u obuhvatu predmetnog Plana nalaze se tri putna prelaza i to na stacionaži km 7+332 (prelaz državnog puta preko pruge) osiguran branicima i saobraćajnim znacima na putu, km 7+674 (pešački prelaz u zoni železničke stanice Palić) i km 8+541 osiguran saobraćajnim znacima na putu i trouglom preglednosti. Železnička stanica Palić sa četiri stanična koloseka se nalazi u km 7+656.

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

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

#### **Elektroenergetska mreža**

Na prostoru u granicama Plana izgrađena je elektroenergetska mreža na oba naponska nivoa. Srednjenaponska mreža izvedena je na 20 kV nivou delom nadezumno a delom podzemno, kao i niskonaponska mreža koja je još uvek u nešto većem procentu izgrađena nadzamenom u odnosu na podzemnu NN mrežu. Napajanje potrošača kako privatnih tako i komercijalnih električnom energijom obezbeđeno je putem 34 trafostanica i jedne razdelne stanice (RS-Palić), od kojih je 16 MBTS tipa (montažno-betonska trafostanica), jedna tipa ZTS (zidana trafostanica), dok su ostalih 17 stubne (STS). Pomenute trafostanice vezane su na 20 kV izvode iz TS 110/20 kV Palić.

#### **Gasovodna mreža**

Distributivna gasovodna mreža izgrađena na celom prostoru obuhvata Plana, i sastoji se od PE cevi različitih profila položenih na 1,0 m dubine, i vezana je na MRS-2 Palić.

#### **Telekomunikaciona mreža**

Predmetni prostor je pokriven telefonskom mrežom, kao i mrežama mobilne telefonije i TV i radio prenosa. Različit je stepen funkcionalne razvijenosti pomenutih mreža, tako da je neophodna njihova modernizacija, kompletiranje i širenje prema koncentrisanim korisnicima.

U granicama predmetnog Plana, postojeća telekomunikaciona (TK) infrastruktura „Telekoma Srbija“ sastoji se od:

- bazih stanica mobilne telefonije i stanica bežične PM
- RR koridora
- kablovske TK kanalizacije
- mreže optičkih TK kablova
- kablova mesne TK mreže (podzemni)
- ostali TK objekti (izvodi, ulični kabineti, kontejneri)

Posebno treba napomenuti postojanje magistralnih, međumesnih i mesnih koridora postojećih optičkih kablova na relacijama Subotica – GP Horgoš, Subotica – Horgoš itd.

Prostor je pokriven i kablovskim distributivnim sistemom (KDS) za prijem radio i TV signala, čije se trase kablova uglavnom poklapaju sa trasama postojećim TK vodova.

### ***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 II. Na ovom području su izgrađeni magistralni vodovodi duž dela Ulice mira (Ø 200) i Horgošskog puta (PE Ø 280), Venca bratstva i jedinstva, Palmine, Creska, Dubrovačke, M. Oreškovića i Pulske.

Na predmetnoj teritoriji upotrebljene vode se prikupljaju mrežom kanala i evakušu do sabirnika – kolektora, koji ih transportuje do postojećeg prečištača na Slanom jezeru.

## 1.5 ANALIZA POSTOJEĆEG JAVNOG I DRUGOG ZELENILA

Na prostoru u granicama Plana ima nekoliko uređenih javnih zelenih površina, skverova, parkova i prisutne su sledeće kategorije zelenila:

- Park – Parkovsko zelenilo
- Ulično zelenilo
- Zelenilo ograničenog korišćenja (sportska igrališta, škola, predškolska ustanova)
- Zelene površine specijalne namene – groblje
- Zaštitno zelenilo

### *Park – Parkovsko zelenilo*

Tokom 2006 god. u blokovima 40, 118 i 119 izgrađeni su sportski tereni i delemično je ozelenjen okolni prostor. Tokom tekuće 2012. god. na prostoru obuhvata Plana planirano je formiranje i rekultivisanje nekoliko zelenih površina u okviru projekta "Rekultivacija devastiranih i ozelenjavanje nekultivisanih površina". Navedenim projektom obuhvaćene su zelene površine u blokovima 40, 118 i 119.

### *Ulično zelenilo*

Najstarija kategorija zelenila na ovom prostoru je ulično zelenilo. Ovo zelenilo je prisutno iz ranijeg perioda, oformljeno i sačuvano u koridoru ulica u delu nasleđene i zadržane urbane matrice prostora.

### *Zelenilo ograničenog korišćenja*

Kompleks škole i predškolskih ustanova je delimično ozelenjen. Prema zatečenom stanju zelenilo je slabog kvaliteta, nedovoljno održavano.

### *Groblje*

Postojeći kompleks groblja na Paliću je opštinski i podeljeno je na konfesije i prema Plan detaljne regulacije za deo prostora MZ „Palić“, između ulica Lovačke, 41 Nove, Palmine i severoistočne granice građevinskog reona u Subotici („Službeni list opštine Subotica“ br. 18/2009) planirano je njegovo proširenje. U okviru postojećeg kompleksa groblja preovlađuje nisko rastinje sa vrlo malo visokog rastinja, dok se parcele planirane za proširenje groblja koriste kao poljoprivredno zemljište za uzgoj poljoprivrednih kultura karakterističnih za ovo područje.

### *Zaštitno zelenilo*

U obuhvatu Plana generalne regulacije se ne nalaze zaštićena prirodna dobra.

Područja u postupku zaštite:

- Spomenik prirode „Stabla hrasta lužnjaka na Paliću“. SP „Stabla hrasta lužnjaka na Paliću“ sastoji se od dve prostorno odvojene celine. Prva celina obuhvata Trg Mađar Lasla i Ulicu Bele Bartoka. Drugu celinu čini drvodred u Ulici Petefi Šandora

Područja od međunarodnog značaja za očuvanje biološke raznovrsnosti:

- Deo Plana se nalazi u IBA (Important Bird Area) području „Subotička jezera i pustare“. Severni deo obuhvata Plana generalne regulacije se nalazi u području zaštitne zone „Subotičke peščare“. Prema članu 6. Uredbe o izmeni uredbe o zaštiti predela izuzetnih odlika „Subotička peščara“ („Sl. glasnik RS“ br. 113/2004), na području zaštitne zone „Subotičke peščare“ zabranjeno je izvođenje radova koji bi

doveli do opadanja nivoa podzemnih voda, proširenje građevinske zone, podizanje industrijskih objekata, hemijsko i fizičko zagađivanje, deponovanje čvrstog i tečnog otpada, otpadnih i zagađenih voda.

Ekološki koridori:

- Lokalni ekološki koridor „Zeleni koridor Palića“. Lokalni ekološki koridor Kanal Tapša na jugozapadu obuhvata Plana

## 1.6 STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE

Generalnim planom Subotica - Palić do 2020. god. utvrđena je osnovna namena predmetnog prostora – porodično stanovanje malih i srednjih gustina, dva centra urbanističkih zona, sektorski centar, groblje, javne funkcije, kumunalni objekti, komercijala, mala privreda, proizvodnja i privreda i zaštitno zelenilo. Delovi prostora unutar granice plana su razrađivani planovima detaljne regulacije u proteklom periodu. Na delu prostora obuhvata Plana generalne regulacije na snazi su:

- *Regulacioni plan za deo M.Z. Radanovac u Subotici (Službeni list opštine Subotica broj 13/97 i 52/2003)*
- *Plan detaljne regulacije za Sektorski centar na Paliću, oivičen ulicama Trogirska, Dubrovačka, Kizura Ištvana i Bohinjska (Službeni list opštine Subotica broj 22/2007)*
- *Plan detaljne regulacije za deo prostora MZ „Palić“, između ulica Lovačke, 41 Nove, Palmine i severoistočne granice građevinskog reona u Subotici („Službeni list opštine Subotica“ br. 18/2009)*
- *Izmena Plana detaljne regulacije za Sektorski centar na Paliću, oivičen ulicama Trogirska, Dubrovačka, Kizura Ištvana i Bohinjska („Službeni list grada Subotice“ br. 6/2010).*

U poslednjih 50-tak godina delovi predmetnih naselja su razrađivani sa više generalnih i detaljnih planova i elementi tih planova (ulice i infrastruktura) se ugrađuju ovaj Plan kao stečene urbanističke obaveze.

Stečenom urbanističkom obavezom smatraju se i svi Aktovi o urbanističkim uslovima i odobrenja za izgradnju, kao i Urbanistički projekti izdati na osnovu Generalnog plana Subotica – Palić do 2020. god. (Službeni list opštine Subotica broj 16/2006, 17/2006 i 28/2006) na prostoru u okviru ovog Plana, a kojima nije istekao rok važenja.

## 1.7 GRANICE PLANA

Planom generalne regulacije obuhvaćen je prostor od cca **638 ha** u severoistočnom delu prostora obuhvaćenog granicama građevinskog reona utvrđenog Generalnim planom Subotica – Palić do 2020 godine (“Službeni list opštine Subotica” br. 16/2006, 17/2006 i 28/2006).

Plan generalne regulacije obuhvata deo građevinskog područja Subotice koji čini prostor severno od Horgošskog puta (državnog puta II reda br. 102), od ulice Prežihov Voranca unutar istočne i severne granice građevinskog područja utvrđenog lomnim tačkama od broja 46 do 64 i zapadne granice bloka 17.1 do spoja sa državnim putem II reda br. 102

PGR-om je obuhvaćen deo urbanističke zone 17 „Radanovac“ (blok 17.1) i deo urbanističke zone 20 „Palić“ (blokovi 20.2, 20.3, 20.4).

Granica plana generalne regulacije definisana je koordinatama prelomnih tačaka definisanih na grafičkom prilogu. Granice su jasno naznačene na grafičkom prilogu broj 4.2.

GR.1	405262.701	107102.400	GR.49	401742.370	109774.714
GR.2	405262.702	107102.359	GR.50	401739.250	109765.313
GR.3	405326.963	107093.337	GR.51	401803.796	109655.579
GR.4	405337.601	107092.072	GR.52	401530.223	109559.746
GR.5	405363.307	107088.495	GR.53	401581.091	109481.651
GR.6	405414.355	107082.055	GR.54	401647.364	109237.789
GR.7	405467.842	107075.292	GR.55	401783.191	108751.393
GR.8	405492.119	107071.618	GR.56	401659.070	108727.218
GR.9	405534.730	107065.450	GR.57	401872.196	107766.861
GR.10	405556.500	107062.310	GR.58	402013.509	107794.338
GR.11	405596.290	107056.704	GR.59	402025.756	107705.934
GR.12	405615.005	107055.862	GR.60	402040.572	107637.836
GR.13	405583.936	107176.542	GR.61	402053.256	107549.888
GR.14	405637.620	107198.966	GR.62	402059.816	107521.070
GR.15	405621.965	107261.158	GR.63	402126.335	107513.684
GR.16	405276.416	108412.822	GR.64	402128.469	107498.751
GR.17	405228.299	108563.560	GR.65	402172.495	107493.898
GR.18	404773.787	108442.640	GR.66	402245.662	107483.505
GR.19	404767.945	108463.688	GR.67	402792.973	107404.852
GR.20	404745.863	108543.252	GR.68	403010.442	107373.629
GR.21	404729.541	108602.060	GR.69	403006.091	107388.672
GR.22	404677.489	108789.577	GR.70	403009.705	107418.410
GR.23	404473.546	108722.401	GR.71	403095.880	107406.000
GR.24	404451.100	108714.940	GR.72	403108.741	107403.383
GR.25	404432.339	108708.052	GR.73	403151.812	107397.364
GR.26	404408.389	108699.466	GR.74	403205.017	107389.910
GR.27	404381.685	108689.791	GR.75	403222.279	107387.442
GR.28	404287.366	108658.389	GR.76	403241.064	107384.648
GR.29	404243.967	108910.442	GR.77	403259.821	107381.286
GR.30	404148.658	108989.076	GR.78	403303.793	107375.485
GR.31	404138.242	109023.588	GR.79	403387.340	107363.492
GR.32	404072.163	109000.221	GR.80	403426.057	107358.395
GR.33	403736.182	108889.374	GR.81	403491.824	107348.795
GR.34	403134.373	108681.883	GR.82	403517.252	107345.173
GR.35	403016.724	109117.803	GR.83	403590.838	107334.675
GR.36	402746.529	109012.846	GR.84	403630.476	107328.790
GR.37	402682.689	109247.436	GR.85	403643.101	107327.098
GR.38	402682.689	109247.436	GR.86	403685.667	107321.056
GR.39	402560.592	109687.314	GR.87	403727.516	107314.712
GR.40	402515.386	109776.051	GR.88	403832.404	107299.979
GR.41	402146.036	109632.832	GR.89	403858.990	107295.484
GR.42	401762.098	110267.347	GR.90	403872.423	107293.853
GR.43	401730.451	110253.933	GR.91	403978.967	107278.415
GR.44	401713.116	110214.538	GR.92	403997.821	107275.995
GR.45	401541.432	110153.252	GR.93	404039.289	107269.908
GR.46	401601.147	110023.947	GR.94	404098.560	107261.644
GR.47	401621.411	109989.480	GR.95	404127.100	107257.194
GR.48	401614.561	109986.083	GR.96	404122.526	107226.219

GR.97	404190.707	107216.862	GR.101	404654.188	107179.094
GR.98	404189.870	107220.281	GR.102	404677.438	107182.432
GR.99	404335.316	107200.396	GR.103	404956.469	107145.700
GR.100	404381.171	107213.826	GR.104	404971.294	107143.516



## **II. PLANSKI DEO**

## 2. 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 urbanističke blokove. Planom generalne regulacije blokovi su identifikovani numeracijom u okviru određene građevinske zone. Prostor unutar granice plana podeljen je na sledeće zone:

### A. ZONU javne namene

- Centar urbanističke zone Radanovac – (cca 1,11 ha)
- Centar urbanističke zone Palić – (cca 1,86 ha)
- Sektorski centar Palić – (cca 6,62 ha)
- Koridor železnice – (cca 6,30 ha)
- Parkovi i skverovi – (cca 1,69 ha)
- Javna namena – (cca 0,54 ha)
- Zaštitno zelenilo – (cca 47,33 ha)
- Koridor kanala Tapša – (cca 0,93 ha)

### B. ZONU komunalne delatnosti

- Groblje – (cca 13,95 ha)
- Kompleks DTD – (cca 1,05 ha)

### C. ZONU stanovanja

- Porodično stanovanje malih gustina (cca 136,22 ha)
- Porodično stanovanje srednjih gustina (cca 272,28 ha)

### D. ZONU poslovanja

- Komercijalne funkcije (cca 17,82 ha)

### E. ZONU rada

- Proizvodnja, privreda (cca 17,60 ha)
- Mala privreda (cca 14,77 ha)

### *Podela na blokove*

U skladu sa planskim rešenjem prostor unutar granice Plana podeljen je na 152 blokova označenih od 1 – 152 na grafičkim priložima. Granice blokova čine:

Tabela 2.

BROJ BLOK A	ULICE KOJE ČINE GRANICE BLOKA	POVRŠIN A BLOKA (ha)
1.	Pešćarina, Crvenih ruža, granica građevinskog reona	1,47
2.	Pešćarina, Livadska, granica građevinskog reona	0,27
3.	Crvenih Ruža, Pešćarina, Muškatla, granica građevinskog reona	6,77
4.	Livadska, Pešćarina, Muškatla, granica građevinskog reona	1,98
5.	Muškatla, Pešćarina, Venac bratstva i jedinstva, granica građevinskog reona	4,64
6.	Muškatla, Pešćarina, Kestenova, granica građevinskog reona	6,27
7.	Venac bratstva i jedinstva, Nova 2, granica građevinskog reona	3,30
8.	Venac bratstva i jedinstva, Pešćarina i Nova 1,	19,54

9.	Pešćarina, Kestenova, Poljska i Zmajevačka	14,10
10.	Kestenova, Poljska, Rumenačka, Livadska, granica građevinskog reona	9,60
11.	Rumenačka, Pešćarina, Zmajevačka i Poljska	14,16
12.	Nova 1, Pešćarina, Nova 2 i Nova 4	2,98
13.	Nova 2, Venac bratstva i jedinstva, Nova 1 i Nova 4	2,85
14.	Nova 3, Venac bratstva i jedinstva, Nova 2 i Nova 4	2,66
15.	Nova 3, Nova 4, Nova 2 i Pešćarina	2,57
16.	Nova 2, Venac bratstva i jedinstva, Nova 5, granica građevinskog reona	5,87
17.	Vrtna, Venac bratstva i jedinstva, Nova 3 i Pešćarina	3,38
18.	Pešćarina, Rumenačka, Nova 9 i Nova 10	3,94
19.	Nova 9, Rumenačka, Livadska i Nova 11	10,76
20.	Nova 9, Nova 11, Livadska i Beli golub	9,71
21.	Pešćarina, Nova 10, Nova 9 i Beli golub	2,55
22.	Pešćarina, Bukovička, Martonoška, Nova 6, Zelena i Vrtna	2,49
23.	Bukovička, Zelena, Nova 6 i Martonoška	1,38
24.	Nova 6, Zelena, Nova 7 i V. Petrovića	0,55
25.	Vrtna, Zelena, Nova 6, V. Petrovića, Nova 7 i Venac bratstva i jedinstva	1,42
26.	Nova 5, Venac bratstva i jedinstva i Nova 12	2,00
27.	Venac bratstva i jedinstva, Nova 7, V. Petrovića, Nova 8, Zelena i Borova	2,43
28.	Nova 8, V. Petrovića, Nova 7 i Zelena	1,44
29.	Zelena, Bukovička, Martonoška i Temerinska	1,80
30.	Martonoška, Bukovačka, Pešćarina i Voćarska	2,51
31.	Voćarska, Pešćarina, Beli golub i Nova 13	1,40
32.	Voćarska, Nova 13, Beli golub i Nova 9	1,58
33.	Voćarska, Nova 9, Beli golub i Livadska	10,48
34.	Livadska, Palmina, Panonska, granica građevinskog reona	24,7
35.	Panonska, Palmina i Nova 14	14,57
36.	Palmina, Nova 15, Nova 14, granica građevinskog reona	2,32
37.	Nova 12, Venac bratstva i jedinstva i Nova 16	1,34
38.	Nova 16, Venac bratstva i jedinstva i Voćarska	4,67
39.	Venac bratstva i jedinstva, Borova, Breskvina i Voćarska	1,48
40.	Breskvina, Borova, Zelena i Temerinska	0,60
41.	Voćarska, Breskvina, Temerinska i Martonoška	1,55
42.	Voćarska, Venac bratstva i jedinstva i Palmina	4,48
43.	Voćarska, Pešćarina, Palmina i Venac bratstva i jedinstva	6,47
44.	Pešćarina, Voćarska, Nova 13 i Palmina	1,42
45.	Nova 13, Voćarska, Nova 9 i Palmina	1,50
46.	Nova 9, Voćarska, Livadska i Palmina	10,33
47.	Palmina, Venac bratstva i jedinstva i Nova 17	0,31
48.	Nova 17, Venac bratstva i jedinstva i Nova 18	0,61
49.	Nova 18, Venac bratstva i jedinstva i Nova 19	0,69
50.	Nova 19, Venac bratstva i jedinstva i Ulica Mira	0,36
51.	Venac bratstva i jedinstva, Nova 20, Nova 21 i Palmina	2,98
52.	Palmina, Nova 22 i Nova 21	3,29
53.	Nova 20, Nova 22, Palmina i Radanovačka	5,67
54.	Kanal Tapša, Palmina, Nova 9 i Lovačka	0,64
54a	Lovačka, Radanovačka, Palmina i Kanal Tapša	1,87
55.	Nova 9, Palmina, Nova 25 i Nova 23	1,31
56.	Nova 9, Nova 23, Nova 25 i Nova 24	1,95

57.	Nova 9, Nova 24, Nova 25 i Lovačka	1,92
58.	Palmina, 41. Nova, Nova 23 i Nova 25	3,14
59.	Nova 23, 41. Nova, Nova 24 i Nova 25	3,40
60.	Nova 24, 41. Nova, Lovačka i Nova 25	3,20
61.	Ulica Mira, Venac bratstva i jedinstva, Nova 20, Nova 26 i Radanovačka	6,11
62.	Nova 20, Nova 26 i Radanovačka	1,16
63.	Dubrovačka, Radanovačka, Lovačka i Kanal Tapša	3,74
63a	Dubrovačka, Kanal Tapša, Lovačka i Cerska	7,20
64.	Dubrovačka, Cerska, Horgoški put	3,27
65.	Cerska, Lovačka, 4. Jula i Sutjeska	4,82
66.	Cerska, Sutjeska, Partizanska i Kozaračka	1,23
67.	Cerska, Kozaračka, Partizanska i Luke Mardašića	1,35
68.	Dubrovačka, Cerska, Luke Mardašića i Partizanska	1,33
69.	Cerska, Dubrovačka, Nikole Tesle, Rogaška, Horgoški put	5,63
70.	Nikole Tesle, Dubrovačka, i Partizanska	1,26
71.	Nikole Tesle, Partizanska i Subotička	1,23
72.	Subotička, Dubrovačka, Cvetna i Nikole Tesle	1,54
73.	Cvetna, Dubrovačka, Jasenovačka i Nikole Tesle	1,59
74.	Jasenovačka, Dubrovačka, Rogaška i Nikole Tesle	1,24
75.	Partizanska, Luke Mardašića, Rogaška i Dubrovačka	1,89
76.	Luke Mardašića, Partizanska, Kozaračka i Rogaška	2,03
77.	Partizanska, Sutjeska, Rogaška i Kozaračka	1,83
78.	Kozaračka, Rogaška, Sutjeska i Banatska	1,19
79.	Rogaška, Kozaračka, Banatska i Adi Endrea	0,82
80.	Rogaška, Adi Endrea, Banatska i Feješ Klare	1,02
81.	Rogaška, Feješ Klare, Banatska i Dubrovačka	0,57
82.	Rogaška, Dubrovačka, Javorska i Bohinjska	2,08
83.	Javorska, Dubrovačka, Trogirska i Bohinjska	2,09
84.	Rogaška, Bohinjska, Trogirska, Lanji Ernea, Horgoški put	3,86
85.	Sutjeska, 4. Jula, Lovačka i Zelengorska	1,99
86.	Banatska, Sutjeska, 4. Jula i Dubrovačka	1,45
87.	Dubrovačka, 4. Jula, Sutjeska i Virag Balaža	1,48
88.	Virag Balaža, Sutjeska, Aranji Janoš i Dubrovačka	1,08
89.	Aranji Janoš, Sutjeska, Ružina i Dubrovačka	1,42
90.	Ružina, Sutjeska, Vladimira Đanića i Dubrovačka	1,47
91.	Dubrovačka, Vladimira Đanića, Sutjeska i Zelengorska	0,77
92.	Trogirska, Bohinjska, Zelengorska i Košut Lajoša	3,38
93.	10. Oktobra, Trogirska, Košut Lajoša i Brestovačka	1,92
94.	Trogirska, 10. Oktobra, Brestovačka, Horgoški put	3,37
95.	Brestovačka, Košut Lajoša, Zelengorska, Horgoški put	2,91
96.	Lovačka, Zelengorska, Josipa Kolumba i Servo Mihalja	1,73
97.	Zelengorska, Servo Mihalja, Evropska i 7. Jula	1,53
98.	Zelengorska, 7. Jula, Evropska i Prespanska	1,49
99.	Zelengorska, Prespanska, Evropska i Dubrovačka	1,36
100	Dubrovačka, Evropska, Servo Mihalja i Josipa Kolumba	1,38
101	Dubrovačka, Zelengorska, Evropska, Bolmanska i Vrnjačka	1,94
102	Bolmanska, Evropska i Vrnjačka	1,02
103	Evropska, Dubrovačka, Josipa Kolumba i Vrnjačka	0,89
104	Zelenogorska, Vrnjačka, Nova 27, Franca Lista, Nova 28 i Bartok Bele	1,39

105	Bartok Bele, Nova 28, Franca Lista, Nova 28, Vrnjačka i Evropska	1,82
106	Bartok Bele, Evropska, Pap Pala i Nova 28	1,20
107	Zelenogorska, Bartok Bele, Nova 28 i Petefi Šandora	0,90
108	Nova 28, Pap Pala, Bartok Bele, Orbanfalva i Petefi Šandora	1,82
109	Zelenogorska, Petefi Šandora i Alekse Šantića	1,59
110	Zelenogorska, Alekse Šantića, Orbanfalva i Marka Oreškovića	2,33
111	Josipa Kolumba, Lovačka, Pulska i Nova 29	2,24
112	Vranjska, Josipa Kolumba, Nova 29 i Pulska	2,73
113	Josipa Kolumba, Vranjska, Marije Bursać, Belekuna, Boška Buhe i Dubrovačka	4,04
114	Boška Buhe, Belekuna i Marije Bursać	0,60
115	Marije Bursać, Vranjska, Pulska i Dubrovačka	1,72
116	Josipa Kolumba, Dubrovačka, Pulska i Nova 30	2,49
117	Josipa Kolumba, Nova 30, Pulska i Vrnjačka	2,68
118	Bele Bartok, Evropska, Vrnjačka i Trg Mađar Lasla	0,54
119	Trg Mađar Lasla, Vrnjačka, Nova 31 i Bele Bartoka	0,56
120	Daruvarska i Fočanska	0,59
121	Nova 31, Vrnjačka, Daruvarska i Bele Bartoka	2,08
122	Bele Bartoka, Fočanska, Vrnjačka i Pulska	1,94
123	Bele Bartoka, Pulska, Vidovdanska i Orbanfalva	2,44
124	Orbanfalva, Vidovdanska i Petefi Šandora	1,20
125	Vidovdanska, Pulska i Petefi Šandora	1,62
126	Marka Oreškovića, Orbanfalva, Petefi Šandora i Aurela Šadlera	4,54
127	Aurela Šadlera, Petefi Šandora, Pulska i Marka Oreškovića	0,85
128	Pulska, Lovačka, Bratstva i jedinstva i Atile Jožefa	4,88
129	Nova 32, Bratstva i jedinstva, Lovačka, Nova 33	4,14
130	Nova 33, Nova 34	0,46
131	Nova 34, Nova 33, Lovačka	0,45
132	Nova 35, Lovačka, Lopudska, Nova 36	1,42
133	Nova 35, Nova 36, Lopudska, Nova 37	1,56
134	Atile Jožefa, Bratstva i jedinstva, Nova 32, Danila Kiša	1,89
135	Atile Jožefa, Danila Kiša, Nova 32, Nova 35	5,20
136	Atile Jožefa, Nova 35, Nova 37, Lopudska	2,43
137	Marka Oreškovića, Pulska, Atile Jožefa, Nova 35, Nova 38	9,45
138	Marka Oreškovića, Nova 38, Nova 35	3,05
139	Marka Oreškovića, Nova 35, Atile Jožefa, Lopudska	3,83
140	Prežihov Voranca, Atile Jožefa, granica građevinskog reona	4,52
141	Atile Jožefa, Lopudska, granica građevinskog reona	2,88
142	Lopudska, granica građevinskog reona	0,11
143	Lovačka, granica građevinskog reona	0,76
144	Prežihov Voranca, granica građevinskog reona	4,52
145	Nova 39, Nova 40, Železnička, Prežihov Voranca	2,92
146	Begejska, Nova 39, Prežihov Voranca, Horgoški put	3,50
147	Begejska, Železnička, Nova 40, Nova 39	4,13
148	Horgoški put, Nova 41, Železnička, Begejska	9,06
149	Horgoški put, Splitska aleja, Železnička, Nova 41	3,00
150	Horgoški put, Splitska aleja	1,02
151	Marka Oreškovića, železnička pruga	0,82
152	železnička pruga	3,05
<b>UKUPNA POVRŠINA BLOKOVA</b>		<b>540,09</b>

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

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

Cilj izrade plana je privođenje prostora namenama utvrđenim GP Subotica – Palić do 2020 (porodično stanovanje malih i srednjih gustina, dva centra urbanističkih zona, sektorski centar, groblje, javne funkcije, kumunalni objekti, komercijala, mala privreda, proizvodnja i privreda i zaštitno zelenilo).

Na izradu plana uticao je i sam položaj predmetnog prostora koji se nalazi na samom severoistoku građevinskog rejona definisanog granicama generalnog plana Subotica – Palić do 2020.god. Prostor u obuhvatu Plana generalne regulacije je jasno podeljen na dve velike zone – zonu stanovanja srednjih gustina sa centralnim funkcijama i zonu stanovanja malih gustina sa prostorima namenjenih zaštitnom zelenilu i poljoprivrednom zemljištu. Planskim rešenjem zasnovanim na načelu održivog razvoja obezbeđeno je unapređenje javnih prostora, usklađenost socijalnog razvoja, ekonomska 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 malih i srednjih gustina i u okviru sektorskog centra planirana je izgradnja objekata namenjenih višeporodičnom stanovanju 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.

Značajnija korekcija regulacione širine planirana je jedino u ulicama: Radanovačka i Venac Bratstva i Jedinstva (saobraćajnice II i III reda) otvaranje nekoliko ulica u zonama porodičnog stanovanja malih i srednjih gustina.

Regulacionim 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 utvrđena je u odnosu na regulacione linije ulica.

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

Postojeći kompleksi sa izgrađenim objektima javnih službi se zadržavaju u svojim postojećim granicama i sa postojećim osnovnim namenama.

U okviru centra urbanističke zone u naselju Radanovac planiraju se kompleksi predškolske ustanove i ambulanta, dok se na prostoru namenjenom javnoj nameni planira formiranje kompleksa osnovne škole.

Centar urbanističke zone na Paliću je popunjen sadržajima tako da se ne planira njegovo dopunjavanje, dok se u sektorskom centru prema važećem planu detaljne regulacije pored postojećeg kompleksa osnovne škole planiraju i predškolska ustanova objekat zdravstva i dom kulture.

Na delu prostora namenjenom javnoj nameni i centru urbanističke zone u naselju Radanovac određena je obaveza dalje razrade odnosno izrade Plana detaljne regulacije.

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.

U cilju poboljšanja uslova življenja i kvaliteta životne sredine PGR predviđeno je više površina za uređenje javne zelene površine – parkovskog karakterana u blokovima 40, 118 i 119

Posebnu kategoriju zelenih površina činiće – zelenilo ograničenog korišćenja (zelene površine škola, dečjih ustanova, ambulante...).

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**

Koncepcija organizacije i uređenja prostora utvrđena je u skladu sa ciljem izrade PGR – privođenju predmetnog prostora namenama utvrđenim GP Subotica - Palić do 2020 – porodično stanovanje malih i srednjih gustina, dva centra urbanističkih zona, sektorski centar, groblje, javne funkcije, komunalni objekti, komercijala, mala privreda, proizvodnja i privreda i zaštitno zelenilo.

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.

Dispozicija novih objekata utvrđena je u odnosu na planirane regulacione linije ulica.

## **KONCEPCIJA ORGANIZACIJE I UREĐENJA PROSTORA PO URBANISTIČKIM ZONAMA**

### **Bloкови A, B, C, D, E, F, G, H, I, J i K**

Prostor unutar granice obuhvata plana koji se prostire na površinama gore navedenih blokova je detaljno razrađen urbanističkim planovima nižeg reda, odnosno planovima detaljne regulacije.

Svi elementi ovih planova se u potpunosti preuzimaju.

Građenje objekata u ovim blokovima utvrđeno je pravilima građenja važećim planovima:

- Plan detaljne regulacije za Sektorski centar na Paliću, oivičen ulicama Trogirska, Dubrovačka, Kizura Ištvana i Bohinjska (Službeni list opštine Subotica broj 22/2007)
- Plan detaljne regulacije za deo prostora MZ „Palić“, između ulica Lovačke, 41 Nove, Palmine i severoistočne granice građevinskog reona u Subotici („Službeni list opštine Subotica“ br. 18/2009)

- Izmena Plana detaljne regulacije za Sektorski centar na Paliću, oivičen ulicama Trogirska, Dubrovačka, Kizura Ištvana i Bohinjska („Službeni list grada Subotice“ br. 6/2010).

**Blokovi 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 18, 19, 20, 21, 31, 32, 33, 44, 45, 46, i delovi blokova 10 i 11**

Prostora unutar granice obuhvata plana koji se prostire na površinama gore navedenih blokova namenjuje se porodičnom stanovanju malih gustina.

Alternativna namena u sklopu ove zone je poslovanje, koje u odnosu na preovlađujuću namenu unutar obuhvaćenog prostora može biti zastupljeno do max. 30%.

Građenje objekata u zoni porodičnog stanovanja malih gustina utvrđeno je pravilima građenja PGR.

**Blokovi 16, 17, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 37, 38, 39, 41, 42, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 54a, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 144, 145, 146, 147, 151 i delovi blokova 63a i 64**

Prostora unutar granice obuhvata plana koji se prostire na površinama gore navedenih blokova namenjuje se porodičnom stanovanju srednjih gustina.

Alternativna namena u sklopu ove zone je poslovanje, koje u odnosu na preovlađujuću namenu unutar obuhvaćenog prostora može biti zastupljeno do max. 40%.

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

U delu bloka 53 formiran je kompleks se sportsko rekreativnim sadržajima – konjički sport i škola u prirodi. U okviru ovog prostora moguća je izgradnja objekata namenjenih sportu i rekreaciji u vidu otvorenih i zatvorenih sportskih terena sa pratećim sadržajima komercijalne i turističko-ugostiteljske namene. U okviru kompleksa, dozvoljena je izgradnja poslovno-stambenog objekta, (jedan stan 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 30% izgrađene (razvijene) površine objekta.

Građenje objekata u okviru postojećeg kompleksa vršiće se na osnovu Lokacijske dozvole, dok se za proširenje kompleksa propisuje se dalja razrada – izrada urbanističkog projekta uz uslov da se ispoštuju urbanistički parametri Indeks zauzetosti do max 30% (računaju se samo objekti) i spratnost P+1+Pk

Ukupan indeks zauzetosti, računajući objekte i otvorene sportske terene je maksimalno 60%. Procenat učešća zelenila u sklopu ove zone je min 40%.

**Blok 43**

Najveći deo prostora unutar granice obuhvata plana koji se prostire na površini gore navedenog bloka namenjuje se porodičnom stanovanju srednjih gustina.

Alternativna namena u sklopu ove zone je poslovanje, koje u odnosu na preovlađujuću namenu unutar obuhvaćenog prostora može biti zastupljeno do max. 40%.



Deo bloka je namenjen formiranju centra urbanističke zone naselja Radanovac i kompleksa osnovne škole u na prostoru javne namene.

Građenje objekata u zoni porodičnog stanovanja srednjih gustina utvrđeno je pravilima građenja PGR. Dok se za prostor namenjen za javnu namenu i centar urbanističke zone propisuje dalja razrada odnosno izrada plana detljne regulacije.

#### **Blokovi 40, 118 i 119**

Navedeni blokovi namenjuju se javnoj zelenoj površini parkovskog karaktera. U okviru ovih prostora predviđa se ozelenjavanje prema odgovarajućem pejzažnom rešenju sa mogućnošću uređenja sportskih terena, dečjeg igrališta, uz sadržaje za odmor i relaksaciju odraslih lica (pešačke staze, klupe, uređeni pešački platoi ...)

Planirane intervencije u okviru postojećeg kompleksa vršiće se na osnovu Lokacijske dozvole.

#### **Blok 148**

Prostora unutar granice obuhvata plana koji se prostire na površinama gore navedenih blokova namenjuje se proizvodnji i privredi.

Građenje objekata u zoni rada u okviru postojećih kompleksa vršiće se na osnovu Lokacijske dozvole, dok se za novoformirane komplekse propisuje izrada Urbanističkih projekata.

#### **Blok 150 i deo bloka 149**

Prostora unutar granice obuhvata plana koji se prostire na površinama gore navedenih blokova predstavlja formirani centar urbanističke zone naselja Palić.

Građenje objekata u okviru centra urbanističke zone na Paliću vršiće se na osnovu Lokacijske dozvole,

#### **Deo bloka 149**

Prostor unutar granice obuhvata plana koji se prostire na delu površine bloka 149 namenjuje se maloj privredi.

Građenje objekata u zoni male privrede utvrđeno je pravilima građenja PGR.

#### **Blok 34 i delovi blokova 11 i 35**

Prostor unutar granice obuhvata plana koji se prostire na površinama gore navedenih blokova se nalazi u zaštitnoj zoni prirodnog dobra na osnovu Uredbe o zaštiti Specijalnog rezervata prirode "Ludaško jezero" ("Službeni list RS" broj 30/2006) od 11. aprila 2006. godine. Delovi prostora unutar zaštitne zone koji nisu izgrađeni već se koriste kao poljoprivredno zemljište su zadržali tu postojeću namenu, odnosno u sklopu njih nije dozvoljena izgradnja objekata, osim objekata vezanih za poljoprivredu (staklenici, plastenici i sl.)

#### **Delovi blokova 36, 63, 63a i 64**

Prostor unutar granice obuhvata plana koji se prostire na površinama gore navedenih blokova namenjuju se komercijalnim funkcijama.

Građenje objekata u zoni komercijale u delu bloka 36 utvrđeno je pravilima građenja u PGR i planirane intervencije u okviru postojećeg kompleksa vršiće se na osnovu Urbanističkog projekta.

Za delove blokova 63, 63a i 64 namenjenih komercijalnim funkcijama propisuje dalja razrada odnosno izrada Plana detaljne regulacije.

### 2.2.3. BILANS POVRŠINA

Tabela 3.

NAMENA POVRŠINA		POVRŠINA (ha)	(%)
A) POVRŠINE JAVNE NAMENE	ULICE (koridor željeznice, kolovozi, trotoari, ulično zelenilo)	104.38	16.37
	CENTAR URBANISTIČKE ZONE - Radanovac	1.11	0.17
	CENTAR URBANISTIČKE ZONE - Palić	1.86	0.29
	SEKTORSKI CENTAR - Palić	6.62	1.03
	JAVNA NAMENA	0.54	0.08
	KORIDOR KANALA TAPŠA	0.93	0.15
	<b>UKUPNO A</b>	<b>115.44</b>	<b>18.09</b>
B) KOMUNALNE ZONE I OBJEKTI	GROBLJE	13.95	2.19
	KOMPLEKS DTD-a	1.05	0.16
	<b>UKUPNO B</b>	<b>15.00</b>	<b>2.35</b>
C) JAVNO ZELENILO	JAVNE ZELENE POVRŠINE PARKOVSKOG KARAKTERA	1.69	0.26
	ZAŠTITNO ZELENILO	47.33	7.42
	<b>UKUPNO C</b>	<b>49.02</b>	<b>7.68</b>
D) POVRŠINE OSTALE NAMENE	ZONA PORODIČNOG STANOVANJA MALIH GUSTINA	136.22	21.35
	ZONA PORODIČNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA	272.28	42.67
	ZONA POSLOVANJA – KOMERCIJALNE FUNKCIJE	17.82	2.79
	ZONA RADA – MALA PRIVREDA	14.77	2.31
	ZONA RADA – PROIZVODNJA, PRIVREDA	17.60	2.76
	<b>UKUPNO D</b>	<b>458.69</b>	<b>71.88</b>
<b>UKUPNO (A+B+C+D)</b>		<b>638.15</b>	<b>100</b>

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

Ukupna bruto površina prostora koji je obuhvaćen planom.....	638.15 ha
Neto površina prostora (unutar regulacionih linija).....	540.07 ha
Broj stanovnika.....	10400
Neto gustina.....	19.25 st/ha
Bruto gustina.....	16.30 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.

Uslov realizacije novih prodora ulica i korekcije regulacije postojećih ulica je rušenje glavnih i pomoćnih objekata bruto površine cca 1750m<sup>2</sup>. Objekti planirani za rušenje radi obezbeđivanja planirane regulacije prikazani su na grafičkom prilogu Plana br. 4.2.

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

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

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 179,46 ha**, i
- **POVRŠINE OSTALE NAMENE** koji obuhvata prostor veličine **cca 458,69 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
- Centar urbanističke zone Radanovac
- Centar urbanističke zone Palić
- Sektorski centar Palić
- Javna namena Radanovac

#### KOMUNALNE ZONE I OBJEKTI

- Groblje
- Kompleks DTD-a
- Koridor kanala Tapša

#### JAVNO ZELENILO

- Javne zelene površine parkovskog karaktera
- Zaštitno zelenilo

## 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 458,69 ha** i namenjene su:

### STANOVANJU

- porodično stanovanje malih i srednjih gustina

### POSLOVANJU

- Komercijalne funkcije

### RADU

- Mala privreda
- Proizvodnja, privreda

## 2.4.3. ELEMENTI ZA PARCELACIJU GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA NAMENJENOG ZA JAVNE POVRŠINE - ULICE

RAZGRANIČENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA sa geodetskim elementima za obeležavanje parcela (koordinatama prelomnih tačaka) namenjenog za javne površine izvršeno je utvrđivanjem granica koje određuju regulacione linije ulica i javnih površina definisane u graf. prilogu br. 4.3. «Plan preovlađujuće namene površina u granicama Plana sa podelom na površine za ostale i javne namene».

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

1.1	401752.273	110149.232	6.1	401964.695	109835.550
1.2	401750.129	110143.323	6.2	401966.778	109841.842
1.3	401700.561	110126.244	6.3	402096.520	109555.992
1.4	401689.688	110122.432	6.4	402064.077	109662.472
1.5	401654.704	110110.046	6.5	402022.844	109737.174
1.6	401616.514	110096.798	6.6	401976.738	109814.834
1.7	401573.226	110081.486	7.1	401564.173	109507.625
2.1	401751.508	110195.692	7.2	401620.417	109525.656
2.2	401757.571	110192.804	7.3	401626.510	109522.363
3.1	401740.590	109777.590	7.4	401680.843	109324.166
3.2	401852.814	109814.015	7.5	401709.549	109205.795
3.3	401927.207	109842.686	7.6	401785.330	108930.569
3.4	401929.308	109848.776	7.7	401778.165	108919.034
4.1	401755.428	110178.705	7.8	401738.513	108911.384
4.2	401757.398	110184.769	8.1	402032.702	109663.448
4.3	401955.486	109850.769	8.2	402026.587	109666.682
4.4	401962.717	109848.536	8.3	401858.964	109609.357
5.1	401740.264	109762.738	8.4	401647.558	109534.747
5.2	401862.236	109802.353	8.5	401644.136	109528.253
5.3	401915.494	109822.846	8.6	401683.144	109381.624
5.4	402021.844	109689.320	8.7	401725.142	109209.435
5.5	402020.455	109685.723	8.8	401760.920	109079.493
5.6	401852.400	109628.249	8.9	401766.970	109076.315
5.7	401629.099	109549.442	8.10	402148.690	109207.505
5.8	401552.856	109525.000	8.11	402152.193	109213.959

9.1	402462.203	109632.175	20.2	403067.304	108833.826
9.2	402468.212	109629.003	20.3	402966.079	108794.290
10.1	402474.623	109635.026	20.4	402544.810	108634.097
10.2	402477.948	109641.753	20.5	402541.361	108627.472
12.1	402192.773	109060.205	21.1	402370.502	108532.900
12.2	402189.317	109053.759	21.2	402373.747	108539.476
12.3	402008.681	108992.257	21.3	402531.544	108599.821
12.4	402002.428	108995.408	21.4	402537.519	108596.780
12.5	401961.071	109125.020	21.5	402572.376	108467.831
12.6	401964.280	109131.409	21.6	402569.021	108461.191
12.7	402151.770	109195.855	22.1	402113.311	108588.982
12.8	402157.776	109192.646	22.2	402206.682	108622.355
13.1	401987.853	108985.165	22.3	402257.029	108471.678
13.2	401808.851	108924.218	22.4	402263.348	108468.542
13.3	401802.790	108927.427	23.1	402118.090	108572.653
13.4	401766.771	109058.243	23.2	402121.496	108579.164
13.5	401770.173	109064.688	23.3	402194.475	108605.248
13.6	401943.472	109124.257	23.4	402200.768	108602.189
13.7	401949.720	109121.119	23.5	402245.665	108467.821
13.8	401991.067	108991.540	23.6	402242.515	108461.472
14.1	401808.636	108906.196	24.1	402113.594	108525.446
14.2	401812.042	108912.628	24.2	402117.030	108531.920
14.3	401991.502	108973.731	24.3	402107.183	108568.880
14.4	401997.755	108970.579	24.4	402101.187	108572.029
14.5	402034.620	108855.045	24.5	401998.529	108535.364
14.6	402031.415	108848.647	24.6	401995.477	108528.965
14.7	401847.212	108784.889	24.7	402007.775	108493.944
14.8	401841.160	108788.074	24.8	402014.154	108490.869
15.1	402229.953	108922.645	25.1	401978.033	108540.786
15.2	402226.536	108916.184	25.2	402107.246	108586.936
15.3	402052.208	108855.844	25.3	401980.271	108535.554
15.4	402045.963	108858.972	25.4	401996.498	108489.840
15.5	402009.117	108974.447	25.5	401993.434	108483.474
15.6	402012.330	108980.822	26.1	401932.112	108374.385
15.7	402192.390	109042.129	26.2	401929.998	108370.917
15.8	402198.432	109038.915	26.3	401746.244	108334.409
16.1	401743.911	108892.057	26.4	401809.944	108455.788
16.2	401783.617	108899.717	26.5	401727.528	108435.760
16.3	401796.125	108891.980	26.6	401723.897	108435.105
16.4	401869.413	108629.514	27.1	401930.913	108448.937
16.5	401877.836	108599.326	27.2	401998.161	108472.414
16.6	401878.159	108573.042	27.3	402004.846	108469.465
16.7	401807.063	108467.437	27.4	402037.672	108392.660
16.8	401734.852	108449.889	27.5	402035.289	108253.592
16.9	401721.158	108447.445	27.6	402032.027	108253.197
17.1	401844.060	108765.452	27.7	402023.651	108250.143
17.2	401847.361	108771.860	27.8	401987.280	108237.574
18.1	402471.389	108822.388	28.1	402051.020	108397.327
18.2	402477.338	108819.414	28.2	402016.515	108473.547
18.3	402532.811	108614.196	28.3	402019.173	108479.750
18.4	402529.446	108607.583	28.4	402116.698	108513.798
18.5	402371.643	108547.237	28.5	402122.706	108510.614
18.6	402365.703	108550.287	28.6	402144.468	108428.930
19.1	402492.577	108830.738	28.7	402138.571	108426.926
19.2	402489.142	108824.132	28.8	402145.599	108401.208
19.3	402536.027	108648.736	29.1	402213.955	108439.030
19.4	402542.010	108645.673	29.2	402164.417	108423.055
19.5	403063.751	108846.385	29.3	402160.979	108416.698
19.6	403067.157	108853.044	29.4	402163.718	108406.697
20.1	403073.291	108830.906	31.1	402529.161	108248.255

31.2	402525.734	108241.672	45.6	402663.963	108121.962
31.3	402459.781	108217.134	46.1	402639.381	108264.889
31.4	402453.825	108220.227	46.2	402642.779	108271.485
31.5	402496.392	108362.540	46.3	403099.650	108443.713
31.6	402482.876	108413.224	46.4	403136.870	108451.802
31.7	402476.852	108416.251	46.5	403168.642	108463.381
31.8	402522.976	108272.007	46.6	403174.633	108460.263
31.9	402501.642	108344.868	49.1	402136.090	107618.440
32.1	402545.705	108249.100	49.2	402132.342	107612.211
32.2	402540.560	108252.505	49.3	402047.683	107589.502
32.3	402494.131	108417.529	50.1	402110.555	107585.660
32.4	402497.447	108424.128	50.2	402050.614	107569.581
32.5	402571.191	108452.362	50.3	402148.672	107537.015
32.6	402576.552	108451.510	50.4	402153.643	107541.409
32.7	402621.253	108282.521	51.1	402261.570	107901.439
32.8	402617.864	108275.949	51.2	402283.890	107849.275
33.1	403133.534	108463.359	51.3	402291.853	107808.898
33.2	403096.618	108455.394	51.4	402303.926	107747.699
33.3	402639.932	108283.237	51.5	402304.946	107744.954
33.4	402633.921	108286.292	51.6	402306.612	107735.065
33.5	402588.519	108454.099	51.7	402308.997	107725.237
33.6	402592.604	108461.132	51.8	402316.959	107688.978
34.1	403644.483	108445.259	51.9	402312.333	107687.822
34.2	403638.831	108443.352	52.1	402478.193	108001.000
35.1	404126.560	108612.167	52.2	402471.888	108005.291
35.2	404200.826	108637.095	52.3	402447.914	108002.743
35.3	404204.411	108643.551	52.4	402316.486	107738.362
35.4	404138.342	108921.690	52.5	402322.439	107734.461
35.5	404117.168	109006.126	52.6	402452.721	107760.703
36.1	404223.207	108637.893	52.7	402456.588	107766.575
36.2	404217.311	108641.167	52.8	402421.754	107932.106
37.1	401950.980	108296.170	52.9	402482.991	107965.406
37.2	401949.204	108293.735	52.10	402486.049	107972.613
37.3	401796.970	108260.954	53.1	402553.284	108024.747
37.4	401763.897	108254.863	53.2	402559.031	108021.601
38.1	401919.090	108278.840	53.3	402632.988	107680.403
38.2	401798.030	108252.999	53.4	402639.544	107650.781
38.3	401765.630	108247.052	53.5	402635.663	107646.522
38.4	401819.626	108003.742	53.6	402322.669	107709.771
38.5	402008.605	108068.826	53.7	402327.165	107689.139
38.6	402012.184	108075.590	53.8	402333.189	107683.613
38.7	401950.531	108285.513	53.9	402502.226	107969.036
38.8	401955.440	108282.469	53.10	402503.956	107963.147
42.1	401823.987	107984.091	53.11	402439.729	107928.221
42.2	402013.874	108049.487	53.12	402436.366	107920.940
42.3	402020.163	108046.161	53.13	402471.853	107752.308
43.1	402092.290	107836.387	53.14	402324.962	107722.729
43.2	402100.703	107833.075	53.15	402321.125	107716.856
44.1	402572.538	108087.703	53.16	402512.501	108009.607
44.2	402534.827	108225.470	53.17	402495.951	108007.848
44.3	402528.828	108228.529	53.18	402492.388	108002.522
44.4	402463.242	108203.806	54.1	402713.005	107822.692
44.5	402459.734	108197.181	54.2	402733.181	107828.639
44.6	402563.333	108046.801	54.3	402736.766	107834.903
44.7	402502.004	108041.197	54.4	402679.049	108066.094
45.1	402587.465	108093.125	54.5	402673.294	108068.859
45.2	402547.701	108230.318	54a.1	402682.120	107896.707
45.3	402550.996	108236.886	54a.2	402701.823	107819.396
45.4	402620.674	108263.152	54a.3	402628.025	107797.646
45.5	402626.656	108260.089	54a.4	402622.170	107801.119

54a.5	402573.486	108025.721	61.8	402135.085	107696.339
54a.6	402577.132	108032.299	61.9	402448.143	107654.921
55.1	402690.158	108071.191	62.1	402528.368	107565.706
55.2	402693.617	108077.792	62.2	402482.393	107571.432
55.3	402894.166	108152.563	62.3	402477.735	107577.041
55.4	402899.987	108149.652	62.4	402532.836	107639.609
55.5	402913.924	108093.907	62.5	402481.925	107645.959
55.6	402910.338	108087.653	63.1	402630.583	107785.854
55.7	402706.104	108027.893	63.2	402626.840	107779.576
55.8	402700.205	108031.368	63.3	402642.852	107705.703
56.1	402705.603	108009.972	63.4	402641.211	107705.190
56.2	402709.026	108016.187	63.5	402655.178	107644.026
56.3	402913.251	108075.999	63.6	402644.187	107502.485
56.4	402919.262	108072.554	63.7	402648.762	107496.886
56.5	402938.197	107996.815	63.8	402730.570	107486.770
56.6	402934.612	107990.559	69.1	403079.660	107585.674
56.7	402730.358	107930.738	69.2	403058.267	107579.242
56.8	402724.482	107934.216	69.3	403439.203	107454.823
57.1	402748.237	107838.286	69.4	403428.079	107452.421
57.2	402754.294	107834.861	69.5	403339.412	107439.836
57.3	402958.075	107894.921	69.6	403366.677	107434.580
57.4	402961.717	107901.200	73.1	403460.189	107694.892
57.5	402946.957	107963.437	73.2	403516.219	107489.370
57.6	402943.721	107975.514	74.1	403469.789	107697.697
57.7	402937.629	107978.939	74.2	403525.425	107493.620
57.8	402733.267	107919.086	87.1	403786.907	107800.484
57.9	402729.680	107912.830	87.2	403780.261	107823.127
58.1	403273.659	108293.540	87.3	403773.906	107847.760
58.2	403277.610	108291.543	96.1	404352.570	108271.130
58.3	403301.513	108207.425	96.2	404343.150	108276.280
58.4	403298.082	108201.211	100.1	404388.446	107973.310
58.5	402937.223	108095.524	100.2	404434.759	107986.114
58.6	402931.212	108098.970	103.1	404381.308	107953.603
58.7	402917.078	108155.503	103.2	404384.734	107959.729
58.8	402920.566	108162.058	103.3	404432.844	107972.987
59.1	402936.550	108077.617	103.4	404439.008	107969.499
59.2	402940.136	108083.873	104.1	404288.529	107609.178
59.3	403301.362	108189.667	104.2	404248.045	107596.742
59.4	403307.527	108186.263	105.1	404458.927	107658.653
59.5	403328.849	108111.231	105.2	404478.331	107664.128
59.6	403325.418	108105.016	108.1	404337.401	107520.349
59.7	402961.497	107998.433	108.2	404340.852	107526.527
59.8	402955.486	108001.878	111.1	404386.332	108232.985
60.1	403351.420	108013.513	111.2	404417.206	108241.533
60.2	403354.865	108019.679	111.3	404419.891	108244.360
60.3	403344.488	108056.199	111.4	404448.953	108252.013
60.4	403334.863	108090.068	111.5	404451.041	108245.050
60.5	403328.698	108093.473	111.6	404376.220	108285.730
60.6	402964.505	107986.810	111.7	404372.800	108279.580
60.7	402961.000	107980.575	112.1	404387.039	108230.549
60.8	402964.411	107967.844	112.2	404417.217	108238.659
60.9	402977.890	107911.009	112.3	404420.986	108242.580
60.10	402983.845	107907.540	112.4	404447.536	108249.776
61.1	402170.818	107538.961	112.5	404463.327	108193.159
61.2	402176.931	107533.345	112.6	404469.119	108194.725
61.3	402527.771	107555.839	112.7	404474.354	108202.491
61.4	402464.052	107563.775	114.1	404752.638	108139.952
61.5	402469.428	107647.628	114.2	404749.568	108136.388
61.6	402464.776	107653.148	114.3	404542.087	108076.941
61.7	402131.397	107692.159	114.4	404535.938	108080.359

114.5	404531.245	108097.130	130.3	405021.811	108321.317
114.6	404534.711	108103.298	130.4	405025.180	108327.454
114.7	404541.405	108105.179	130.5	405009.214	108380.331
114.8	404742.991	108162.281	130.6	405002.969	108383.717
114.9	404746.740	108160.840	130.7	404944.369	108366.602
116.1	404696.564	108048.413	130.8	404940.908	108360.405
116.2	404817.348	108082.208	131.1	404934.948	108381.656
116.3	404847.275	108003.120	131.2	404941.067	108378.222
116.4	404843.845	107996.931	131.3	404999.367	108395.089
116.5	404816.455	107989.058	131.4	405002.739	108401.269
116.6	404810.231	107992.471	131.5	404986.895	108454.279
116.7	404806.906	108003.707	131.6	404980.640	108457.749
116.8	404803.923	108013.787	132.1	405124.108	108350.544
116.9	404677.432	107977.265	132.2	405117.872	108353.998
116.10	404642.840	107967.277	132.3	405112.058	108373.630
116.11	404578.661	107949.067	132.4	405080.950	108481.346
116.12	404561.352	108009.640	132.5	405084.373	108487.513
116.13	404625.261	108028.463	133.1	405165.214	108192.166
117.1	404846.073	107989.146	133.2	405171.452	108188.698
117.2	404852.247	107985.746	133.3	405257.747	108212.451
117.3	404863.287	107947.170	133.4	405261.157	108218.486
117.4	404859.859	107940.982	133.5	405123.956	108332.819
117.5	404798.046	107923.189	133.6	405127.341	108338.960
117.6	404590.588	107865.927	134.1	404968.508	108183.367
117.7	404480.187	107905.142	134.2	404962.341	108186.771
117.8	404483.675	107911.194	135.1	404979.940	108186.878
117.9	404792.914	107999.685	135.2	404983.423	108192.957
117.10	404798.970	107996.420	135.3	405071.591	108215.558
118.1	404444.818	107810.594	135.4	405134.326	108231.526
118.2	404488.229	107666.921	135.5	405140.635	108227.977
118.3	404521.707	107676.366	135.6	405222.559	107937.568
118.4	404480.661	107820.803	135.7	405219.200	107931.442
119.1	404537.660	107837.449	136.1	405182.379	108178.631
119.2	404578.855	107692.491	136.2	405175.016	108176.483
119.3	404543.431	107682.496	136.3	405171.616	108170.283
119.4	404502.142	107827.097	136.4	405238.164	107942.158
120.1	404628.800	107797.720	136.5	405244.404	107938.614
120.2	404622.665	107795.868	136.6	405330.579	107963.785
120.3	404619.371	107789.741	136.7	405333.871	107969.964
120.4	404624.139	107774.546	137.1	405018.141	107461.692
120.5	404630.437	107771.171	137.2	405011.921	107465.204
126.1	404929.791	107457.747	137.3	404999.426	107508.401
126.2	404632.581	107370.367	137.4	404993.212	107530.664
127.1	404994.727	107482.048	137.5	405175.574	107816.464
127.2	404991.452	107475.875	137.6	405248.386	107836.638
127.3	404941.033	107461.052	137.7	405251.834	107842.782
129.1	404841.643	108417.809	137.8	405145.973	107808.262
129.2	404838.211	108411.655	137.9	405199.641	107616.764
129.3	404940.309	108191.083	137.10	405198.794	107605.444
129.4	405131.541	108241.136	137.11	405203.793	107587.220
129.5	405134.993	108247.171	137.12	405210.559	107581.269
129.6	405062.033	108481.162	137.13	405226.451	107523.598
129.7	405068.209	108477.735	137.14	405222.945	107517.501
129.8	405006.195	108465.116	137.15	405205.090	107512.786
129.9	405002.760	108458.906	137.16	405180.304	107505.637
129.10	404945.253	108299.592	138.1	405206.791	107606.202
129.11	404948.423	108288.273	138.2	405207.724	107617.569
129.12	405043.606	108314.967	138.3	405157.731	107795.955
130.1	404955.348	108307.871	138.4	405161.200	107802.105
130.2	404961.487	108304.400	138.5	405251.126	107827.021



138.6	405257.314	107823.547	148.1	405322.011	107094.032
138.7	405257.597	107526.861	148.2	405324.975	107097.915
138.8	405240.329	107522.164	148.3	404973.400	107371.864
138.9	405234.176	107525.672	148.4	405019.850	107390.120
138.10	405217.636	107585.699	148.5	405174.582	107434.998
138.11	405210.875	107591.645	148.6	405181.352	107431.795
139.1	405301.592	107718.528	148.7	404890.208	107342.333
139.2	405244.398	107919.023	148.8	404893.233	107348.625
139.3	405247.837	107925.108	148.9	404978.367	107142.508
139.4	405327.740	107626.864	148.10	404968.639	107150.198
139.5	405331.334	107614.436	149.1	404959.459	107149.595
140.1	405358.894	107951.126	149.2	404956.469	107145.700
140.2	405362.261	107957.197	149.3	404873.668	107344.355
141.1	405352.645	107975.170	149.4	404880.368	107341.253
141.2	405358.870	107971.743	150.1	404588.300	107229.410
145.1	405534.333	107276.811	150.2	404583.658	107187.967
145.2	405531.122	107270.021	151.1	405000.698	107460.874
145.3	405453.477	107236.458	151.2	404994.514	107464.267
145.4	405446.897	107239.061	152.1	404687.943	107374.136
145.5	405342.944	107478.666	152.2	404525.915	107326.500
145.6	405345.756	107484.646	152.3	404372.098	107250.372
145.7	405409.269	107503.067	152.4	404326.318	107236.889
146.1	405309.016	107157.672	152.5	404312.947	107241.319
146.2	405311.606	107164.239	152.6	404969.939	107379.748
146.3	405533.866	107260.313	152.7	404945.175	107372.661
146.4	405539.793	107257.479	152.8	404935.387	107370.810
147.1	405189.881	107434.272	152.9	404638.263	107284.959
147.2	405192.695	107440.252	152.10	404634.432	107278.667
147.3	405324.533	107478.490	152.11	404635.529	107273.136
147.4	405331.325	107475.296	152.12	405406.367	107511.979
147.5	405435.882	107234.300	152.13	405480.553	107533.496
147.6	405433.283	107227.729	152.14	405395.586	107548.120
147.7	405307.533	107173.372	152.15	405470.254	107569.709
147.8	405300.871	107175.939			

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

### 2.5.1. SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

Na deonici državnog puta II reda br. 102 koja se nalazi u obuhvatu ovog Plana palnira se rekonstrukcija raskrsnice na okvirnoj stacionaži km 23+574 tako što se trasa Duborovačke ulice usmerava ka Radanovačkoj ulici koja se ukršta sa državnim putem pod pravim uglom. Na ovaj način se izbegava ukrštanje pod ostrim uglom i stvaraju bolji uslovi u bezbednosti odvijanja saobraćaja. Ovo rešenje iziskuje korekciju razdelnog ostrva na državnom putu zbog formiranja trake za levo skretanje

Planom je predviđen i obezbeđen zaštitni pojas i pojas kontrolisane izgradnje u zoni rada od po 10 m na osnovu člana 28. 29. i 30. Zakona o javnim putevima („Sl. glasnik RS“, br. 101/2005 i 123/2007).

Prilikom razrade plana nižom planskom dokumentacijom ili prilikom izrade projektno tehničke dokumentacije planiranih instalacija ili saobraćajnih priključaka na predmetni državni put definišće se novi čvorovi i stacionaže u skladu sa novom Uredbom o kategorizaciji državnih puteva („Sl. glasnik RS“, br. 14/2012).

Raskrsnice koje su planirane za rekonstrukciju na državnom putu II reda br. 102 razrađivaće se planovima nižeg reda ili projektnom dokumentacijom, radi bližeg definisanja priključenja tih zona, uz obavezu pribavljanja uslova od strane JP „Putevi Srbije“.

### ***Planirana regulacija saobraćajnica***

Planirana regulacija kod pojedinih ulica iziskuje korekciju postojećih regulacionih širina, a kod novih prodora su formirane potrebne regulacione širine radi odvijanja planiranog saobraćaja s obzirom na rang saobraćajnice, ali i za potrebe smeštanja objekata komunalne infrastrukture.

Regulacione širine ulica za određeni rang saobraćajnice su:

- Gradske magistrale od 28 do 36 metara,
- I reda od 21 do 30 metara,
- II reda od 18 do 28 metara,
- III reda od 16 do 24 metara,
- sabirne ulice od 15 metara, minimum 12 metara,
- stambene ulice 12 metara, minimalno 10 metara, a samo izuzetno 8 metara

Regulacione širine ulica mogu da odstupaju od navedenih vrednosti samo u slučaju kada to terenski uslovi zahtevaju.

Prema Generalnom planu Subotica – Palić do 2020. godine saobraćajni mrežu čine:

#### ***Gradske magistrale:***

- Horgoški put, Ulica mira (državni put II reda br. 102)

Parkiranje na ovom putu nije planirano, već se planira na sopstvenim parcelama.

#### ***Gradske saobraćajnice I reda:***

- deo Ulice venac bratstva i jedinstva

Parkiranje u ovim ulicama nije planirano već se planira na sopstvenim parcelama.

#### ***Gradske saobraćajnice II reda:***

- Pešćarina ulica
- Palmina ulica
- Radanovačka
- Lopudska ulica
- Prežihov Voranca
- Lovačka

Parkiranje u ovim ulicama nije planirano već se planira na sopstvenim parcelama.

#### ***Gradske saobraćajnice III reda:***

- deo Ulice venac bratstva i jedinstva
- Zelengorske

Parkiranje u ovim ulicama nije planirano već se planira na sopstvenim parcelama

#### ***Sabirne ulice***

- Josipa Kolumba

- Trg Mađar Lasla
- Orbanfalva
- Rogaška ulica
- Creska
- Dubrovačka
- Marka Oreškovića
- Pulska

### ***Stambene ulice***

Sve ostale ulice su stambenog karaktera.

### ***Železnički saobraćaj***

Na osnovu razvojnih planova JP „Železnice Srbije“ planira se revitalizacija i modernizacija (respektivno elektrifikacija) jednokolosečne pruge Subotica – Horgoš – državna granica.

Prema Zakonu o železnici („Službeni glasnik Republike Srbije“, br. 18/2005) okolni prostor oko železničkih pruga podleže određenoj zaštiti koja se ogleda u definisanju dva pojma:

a.) "Pružni pojas" jeste prostor između železničkih koloseka, kao i pored krajnjih koloseka, na odstojanju od najmanje 8 metara, a ako železnicka pruga prolazi kroz naseljeno mesto – na odstojanju od najmanje 6 metara, računajući od ose krajnjeg koloseka, kao i vazdušni prostor iznad pruge u visini od 12 m, odnosno 14 m od dalekovoda napona preko 220 kV, računajući od gornje ivice šine.

b.) "Zaštitni pružni pojas" jeste zemljišni pojas sa obe strane pruge, širine 200 m, računajući od ose krajnjih koloseka. U ovom pojasu gradnja je moguća u zavisnosti od vrste objekata koji se grade u skladu sa članom 46. Zakona o železnici („Službeni glasnik Republike Srbije“, br. 18/2005).

## **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 homogenu celinu.

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

- A. Park – Parkovsko zelenilo
- B. Ulično zelenilo
- C. Zelenilo oko javnih objekata
- D. Groblje
- E. Zaštitno zelenilo

Kao procentualno manje kategorije zelenila mogu se pomenuti i zelene površine trgova i skverova, zelenilo oko javnih objekata, zelenilo zdravstvene ustanove, predškolske ustanove i osnovne škole.

#### **A) Park - Parkovsko zelenilo**

U blokovima 40, 118 i 119 predviđa se ozelenjavanje prema odgovarajućem pejzažnom rešenju sa mogućnošću uređenja sportskih i dečijih igrališta, uz sadržaje za odmor i relaksaciju odraslih lica (pešačke staze, klupe, uređeni pešački platoi ...)

Prilikom obnavljanja i dopunjavanja zelenila predlaže se sadnja sledećih vrsta dendrološkog materijala:

*Acer sp.* - javori  
*Aesculus hippocastanum* - divlji kesten  
*Betula verrucosa* - breza  
*Brousonetia papyrifera* - papirovac  
*Cedrus atlantica* - atlantski kedar  
*Celtis occidentalis* - američki koprivić  
*Cotoneaster sp.* - dunjarice  
*Koelreuteria paniculata* - kelreuterija  
*Mahonia aljuifolium* - mahonija  
*Pinus nigra* - crni bor  
*Spiraea sp.* - surčica  
*Tilia sp.* - lipe  
*Ulmus sibirica* - sibirski brest  
*Quercus robur* - hrast lužnjak

Preporučljiv odnos listopadnih i zimzelenih jedinki je 1:3.

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

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

Nove drvoreće treba podići gde to dozvoljavaju prostorni uslovi.

U ulicama sa uzanim profilima saditi nisko rastinje i travu.

Pri podizanju drvoreća, 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 drvoreća koristimo sledeći sadni materijal:

*Acer sp.* - javori  
*Celtis occidentalis* - američki koprivić  
*Fraxinus augustifolia* - poljski jasen  
*Koelreuteria paniculata* - kelreuterija

*Tilia argentea* - srebrna lipa

*L. Juerkus 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 ambulate 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.

### **D) Groblje**

Groblja su takve institucije koje sa svojim zelenilom tek treba da dobiju na značaju po pitanju ozelenjavanja s obzirom da je uglavnom planirano njihovo „gašenje“ i pretvaranje u parkovske površine. Značajna je sadnja visokog rastinja koje osim dominantne estetske funkcije ima i funkciju zaštitnog zelenila od dominantnih vetrova. Ovakvim tipom ozelenjavanja dobićemo grandiozniji izgled prostora, koji naravno treba da bude veoma uredan, intenzivno uređivan.

Postojeće groblje koje je u funkciji treba dopuniti zelenilom, koje treba da je uređeno u parkovskom stilu, a obodom kompleksa formirati zaštitno zelenilo u širini od 8-12 m, koje treba da sadrži visoko rastinje kao i žbunaste vrste.

Na grobnim mestima i oko njih dozvoljeno je zasađivanje ukrasnog bilja, ali samo tako da ono ne ometa pristup ostalim grobnim mestima i da ih ne zaklanja. Zabranjeno je zasađivanje listopadnog drveća.

U blizini ulaza i prilaza groblju kao i uz glavne pešačke staze na groblju postaviti klupe za odmor posetilaca groblja, posude za otpatke česme i sl.

Za formiranje parkovskog groblja normativ je 14 m<sup>2</sup> po stanovniku.

### **E) Zaštitno zelenilo**

Delovi prostora unutar zaštitne zone koji nisu izgrađeni već se koriste kao poljoprivredno zemljište su zadržali tu postojeću namenu, odnosno u sklopu njih nije dozvoljena izgradnja objekata, osim objekata vezanih za poljoprivredu (staklenici, plastenici i sl.)

### **Prostori ekoloških koridora**

Uz glavnu osu zelenog koridora:

- planirati višespratno, kontinuirani pojas zelenila, koji sadrži i sprat žbunja lišćarskih vrsta kao i pojas travne vegetacije;
- zaštitno zelenilo na prostorima sa namenom proizvodnje i privrede planirati tako da obezbedi kontinuitet zelenog koridora;
- planirati pojas zelenila sa ulogom ekološkog koridora uz saobraćajnicu i kanal koji su predstavljeni kao prostori na kojima je potrebno formiranje zelenog koridora;
- očuvati stara stabla autohtonih vrsta, posebno hrastove na trasi koridora,

Priobalni pojas i korito kanala Tapša očuvati u blisko prirodnom stanju:

- obezbediti otvorenost kanala/vodotoka po celoj dužini (odstraniti postojeće cevovode);
- popločavanje i izgradnju obala kanala svesti na najneophodniji minimum, popločani/betonirani delovi obale ne mogu biti strmiji od 45°, a struktura njihove površine treba da omogućuje kretanje životinja malih i srednjih dimenzija;
- pribaviti posebne uslove zaštite prirode od ovog Zavoda za izradu tehničke dokumentacije regulacije kanala, popločavanja i izgradnje obale, izgradnje ili obnavljanja mostova i saobraćajnica;

Tokom planiranja osvetljenja objekata primeniti odgovarajuća tehnička rešenja radi smanjenja uznemiravanja noćnih vrsta koje koriste ekološke koridore (tip i usmerenost svetlosnih izvora, izbegavanje postavljanja svetlosnih tela iznad nivoa krošnje, minimalno osvetljenje u skladu sa potrebama objekata)

Zabranjeno je sadenje invazivnih vrsta (spisak vrsta u Obrazloženju), a tokom uređenja zelenih površina odstraniti prisutne samonikle jedinke invazivnih vrsta i obezbediti redovno održavanje zelenih površina.

*Koncept ozelenjavanja prilagoditi ekološkim uslovima područja:*

- Formirati sistem javnog zelenila, povećati procenat zelenih površina, broja i raznovrsnosti postojećih kategorija javnog zelenila i održavati ga u blisko prirodnom stanju;
- Povećati učešće autohtonih drvenastih vrsta do optimalnih 50%, a primenu četinarskih vrsta ograničiti samo na intenzivno održavane zelene površine sa naglašenom estetskom namenom;
- Očuvati zelene površine unutar stambenih blokova, u zoni porodičnog (individualnog) i višeporodičnog stanovanja i blokova sa stanovanjem kao preovlađujućom namenom i povezati ih u celinu;
- Prilikom ozelenjavanja kompleksa, blokova i lokacija namenjenih za proizvodnju, poslovanje i usluge, formirati više spratova zelenila sa što većim procentom autohtonih vrsta i koristiti primerke egzota za koje je potvrđeno da se dobro adaptiraju datim uslovima sredine i ne spadaju u kategoriju invazivnih, kako bi se obezbedila zaštita okolnog prostora od širenja posledica zagađivanja. Ostale posebne načine ozelenjavanja predmetnog prostora preuzeti iz Generalnog plana Subotica Palić do 2020. godine.
- Duž frekventnih gradskih saobraćajnica, formirati i održavati gust zeleni pojas od vrsta otpornih na aerozagađenje, sa izraženom sanitarnom funkcijom, srednjeg i visokog efekta redukcije buke, u kombinaciji sa žbunjem, a parking prostore ravnomerno pokriti visokim lišćarima;
- Izbegavati primenu invazivnih vrsta tokom uređenja zelenih površina i podizanja zaštitnog zelenila

Pronađena geološka i paleontološka dokumenta (fosili, minerali, kristali i dr.) koja bi mogla predstavljati zaštićenu prirodnu vrednost, nalazač je dužan da prijavi nadležnom Ministarstvu u roku od osam dana od dana pronalaska, i preduzme mere zaštite od uništenja, oštećivanja ili krađe.

Rešenje infrastrukture područja Plana (pre svega kanalizacione, planiranje izgradnje sistema za prečišćavanje otpadnih voda, kontinualno poboljšanje metodologije upravljanja čvrstim otpadom i sl.) usaglasiti sa svim važećim propisima kako bi se obezbedila zaštita zemljišta, vode i vazduha.

## 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, u naselju Radanovac prema broju stanovnika od cca 2600 i radijusu opsluživanja kojim se obezbeđuje ravnomerna pokrivenost svih delova grada, predviđeni su kompleksi u površini od 1,65 ha u okviru javne namene i centra urbanističke zone.

#### Osnovne škole

Na području unutar granice PGR u okviru sektorskog centra na Paliću izgrađena je osnovna škola

Tabela 4.

BLOK	NAZIV ŠKOLE	BR. UČENIKA	BR. ODEL /SMENA	POVRŠ OBJEKTA	POVRŠ KOMPLEKSA	PRATEĆI SADRŽAJ	POVRŠ. KOMPLEKSA /PO UČENIKU
A	MIROSLAV ANTIĆ	896	35/2	3302m <sup>2</sup>	19600m <sup>2</sup>	FISKULTURNA SALA I OTVORENI TERENI	41,8

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

Na području unutar granice PGR-a u naselju Radanovac planirana je osmogodišnja škola u okviru površine namenjene javnim funkcijama, a na osnovu Regulacionog plana za deo MZ "Radanovac" kojim je za školu planirana površina od 0,5 ha, odnosno kompleks za 340 učenika.

Izgradnja osnovnih škola je planirana u okviru površina Generalnim planom rezervisanih za oformljenje centara urbanih zona ili na površinama namenjenim za javne funkcije. U slučaju privatne inicijative koja se može očekivati u ovoj oblasti, objekti ove namene mogu se graditi, uz obavezu ispunjavanja propisanih uslova, i unutar drugih dominantnih namena, npr. stanovanja, centralnih funkcija i drugih, obzirom da se Generalnim planom teži obezbediti fleksibilnost unutar određenih utvrđenih namena, mogućnost kombinovanja namena, a u cilju obezbeđenja širokog spektra i mogućnosti realizacije prostora koji generalno vode njegovom obogaćenju.

Dinamika izgradnje osnovnih škola će se utvrđivati srednjoročnim programima, stim da novi objekti osnovnih škola treba da ispunjavaju sve propisane uslove za objekte ove namene u skladu sa normativima i da sadrže svu potrebnu opremljenost i nastavna sredstva u skladu sa savremenim standardima u ovoj oblasti, kao jedan od preduslova za podizanje nivoa obrazovanja.

BLOK	U SKLOPU NAMENE	BR. UČENIKA	PLAN. POVRŠ OBJEKTA	PLAN. POVRŠ KOMPLEKSA	PLAN. PRATEĆI SADRŽAJ
43	JAVNA NAMENA	340	1.300	5400m <sup>2</sup>	OTVORENI TERENI

Plannirani kompleks osnovne škole nalazi se u bloku za koji je propisana dalja urbanistička razrada odnosno izrada plana detaljne regulacije uz uslov da stepen zauzetosti parcele bude 25%, a najveća dozvoljena spratnost objekta P+2+Pk kao i da budu zadovoljeni sledeći parametri:

- izgrađena bruto površina 7,0-8,0m<sup>2</sup>/po učeniku
- 28-32 učenika u učionici
- spratnost objekta P+2+Pk
- udaljenost objekta od saobraćajnice 20m
- kompleks opremljen otvorenim sportskim terenima i fiskulturnom salom
- slobodna površina 25-30m<sup>2</sup>/po učeniku
- jedno parking mesto na 70m<sup>2</sup> korisnog prostora

#### **Predškolske vaspitne ustanove**

BLOK	NAZIV USTANOVE	BR. DECE	POVRŠINA OBJEKTA	POVRŠINA KOMPLEKSA	POVRŠ. KOMPLEKSA /PO DETETU
47	Pinokio	38	215 m <sup>2</sup>	1323 m <sup>2</sup>	34.8 m <sup>2</sup>
108	Kekec	92	403 m <sup>2</sup>	3736 m <sup>2</sup>	40.60 m <sup>2</sup>
126	Kalimero	122	240 m <sup>2</sup>	1785 m <sup>2</sup>	14.63 m <sup>2</sup>

Postojeća predškolska ustanova „Pinokio” u bloku 47 se zadržava planskim rešenjem u okviru postojeće parcele – kompleksa do fromiranja planiranog kompleksa, odnosno izgradnje objekta predškolske ustanove u okviru centra urbanističke zone.

Postojeće predškolske ustanove „Kekec” i „Kalimero“ u blokovima 108 odnosno 126 se zadržavaju planskim rešenjem u okviru postojećih parcela – kompleksa.

U okviru postojećih kompleksa predškolskih ustanova rekonstrukcije, dogradnje i izgradnje nedostajućih sadržaja u cilju dopune sadržaja vršiće se na osnovu Lokacijske dozvole, uz uslov da stepen zauzetosti parcele bude 35%, a najveća dozvoljena spratnost objekta P+1 kao i da budu zadovoljeni sledeći parametri:

#### **jasleni uzrast (1-3 godine)**

- radijus opsluživanja 600m
- broj dece 4% od ukupnog broja stanovnika
- obuhvat 40%
- kapacitet do 80 dece po grupi 10-15 deteta.
- površina kompleksa 25 m<sup>2</sup>/po detetu
- potrebna izgrađena površina 8m<sup>2</sup>/ po detetu
- slobodna površina 10-15 m<sup>2</sup>/po detetu



### uzrast 3-7 godina

- broj dece 6% ukupnog broja stanovnika
- obuhvat 70%, a predškolski uzrast 100%
- kapacitet max.120 dece u grupama po 10-15.
- površina kompleksa 25-30 m<sup>2</sup>/po detetu
- potrebna izgrađena površina 8 m<sup>2</sup>/po detetu
- slobodna površina 10-15 m<sup>2</sup>/po detetu

U okviru centra urbanističke zone Radanovac i sektorskog centra na Paliću planirana je izgradnja po jednog objekta predškolske ustanove. Izgradnja objekta u centru urbanističke zone u naselju Radanovac uslovljena je daljom razradom odnosno izradom Plana detaljne regulacije za predmetni blok, dok je izgradnja objekta u sektorskom centru na Paliću definisana važećim planom detaljne regulacije *Izmena Plana detaljne regulacije za Sektorski centar na Paliću, oivičen ulicama Trogirska, Dubrovačka, Kizura Ištvana i Bohinjska* („Službeni list grada Subotice“ br. 6/2010).

### Zdravstvene stanice

Zdravstvene stanice pružaju opštu zdravstvenu zaštitu. Sadrže ordinacije opšte prakse, sobe za intervenciju, pomoćnu apoteku, a mogu sadržati i laboratoriju i zubnu stanicu.

BLOK	ZDRAVSTVENA STANICA	LOKACIJA	U SKLOPU NAMENE
A	Zdravstvena stanica “Palić”	Ulica Bohinjska	Sektorski centar
43	Zdravstvena stanica “Radanovac”	Ulica Voćarska	Centar urbanističke zone

U okviru centra urbanističke zone Radanovac i sektorskog centra na Paliću planirana je izgradnja po jednog objekta zdravstvene stanice/ambulate. Izgradnja objekta u centru urbanističke zone u naselju Radanovac uslovljena je daljom razradom odnosno izradom Plana detaljne regulacije za predmetni blok, dok je izgradnja objekta u sektorskom centru na Paliću definisana važećim planom detaljne regulacije *Izmena Plana detaljne regulacije za Sektorski centar na Paliću, oivičen ulicama Trogirska, Dubrovačka, Kizura Ištvana i Bohinjska* („Službeni list grada Subotice“ br. 6/2010).

### 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 (cca 98,06 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, TOPLIFIKACIONA, GASOVODNA I TELEKOMUNIKACIONA MREŽA**

### *Elektroenergetska mreža*

Prema podacima iz Prethodnih uslova za priključenje na elektroenergetsku mrežu i mišljenja na koncept Plana generalne regulacije V za severni deo zone "Palić" i deo zone "Radanovac" u Subotici pod brojem **3.30.4-2610/2-12** od 26.07.2012. godine koje je dostavila „ELEKTROVOJVODINA“ doo Novi Sad „ELEKTRODISTRIBUCIJA SUBOTICA“, Subotica, Segedinski put 22-24., za napajanje električnom energijom korisnika planiranih Planom generalne regulacije potrebna je izgradnja elektro energetske objekata i to:

- izgradnja novih i zamena postojećih distributivnih trafostanica, pre svega onih stubnih manjih snaga i velike opterećenosti, kako bi se u konačnom rešenju dobile distributivne trafostanice MBTS tipa, napona 20/0,4 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 čime bi se postiglo sigurnije napajanje i bolja raspodela opterećenja.
- izgradnja potrebnog broja 0,4 kV kablovskih izvoda iz distributivnih trafostanica

Shodno tome, postojeći i budući kupci bi se električnom energijom napajali iz energetske oslonaca TS 110/20 kV „Palić“ a rezervno napajanje bi bilo iz TS „Subotica-2“.

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 manjih gustina maksimalne spratnosti P+1+Pk potrebno je obezbediti prostor za jednu MBTS sa transformatorom snage 1x250 kVA za 1 ha površine
- za zonu porodičnog stanovanja srednjih gustina maksimalne spratnosti P+1+Pk potrebno je obezbediti prostor za jednu MBTS sa transformatorom snage 1x400 kVA za 1 ha površine
- za zonu poslovanja maksimalne spratnosti P+2+Pk potrebno je obezbediti prostor za jednu MBTS sa transformatorom snage 1x630 kVA za 1 ha površine
- za zonu rada – proizvodnje i privrede potrebno je obezbediti prostor za jednu MBTS sa transformatorom snage 1x630 kVA za 1 ha površine

Nove trafostanice predviđene su kao slobodnostojeće, napona 20/0,4 kV i tipova MBTS 1x630 kVA, MBTS 2x630 kVA, MBTS 1x1000 kVA i STS 1x400 kVA. 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 se u tom slučaju demontiraju i grade se nove tipa MBTS, a postojeća nadzemna mreža se na tim deonicama 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.

### ***Gasovodna mreža***

Na predmetnom prostoru obuhvaćenom Planom, postoji 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 poslovanja, rada 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.

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 sa zakonskim odredbama.

Za potrebe izrade koncepta Plana generalne regulacije pribavljeni su Prethodni uslovi za projektovanje strane **JKP "SUBOTICAGAS" Subotica, Jovana Mikića 58**, izdati pod brojem **289-1/12** od dana 24.07.2012. godine.

### ***Telekomunikaciona mreža***

Postojeća TK kablovska kanalizacija 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.

Planirano je povezivanje novih zgrada izgradnjom optičkih kablova do ulaza zgrade ili do korisnika, klasična decentralizacija korišćenjem MSAN ili IPAN uređaja, 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.

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 Koncepta Plana generalne regulacije pribavljeni su 04.09.2012. godine od **Telekoma Srbije, Mreže, Izvršne jedinice Subotica**, Prethodni uslovi i mišljenje na koncepta Plana generalne regulacije V za severni deo zone "Palić" i deo zone "Radanovac" u Subotici pod brojem **199134/2**.

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

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

Javna vodovodna mreža na području Grada Subotice, 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 II.

Predmetna teritorija se snabdeva sa postojećeg Vodozahvata II.

Kičmu sistema vodosnabdevanja na ovom području čine magistralni vodovodi duž dela Ulice mira (Ø 200) i Horgošskog puta (PE Ø 280), Venca bratstva i jedinstva, Palmine, Creske, Dubrovačke, M. Oreškovića i Pulske. U svim ostalim ulicama (gde postoji vodovodna mreža) prečnici mreže su 80 i 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 sistema vodosnabdevanja naselja Subotica, Palić i Kelebija". Po ovoj Studiji za potrebe ovog dela

Grada potrebno je izgraditi deonice magistralnih vodovoda u delu Palmine ulice, u delu Lovačke ulice (deonica od Creske do Josipa Kolumba) i na delu Horgošskog puta (deonica od Creske do Zelengorske)

Postojeća sanitarno-fekalna kanalizaciona mreža gravitira ka kolektoru izgrađenom u Banatskoj i Trogirskoj ulici, delom Horgošskog puta, Ulicom M. Oreškovića i Begejskom do uliva u kanal, kojim se otpadna voda transportuje do prečistača na Slanom jezeru. Izgradnjom novog uređaja za prečišćavanje otpadnih voda Grada stvoreni su uslovi da se otpadne vode naselja Palić mogu usmeriti sa palićkog prečistača na subotički, te je izrađena tehnička dokumentacija za izgradnju potisnog voda kojim bi se otpadne vode preusmerile u ovom smeru.

Atmosferska kanalizacija je na ovom području izgrađena u vrlo malom procentu i sastoji se od postojećih otvorenih i zacevljenog kanala, kojim se evakušu unutrašnje vode. Deonica otvorenog kanala Tapša od PT10 na stacionaži km 1+743 do PT6 na stacionaži km 1+407 se izmešta u novu parcelu, te se postojeći zacevljeni kanal u Palminoj ulici mora skratiti i izgraditi novi uliv.

## **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 svim zonama potrebno je da su ispunjeni uslovi za priključenje na javni put i javnu komunalnu infrastrukturnu mrežu (struja, voda, kanalizacija),

## **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 br. 4.3. Plana.

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 uslovima u utvrđenom koridoru.

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

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

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

## **2.10.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**

Mere zaštite i smernice za zaštitu za deo zone „Palić“ i deo zone „Radanovac“ na prostoru severno od Horgoškog puta (državnog puta II reda br. 102), od ulice Prežihov Voranca unutar istočne i severne granice građevinskog područja utvrđenog lomnim tačkama od broja 46 do 64 i zapadne granice bloka 17.1 do spoja sa državnim putem II reda br. 102, a unutar koje se nalazi i severni deo ISTORIJSKOG JEZGRA PALIĆA koje je utvrđeno za PROSTORNU KULTURNO ISTORIJSKU CELINU, (sl.list opštine Subotica br. 1/94), mogu se preduzeti na osnovu sledećih uslova:

- I. Teritorija Radanovac se nalazi van zaštićenog gradskog jezgra Subotice.
- II. Na prostoru „Palića“ se nalazi deo prostora istorijskog jezgra Palića – kao nepokretno kulturno dobro.

Za prostor ISTORIJSKOG JEZGRA PALIĆA treba se pridržavati svih mera i smernica propisanih važećim Generalnim planom:

#### **JEZGRO PALIĆA**

Prostorno kulturno-istorijska celina „Jezgro Palića“ spomenik kulture, rešenje MZZSK Subotica br. 435-1 od 13.12.1993.g. i Odluka SO Subotica br. 1/94

#### **Mere zaštite urbanih struktura**

Utvrđuju se sledeće mere urbanističke zaštite za područje prostorno kulturno istorijske celine:

- Očuvanje istorijske urbani matrice, ulica, trgova i parkova, postojećih urbanih blokova sa nasedenim regulacionim širinama ulica i građevinskim linijama, očuvanje jedinstvenog ambijenta. Jedine intervencije u smislu probijanja interne saobraćajnice moguće je izvesti samo popločanjem.
- Parking prostore rešavati u sklopu blokova i zelenila u skladu sa funkcijama, kako ova nužnost ne bi vizuelno – estetski narušila ovaj zaštićeni ambijent. Izvesti ih adekvatnim popločanjem.
- Očuvanje postojeće parcelacije uz mogućnost povezivanja i usitnjavanja parcela. Kako se usitnjavanje parcela, ne bi narušio parkovski karakter ambijenta, min. dimenzija parcela treba da budu oko 40x40m.
- Očuvanje fonda zelenila i staza u dvorištima kuća letnjikovaca, koji ujedno čine i sastavni deo arhitekture i ambijenta.
- Parterno rešenje i urbani mobilijar treba da nosi stilska obeležja ambijenta. Urbana oprema za čitav prostor uz Horgoški put, treba da je jedinstveno rešena, a u skladu sa postojećom stilskom.
- Postojeći objekti sa spomeničnim svojstvima se moraju restaurirati, odnosno revitalizovati prema uslovima MZZSK Subotica. Izvorni oblik se ne sme narušiti.
- Izgradnjom novih objekata očuvati osnovne urbanističke i arhitektonske vrednosti prostora

- Prosečna spratnost novih objekata se, u skladu sa nasleđem, kreće od P do P+1, maksimalna spratnost je P+2+Pk, a izuzetno i više, u skladu sa uslovima koje propiše MZZSK Subotica.
- Namena prostora uz horgoški put je javnog karaktera sa turističko – banjskim, ugostiteljskim, zabavnim, kulturnim i sportskim sadržajima. Prostor severno od navedenog, namenjen je stanovanju, predviđa se izgradnja slobodnostojećih objekata, tipa vile, koje sem stambene funkcije mogu dobiti i neke druge koje bi se uklopile u predviđene gabarite, a ne bi narušile zaštićeni ambijent.
- Prilazni putevi istorijskom jezgru Palića (Horgoški put, Kanjiški put i dr.) treba da dobiju poseban značaj, kako sa aspekta oblikovanja objekata, tako i prema njihovoj nameni.
- Sve intervencije u okviru ovog prostora moraju biti u skladu sa GP Subotica – Palić do 2020.god., uslovima i nadzorom MZZSK Subotica i uslovima Zavoda za urbanizam Grada Subotica.

### **Mere zaštite urbanih struktura**

Unutar granica jezgra Palića su pored nepokretnih kulturnih dobara (NKD) utvrđene 3 kategorije objekata: objekti od posebne vrednosti, objekti od vrednosti i objekti bez ambijentalnih vrednosti, a u skladu sa tim su utvrđene mere zaštite, a sve prema „Studiji zaštite jezgra Palića“

**Nepokretna kulturna dobra (NKD)** su svi najvredniji objekti jezgra, oni koji su utvrđeni za nepokretna kulturna dobra se nalaze na sledećim parcelama:

1. **Železnička stanica**, Splitska aleja 1 k.p. br. 1461 K.O. Palić – odluka Vlade RS 05 br. 633-2231/97-008 od 18.06.1997.god.
2. **Grobnica Bele Farkaša bb** (spomenik kulture od velikog značaja)

**Objekti od posebne vrednosti** su svi objekti koji po urbanističko – arhitektonskom, umetničkom, kulturno – istorijskom ili drugom značaju imaju posebnu vrednost.

*Objekti od posebne vrednost u okviru jezgra:*

1. Orbanfalva 7, k.p. br. 466/1
2. Orbanfalva 11, k.p. br. 464/3
3. Orbanfalva 13, k.p. br. 430/1
4. Zelengorska 11a, k.p. br. 515
5. Horgoški put 61, k.p. br. 498/1
6. Horgoški put 63, k.p. br. 501

*Objekti od posebne vrednost u unutar zaštićene okoline:*

1. Marka Oreškovića 19, k.p. br. 274

Za NKD i objekte od posebne vrednosti se utvrđuju sledeće mere zaštite:

- Očuvanje originalnog horizontalnog i vertikalnog gabarita, primenjenih materijala, konstruktivnog sklopa.

- Očuvanje ili restauracija osnovnih vrednosti funkcionalnog sklopa i enterijera (dekorativnog moleraja i sl.)
- Očuvanje ili restauracija izvornog izgleda, stilska karakteristika, dekorativnih elemenata i autentičnog kolorita objekata.
- Na ovim objektima se ne dozvoljava nadogradnja, ali je dozvoljeno osavremenjivanje objekta 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. Uređenje potkrovlja moguće je samo u postojećem gabaritu krova, osvetljenje ostvariti putem krovnih prozora orjentisanih prema dvorišnom prostoru, a prema uličnom delu moguće je otvaranje krovnih prozora u ravni krova i to samo ako se time ne narušava estetika i sklad izvornog objekta. Ove intervencije vršiti prema uslovima nadležne ustanove zaštite
  - c. Uređenje podruma, odnosno pretvaranje podruma u stambeni ili poslovni prostor, moguće je ostvariti, ali samo u slučaju da se time ne narušavaju osnovne vrednosti zdanja i njegova stabilnost. Izvršiti predhodna ispitivanja tla i noseće konstrukcije objekta.
  - d. Ostale intervencije (otvaranje novih prozora, vrata i sl.) moguće je samo u dvorišnim delovima objekta i to samo ako se na taj način ne narušavaju osnovne vrednosti zdanja, stilske karakteristike, proporcijski odnosi i dr. Ove intervencije se isključuju, ne mogu se vršiti na objektima NKD i slobodnostojećim objektima u parkovskom okruženju čije su sve fasade sagledive.
  - e. Dvorišni delovi mogu biti dograđeni do visine uličnog gabarita objekta, jedino ako je izvornim rešenjem stavljena mogućnost za dvorišnu dogradnju. Dvorišne dogradnje jedinstveno rešiti za čitavu parcelu kako bi se ostvarila jedinstvena estetska celina. Ova mogućnost je isključena za NKD.
- Ostali objekti na parceli ne podležu režimu glavnog objekta, rešavaju se u skladu sa valorizacijom, ali tako da ne ugroze glavni objekat. Naknadno dograđeni neestetski delovi građevine i neadekvatni pomoćni objekti sa parcele i iz okruženja se uklanjaju. Dvorišni prostor u svemu uskladiti sa glavnim (uličnim) objektom.
- Moguća je promena namene, stim da nove funkcije moraju biti primerene arhitekturi, postojećem funkcionalnom i konstruktivnom sklopu objekta.
- Reklame, klima uređaji, table sa imenima značajnih ličnosti koje su živele u tim zgradama, osvetljenje i dr. na fasadama mogu se postaviti samo prema uslovima nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture.



## Objekti od posebne vrednosti

### *Objekti od vrednosti unutar jezgra:*

1. Orbanfalva 15, k.p. br. 432
2. Marka Orečkovića 11, k.p. br. 473/1
3. Zelengorska 5, k.p. br. 507
4. Zelengorska 7, k.p. br. 506
5. Zelengorska 11, k.p. br. 512/1

### *Objekti od vrednosti unutar zaštićene okoline:*

1. Horgoški put 85, k.p. br. 933 i 934
2. Orbanfalva 2b, k.p. br. 283
3. Orbanfalva 10, k.p. br. 290/1
4. Brestovačka ulica, k.p. br. 544/1
5. Brestovačka ulica, k.p. br. 540/1
6. Horgoški put, k.p. br. 548
7. Horgoški put, k.p. br. 559/1
8. Horgoški put, k.p. br. 662

### *Objekti od vrednosti:*

1. Horgoški put 87 i 89
2. Šandora Petefija 20

Za njih se utvrđuju sledeće mere zaštite:

- Očuvanje originalnog horizontalnog i vertikalnog gabarita, primenjenih materijala, konstruktivnog sklopa.
- Očuvanje ili restauracija izvornog izgleda, stilska karakteristika, dekorativnih elemenata i autentičnog kolorita objekata. Usled promene namene ostale intevencije (otvaranje portala i izloga, podrumskih silaza na uličnoj fasadi i dr. otvora na dvorišnoj fasadi), moguće je samo jedinstvenim tretiranjem čitavog objekta, i to ako se na taj način ne narušavaju osnovne vrednosti zdanja, stilske karakteristike, proporcijski odnosi i dr.
- Na ovim objektima se ne dozvoljava nadogradnja, ali je dozvoljeno osavremenjivanje objekta u cilju boljeg korišćenja što podrazumeva sledeće intervencije, koje se moraju izvesti uz uslove i pod nadzorom nadležne ustanove zaštite:
  - a. Uvođenje savremenih instalacija
  - b. Moguće je uređenje potkrovlja prema uličnom frontu zadržati postojeći gabarit krova, dok je prema dvorišnom delu moguća korekcija nagiba kako bi se ostvarilo što bolje osvetljenje. Osvetljenje je moguće ostvariti putem krovnih prozora orjentisanih prema dvorišnom prostoru, a prema delu moguće je otkrivanje samo krovnih prozora u ravni krova i to samo ako se time ne narušava estetika i sklad izvornog izgleda objekta. Ove intervencije vršiti prema uslovima nadležne ustanove zaštite.

- c. Uređenje podruma moguće je, ali samo u slučaju da se time ne narušavaju osnovne vrednosti zdanja i njegova stabilnost. Izvršiti prethodna ispitivanja tla i noseće konstrukcije objekta.
  - d. Dvorišni delovi mogu biti dograđeni do visine uličnog gabarita objekta. Dvorišne dogradnje jedinstveno rešiti za čitavu parcelu kako bi se ostvarila jedinstvena estetska celina.
- Ostali objekti na parceli ne podležu režimu glavnog objekta, rešavaju se u skladu sa valorizacijom, ali tako da ne ugroze glavni objekat. Naknadno dograđeni neestetski delovi građevine i neadekvatni pomoćni objekti sa parcele i iz okruženja se uklanjaju. Dvorišni prostor u svemu uskladiti sa glavnim (uličnim) objektom.
  - Moguća je promena namene, s tim da nove funkcije moraju biti primerene arhitekturi, postojećem funkcionalnom i konstruktivnom sklopu objekta.
  - Reklame, klima uređaju, table sa imenima značajnih ličnosti koje su živele u tim zgradama, osvetljenje i dr. na fasadama mogu se postaviti samo prema uslovima nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

**\*Objekti bez vrednosti, neprimereni ambijentu:** mogu biti adaptirani ili zamenjeni novim objektima prema uslovima nadležne ustanove zaštite nepokretnih kulturnih dobara s tim da moraju ispunjavati islove:

#### **U slučaju kada se gradi objekat:**

- Izgradnja jednog objekta se predviđa u okviru novoformiranih parcela. U okviru objekta skoncentrisati stambene i pomoćne prostorije (garažu, radionicu i sl.)
- Lokacija objekta na parceli je, shodno nasleđu, centralna, kako bi se oformio prostor predbašte i zadnjeg dela dvorišta. Građevinsku liniju uvući od regulacione linije.
- Gabariti novih objekata u stambenom delu moraju biti primereni nasleđu i veličini parcela, razuđeni u osnovi kao i po vertikali, sa karakterom starih vila. Visine uskladiti sa okolnim vilama, P, P+Pk, P+1
- Ograde parcela izvesti isključivo perforirano po ugledu na postojeće (mrežasto, metalne, i sl.), a jedino sa zidanom soklom i subovima. Postojeće ograde čine jedinstvo sa arhitekturom, te imaju isti tretman kao i objekti. Odstupanja u lokaciji objekata na parceli se mogu jedino pojaviti kod javnih objekata koji su ujedno i većih dimenzija. Kod njih nije neophodno rešavati ogradu.
- Objekte koncipirati po ugledu na nasleđenu arhitekturu Palića. Formirati objekte razuđenih gabarita, kako u horizontalnom, tako i vertikalnom gabaritu. Objekti treba da su otvoreni ka spoljašnjem prostoru sa velikim terasama, tremovima, erkerima i sl. Elementi oblikovanja treba da doprinesu da se zadrži specifičan karakter arhitekture Palića uz primenu tremova, terasa, erкера, lođa, tornjeva, krovnihi prozora, obrade fasade i kolorita primerenog nasleđu.
- Primenjeni materijali moraju biti u skladu sa građevinskim nasleđem – prirodni: opeka, malterska obrada, drvo, crep, šindra, keramika, kao i savremeni materijali koji nisu u suprotnosti sa navedenim.

- Javni objekti i objekti sa većim gabaritima moraju biti sklop usitnjenih elemenata povezanih prolazima, terasama, razuđenih gabarita po visini i horizontali.
- Visinski gabarit novih objekata uslovljen je graditeljskim nasleđem Palića. Prosečna spratnost novih objekata kreće se od P do P+1, maksimalna spratnost je P+2.
- Prilikom izgradnje novog objekta rešiti parkiranje i garažiranje, odlaganje i odnošenje smeća, kao i hortikulturno uređenje okruženja.
- Oblikovanje novoplaniranih objekata, kao i celokupno arhitektonsko delo (konstrukcija, funkcija) treba da bude pečat svoga vremena. Sa objektima koja imaju spomenična svojstva u okruženju treba da čine skladnu celinu.
- Namena novih objekata može biti: javna, stambena, poslovna, mešovita i dr.
- S obzirom na kvalitet i značaj ovoga prostora, za idejna rešenja novih objekata u priobalnom i parkovskom pojasu treba raspisati konkurs.

### **Spomenici:**

1. SPOMENIK PALIM BORCIMA I ŽRTVAMA FAŠISTIČKOG TERORA „ŽUBOR ŽIVOTA“  
Horgoški put, Palić, 8.10.1983.
2. PROLEĆE, O.Š. „Miroslav Antić“ Trogirski bb, Palić. post.1980.
3. SAKUPLJAČI CENA, O.Š. „Miroslav Antić“ Trogirski bb, Palić, postavljeno 1980.
4. ORBAN KRST, na početku ulice Orbanfalva
5. Grobnica Olge Penavin-paličko groblje
6. Grobnica Baranji Karolja-paličko groblje

Uslovi i smernice:

Programom zaštite spomenika planira se njihovo očuvanje u autentičnom izgledu, njihova sanacija i restauracija, te očuvanje i uređenje okruženja spomenika.

### **Arheološka nalazišta:**

1. Radanovac – „ZZ Crvena Zvezda“
2. Radanovac – „Jaramazovićev salaš“

**Uslovi** – Na navedenim nalazištima uslovljavaju se budući građevinski zahvati i zemljani radovi obavezom investitora da obezbedi stručni arheološki nadzor i zaštitna arheološka istraživanja, a u zavisnosti od značaja nalazišta i sistematska iskopavanja.

## 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.

Utvrdene 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.

Poseban problem predstavljaju prostori za smeštaj kontejnera za komunalni otpad, odnosno kontejneri stanara višeporodičnih objekata. 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.

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

Prilazni putevi do mesta gde se planira držanje posuda za čuvanje i sakupljanje otpada treba da budu i za saobraćaj specijalnih vozila za odvoz otpada, maksimalnog opterećenja do 10t, širine do 2,5m i dužine do 12m. Za svaki kontejner potrebno je obezbediti 3m<sup>2</sup> glatke nosive podloge u nivou prilaznog puta, sa odvođenjem atmosferskih i ocednih voda, na rastojanju ne većem od 2m od prilaznog puta specijalnog vozila za odvoz smeća. Ovi prostori moraju ispunjavati sve higijenske uslove u pogledu redovnog čišćenja, održavanja, dezinfekcije i neometanog pristupa vozilima i radnicima komunalnog preduzeća zaduženog za odnošenje smeća. Uslovi za evakuaciju otpada dati su u poglavlju 2.10.4.

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

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

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

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

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

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

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

### **2.10.3. 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)
- **Pravilnika o tehničkim normativima za spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara** («Službeni list SFRJ» br. 39/91)
- **Pravilnika za elektroinstalacije niskog napona** («Službeni list SRJ» br. 28/95)
- **Pravilnika o zaštiti objekata od atmosferskih pražnjenja** («Službeni list SRJ» br. 11/96)
- **Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkom području** («Sl. list SFRJ» br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90)

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 VII MCS.

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

Prema minimalnoj niveleti terena od 105,00 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 sledećih uslova:

PLANIRANA NAMENA	USLOVI
<b>JAVNE NAMENE</b>	---
<b>-kompleks škole i dečije ustanove</b>	--- Prilikom izgradnje novih objekata u kompleksima škola i dečijih ustanova, zdravstvenih i socijalnih ustanova planirati izgradnju skloništa, čiji se kapacitet određuje na osnovu 1/5 ukopanog broja zaposlenih u najbrojnijoj smeni i 1/5 ukupnog broja korisnika ustanove. Zaštitu planirati u skloništim dopunske zaštite otpornosti 50 kPa, ukoliko kapacitet ne prelazi 50 osoba. U suprotnom zaštitu planirati skloništim osnovne zaštite, otpornosti 100 kPa.
<b>-kompleks zdravstvene ustanove</b>	
<b>-kompleks socijalne ustanove</b>	

<p><b>PORODIČNO STANOVANJE I PORODIČNO STANOVANJE SA DELATNOSTIMA</b></p> <p>U zoni malih i srednjih gustina stanovanja</p> <p><b>MALA PRIVREDA</b></p>	<p>---U zoni male i srednje gustine stanovanja, tj. jednoporodičnog stanovanja i porodičnog stanovanja sa delatnostima, kao i u zoni male privrede, investitori imaju obavezu izgradnje zaklona u slučaju neposredne ratne opasnosti.</p>
<p><b>PROIZVODNJA, PRIVREDA, KOMERCIJALNI SADRŽAJI</b></p>	<p>--- Broj potrebnih mesta za sklanjanje odrediti za 2/3 ukupnog broja zaposlenih u najbrojnijoj smeni. Zaštitu stanovništva planirati u skloništima dopunske zaštite otpornosti 50kPa. Sklonište dopunske zaštite može da ima max.50 osoba, a ukoliko je kapacitet veći od 50 osoba graditi sklonište osnovne zaštite otpornosti 100kPa.</p> <p>--- Izuzetno prilikom izgradnje objekata magacina, trafo stanica, podstanica i sl., tj. objekata u kojima nije predviđeno duže zadržavanje ljudi, investitori mogu obavezu regulisati uplatom naknade za izgradnju i održavanje skloništa u iznosu 2% vrednosti građevinskog dela objekata.</p>

- Skloništa graditi kao dvonamenske objekte, a mirnodopska namena će se definisati Bližim uslovima za skloništa.
- Skloništa po pravilu treba da su ukopana ili poluukopana, na najnižoj podzemnoj etaži objekta.
- Tačan položaj skloništa odrediti na način da rezervni izlaz ne bude u zoni zarušavanja, a da odstojanje ulaza u sklonište do najudaljenijeg mesta sa koga se polazi u sklonište ne iznosi više od 250m (poluprečnik gravitacije). Kota poda skloništa treba da je najmanje 30 cm iznad kote nivoa podzemnih voda.
- U slučaju nepostojanja tehničkih mogućnosti za izgradnju skloništa (visok nivo podzemne vode, radovi rekonstrukcije, dogradnje i nadziđivanja, zauzeće parcele te nemogućnost izgradnje rezervnih izlaza van zone zarušavanja i sl.), investitor kome je utvrđena obaveza, može biti oslobođen izgradnje skloništa shodno čl. 64. stav 1. Zakona o vanrednim situacijama, rešenjem "Javnog preduzeća za skloništa", uz prethodno pribavljeno mišljenje organa nadležnog za poslove urbanizma da ne postoje tehnički uslovi za izgradnju skloništa u skladu sa zakonom. U tom slučaju investitor ima obavezu uplate naknade za izgradnju i održavanje skloništa u visini 2% vrednosti građevinskog dela objekta.

Nadležni organ za izdavanje dozvole izdaće građevinsku dozvolu za izgradnju objekta u kome se ne gradi sklonište samo ukoliko investitor priloži dokaz o plaćenju naknade za izgradnju i održavanje skloništa.

Shodno članu 65.stav 4. Zakona o vanrednim situacijama, Organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole ne može da izda građevinsku, odnosno upotrebnu dozvolu za objekat za koji se gradi sklonište, ukoliko nisu ispunjeni propisani posebni uslovi za izgradnju, odnosno upotrebnu dozvolu.

Prilikom izrade projektne dokumentacije za sklonište obavezno se pridržavati odredaba važećeg pravilnika o tehničkim normativima za skloništa.

#### **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. Prilikom izdavanja lokacijske dozvole za izgradnju poslovnih i proizvodnih objekata obavezno definisati položaj mesta za postavljanje kontejnera za smeće.

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

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

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

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

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

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

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

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

- na svim pešačkim prelazima visinsku razliku između trotoara i kolovoza neutralisati obaranjem ivičnjaka,
- poslovnim objektima obezbediti pristup licima sa posebnim potrebama na kotu prizemlja spoljnjim ili unutrašnjim rampama, minimalne širine 90cm i nagiba 1:20 (5%) do 1:12 (8%),
- stambeni i stambeno-poslovni objekti sa deset i više stanova moraju se projektovati i graditi tako da osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama bude omogućen nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad.



- u okviru svakog pojedinačnog parkirališta ili garaže obavezno predvideti rezervaciju i obeležavanje parking mesta za upravno parkiranje vozila invalida u skladu sa standardom JUS U. A9.204,

## **2.12. 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 koji 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.

Za prostor javne namene i centra urbanističke zone u bloku 43 propisuje se dalja razrada odnosno izrada Plana detaljne regulacije

Za prostor komercijalne funkcije u blokovima 63, 63a i 64 propisuje se dalja razrada odnosno izrada Plana detaljne regulacije

Za prostor komercijalne funkcije u bloku 36, i prostore namenjene maloj privredi i proiyyvodnji i privredi u blokovima 148 i 149 propisuje se dalja razrada odnosno izrada Urbanističkih projekata

Uređenje javnih zelenih površine parkovskog karaktera javne namene u blokovima 40, 118 i 119 vršiće se na osnovu Lokacijske dozvole.

## **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.

Svi objekti visokogradnje moraju biti u skladu sa **Pravilnikom o energetske efikasnosti zgrada** ("Sl. glasnik RS", br. 61/2011).

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 karakteristike 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**

### **2.14.1. 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 pravouganka 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 dimenzija -10% u odnosu na planirane vrednosti. Pravilo se primenjuje u svim zonama.

**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 slučaju nove izgradnje obavezno je postavljanje objekta na građevinske linije prema grafičkom prilogu broj 4.4.

Planirani elementi regulacije prikazani su na grafičkom prilogu broj 4.4.

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

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

Postojeće korigovane i planirane regulacije ulica (98,06 ha) unutar kojih je planirana 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) 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 i mešovitog stanovanja, javnih funkcija i poslovanja 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 tako da se na osnovu Plana može sprovesti parcelacija i preparcelacija u cilju razgraničenja građevinskog zemljišta u javnoj nameni od građevinskog zemljišta druge namene.

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

Na prostoru obuhvata Plana u naselju Radanovac prostor namenjen centru urbanističke zone nije formiran dok je u nasečju Palić prostor priveden nameni. Predmetni prostor za formiranje centru urbanističke zone u naselju radanovac kao i prostor za javnu namenu je predviđen za dalju razradu odnosno izradu plana detaljne regulacije kojim će se definisati tačne površine potrebne za svaku planiranu namenu prema normativima i propisima za izgradnju ovih objekata u skladu sa planiranim brojem korisnika.

**Organizacija parcela** u okviru postojećih formiranih kompleksa utvrđivaće se lokacijskom dozvolom, na osnovu utvrđenih pravila građenja i na osnovu važećih normativa i propisa za objekte određene namene, s tim da se na parceli – kompleksu moraju obezbediti i uslovi za parkiranje i garažiranje vozila kako zaposlenih tako i ostalih korisnika takođe se moraju ispoštovati uslovi za neometano kretanje starih, hendikepiranih i invalidnih lica.

Geodetski elementi za obeležavanje parcela dati su u grafičkom prikazu 4.3. Plan preovlađujuće namene površina u granicama Plana sa podelom na površine za javne i ostale namene

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

### 3. PRAVILA GRAĐENJA

Pravila građenja utvrđena Planom generalne regulacije bazirana su na pravilima građenja u donetom GP Subotica - Palić do 2020 godine, i definisana su za zonu porodičnog stanovanja srednjih gustina, zonu komercijale, zonu rada, građevinsko zemljište namenjeno za površine javne namene – ulice, kao i izgradnju mreže i objekata javne infrastrukture.

#### 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:

##### **ZONA STANOVANJA:**

- zona porodičnog stanovanja malih i srednjih gustina

##### **ZONA POSLOVANJA:**

- komercijalne funkcije

##### **ZONA RADA:**

- mala privreda
- proizvodnja, privreda

U okviru bloka bez obzira na vrstu i namenu objekta kao i načina gradnje, moraju biti ispoštovani svi urbanistički pokazatelji: **indeks zauzetosti, 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. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI PORODIČNOG STANOVANJA MALIH I SREDNJIH GUSTINA

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

Zone porodičnog stanovanja se prema gustini naseljenosti dele na:

- **Zone porodičnog stanovanja malih gustina** (od 10-50 st/ha)
- **Zone porodičnog stanovanja srednjih gustina** (od 50-100 st/ha)

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

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

- porodični stambeni objekat
- porodični stambeno – poslovni objekat
- poslovni objekat (može se graditi kao jedinstven objekat na parceli ili kao zaseban objekat na parceli sa porodičnim stambenim objektom)
- objekti male privrede i proizvodnog zanatstva (mogu se graditi isključivo uz porodični stambeni objekat)
- drugi objekti na parceli (pomoćni, ekonomski)

U okviru zone porodičnog stanovanja malih gustina može se graditi poslovno - proizvodni objekat u sklopu koga bi se obavljale delatnosti iz oblasti: proizvodnog zanatstva, male privrede i magacini i skladišta kao samostalna delatnost ili vezani uz zanatsku radionicu i proizvodni pogon. Uslov za obavljanje ovih delatnosti u sklopu zone je da za njih nije propisana izrada Procene uticaja na životnu sredinu, odnosno za koje se na osnovu izvršene Procene uticaja na životnu sredinu ustanovi da u pogledu planiranog proizvodnog i tehničko-tehnološkog procesa, vrste i količine energije, kao i procene vrste i količine otpadaka zagađenja vazduha, zemljišta, vode, emitovanja buke, vibracija, toplote, ne ugrožavaju životnu sredinu, odnosno da se planiranim merama na sprečavanju pratećih negativnih uticaja proizvodne delatnosti, negativno dejstvo u potpunosti može ukloniti, odnosno svesti na zakonom utvrđene dozvoljene norme.

Građevinska parcela namenjena porodičnom stanovanju poljoprivrednog tipa se funkcionalno deli na stambeni (prednji deo) i ekonomski deo parcele (u dubini parcele).

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 30% u okviru porodičnog stanovanja malih gustina odnosno 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 malih i 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, obučarske, 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, ambulante, 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 ),
- **poljoprivrede** (poljoprivredna apoteka, veterinarska stanica i sl.),
- **uslužni servisi** (benzinske stanice, gasne stanice, 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 vodeći računa da minimalna udaljenost lokacije iste namene mora biti ista ili veća od 1.0 km,
- 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 infrastrukturu 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.

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

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

U ovoj zoni NISU DOZVOLJENE POSLOVNE I PROIZVODNE 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.

U ZONI PORODIČNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA nije dozvoljena izgradnja:

- **poslovni i proizvodni objekti**, sa delatnostima čije je odvijanje u stambenim zonama - odnosno naseljenim mestima uopšte, Zakonom i propisima zabranjeno.
- **proizvodni objekti – proizvodni pogoni male privrede**, izuzev skladišno-magacinskih prostora uz stambeni objekat.
- **poslovni, poslovno-skladišni objekti i objekti proizvodnog zanatstva**, koji vrstom i karakterom 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 – drvvara,
- ekonomskih objekata (živinarnici, svinjci, govedarnici sa pretećim objektima)

### 3.1.1.4. 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

#### **• Zona porodičnog stanovanja malih gustina**

Za zone porodičnog stanovanja malih 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>	Preporuč. veličina parcele m <sup>2</sup>	Min. širina parcele m	Preporuč. širina parcele m
Slobodno-stojeći objekti	- porodični stambeni objekat	400	600	12	15
	- por. stam. objekat max.2 stana	600	700	12	15
	- porodični stambeno - poslovni,	700	1000	15,0	20,0
	- poslovni objekat sa proizvodnom delatnošću, - por.stam. objekat sa objektima poljoprivrednog domaćinstva - porodični stambeni objekat sa objektom proizvodne delatnosti	1500	1800	20,0	30,0
Dvojni objekti	- porodični stambeni objekat, - porodični stambeno - poslovni objekat	500 (dve po 250)	800 (dve po 400)	20 (dve po 10)	24 (dve po 12)
Objekti u prekinutom nizu	- porodični stambeni objekat	400	600	12,0	15,0



U zoni je utvrđena maksimalna veličina parcele 6000 m<sup>2</sup> za izgradnju porodičnog stambenog, porodičnog stambeno-poslovnog i stambeno – poslovnog objekta sa pratećim i pomoćnim objektima.

Postojeće parcele koje su veće od 6000m<sup>2</sup>, a parcelacijom se ne mogu formirati uslovne parcele za gradnju prema planu, se zadržavaju i na njima se može graditi u skladu sa pravilima iz Plana.

- **Zona porodičnog stanovanja srednjih gustina**

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>	Preporuč. veličina parcele m <sup>2</sup>	Min. širina parcele m	Preporuč. širina parcele m
Slobodno-stojeći objekti	- stambeni objekat - stambeni objekat max. 3 stana	300 500	500 700	10,0 15,0	15,0 17,0
	- porodični stambeno – poslovni objekat (max. 2 stana) - poslovni objekat sa poslovnom delatnošću	500	700	15,0	17,0
	- stambeni objekat sa objektom skladišne ili magacinske delatnosti	700	1000	15,0	20,0
Dvojni objekti	- porodični stambeni objekat, - porodični stambeno - poslovni objekat	400 (dve po 200)	600 (dve po 300)	16,0 (dve po 8,0)	20,0 (dve po 10,0)
Objekti u prekinutom nizu	- porodični stambeni objekat	300	500	10,0	12,0

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

### **3.1.1.5. 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 i koja je utvrđena i grafički prikazana u prilogu 4.4.

Minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije, u zoni porodičnog stanovanja iznosi 5,0m. Povlačenjem objekata u dubinu građevinske parcele dugoročno će se omogućiti proširenje regulacije saobraćajnica čije su širine u ovom planu minimalne. Postavljanje planiranih trafo stanica je planirano na utvrđenoj regulacionoj liniji blokova u koje se lociraju.

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, poslovnih, poslovno – skladišnih i objekata uslužnog i proizvodnog zanatsva planiranih kao drugog objekta na parceli sa porodičnim stambenom 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:

- slobodnostojeće objekte	
na delu bočnog dvorišta severne orijentacije	<b>2,0 m</b>
na delu bočnog dvorišta južne orijentacije	<b>3,0 m</b>
- dvojne objekte i objekte u prekinutom nizu	
na bočnom delu dvorišta	<b>4,0 m</b>
- prvi ili poslednji objekat u neprekinutom nizu	<b>3,0 m</b>

Slobodnostojeći objekti se mogu graditi i bliže liniji susedne parcele na delu bočnog dvorišta severne orijentacije, tj. na rastojanju od 1.0 m, u slučaju da je rastojanje objekta na delu bočnog dvorišta južne orijentacije na susednoj parceli min. 4,0 m, tj. da je međusobna udaljenost objekata 5,0 m.

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 i poslovno – skladišnog 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.

### 3.1.1.6. 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 MALIH GUSTINA	PORODIČNO STANOVANJE SREDNJIH GUSTINA
GUSTINA NASELJENOSTI	10-50 st/ha	50-100 st/ha
UČEŠĆE POSLOVANJA	max 30%	max. 40%
SPRATNOST	P+1+Pk	P+1+Pk
INDEKS ZAUZETOSTI	max. 30 %	max. 40 %

U zoni PORODIČNOG STANOVANJA MALIH GUSTINA za parcele veće od 1000 m<sup>2</sup> indeks zauzetosti stambenog objekta će se računati kao za površinu parcele od 1000 m<sup>2</sup>.

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>.

### 3.1.1.7. 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** – rastojanje od nulte kote objekta do kote slemena je maksimalno 12,0 m, odnosno do kote strehe max. 9,0 m.

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

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

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

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

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

**Prizemlje** – za stambene ili poslovne prostorije,

**Visoko prizemlje** – za stambene ili izuzetno poslovne prostorije,

**Sprat** – za stambene, izuzetno i interne radne prostorije, odnosno eventualno delom i za poslovne prostorije za određenu vrstu delatnosti (sobe za izdavanje u funkciji turizma, pansioni, poslovna predstavništva i sl.) uz zadovoljenje određenih uslova u pogledu funkcionalne 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 tavanškog prostora u stambene ili poslovne prostorije samo u slučaju kada se pomenutom intervencijom ne bi prekršili urbanistički parametri 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 sutereu nije dozvoljeno stanovanje.

### **3.1.1.8. 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, poslovno – skladišni objekti,
- proizvodnog zanatsva prema uslovima utvrđenim u okviru ovog poglavlja.

**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.

Ekonomski objekti (stočne staje, živinarnici, svinjci, govedarnici, ovčarnici, kozarnici), ispusti za stoku, đubrišne jame – đubrišta, poljski klozeti i dr se isključivo mogu graditi u ZONI PORODIČNOG STANOVANJA MALIH GUSTINA, na parcelama poljoprivrednog tipa domaćinstva, a u okviru ekonomskog dvorišta, koje se mora organizovati u dubini građevinske parcele.

Gradenje ekonomskih objekata na parceli sa elementima poljoprivrednog domaćinstva u okviru ekonomskih dvorišta koja se neposredno graniče sa ekonomskim delovima susednih parcela, ne može biti na rastojanju od granice susedne parcele manjem od 1,0 m.

Pomoćni objekti uz ekonomske objekte su: pušnice, sušnice, koš, ambar, nadstrešnica za mašine i vozila, magacini hrane i objekti namenjeni ishrani stoke i dr.

Gradenje ekonomskih objekata u delu parcele koji se neposredno graniči sa stambenim dvorištem susedne parcele ne može biti na rastojanju manjem od utvrđenog minimuma za međusobno rastojanje ekonomskih od stambenih objekata na istoj i susednim parcelama a to je 20,0 m. Izgradnja objekata za smeštaj stoke u neposrednoj blizini kompleksa javne namene (škole, obdaništa, zdravstvene ustanove i dr.) uslovljava se na udaljenosti od min. 50,0 m od granice parcele sa javnim objektima od opšteg interesa.

Poljoprivredna proizvodnja tipa povrtarstvo, voćarstvo, cvećarstvo, sa manjim dopunskim objektima za proizvodnju (staklenici, mini pogoni za preradu poljoprivrednih proizvoda - voća, povrća i dr.) postavljenim i izgrađenim u skladu sa uslovima parcele i okruženja, može se organizovati u sklopu okućnice poljoprivrednog domaćinstva.

Sadnice postavljati na udaljenosti dovoljnoj da širinom svoje krošnje ne zasenjuje niti na bilo koji način ugrožava objekte i pomoćne objekte na susednoj parceli.

Na parcelama u zoni porodičnog stanovanja malih gustina u objektima za držanje domaćih životinja, dozvoljeno je držanje kunića, živine, kopitara i papkara, i to: kopitara - manje od 20 (dvadeset) grla, i njihov podmladak do 4 (četiri) meseca starosti, krupnih papkara (goveda) - manje od 20 (dvadeset) grla, i njihov podmladak do 4 (četiri) meseca starosti, sitnih papkara (svinje, ovce i koze) - manje od 100 (sto) grla, i njihov podmladak do 3 (tri) meseca starosti, kunića - manje od

350 (tristapedeset) komada, živine - manje od 350 (tristapedeset) komada i tovnih pilića manje od 350 (tristapedeset) komada, pod uslovima i na način propisan za zelenu zonu Odlukom o uslovima za držanje i zaštitu domaćih i egzotičnih životinja na teritoriji Grada Subotice ("Sluzbeni list Grada Subotica", br. 33/2011).

Ako se u okviru poljoprivrednog domaćinstva planira uzgoj i držanje domaćih životinja čiji broj prelazi dozvoljeni broj definisan za narandžastu zonu prema Odluci o uslovima za držanje i zaštitu domaćih i egzotičnih životinja na teritoriji Grada Subotice ("Sluzbeni list Grada Subotica", br. 33/2011), za izgradnju na parceli neophodno je obezbediti i priključenje na javnu elektroenergetsku i vodovodnu mrežu.

**Poslovni i poslovno – skladišni objekti** kao drugi objekti na parceli sa stambenim objektom mogu se graditi uz uslov da površina parcele iznosi najmanje 600m<sup>2</sup> (za poslovne objekte) i 1000m<sup>2</sup> (za objekte proizvodnog zanatsva) i da su ispoštovana sva pravila u pogledu građenja i uređenja utvrđena Planom.

Ukoliko se poslovni ili poslovno – skladišni objekat gradi kao drugi objekat na parceli, postavlja se u dubini parcele iza stambenog objekta čije postavljanje je uslovljeno na utvrđenoj građevinskoj liniji.

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.

#### **3.1.1.9. 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** odnosno **4,0 m** za pristup poljoprivrednom dvorištu.

U cilju obezbeđenja uslova pristupa ekonomskom dvorištu i 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 – pasaž 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

#### **3.1.1.10. 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 ograda postavljaju se na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

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

Bočne i zadnja strana građevinske parcele mogu se ograđivati "živom" zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele, transparentnom ili zidanom ogradom do visine od 1,8 m, koja se postavlja prema katastarskom planu i operatu, tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.

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

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

U ekonomskom delu parcele ograde mogu biti od letava, pletene žice i sl. materijala maksimalne visine od 1,80 m.

### **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**

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

- POSLOVNI objekat
- POSLOVNO-PROIZVODNI objekat
- POSLOVNO-SKLADIŠNI objekat
- PROIZVODNO-SKLADIŠNI objekat (robno transportne usluge, skladištenje i sl.)
- POSLOVNO-PROIZVODNO-SKLADIŠNI objekat
- 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, otvorena i zatvorena skladišta, komunalni objekti, stanice za snabdevanje gorivom, sportsko-rekreativni objekti i poslovno-stambeni objekti sa 1-2 stana za vlasnika s tim da stambena površina može zauzeti max. 30% razvijene površine poslovnog objekta.

**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.

**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 građevinskih blokova, u skladu sa važećim propisima za građenje objekata određene namene i uslovima građenja utvrđenim Planom.

**Objekti čija je izgradnja dozvoljena na prostoru Plana**, prema nameni i vrsti delatnosti koja je u njima planirana, potrebno je da zadovolje utvrđene propise, tehničke kriterijume, pravila i uslove građenja.

#### **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**
- **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.

#### **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 građevinskih parcela** utvrđena je u odnosu na uslove formiranja parcela unutar pojedinačnih blokova, a u zavisnosti od namene i vrste objekta koji će se graditi, i u odnosu na način postavljanja objekata na parceli.

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

Pri parcelaciji, u cilju formiranja novih građevinskih parcela za građenje na građevinskom zemljištu ostale namene – unutar utvrđenog građevinskog bloka, za utvrđivanje veličina i širina novoformiranih parcela preporučuje se primena preporučenih optimalnih vrednosti za parcelu.

Veličina parcele namenjene za izgradnju proizvodnih i 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 poslovnih objekata u zonama poslovanja je 800 m<sup>2</sup>, dok se maksimalna veličina ne uslovljava. 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 do utvrđenog propisanog minimuma.

**Parcelacija i preparcelacija** unutar bloka treba da je usmerena na korekciju zatečene parcelacije, i u smislu ispravke granica parcela ukoliko su one u pogledu pravca pružanja oformljene pod nepovoljnim uglom u odnosu na novu regulaciju ulica, u kom slučaju korekciju treba izvršiti jedinstveno, za celokupan obuhvaćeni blok.

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**

**Položaj objekata u odnosu na regulacionu liniju** definisan je građevinskom linijom, koja predstavlja liniju do koje se objekat može graditi i koja je utvrđena i grafički prikazana na prilogu br. 4.4.

**Minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije** za objekte svih namena planiranih na prostoru u granicama Plana iznosi **5,0m**. Postavljanje planiranih trafo stanica potrebno je izvršiti na utvrđenoj građevinskoj liniji blokova u koje se lociraju.

**Minimalna međusobna udaljenost objekta** 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**.

**Građevinska linija za izgradnju pomoćnih objekata** planiranih u smislu drugog objekta na parceli sa poslovnim 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.

**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.

**Građenje pomoćnog objekta kao drugog objekta na parceli**, dozvoljeno iznimno i pod određenim uslovima utvrđenim Planom, uslovljeno je na rastojanju od granice bočne susedne parcele od **min. 1,0 m**.

**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 bloka varira u zavisnosti od namene objekata koji su planirani za gradnju na istom, a zatim i od oblika, veličine i dubine bloka, odnosno veličine građevinskih parcela koje se unutar njih mogu formirati uz uslov optimalnog i racionalnog korišćenja prostora bloka i uvažavanje njegovih specifičnosti.

URBANISTIČKI POKAZATELJ	ZONA KOMERCIJALNIH FUNKCIJA
INDEKS ZAUZETOSTI	max. 40 %

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

Maksimalni stepen iskorišćenosti parcela je **70%** (računajući sve objekte visokogradnje i platoo sa saobraćajnicama i parkinzima).

Procenat učešća zelenila u sklopu komercijalnih funkcija je **min 30%**

### 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 i proizvodne objekte - **do 17,0 m**.

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, i to do dozvoljenih urbanističkih parametara.

**Najveća dozvoljena spratnost pomoćnih objekata** koji se kao zasebni objekti grade na parceli je **P** (prizemlje), uz zadovoljenje propisanih kriterijuma u pogledu udaljenosti od objekata na pripadajućoj i susednim parcelama i primenu drugih utvrđenih pravila građenja prema nameni, načinu postavljanja i korišćenja objekata.

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, proizvodni 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-proizvodnih, poslovno-skladišnih i drugih objekata na parceli, za koje su namenski vezani.

U okviru poslovno-proizvodnih 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 30% 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.

Mirujući saobraćaj rešiti u okviru građevinske parcele – kompleksa tako da se na 1000m<sup>2</sup> bruto građevinske površine objekta primenjuju sledeći normativi:

- proizvodnja i skladišta 6 PM (parking mesta)
- trgovina 25 PM
- ugostiteljstvo 20 PM

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

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 i proizvodnih 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), pri čemu se ne smeju preći granice parcele.

### **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**.

Ograđivanje parcela sa poslovnim objektima namenjenim za obavljanje poslovne i radne delatnosti čija izgradnja zahteva posebne uslove u pogledu funkcionalnog izdvajanja ili zaštite

neposrednog okruženja (proizvodni pogoni, radionice, benzinske stanice i sl.) mogu se ograđivati zidanom ogradom visine do 2,2 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 RADA**

Prema pravilima ovog plana dozvoljena je promena tipa proizvodnje i promena delatnosti sa preimenom proizvodnih objekata uz uslov da je takva delatnost dozvoljena za obavljanje unutar građevinskog rejonu, odnosno da se u obavljanju planirane delatnosti mogu ispoštovati svi kriterijumi zaštite i očuvanja životne sredine regulisani važećim zakonima i propisima u ovoj oblasti, s tim da se za promenu vrste proizvodnje utvrđuje obaveza izrade Urbanističkog projekta.

U zonama proizvodnje, osim osnovne namene, dozvoljena je kao alternativna namena poslovanje. Osim objekata osnovne i alternativne namene, mogu se graditi objekti neophodni za obavljanje osnovne delatnosti i to: administrativno upravne zgrade, otvorena i zatvorena skladišta, komunalni objekti, interne stanice za snabdevanje gorivom, sportsko – rekreativni objekti i poslovno – stambeni objekti sa 1 – 2 stana za vlasnika s tim da stambena površina može zauzeti max. 30% razvijene površine poslovnog objekta.

Proizvodni pogoni male privrede mogu biti manji industrijski pogoni širokog proizvodnog i prerađivačkog spektra, pogoni iz oblasti poljoprivredne proizvodnje za prerađu poljoprivrednih proizvoda (prerada voća i povrća), vezani za osnovnu delatnost stanovništva.

Dozvoljene proizvodne delatnosti u zonama proizvodnje su za koje se, u skladu sa Zakonom o proceni uticaja na životnu sredinu ("Sl. glasnik RS", br.135/04) i Uredbom o utvrđivanju Liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i Liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu ("Sl. glasnik RS", br.84/05), utvrdi da nije potrebna izrada studije Procene uticaja na životnu sredinu, odnosno za koje se na osnovu izrađene studije Procene uticaja na životnu sredinu ustanovi da u pogledu planiranog proizvodnog i tehničko – tehnološkog procesa, vrste i količine energije, kao i procene vrste i količine otpadaka, zagađenja vazduha, zemljišta, vode

i drugog ne ugrožavaju životnu sredinu, odnosno da se planiranim merama na sprečavanju propratni negativni uticaji proizvodne delatnosti, negativno dejstvo u potpunosti može ukloniti, ili svesti na zakonom utvrđene dozvoljene norme.

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

U okviru ZONI PROIZVODNJE dozvoljava se izgradnja proizvodnih objekata različitog spektra privrednih delatnosti (proizvodnje, proizvodnog zanatstva i drugih delatnosti rada – robno transportne usluge, skladištenje i sl.).

Uz proizvodne i druge delatnosti rada (skladištenje, robno – transportne usluge), na nivou zone može biti zastupljeno i poslovanje do max. 50% na nivou zone.

Osim napred naznačenih objekata i planiranih delatnosti u zoni rada se mogu graditi i: ugostiteljski objekti, objekti sporta i rekreacije, komunalni objekti, kao i servisno – uslužni objekti (zajedničke garaže, pumpne i gasne stanice).

Vrsta objekata s obzirom na način izgradnje na građevinskoj parceli u zoni PROIZVODNE DELATNOSTI je:

- slobodnostojeći (objekat ne dodiruje ni jednu liniju građevinske parcele)
- u prekinutom nizu (objekat dodiruje samo jednu bočnu liniju građevinske parcele)

U okviru zone PROIZVODNE DELATNOSTI, u zavisnosti od veličine parcele, dozvoljeno je građenje sledećih objekata:

- PROIZVODNI objekat
- PROIZVODNO- POSLOVNI objekat
- PROIZVODNO-SKLADIŠNI objekat
- POSLOVNO-SKLADIŠNI objekat
- POSLOVNO-PROIZVODNO-SKLADIŠNI objekat
- POSLOVNI objekat
- DRUGI objekti na parceli (prateći, pomoćni).

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

U zoni namenjenoj proizvodnji nije dozvoljena izgradnja samostalnih stambenih objekata. Stanovanje je izuzetno dozvoljeno u sklopu poslovno – stambenog objekta (max. 2 stana za potrebe vlasnika), s tim da stambeni prostor mora da bude izveden istovremeno ili nakon izgradnje poslovnih sadržaja i njegova površina ne može da zauzima više od 30% izgrađene (razvijene) površine poslovno – stambenog objekta.

U ZONI PROIZVODNE DELATNOSTI 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.

### **3.1.3.3 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 građevinskih parcela** utvrđena je u odnosu na uslove formiranja parcela unutar pojedinačnih blokova, a u zavisnosti od namene i vrste objekta koji će se graditi, i u odnosu na način postavljanja objekata na parceli.

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

Pri parcelaciji, u cilju formiranja novih građevinskih parcela za građenje na građevinskom zemljištu ostale namene – unutar utvrđenog građevinskog bloka, za utvrđivanje veličina i širina novoformiranih parcela preporučuje se primena preporučenih optimalnih vrednosti za parcelu.

Veličina parcele namenjene za izgradnju proizvodnih i 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 proizvodnih objekata u zoni je 1200m<sup>2</sup>, dok se maksimalna veličina ne uslovljava. Minimalna širina uličnog fronta je 30m.

**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 do utvrđenog propisanog minimuma.

**Parcelacija i preparcelacija** unutar bloka treba da je usmerena na korekciju zatečene parcelacije, i u smislu ispravke granica parcela ukoliko su one u pogledu pravca pružanja oformljene pod nepovoljnim uglom u odnosu na novu regulaciju ulica, u kom slučaju korekciju treba izvršiti jedinstveno, za celokupan obuhvaćeni blok.

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

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

**Položaj objekata u odnosu na regulacionu liniju** definisan je građevinskom linijom, koja predstavlja liniju do koje se objekat može graditi i koja je utvrđena i grafički prikazana na prilogu br. 4.4.

Dispozicija novih objekata utvrđivaće se na osnovu Lokacijske dozvole odnosno Urbanističkog projekta u odnosu na regulacionu liniju ulice u zavisnosti od veličine predmetnog kompleksa.

**Minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije** za objekte svih namena planiranih na prostoru u granicama Plana **iznosi 5,0m**. Postavljanje planiranih trafo stanica potrebno je izvršiti na utvrđenoj građevinskoj liniji blokova u koje se lociraju.

U zaštitnom pružnom pojasu ne mogu se graditi zgrade, postavljati postrojenja i uređaji i graditi drugi objekti na **udaljenosti manjoj od 25 metara** računajući od ose krajnjih koloseka, osim objekata u funkciji železničkog saobraćaja.

Izuzetno na železničkom području mogu se postavljati kablovi, električni vodovi niskog napona za osvetljavanje, telegrafske i telefonske vazdušne linije i vodovi, tramvajski i trolejbuski kontakti vodovi i postrojenja, kanalizacije, cevovodi i drugi vodovi i slični objekti i postrojenja, na osnovu izdate saglasnosti upravljača.

U zaštitnom pružnom pojasu mogu se graditi zgrade, postavljati postrojenja i uređaji i graditi drugi objekti na **udaljenosti većoj od 25 metara** računajući od ose krajnjih koloseka, na osnovu izdate saglasnosti upravljača.

Objekti kao što su: rudnici, kamenolomi, krečane, ciglane, industrijske zgrade, postrojenja i drugi slični objekti ne mogu se graditi u zaštitnom pružnom pojasu bliže od **50 metara** računajući od ose krajnjeg koloseka.

**Minimalna međusobna udaljenost objekta** 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**.

**Građevinska linija za izgradnju pomoćnih objekata** planiranih u smislu drugog objekta na parceli sa poslovnim objektom, utvrdiće se **Lokacijskom dozvolom** odnosno **Urbanističkim projektom**, 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.



**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.

**Građenje pomoćnog objekta kao drugog objekta na parceli**, dozvoljeno iznimno i pod određenim uslovima utvrđenim Planom, uslovljeno je na rastojanju od granice bočne susedne parcele od **min. 1,0 m**.

**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**.

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

Za zonu PROIZVODNE DELATNOSTI se utvrđuju sledeći urbanistički pokazatelji:

<b>URBANISTIČKI POKAZATELJ</b>	<b>ZONA RADA</b>
<b>INDEKS ZAUZETOSTI</b>	max. 50 %

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

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

Procenat učešća zelenila u sklopu zone je min 20%.

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

Maksimalna dozvoljena spratnost objekata u zoni PROIZVODNE DELATNOSTI je **P+1 (prizemlje + sprat)**, za proizvodne objekte i objekte male privrede, a maksimalna spratnost poslovnih objekata je **P+2+Pk** (prizemlje + dva sprata+ potkrovlje).

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 4–6m**. Maksimalna spratnost ovih objekat je **P+1 (prizemlje + sprat)**, a izuzetno i više zavisno od tehnologije, i to do dozvoljenih urbanističkih parametara.

**Najveća dozvoljena spratnost pomoćnih objekata** koji se kao zasebni objekti grade na parceli je **P** (prizemlje), uz zadovoljenje propisanih kriterijuma u pogledu udaljenosti od objekata na pripadajućoj i susednim parcelama i primenu drugih utvrđenih pravila građenja prema nameni, načinu postavljanja i korišćenja objekata.

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.

#### **3.1.3.7 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, proizvodni 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-proizvodnih, poslovno-skladišnih i drugih objekata na parceli, za koje su namenski vezani.

U sklopu planiranih kompleksa mogu se graditi i drugi objekti i to: poslovno-stambeni, administrativno-upravne zgrade, otvorena i zatvorena skladišta, komunalni objekti, interne stanice za snabdevanje gorivom, sportsko - rekreativni objekti i dr.

U okviru poslovno-proizvodnih 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 30% izgrađene (razvijene) površine objekta.

#### **3.1.3.8 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 5,0m sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine od 8,0 m. Pešački prilaz je minimalne širine 1,5m.

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

Mirujući saobraćaj rešiti u okviru građevinske parcele – kompleksa tako da se na 1000m<sup>2</sup> bruto građevinske površine objekta primenjuju sledeći normativi:

- proizvodnja i skladišta 6 PM (parking mesta)
- trgovina 25 PM

- ugostiteljstvo 20 PM

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

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 i proizvodnih 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 proizvodnog 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 1,2m ukoliko to uslovi parcele dozvoljavaju), pri čemu se ne smeju preći granice parcele.

### 3.1.3.9 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**.

Ograđivanje parcela sa proizvodnim objektima namenjenim za obavljanje poslovne i radne delatnosti čija izgradnja zahteva posebne uslove u pogledu funkcionalnog izdvajanja ili zaštite neposrednog okruženja (proizvodni pogoni, radionice, benzinske stanice i sl.) mogu se ograđivati zidanom ogradom visine do 2,2 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 objekta na građevinskom zemljištu ostale namene.

### **3.1.4 USLOVI ZA IZGRAUSLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI MALE PRIVREDE**

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

Preovlađujuća namena u granicama definisanog građevinskog rejona je ZONA MALE PRIVREDE namenjena privrednim aktivnostima iz spektra sekundarnih i tercijalnih delatnosti kao što su proizvodno zanatstvo, proizvodni pogoni male privrede, građevinarstva, trgovine, saobraćaja, veza, skladištenja, kao i drugim delatnostima koji zbog obima i karaktera, te velikih prostornih, saobraćajnih i infrastrukturnih potreba, nisu kompatibilni sa stanovanjem.

Predlažu se različiti oblici proizvodnog zanatstva koji su vezani za preradu drveta, metala, tekstila, kože, plastičnih masa, preradu poljoprivrednih proizvoda, prehrambenih proizvoda...

U okviru radne zone treba da se grupišu preduzeća koja su međusobno tehnološki povezana, koja imaju sličan stepen štetnog uticaja na životnu sredinu i slične zahteve u pogledu saobraćajnog i drugog opsluživanja.

Za određene delatnosti neophodna je izrada procene uticaja na životnu sredinu – obaveza i način izrade utvrđeni su zakonskom regulativom.

Na prostorima koji tangiraju zonu porodičnog stanovanja srednjih gustina birati one sadržaje, delatnosti i tehnologije za koje nije propisana izrada Procene uticaja na životnu sredinu, odnosno za koje se na osnovu izvršene Procene uticaja na životnu sredinu ustanovi da u pogledu planiranog proizvodnog i tehničko-tehnološkog procesa, vrste i količine energije, kao i procene vrste i količine otpadaka zagađenja vazduha, zemljišta, vode, emitovanja buke, vibracija, toplote, ne ugrožavaju životnu sredinu, odnosno da se planiranim merama na sprečavanju propratnih negativnih uticaja proizvodne delatnosti, negativno dejstvo u potpunosti može ukloniti, odnosno svesti na zakonom utvrđene dozvoljene norme.

U okviru zone male privrede u zavisnosti od veličine parcele, dozvoljeno je građenje sledećih objekata:

- PROIZVODNI objekat
- PROIZVODNO- POSLOVNI objekat
- PROIZVODNO-SKLADIŠNI objekat
- POSLOVNO-SKLADIŠNI objekat
- POSLOVNO-PROIZVODNO-SKLADIŠNI objekat
- POSLOVNI objekat
- DRUGI objekti na parceli (prateći, pomoćni).

Osim napred naznačenih objekata i planiranih delatnosti u zoni male privrede se mogu graditi i: ugostiteljski objekti, objekti sporta i rekreacije, komunalni objekti, kao i servisni objekti (zajedničke garaže, pumpne i gasne stanice), verski objekti.

U okviru poslovno-proizvodnih 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 30% izgrađene (razvijene) površine objekta..

#### **3.2.5 Minimalna veličina parcele**

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

U cilju realizacije planskog rešenja, parcele u blokovima namenjenim maloj privredi koje nisu uslovne u pogledu, širine uličnog fronta, oblika ili pristupa na javnu površinu, uslovljeno je njihovo pripajanje postojećoj ili postojećim susednim parcelama koje su direktno oslonjene na javnu površinu – ulicu u skladu sa propisanim parametrima u pogledu minimalne i maksimalne veličine parcele u zoni.

### **3.2.6 Organizacija i uređenje građevinske parcele**

**Organizacija i uređenje građevinske parcele** namenjene građenju objekata male privrede prvenstveno je uslovljena vrstom planirane delatnosti. Organizacija uslovnih parcela utvrđivaće se Lokacijskom dozvolom, na osnovu utvrđenih pravila građenja, a na osnovu važećih normativa i propisa za objekte određene namene, odnosno prema vrsti delatnosti stim da se na parceli – kompleksu moraju obezbediti i uslovi za parkiranje i garažiranje vozila kako zaposlenih tako i ostalih korisnika.

Formiranje novih kompleksa – građevinskih parcela male privrede vršiće se na osnovu Zakona o Planiranju i izgradnji – Projektom preparcelacije i parcelacije.

### **3.2.7 Vrsta objekata s obzirom na način izgradnje**

**Vrsta objekata s obzirom na način izgradnje** na građevinskoj parceli u zoni male privrede je:

- slobodnostojeći (objekat ne dodiruje ni jednu liniju građevinske parcele)
- u prekinutom nizu (objekat dodiruje samo jednu bočnu liniju građevinske parcele)

### **3.2.8 Položaj objekata na parceli**

Izgradnja objekata u zoni male privrede je uslovljena minimalnom udaljenosti građevinske od regulacione linije na 5,0m.

Minimalna udaljenost objekta od granice parcele je 1,0m, ali pod uslovom da su zadovoljeni uslovi protivpožarne zaštite i da je međusobni razmak između objekata veći od 5,0m, odnosno veći od polovine visine višeg objekta.

### **3.2.9 Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti građevinske parcele**

Za zonu MALE PRIVREDE se utvrđuju sledeći urbanistički pokazatelji:

Tabela 5.

URBANISTIČKI POKAZATELJI	ZONA MALE PRIVREDE
INDEKS ZAUZETOSTI	max. 40 %
UČEŠĆE ZELENILA	min. 30 %

Maksimalni stepen iskorišćenosti parcela je 70% (računajući sve objekte visokogradnje i platoo sa saobraćajnicama i parkinzima).

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

Maksimalna dozvoljena spratnost objekata u zoni MALE PRIVREDE je **P+1** (prizemlje + sprat) za proizvodne objekte i objekte male privrede, a maksimalna spratnost poslovnih objekata je **P+1+Pk** (prizemlje + sprat + potkrovlje).

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, i to do dozvoljenih urbanističkih parametara.

Dozvoljena je izgradnja podruma ili suterena ukoliko nema smetnji geotehničke ili hidrotehničke prirode.

Visina objekta – rastojanje od nulte kote terena do kote slemena, za poslovne objekte je **max. 12,0 m**.

Visina nadzlitka stambene podkrovne etaže iznosi max. 1,80m računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine.

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

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

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

**Prizemlje i visoko prizemlje** – za poslovne i radne prostorije prema vrsti delatnosti (prodavnice, komercijalni sadržaji, trgovinsko-ugostiteljske, zanatske radnje, zanatsko-uslužne radionice,

**Sprat** – za poslovne i zanatsko – uslužne delatnosti.

**Potkrovlje** – za poslovne, zanatsko – uslužne delatnosti i prateće prostorije (magacini, arhive i sl.)

### **3.2.11 Najmanja međusobna udaljenost objekata**

Najmanja međusobna udaljenost objekata u zoni poslovanja je 5,0m, odnosno minimalno polovinu visine višeg objekta. Poslovni objekat ne sme direktno zaklanjati osunčanje drugom poslovnim objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

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

U sklopu planiranih kompleksa mogu se graditi i drugi objekti i to: poslovno-stambeni, administrativno-upravne zgrade, otvorena i zatvorena skladišta, komunalni objekti, interne stanice za snabdevanje gorivom za sopstvene potrebe, sportsko - rekreativni objekti i dr.

U okviru kompleksa male privrede, 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 ili radnih sadržaja i njegova površina ne može da zauzima više od 30% izgrađene (razvijene) površine objekta.

Parcele namenjene za obavljanje radne delatnosti (proizvodni pogoni, skladišni prostori, radionice i sl.) mogu se ograđivati zidanom ogradom visine do 2,2 m.

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

Za svaku građevinsku parcelu u okviru zone 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.

Sem uređenja pešačkih i kolskih pristupa kao i pristupa za nesmetano kretanje starih, hendikepiranih i invalidnih lica u okviru kompleksa koji su namenjeni za javno korišćenje, podrazumeva se izvođenje interne saobraćajnice, kao i potrebne manipulativne površine po pravilu sve sa tvrdim zastorom.

Slobodne površine na parceli se po pravilu ozelenjavaju i hortikulturno uređuju (travnjaci, cvetnjaci, drvoredi i sl.), oplemenjuju urbanim mobilijarom (fontane, skulpture, klupe...).

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

Za poslovne objekte obezbediti uslov – 1 parking ili garažno mesto na 70,0m<sup>2</sup> korisnog prostora. Parking prostor za korisnike poslovnog objekta može se urediti u delu parcele prema ulici – ispred objekta, povlačenjem građevinske linije objekta u dubinu parcele u odnosu na regulacionu liniju ulice u potrebnoj širini, ukoliko se time ne narušava način gradnje u uličnom potezu, bloku i stvoreni urbani red.

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.

Mirujući saobraćaj rešiti u okviru građevinske parcele – kompleksa tako da se na 1000m<sup>2</sup> bruto građevinske površine objekta primenjuju sledeći normativi:

- proizvodnja i skladišta 6 PM (parking mesta)
- trgovina 25 PM
- ugostiteljstvo 20 PM

### 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 podzidivanje temelja postojećih objekata u cilju postizanja sigurnosti i stabilnosti objekata.

### **3.3 USLOVI ZA OBNOVU I REKONSTRUKCIJU POSTOJEĆIH OBJEKATA NA PROSTORU PLANA**

Na postojećim objektima na prostoru 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 3,0m, 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 zauzetosti, uz poštovanje utvrđenih međusobnih udaljenosti objekata na sopstvenoj 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 prostori 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.

**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 tavanaskog 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 geomehaničku proveru postojećih elemenata konstrukcije.

**Dogradnja u smislu podgradnje** se dozvoljava samo izuzetno, 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.

Postojeći poslovni objekti mogu se i dograditi do 10% u cilju dopune neophodnih sadržaja u cilju funkcionisanja kompleksa.

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.

**Rekonstrukcija tavanskog prostora** na višeporodičnim objektima starosti cca 30-50god. dozvoljava se za stambene i druge namene pod uslovom da planirane prostorije ispunjavaju tehničke propise i normative, a uz pribavljenu saglasnost vlasnika ostalih delova objekta u skladu sa čl. 17. do 22. **Zakona o održavanju stambenih zgrada** (»Službeni glasnik Republike Srbije« br. 44/95, 46/98 i 1/01) i **Odlukom Ustavnog suda RS** koja je objavljena u »Službenom glasniku RS«, br. 27/2011.

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.

**Rekostrukcija, 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.

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

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

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

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

Izuzetno **adaptacija stambenog prostora na spratnim etažama u poslovni prostor**, sa korišćenjem stambenog stepeništa, može se odobriti na osnovu člana 6 Zakona o stanovanju („Službeni glasnik RS”, br. 50/92, 76/92, 84/92, 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 47/94, 48/94, 44/95, 49/95, 16/97, 46/98, 26/2001, 101/2005) tako da se u delu stana može obavljati poslovna delatnost,

na način kojim se ne ugrožava bezbednost zgrade i građana, ne nanosi šteta zgradi i ne ometaju drugi korisnici u mirnom korišćenju stanova.

**Adaptacija i pretvaranje poslovnog prostora u stambeni u višeporodičnom objektu** se dozvoljava ukoliko poslovni prostor u tom objektu nije isključivo uslovljen. Adaptacija je moguća ukoliko se zadovolje uslovi za stambene prostorije utvrđene Planom (minimalna visina kote poda prizemlja od 120cm) i minimalna svetla visina prostorija prema normama za projektovanje stambenih objekata.

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

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

**Rekonstrukcija tavanskog prostora** na višeporodičnim objektima starosti cca 30-50 god. dozvoljava se za stambene i druge namene pod uslovom da planirane prostorije ispunjavaju tehničke propise i normative, a uz pribavljenu saglasnost vlasnika ostalih delova objekta u skladu sa čl. 17. do 22. **Zakona o održavanju stambenih zgrada** (»Službeni glasnik Republike Srbije« br. 44/95, 46/98 i 1/01) i **Odlukom Ustavnog suda RS** koja je objavljena u »Službenom glasniku RS«, br. 27/2011

**Dogradnja postojećeg objekta** u horizontalnom smislu nije dozvoljena, osim u slučajevima u kojima je to definisano Planom, tj. kada je utvrđen prostor za gradnju koji predstavlja dogradnju uz postojeći objekat. Izuzetno dozvoljavaju se manje dogradnje na zajedničkoj blokovskoj površini, a u cilju obezbeđivanja komunikacije (lift, stepenište) ukoliko se ne može iznaći funkcionalno tehničko rešenje u gabaritu objekta.

Dozvoljena je nadogradnja postojećih višeporodičnih objekata starosti cca 30-50 godina pod sledećim uslovima:

- Zbog sanacije ravnog krova (bez obzira na spratnost objekta) dozvoljena je izgradnja kosog krova ili potkrovnog etaže bez dupleksa.
- Najmanju moguću fazu dogradnje čini deo objekta sa jednim parcelnim brojem.
- Dogradnju potkrovlja ili sprata projektovati tako da se svaka postojeća vertikalna komunikacija u objektu obavezno produži na dograđenu etažu.
- Sa stanovišta namene nadograđeni prostor može biti stambeni, izuzetno poslovni (ateljei i sl).

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

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

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

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

### **3.4 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 VII stepen Merkali-Kankali-Zibergove skale (MCS).

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

- u kopanim bunarima - maksimalni nivo 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.

### **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, GASNE I TT INSTALACIJE**

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

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

Svaki objekat se priključuje na javnu vodovodnu i fekalnu 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 3.0 m a od od bunara 8.0 m

Odvođenje atmosferskih voda rešiti unutar pojedine parcele, s tim da ne dođe do okvašavanja zidova susednog objekta ili plavljenja susedne parcele.

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

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

Zavisno od potreba, kod zagađivača predvideti izgradnju uređaja za predtretman tehnoloških otpadnih voda, kako bi se postigao propisan kvalitet otpadne vode pre upuštanja u javnu kanalizacionu mrežu u skladu sa važećim propisima (Uredba o graničnim vrednostima emisije zagađujućih materija u vode i rokovima za njihovo dostizanje "Sl. glasnik RS" broj 67/11, 48/12; Odluka o javnoj kanalizaciji "Sl. list SO Subotica" broj 39/2001, 7/2002, 24/2002).

Atmosferske vode, prikupljene sa zauljenih i zaprljanih površina, rešiti preko separatora masti i ulja kao i peskolova, odnosno uređaja koji obezbeđuju adekvatan predtretman pre uliva u javnu kanalizacionu mrežu.

### **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**

##### **- Saobraćajnice I, II i III reda**

Planirana širina kolovoza na ovim saobraćajnicama je 7,0 m, s tim da se može graditi u fazama u skladu sa potrebama i porastom saobraćajnog opterećenja u ulici i to tako da širina kolovoza u prvoj fazi za saobraćajnice I reda iznosi minimum 6,0 m, a za saobraćajnice II i III reda iznosi minimum 5,0 m. Kolovoz se može graditi od asfalta. Kolovoznu konstrukciju dimenzionisati minimalno za srednje teško saobraćajno opterećenje. Sa obe strane ulice se planira trotoar širine minimum 1,50 m koji se može graditi od asfalta, betona ili popločanjem. Planirana širina biciklističkih staza za jednosmerni saobraćaj je 1,50 m. Biciklističke staze mogu da se grade od asfalta.

##### **-Sabirne gradske saobraćajnice**

Planirana širina kolovoza na ovim saobraćajnicama je 6,0 m, tim da se može graditi u fazama u skladu sa potrebama i porastom saobraćajnog opterećenja u ulici i to tako da širina kolovoza u prvoj fazi iznosi minimum 4,0 m. Kolovoz se može graditi od asfalta. Kolovoznu konstrukciju dimenzionisati za lako saobraćajno opterećenje. Sa obe strane ulice se planira trotoar širine minimum 1,50m koji se može graditi od asfalta, betona ili popločanjem. Planirana širina biciklističkih staza za dvosmerni saobraćaj je 2,10m. Biciklističke staze mogu da se grade od asfalta.

##### **-Stambene ulice**

Planirana širina kolovoza na ovim saobraćajnicama je 5,0m, s tim da se može graditi u fazama u skladu sa potrebama i porastom saobraćajnog opterećenja u ulici i to tako da širina kolovoza u prvoj fazi iznosi minimum 4,0 m. Kolovoz se može graditi od asfalta. Kolovoznu konstrukciju dimenzionisati za lako saobraćajno opterećenje. Sa obe strane ulice se planira trotoar širine minimum 1,50m koji se može graditi od asfalta, betona ili popločanjem.

Odvod atmosferskih voda sa svih saobraćajnih površina rešiti zatvorenom kanalizacijom putem slivnika, odnosno preko rigola na onim mestima gde ne postoji izgrađena kanalizaciona mreža.

Trotoare u svim ulicama projektovati i graditi tako da budu prilagođeni kretanju invalidnih lica u skladu sa Pravilnikom o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih i hendikepiranih i invalidnih lica („Službeni glasnik RS“, br. 18/97).

Prilikom projektovanja i izgradnje saobraćajne infrastrukture obavezno je pridržavati se Pravilnika o uslovima koje sa aspekta bezbednosti saobraćaja moraju da ispunjavaju putni objekti i drugi elementi javnog puta („Sl. glasnik RS“, br. 50/2011).

### **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.
- Blokovo zelenilo formirati uz utvrđenje zakonskog minimuma u pogledu prostora po jednom članu domaćinstva.
- Pri uređenju zelenog pojasa unutar blokova treba obezbediti parkovske klupe, korpe za otpadke i osvetljenje, kao i baštenske hidrante i druge rekvizite po potrebi.
- Za dečija igrališta se izrađuju posebni projekti, odnosno u sklopu projekta sa planovima ozelenjavanja.
- Prilikom ozelenjavanja dečjih ustanova voditi računa o sadnom materijalu, u smislu izbora koji je bezbedan za decu.
- Sav sadni materijal treba da je kvalitetan, da ima odgovarajuću starost i da je prilagođen uslovima.

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

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

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

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

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

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



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

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

Iznad trase kablova kod promene pravca trase i drugih promena te na 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 20 kV kablova iste je potrebno izmestiti.

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

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

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

Toplifikacija predviđenih objekata na obuhvaćenom prostoru, koja je planirana priključenjem na 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. Kada se gasovod vodi podzemno dubina polaganja gasovoda je 0,6-1,0 m od njegove gornje ivice. Preporučuje se dubina od 0,8 m. Izuzetno je dozvoljena dubina 0,5 m kod ukrštanja sa drugim ukopanim instalacijama ili na izrazito teškom terenu, uz primenu dodatnih tehničkih mera zaštite. Lokacija rovova treba da je u zelenom pojasu između trotoara i ivičnjaka kolovoza, trotoara.

Trase rovova za polaganje gasne instalacije se postavljaju tako da gasna mreža zadovolji minimalna propisana odstojanja u odnosu na druge instalacije i objekte infrastrukture.

Vrednosti minimalnih dozvoljenih rastojanja u odnosu na ukopane instalacije su:

Minimalna dozvoljena rastojanja	ukrštanje	paralelno vođenje
- drugi gasovod	0,2m	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 i II reda	1,3m	1,0m
- benzinske pumpe	-	5,0m

Ukrštanje distributivnog gasovoda (DG) sa saobraćajnicama vrši se uz njegovo polaganje u zaštitnu cev ili kanal. Pri tome se mora obezbediti prirodna ventilacija kanala, zaštitne cevi ili podzemnog prolaza.

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

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

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

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

Za trase KDS koristiti planirane trase TK vodova.

### **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 prioritet u izgradnji ima potisna kanalizacija od Slanog jezera do uliva u gradski kolektor VII. Sistem gradnje javne kanalizacione mreže je separativni.

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).

Javna kanalizaciona mreža se gradi kao gravitaciona, ali u slučaju velike terenske denivelacije po potrebi može biti i potisna. U sklopu potisne kanalizacije predviđa se i izgradnja crpnih stanica na pogodnim mestima.

Širina novog koridora za kanal Tapša iznosi najmanje 7.0 m od ivice obale kanala. U ovom pojasu nije dozvoljena izgradnja nadzemnih objekata (ograde, šahtovi, ventili i sl), javnih saobraćajnica, podzemnih instalacija i sl.

Izuzetno se dozvoljava izgradnja propusta - mosta, za potrebe komunikacije – saobraćajnog povezivanja leve i desne obale kanala. Za ovakav objekat je potrebno obezbediti njegovu statičku stabilnost i nosivost u skladu sa očekivanim saobraćajnim opterećenjem, kao i nesmetan protok vode u svim uslovima rada sistema.

Zavisno od potreba dozvoljava se paralelno vođenje instalacija infrastrukture uz kanal Tapša, pod uslovom da se obezbedi pojas od najmanje 7.0 m od ivice kanala za inspekcionu stazu. Za eventualno ukrštanje instalacija infrastrukture i kanala Tapša predvideti polaganje instalacije u zaštitnu cev na min 1.0 ispod kote dna kanala ili nadzemno u zaštitnoj cevi pričvršćenoj na konstrukciji mosta-propusta, strogo vodeći računa da se ne umanja propusna moć kanala.

Dubina ukopavanja kod javne vodovodne mreže mora da obezbedi najmanje 1.0 m sloja iznad cevi, dok taj sloj kod kanalizacione mreže ne sme biti manji od 0.8 m zemlje iznad cevi.