

ГРАД СУБОТИЦА  
GRAD SUBOTICA  
SZABADKA VÁROS



27-30/15

**PLAN GENERALNE REGULACIJE XII ZA ZONU PROSTORNE CELINE –  
DELA MZ „KER“, „PROZIVKA“ I „BAJNAT“**

Skupština Grada Subotice na sednici  
održanoj dana 12.07.2016.  
pod brojem I-00-350-33/2016  
donela je Odluku o donošenju Plana

Predsednik S.G. Subotice  
Tivadar Bunford

direktor:  
**PETER BLAU, dipl.inž.elektr.**

Subotica, jul 2016. godine

NARUČILAC: **GRAD SUBOTICA**

OBRADIVAČ: **JP DIREKCIJA ZA IZGRADNJU GRADA SUBOTICE**

BROJ UGOVORA: **27-30/15**

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

RUKOVODILAC  
IZRADE: **BRANISLAVA KISELIČKI**, dipl.ing.arh  
odgovorni urbanista

RADNI TIM: **BRANISLAVA KISELIČKI**, dipl.inž.arh., odgovorni urbanista  
**PETAR ANDRIĆ**, dipl.inž. arh., odgovorni urbanista  
**LASLO JUHAS**, dipl.inž.saob.,odgovorni urbanista  
**SNEŽANA DAVIDOVIĆ**, dipl.inž.građ, odgovorni urbanista  
**ANTE STANTIĆ**, el.inž.  
**GABOR POŠA**, inž.geod.  
**TANJA MIJATOVIĆ**, dipl.inž.arh.  
**OLGA ANDRIĆ**, arhivar

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

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

# S A D R Ž A J :

## A) TEKSTUALNI DEO

### I. POLAZNE OSNOVE

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

1.1.	LANSKI I PRAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE PLANA.....	8	P
1.2.	OLOŽAJ PROSTORA OBUHVAĆENOG PLANOM.....	8	P
1.3.	OSTOJEĆA NAMENA PROSTORA I OSNOVNE URBANISTIČKE KARAKTERISTIKE PROSTORA.....	9	P
1.3.1.	<i>ostojeće stanje – bilans površina.....</i>	11	P
1.3.2.	<i>Postojeće stanje – broj stanovnika .....</i>	12	
1.4.	OSTOJEĆA KOMUNALNA OPREMLJENOST PROSTORA.....	12	P
1.4.1.	<i>analiza mreže saobraćajnica.....</i>	12	A
1.4.2.	<i>analiza i kapaciteti javne komunalne infrastrukture.....</i>	13	An
1.4.2.1.	<i>Elektroenergetska, gasovodna i telekomunikaciona mreža.....</i>	13	
1.4.2.2.	<i>Vodovodna i kanalizaciona mreža.....</i>	13	
1.5.	NALIZA POSTOJEĆEG JAVNOG I DRUGOG ZELENILA.....	13	A
1.6.	TEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE.....	14	S
1.7.	RANICE PLANA .....	14	G

### II. PLANSKI DEO

#### 2. PRAVILA UREĐENJA PROSTORA

2.1.	ODELA NA CELINE UNUTAR PROSTORA PLANA.....	16	P
2.2.	ONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA I BILANS POVRŠINA.....	16	K
2.2.1.	<i>oncepcija uređenja prostora.....</i>	16	K
2.2.2.	<i>oncepcija uređenja karakterističnih građevinskih zona ili karakterističnih celina (blokova) određenih planom prema morfološkim, planskim, istorijsko –ambijentalnim</i>		K

	<i>i drugim karakteristikama.....</i>	18	
2.2.3.			<i>B</i>
	<i>ilans površina.....</i>	21	
2.2.4.			<i>U</i>
	<i>rbanistički pokazatelji za celokupan prostor u granicama plana.....</i>	23	
2.3.			<i>P</i>
	RAVILA, USLOVI I OGRANIČENJA UREĐENJA PROSTORA.....	22	
2.4.			<i>P</i>
	ODELA ZEMLJIŠTA OBUHVAĆENOG PLANOM NA POVRŠINE JAVNENAMENE I POVRŠINE OSTALE NAMENE.....	22	
2.4.1.			<i>P</i>
	<i>ovršine javne namene.....</i>	22	
2.4.2.			<i>P</i>
	<i>ovršine za ostale namene.....</i>	23	
2.4.3.			<i>E</i>
	<i>lementi za parcelaciju građevinskog zemljišta namenjenog za javne površine – ulice i komplekse javnih objekata.....</i>	23	
2.5.			<i>U</i>
	RBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA UREĐENJE I IZGRADNJU POVRŠINA JAVNE NAMENE.....	25	
2.5.1.			<i>S</i>
	<i>aobraćajne površine.....</i>	25	
2.5.2.			<i>J</i>
	<i>avne zelene površine.....</i>	27	
2.6.			<i>U</i>
	RBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA JAVNE NAMENE.....	29	
2.6.1.			<i>O</i>
	<i>bjekti javne namene za koje je predviđeno utvrđivanje opšteg interesa</i>	29	
2.6.2.			<i>T</i>
	<i>rafo stanice.....</i>	29	
2.7.	URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA MREŽE JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE		
2.7.1.			<i>E</i>
	<i>lektroenergetska, vrelovodna, gasovodna i telekomunikaciona mreža..</i>	29	
2.7.2.			<i>V</i>
	<i>odovodna i kanalizaciona mreža.....</i>	34	
2.8.			<i>S</i>
	TEPEN KOMUNALNE OPREMLJENOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA PO CELINAMA ILI ZONAMA IZ PLANSKOG DOKUMENTA KOJI JE POTREBAN ZA IZDAVANJE LOKACIJSKE I GRAĐEVINSKE DOZVOLE.....	34	
2.9.			<i>O</i>
	PŠTI REGULACIONI I NIVELACIONI USLOVI ZA UREĐENJE ULICA I JAVNIH POVRŠINA.....	34	

2.10.		U
SLOVI ZAŠTITE PROSTORA.....	35	
2.10.1.		O
<i>pšti 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.....</i>	35	
2.10.2.		O
<i>pšti i posebni uslovi i mere zaštite životne sredine i života i zdravlja ljudi.....</i>	36	
2.10.3.		U
<i>slovi za zaštitu od požara, elementarnih nepogoda, tehničko-tehnoloških nesreća i ratnih dejstava.....</i>	37	
2.10.4.		U
<i>slovi za evakuaciju otpada.....</i>	39	
2.11.		P
OSEBNI USLOVI KOJIMA SE POVRŠINE I OBJEKTI JAVNE NAMENE ČINE PRISTUPAČNIM OSOBAMA SA INVALIDITETOM U SKLADU SA STANDARDIMA PRISTUPAČNOSTI.....	39	
2.12.		U
SLOVI I MERE ZA SPROVOĐENJE PLANA GENERALNE REGULACIJE SA LOKACIJAMA PROPISANIM ZA DALJU PLANSKU RAZRADU.....	39	
2.13.		M
ERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE.....	41	
2.14.		P
RAVILA PARCELACIJE, PREPARCELACIJE I ISPRAVKE GRANICA PARCELA.....	42	

### 3. PRAVILA GRAĐENJA

3.1.		U
RBANISTIČKI POKAZATELJI I PRAVILA GRAĐENJA PO ZONAMA.....	44	
3.1.1. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI PORODIČNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA.....	45	
3.1.1.1.		V
<i>rsta i namena objekata koji se mogu graditi u zoni.....</i>	45	
3.1.1.2.		V
<i>rsta i namena objekata čija izgradnja je zabranjena u zoni.....</i>	46	
3.1.1.3.		U
<i>slovi za obrazovanje građevinske parcele i veličinu parcele prema vrsti i nameni objekata.....</i>	46	
3.1.1.4.		Uslovi u
<i>pogledu položaja objekata u odnosu na regulacionu liniju i granice građevinske parcele sa uslovima za otvore prema bočnim susednim parcelama.....</i>	48	
3.1.1.5.		N
<i>ajveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele.....</i>	49	

3.1.1.6.	<i>ajveća dozvoljena spratnost i visina objekata.....</i>	N 50
3.1.1.7.	<i>slovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli.....</i>	U 51
3.1.1.8.	<i>bezbedivaje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila.....</i>	O 51
3.1.1.9.	<i>Uslovi za ograđivanje parcele.....</i>	52
3.1.2.	USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI MEŠOVITOG STANOVANJA .....	53
3.1.2.1.	<i>rsta i namena objekata koji se mogu graditi u zoni.....</i>	V 53
3.1.2.2.	<i>rsta i namena objekata čija izgradnja je zabranjena u zoni.....</i>	V 54
3.1.2.3.	<i>slovi za obrazovanje građevinske parcele i veličinu parcele prema vrsti i nameni objekata.....</i>	U 54
3.1.2.4.	<i>slovi u pogledu položaja objekata u odnosu na regulacionu li</i>	U
3.1.2.5.	<i>niju i granice građevinske parcele sa uslovima za otvore</i>	li
3.1.2.6.	<i>rema bočnim susednim parcelama.....</i>	p 56
3.1.2.7.	<i>ajveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele.....</i>	N 56
3.1.2.8.	<i>ajveća dozvoljena spratnost i visina objekata.....</i>	N 56
3.1.2.9.	<i>slovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj Parceli.....</i>	U 57
3.1.2.10.	<i>bezbedivaje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila.....</i>	O 58
3.1.2.11.	<i>Najmanja udaljenost objekata.....</i>	58
3.1.3.	USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI KOMERCIJALNIH FUNKCIJA	
3.1.3.1.	<i>rsta i namena objekata koji se mogu graditi u zoni.....</i>	V 59
3.1.3.2.	<i>rsta i namena objekata čija izgradnja je zabranjena u zoni.....</i>	V 60
3.1.3.3.	<i>slovi za obrazovanje građevinske parcele i veličinu parcele prema vrsti i nameni objekata.....</i>	U 60
3.1.3.4.	<i>slovi u pogledu položaja objekata u odnosu na regulacionu</i>	U

	<i>liniju i granice građevinske parcele sa uslovima za otvore prema bočnim susednim parcelama.....</i>	61	
3.1.3.5.	<i>ajveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele.....</i>	61	N
3.1.3.6.	<i>ajveća dozvoljena spratnost i visina objekata.....</i>	62	N
3.1.3.7.	<i>slovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj Parceli.....</i>	62	U
3.1.3.8.	<i>bezbedivaje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila.....</i>	62	O
3.1.3.9.	<i>Uslovi za ograđivanje parcele.....</i>	62	
3.1.4.	USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U PROIZVODNJE I MALE PRIVREDE		
3.1.4.1.	<i>rsta i namena objekata koji se mogu graditi u zoni.....</i>	63	V
3.1.4.2.	<i>rsta i namena objekata koji se ne mogu graditi u zoni.....</i>	64	V
3.1.4.3.	<i>slovi za obrazovanje građevinske parcele i veličinu parcele prema vrsti i nameni objekata.....</i>	64	U
3.1.4.4.	<i>slovi u pogledu položaja objekata u odnosu na regulacionu liniju i granice građevinske parcele sa uslovima za otvore prema bočnim susednim parcelama.....</i>	64	U
3.1.4.5.	<i>ajveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele.....</i>	64	N
3.1.4.6.	<i>ajveća dozvoljena spratnost i visina objekata.....</i>	65	N
3.1.4.7.	<i>slovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli.....</i>	65	U
3.1.4.8.	<i>bezbedivaje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila.....</i>	66	O
3.1.4.9.	<i>Najmanja udaljenost objekata.....</i>	66	
3.1.5.	SLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI JAVNE NAMENE..	66	U
3.2.	SLOVI ZA ZAŠTITU SUSEDNIH OBJEKATA.....	70	U
3.3.	SLOVI ZA ADAPTACIJU, REKONSTRUKCIJU I PRENAMENU POSTOJEĆIH OBJEKATA NA PROSTORU PLANA.....	70	U

3.4.		U
	SLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA KOJI SE ODOSE NA SVE ZONE....	73
3.4.4.		O
	<i>pšti uslovi za izgradnju objekata.....</i>	73
3.4.5.		U
	<i>slovi za arhitektonsko i estetsko oblikovanje elemenata objekata.....</i>	74
3.5.		P
	RAVILA REGULACIJE ZA OBJEKTE ZA KOJE SE PROPISUJE JAVNI INTERES.....	74
3.6.		U
	SLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU.....	75
3.6.1.	<i>Elektroenergetske, gasne i TT instalacije.....</i>	75
3.6.2.	<i>Vodovod i kanalizacija.....</i>	75
3.7.		P
	OSEBNA PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA.....	76
3.8.		P
	RAVILA ZA IZGRADNJU POVRŠINA JAVNE NAMENE – ULICA.....	76
3.8.1.	<i>Pravila za izgradnju saobraćajne mreže.....</i>	76
3.8.2.	<i>Pravila za izgradnju i uređenje javnih zelenih površina.....</i>	78
3.9.		P
	RAVILA ZA IZGRADNJU MREŽE I OBJEKATA JAVNE INFRASTRUKTURE.....	79
3.9.1.		P
	<i>ravila za izgradnju elektroenergetske, gasne i TT mreže.....</i>	79
3.9.2.		P
	<i>ravila za izgradnju vodovodne i kanalizacione mreže.....</i>	83

## B) GRAFIČKI PRILOZI

### 1. Postojeće stanje

- 1.1. Granica plana i podela obuhvaćenog prostora na zone sa postojećom pretežnom namenom 1:5000

### 2. Planska rešenja



2.1. Izvod iz GP-a Subotica - Palić do 2020. god.	1:50000
2.2. Geodetska podloga sa granicom Plana	1:2500
2.3. Plan preovlađujuće namene površina u granicama Plana sa podelom na površine za javne i ostale namene	1:2500
2.4. Planirano rešenje – regulacija i nivelacija ulica i površina javne namene i građevinske linije objekata	1:2500
2.4.1. - 2.4.14. Planirano rešenje regulacije - Detalji.	1:1000
2.5. Plan infrastrukturne mreže	1:2500
2.6. Lokacije propisane za dalju razradu	1:5000

## **I POLAZNE OSNOVE**

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

Krajnji cilj izrade plana i uređenja obuhvaćenog prostora je podizanje ukupnog kvaliteta prostora i življenja u njemu. U prilog tome, potrebno je stvoriti uslove za privođenje prostora odgovarajućim namenama i realizaciju drugih prioriteta utvrđenih Generalnim planom:

- utvrđivanje površina javne namene za regulaciju ulica – proširivanje regulacije postojećih ulica i otvaranje novih ulica radi stvaranja uslova za infrastrukturno opremanje, kao i formiranja urbanističkih blokova optimalnih dimenzija za odgovarajuće namene,
- u cilju razvijanja i unapređivanja javnih funkcija planirano je definisanje prostora namenjenog za izgradnju objekata od opšteg interesa prema normativima i standardima koji su utvrđeni odgovarajućim propisima za određene oblasti i za planiran broj stanovnika za koji se propisuje dalja urbanističku razradu.
- realizacija prioritetnih saobraćajnih koridora u cilju bolje integracije prostora u urbano tkivo Subotice
- utvrđivanje površina javne i ostale namene za koje je potrebna izrada planova detaljne regulacije (prostor čija je razrada moguća nakon donošenja Prostornog plana područja posebne namene – infrastrukturnog koridora železničke pruge Beograd – Subotica –državna granica /Kelebija)
- definisanje pravila građenja za objekte porodičnog stanovanja, komercijalnih funkcija i proizvodnje i privrede na površinama za ostale namene u cilju stvaranja uređene urbane forme,
- planiranje uličnih drvoreda i drugih vidova ozelenjavanja javnih površina u cilju poboljšanja kvaliteta životne sredine i oplemenjivanja gradskog ambijenta.

Planskim rešenjem zasnovanim na načelu održivog razvoja obezbediće se unapređenje površina javne namene, ekonomska i energetska efikasnost, zaštita kulturnog nasleđa i životne sredine.

## 1.1 PLANSKI I PRAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE PLANA

Za potrebe Naručioca, Grada Subotice, u JP „Direkcija za izgradnju Grada Subotice” pristupilo se izradi Plana generalne regulacije XII za zonu prostorne celine – dela MZ „Ker“, „Prozivka“ i „Bajnat“ u Subotici.

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

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

Pravni osnov za izradu Plana generalne regulacije je **Zakon o planiranju i izgradnji** („Sl. glasnik RS“ broj 72/09, 81/09-ispr., 64/10- Us, 24/11, 121/12, 42/13-US i 50/13-US i 98/13US, 132/14, 145/14) – u daljem tekstu Zakon.

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

Za potrebe izrade Koncepta plana generalne regulacije pribavljeni su podaci o postojećem stanju: postojećoj planskoj dokumentaciji, podlogama i uslovima 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 OBUHVAĆENOG PLANOM

**Planom generalne regulacije XII obuhvaćen je prostor od 208 ha za zonu prostorne celine – dela MZ „Ker“, „Prozivka“ i „Bajnat“ u Subotici u centralnom i jugoistočnom delu prostora obuhvaćenog granicama građevinskog područja utvrđenog Generalnim planom Subotica – Palić do 2020 godine (“Službeni list opštine Subotica” broj 16/06 i 17/06).**

Prostor unutar granice obuhvata plana sa severne strane tangira zona višeporodičnog stanovanja, sa istočne strane zona male privrede i proizvodnje, sa zapadne strane porodičnog stanovanja srednjih gustina, zona mešovitog stanovanja, i zona javne funkcije i službe (bolnica) a sa južne jednim delom zona privrede i proizvodnje, a drugim granica GP-a do 2020.

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

Prostor obuhvaćen Planom se odlikuje različitim fizičkim strukturama. Severni i severozapadni deo prostora obuhvaćenog planom je najvećim delom formiran. Planom je obuhvaćen prostor MZ „Prozivka“ koji je uređen Planom detaljne regulacije za deo prostora MZ „Prozivka“ u Subotici („Službeni list opštine Subotica” broj 19/2010)

Ulična mreža na prostoru porodičnog stanovanja MZ „Ker“ i MZ „Bajnat“ zapadno od Senćanskog puta je ortogonalna i zadržava se. Preovlađujuću vrstu izgradnje čine porodični stambeni objekti sa pomoćnim objektima na parceli. Stambeni objekti su uglavnom prizemni ili sa dve etaže, različite starosti i boniteta, ali najčešće ne prelaze 50 godina. Većina objekata je u zadovoljavajućem stanju, dok je manji broj objekata zapušten i u ruševnom stanju, prvenstveno stariji objekti građeni od slabog materijala. Deo prostora MZ „Ker“ uz Beogradski put, kao i deo prostora MZ „Bajnat“ uz Ulicu Braće Radić su prema PDR-u za deo prostora MZ „Prozivka“ namenjeni višeporodičnom stanovanju srednjih gustina. Prostor istočno od Senćanskog puta je namenjen industrijskoj zoni i privredi. Na ovom potezu nalaze se nekadašnja fabrika „Mladost“, fabrika „8. Mart“, objekat „Dinamotrans“-a, fabrika „Pionir“.

Južni i jugoistočni deo prostora obuhvaćenog Planom odlikuje se različitim namenama. Na ovom prostoru izgrađeni su:

#### U okviru bloka 37

- Objekat benzinske stanice „Mol“
- Senćansko groblje

#### U okviru bloka 38

- Objekti porodičnog stanovanja srednjih gustina

#### U okviru bloka 39

- Objekti porodičnog stanovanja srednjih gustina
- Objekat pod zaštitom (vila Titusa Mačkovića)

#### U okviru bloka 40

- Objekat komercijalne funkcije – Salon nameštaja „Vitorog“

U okviru bloka 41

- Objekat nekadašnjeg megamarketa „Ziper“
- Objekat saobraćajne policije
- Objekat stadiona „Spartak“
- Objekti male privrede (nekadašnja štamparija)

U okviru bloka 42

- Objekti privrede i proizvodnje

U okviru bloka 43

- deo prostora gradske deponije.

U okviru bloka 44

- Industrijski objekti (reciklaža plastike)
- Muljne kasete u funkciji prečišćava otpadnih voda
- Objekat nekadašnje ciglane “Bačka opeka”

Brojevi blokova u odnosu na Koncept PGR-a XII su izmenjeni na sledeći način:

Blok 6.1. Koncepta PGR-a obuhvata blokove 1-14

Blok 5.2. Koncepta PGR-a obuhvata blok I

Blok 4.2. Koncepta PGR-a obuhvata blokove 15-33

Blok 4.3. Koncepta PGR-a obuhvata blokove 34-36

Blok 4.4. Koncepta PGR-a obuhvata blokove 37-40, 43 i II

Blok 5.3. Koncepta PGR-a obuhvata blokove 41 i 42.

Blok 19.5. Koncepta PGR-a obuhvata blok 44

Unutar obuhvaćenog prostora od 208 ha koji se nalazi izvan zaštićene prostorne kulturno istorijske celine Subotice od velikog značaja, ali se unutar navedenog prostora nalazi **1 spomenik kulture, 4 dobra pod prethodnom zaštitom, 3 javna spomenika i 13 objekata pod zaštitom kroz dokumentaciju** dok ostali objekti nemaju spomenične vrednosti.

### 1.3.1. POSTOJEĆE STANJE - BILANS POVRŠINA

#### A) POVRŠINE ZA JAVNE NAMENE

NAPOMENA: U tabelama A i B su navedeni podaci za površinu koja nije regulisana važećim Planovima detaljne regulacije (Plan detaljne regulacije za deo prostora MZ „Prozivka“ u Subotici, čija površina iznosi 53,15ha i deo Plana detaljne regulacije za sanaciju i rekultivaciju gradske deponije i izgradnju postrojenja za upravljanje otpadom u funkciji regionalnog sistema upravljanja otpadom u Subotici na lokaciji MZ „Aleksandrovo“ čija površina u obuhvatu Koncepta PGR-a XII iznosi 5,7ha). Površine koje su obrađene Planovima detaljne regulacije su navedene kao izdvojene površine (u tabeli C).

#### A) POVRŠINE ZA JAVNE NAMENE

<b>A) JAVNO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE</b>	<b>POVRŠINA (ha)</b>	<b>(%)</b>
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE		
Ulice 10,93	17,6	8,46
Železnički pojas 6,67		
JAVNE FUNKCIJE I SLUŽBE		
MUP 0,90	44,77	21,52
Stadion "Spartak" 17,42		
Neizgrađene površine 25,55		
KOMUNALNE DELATNOSTI		
Groblje 9,50	17,04	8,19
Prečištač 7,54		
<b>UKUPNO:</b>	<b>79,41</b>	<b>38,17</b>

**B) POVRŠINE ZA OSTALE NAMENE**

<b>B) OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE</b>	<b>POVRŠINA (ha)</b>	<b>(%)</b>
ZONE STANOVANJA – porodično stanovanje srednjih gustina	40,20	19,32
INDUSTRIJA	20,31	9,76
MALA PRIVREDA	3,43	1,64
KOMERCIJALA (BENZINSKA STANICA)	0,50	0,24
POLJOPRIVREDNE POVRŠINE	5,0	2,4
VERSKI OBJEKAT	0,3	0,14
<b>UKUPNO:</b>	<b>69,74</b>	<b>33,53</b>

**C) POVRŠINE REGULISANE PLANOVIMA DETALJNE REGULACIJE**

<b>C) POVRŠINE REGULISANE PLANOVIMA DETALJNE REGULACIJE</b>	<b>POVRŠINA (ha)</b>	<b>(%)</b>
Plan detaljne regulacije za deo prostora MZ „Prozivka“ u Subotici	53,15	25,5
Plan detaljne regulacije za sanaciju i rekultivaciju gradske deponije i izgradnju postrojenja otpadom u funkciji regionalnog sistema upravljanja otpadom u Subotici na lokaciji MZ „Aleksandrovo“	5,7	2,74
<b>UKUPNO:</b>	<b>58,85</b>	<b>28,24</b>

<b>UKUPNA POVRŠINA OBUHVATA PLANA (A+B+C)</b>	<b>208</b>	<b>100 %</b>
---	------------	--------------

**1.3.2. Postojeće stanje – broj stanovnika**

Podatak o postojećem broju stanovnika je okviran . Računat je množenjem broja porodičnih stambenih i stambeno poslovnih objekta unutar obuhvaćenog područja sa prosečnim brojem članova domaćinstva (2,7) i iznosi cca 2000 stanovnika.( u 750 objekata na prostoru koji izuzima površinu regulisanu PDR-om "Prozivka). Prema podacima iz Plana detaljne regulacije za deo prostora MZ „Prozivka“ u Subotici, broj stanovnika na ovom području iznosi 14353.

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

Ukupna bruto površina prostora koji je obuhvaćen planom.....	208 ha
Neto površina prostora (unutar regulacionih linija).....	185,5 ha
Postojeći broj stanovnika.....	16350
Neto gustina.....	88 st/ha
Bruto gustina.....	78 st/ha

## 1.4 POSTOJEĆA KOMUNALNA OPREMLJENOST PROSTORA

### 1.4.1 ANALIZA MREŽE SAOBRAĆAJNICA

#### Drumski saobraćaj

Osnovna karakteristika planom obuhvaćenog prostora sa aspekta saobraćaja je ortogonalno oformljena ulična mreža, koja se zadržava i razvija se dalje sa odgovarajućim planskim dokumentima. 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.

Kategorisanje tj. rangiranje ulica u uličnoj mreži izvršeno je Generalnim planom Subotica – Palić do 2020 god. ("Službeni list opštine Subotica" broj 16/06, 17/06 i 28/06). Kroz Planom obuhvaćeno područje prolaze Državni putevi IIA reda br. 100 ( ulice Senčanski put, Bajnatska i Beogradski put) i IIB reda br. 300 (deonice Senčanaskog puta) koji su ujedno i veoma važni delovi ulične mreže na području građevinskog rejonu grada. Državni put IIA reda br. 100 ( ulice Senčanski put, Bajnatska i Beogradski put) planom je obuhvaćen od orijentacione stacionaže km 29+483 do km 31+814. Državni put IIB reda br. 300 (deonice Senčanaskog puta) planom je obuhvaćen od orijentacione stacionaže km 0+0 do km 0+557.

#### Železnički saobraćaj

Na istočnom delu Planom obuhvaćenog prostora prolazi deonica Magistralne jednokolosečne elektrificirane železničke pruge Beograd – Stara Pazova – Novi Sad – Subotica – državna granica (Kelebia) i Regionalna jednokolosečna neelektrificirana železnička pruga br. 32: Banatsko Miloševo – Senta – Subotica, dok sa južne strane obuhvaćenog prostora Planom generalne regulacije prolazi Jednokolosečna neelektrificirana železnička lokalna pruga Subotica – Subotica (bolnica). Iako je intenzitet saobraćaja na pojedinim pružnim pravcima veoma različit potrebno je obezbediti nesmetano odvijanje železničkog saobraćaja na području građevinskog rejonu grada.

### 1.4.2 ANALIZA I KAPACITETI JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

#### 1.4.2.1 Elektroenergetska, vrel vodna, gasovodna i telekomunikaciona mreža

Na prostoru u granicama Plana izgrađena je elektroenergetska mreža na oba naponska nivoa. Srednjenaponska mreža izvedena je na skoro u potpunosti 20 kV nivou i to većim delom podzemno.

Veći deo niskonaponske mreže je izveden nadzemno (MZ „Ker“ i MZ „Bajnat“), dok je NN mreža podzemno izvedena u MZ „Prozivka“.

Napajanje potrošača kako privatnih tako i komercijalnih električnom energijom obezbeđeno je putem 45 distributivnih trafostanica koje se nalaze na prostoru obuhvata plana, kao i još nekoliko koje se nalaze u neposrednoj blizini prostora koji je predmet ovog plana, sa traforeonima koji se prostiru na prostoru koji se planski obrađuje. Od pomenutih 45 trafostanica, 41 radi na 20 kV naponskom novou, dok su 4 još uvek na 10 kV naponskom nivou. Tipovi trafostanica koji su zastupljeni na predmetnom prostoru su: montažno-betonska trafostanica MBTS (23 na 20 kV i 1 na 10kV naponskom nivou), zidana trafostanica ZTS (13 na 20 kV i 2 na 10 kV), stubna trafostanica STS (4 na 20 kV) i blindirana trafostanica BTS (1 na 20 kV i 1 na 10 kV).

Na predmetnom prostoru postoji izgrađena i telekomunikaciona infrastruktura, gotovo u potpunosti izvedena podzemno, i sastoji se od optičkih kablova i bakarne mesne TK mreže, kao i radio baznih stanica (RBS) mobilne telefonije.

KDS mreža pokriva gotovo ceo prostor u obuhvatu Plana, s tim da je ona u manjem delu prostora izvedena podzemno (MZ „Prozivka“) dok je u većem delu još uvek izvedena nadzemno (MZ „Ker“ i MZ „Bajnat“).

U centralnom u jugozapadnom delu predmetnog prostora izgrađena je vrelovodna mreža (MZ „Prozivka“ i deo MZ „Ker“).

Distributivna gasovodna mreža (DGM) izgrađena je na većini prostora u okviru obuhvata Plana, s tim da je DGM gušće izgrađena u onim delovima prostora gde nema vrelovodne mreže.

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

Na predmetnom prostoru javna vodovodna mreža je skoro u potpunosti izgrađena. Predmetna teritorija se snabdeva sa postojećih Vodozahvata I i II. Glavni snabdevački vodovi- magistralni vodovodi su na ovoj teritoriji izgrađeni obodno i to duž Senćanskog puta (Ø 200) i Bajnatske ulice (Ø 250). Cevni materijal postojeće vodovodne mreže je vrlo šarolik (pocinkovani čelik, azbestcement, PVC, PE).

Kanalizaciona mreža za sanitarno-fekalne otpadne vode je velikom procentu izgrađena. Predmetno područje se oslanja na postojeću kolektorsku mrežu kolektora K-0, K-I-1, K-II, K-III i K-IV. Sistem kanisanja postojeće mreže je mešoviti.

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

U obuhvatu Plana ne postoji ni jedna javna zelena površina parkovskog tipa koja je privedena nameni, dok unutar obuhvata usvojenog PDR-a “Prozivka” postoji površina namenjena javnom parkovskom zelenilu.

Zelenilo na javnim površinama u obuhvatu Plana trenutno postoji u dva vida: Prvi je zelenilo oko objekata javne namene, gde se izdvaja Stadion “Spartak” na delu uz Beogradski put. Drugi vid su linearni pojasevi uličnog zelenila, koji su veoma retki i neuređeni. Ni jedan od pomenuta dva vida javnog zelenila ne zadovoljava potrebe stanovništva ni kvalitativno ni kvantitativno.

Pojas uz koridor železničke pruge Subotica - Crvenka najvećim delom je neuređen i zarastao u šibljke koje je potencijalni uzročnik alergijskih oboljenja, tako da je neophodno ovaj prostor raščistiti i urediti.

Unutar pojedinačnih porodičnih parcela u stambenim zonama zelenilo je zastupljeno u vidu uređenih travnjaka, retkih pojedinačnih skupina ukrasnog lišćarskog i četinarskog drveća, šibljka i voćaka.

## **1.6 STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE**

Generalnim planom su utvrđene osnovne namene u okviru predmetnog prostora – višeporodično stanovanje velikih i srednjih gustina, porodično stanovanje srednjih gustina, sektorski centar, javne funkcije i službe (grobље, vatrogasna služba, prečištač) sport i rekreacija, proizvodnja, privreda, komercijala,. Delovi prostora unutar granice plana su razrađivani planovima detaljne regulacije u proteklom periodu. Na delu prostora obuhvata Plana generalne regulacije na snazi su sledeći urbanistički planovi (celim obuhvatom ili delom obuhvata):

- Plan detaljne regulacije za deo prostora MZ „Prozivka“ u Subotici („Službeni list opštine Subotica” broj 19/2010) Stupanjem na snagu Plana generalne regulacije deo obuhvata navedenog PDR-a unutar bloka 5 se stavlja van snage.
- Izmena Plana detaljne regulacije za deo prostora MZ „Prozivka“ Blok 12 („Službeni list opštine Subotica” broj 46/2012)
- Plan detaljne regulacije za sanaciju i rekultivaciju gradske deponije i izgradnju postrojenja za upravljanje otpadom u funkciji regionalnog sistema upravljanja otpadom u Subotici na lokaciji MZ „Aleksandrovo“. („Službeni list opštine Subotica” broj 30/2013)

Stečenom urbanističkom obavezom smatraju se svi lokacijski uslovi i odobrenja za izgradnju, kao i urbanistički projekti izdati na osnovu Generalnog plana unutar obuhvata ovog plana, a kojima nije istekao rok važenja.

Planski osnov za izradu Plana je **Generalni plan Subotica-Palić do 2020. god.** („Službeni list opštine Subotica” broj 16/06, 17/06 i 28/06). Preliminarnom granicom PGR-a XII obuhvaćeni su blokovi 6.1.(deo), 5.2., 5.3 (deo), 4.2., 4.3., 4.4. i 19.5. iz GP-a.

## 1.7 GRANICE PLANA

Planom generalne regulacije obuhvaćen je centralni i jugoistočni deo građevinskog rejona Subotica-Palić, čije su granice: sa severne strane ulice Učka, Dragiše Mišovića, Blaška Rajića, Ivana Antunovića, Dinka Šimunovića, sa zapada ulice Kolubarska, Jaše Ignjatovića, Izvorska i Beogradski put. Sa južne strane granicu čine železnička pruga Subotica-Crvenka sa prostorom koji je utvrđen unutar GP-a tj. južnom granicom građevinskog rejona definisanom lomnim tačkama od broja 29 do 33 i duž pruge Subotica – Senta do pruge Subotica – Budimpešta. Površina obuhvaćenog prostora iznosi 208 ha.

Planom su obuhvaćene sledeće urbanističke zone:

- „Prozivka” (blok I, blokovi 40, 41 i 42)
- deo zone „Ker” (blokovi 1-14)
- deo zone „Bajnat” (15-39)
- deo zone „Aleksandrovo” (blokovi 43 i 44)

Granica Plana generalne regulacije definisana je koordinatama prelomnih tačaka definisanih na grafičkom prilogu.

GR.1	396880.208	105598.784	GR.3	396966.582	105648.411
GR.2	396901.632	105614.680	GR.4	397039.280	105665.443



GR.5	397054.195	105674.854	GR.25	399096.839	105302.348
GR.6	397173.165	105547.867	GR.26	399300.949	105180.407
GR.7	397398.981	105687.501	GR.27	399333.701	105180.515
GR.8	397417.081	105708.009	GR.28	399486.065	104983.475
GR.9	397870.518	106048.255	GR.29	399661.995	104747.447
GR.10	398287.649	106282.120	GR.30	399485.398	104652.773
GR.11	398298.254	106274.639	GR.31	399096.005	104649.565
GR.12	398294.883	106269.534	GR.32	399147.500	105017.602
GR.13	398462.508	106156.788	GR.33	398804.418	105050.000
GR.14	398587.432	106061.501	GR.34	398561.806	104899.271
GR.15	398593.902	106043.235	GR.35	398420.067	104831.547
GR.16	398743.059	105885.671	GR.36	398000.334	104655.878
GR.17	398786.048	105824.528	GR.37	397818.047	105129.046
GR.18	398821.023	105790.257	GR.38	397652.512	105034.259
GR.19	398916.649	105640.040	GR.39	397615.740	105037.758
GR.20	398982.972	105502.456	GR.40	397127.631	105365.836
GR.21	399011.425	105416.578	GR.41	397031.616	105432.510
GR.22	399056.226	105432.781	GR.42	396972.843	105490.687
GR.23	399069.044	105396.465	GR.43	397006.545	105508.804
GR.24	399081.215	105393.098	GR.44	396938.458	105550.879

## II P L A N S K I D E O

### 2. PRAVILA UREĐENJA PROSTORA

#### 2.1. PODELA NA CELINE UNUTAR PROSTORA PLANA

Zbog potrebe za utvrđivanjem pravila uređenja i pravila građenja unutar obuhvata Plana, a prema preovlađujućoj nameni prostora, urbanističkim pokazateljima i drugim karakteristikama, prostor je podeljen na karakteristične namenske celine-zone.

NAPOMENA: Iz podele se izuzima prostor regulisan Planovima detaljne regulacije.

- a) ZONA OBJEKATA JAVNE NAMENE
  - Komunalne delatnosti (groblje, prečistač)
  - Zona sporta i rekreacije
  - Objekat saobraćajne policije
  - Kompleks vatrogasne službe
  - Objekat predškolske ustanove
- b) ZONA STANOVANJA
  - Porodično stanovanje srednjih gustina
  - Mešovito stanovanje
- c) ZONA KOMERCIJALNIH FUNKCIJA
- d) ZONA PROIZVODNJE I MALE PRIVREDE
- e) ZONA VERSKOG OBJEKTA – Rimokatolička crkva Sv. Đorđa

## 2.2. KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA I BILANS POVRŠINA

### 2.2.1.KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA

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

U okviru granice obuhvata plana prema karakteristikama stambenih zgrada, gustini naseljenosti, urbanističkim pokazateljima i načinu stanovanja zastupljene su različite namene. 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

**U blokovima 1-33** kao i u **bloku 38** zastupljeno je porodično stanovanje srednjih gustina. Na ovom prostoru se postojeća planimetrija građevinskih blokova zadržava uz korekcije regulacionih širina ulica koje ograničavaju blokove. (planirano je proširivanje manjeg broja postojećih ulica). S obzirom na frekventnost i planiranu širinu Bajnatske ulice, u blokovima 31, 32, 33 se uz potez ove ulice planira mešovito stanovanje.

Prostor koji je označen rimskim **brojem I** predstavlja prostor MZ „Prozivka“ za koji je urađen Plan detaljne regulacije za deo prostora MZ „Prozivka“ u Subotici (u daljem tekstu PDR "Prozivka") koji je na snazi i taj prostor nije obrađivan ovim Planom osim sa stanovišta analize i eventualnog uticaja na okolni prostor. Deo prostora koji pripada PDR-u za deo prostora MZ "Prozivka" (novi prodor ulice Ivana Antunovića) se stavlja van snage i regluše PGR-om XII.

Blokovi **34 i 35** zadržavaju postojeću namenu – namenu proizvodnje i privrede. U okviru ovih blokova nalaze se nekadašnja fabrika „Mladost“, fabrika „8. Mart“, objekat „Dinamotrans“-a, fabrika „Pionir“.

Blok **36** namenjuje se proizvodnji i privredi. U bloku preovlađuju objekti porodičnog stanovanja i objekti privrede i proizvodnje.

Blokovi **39 i 40** predstavljaju prostor između Senčanskog groblja i Stadiona „Spartak“ koji je uglavnom neizgrađen i kao takav predstavlja razvojni potencijal jer daje dovoljno prostora za stvaranje potpuno novih ambijenata i unapređenje ukupnog kvaliteta prostora. Budući da je planirano potpuno izmeštanje gradske deponije, planirani sadržaji koji uključuju i neophodne javne sadržaje (vatrogasna stanica), formiranje zone komercijale, javnog zelenila treba da doprinesu stvaranju drugačijeg, gradskog karaktera ovog prostora.

Na ovom prostoru nalazi se i otvorena deonica kolektora III koja takođe utiče na zastoje razvoja ovog prostora. Planirano je zacevljivanje ovog kanala i stvaranja pešačke zone i vidu zelene površine.

Nejveći deo bloka **41** čini prostor stadiona „Spartak“. Planom se predviđa proširenje njegovih sadržaja. Osim stadiona, ovaj blok obuhvata i objekat saobraćajne policije, i komercijalne sadržaje.

Shodno zatečenom stanju, deo bloka broj **42** je namenjen proizvodnji i maloj privredi. Drugi deo je, zbog nepovoljnog terena za izgradnju objekata, kao i logičnom završetku buduće ozelenjene trase kanala kolektora III, namenjen parkovskoj površini i zaštitnom zelenilu.

Prostor koji je označen rimskim brojem **II** predstavlja deo prostora za koji je izrađen Plan detaljne regulacije za sanaciju i rekultivaciju gradske deponije i izgradnju postrojenja u funkciji regionalnog sistema upravljanja otpadom u Subotici na lokaciji MZ „Aleksandrovo“ koji je na snazi, stoga pomenuti prostor, kao i prostor pod oznakom I, neće biti obrađivan ovim Planom.

Blok **44** je prostor koji se nalazi između pruga Subotica - Beograd i Subotica – Senta. Razrada ovog prostora moguća je tek nakon donošenja **Prostornog plana područja posebne namene – infrastrukturnog koridora železničke pruge Beograd – Subotica –državna granica /Kelebija**, pa se za ovaj prostor propisuje izrada Plana detaljne regulacije.

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 omogućavanja izgradnje novih urbanih struktura. Otvaranjem novih ulica formiraće se novi blokovi i stvoriti prostorne mogućnosti za izgradnju novih objekata komercijale, javne namene i privrede. Dispozicija novih objekata utvrdiće se u odnosu na regulacione linije ulica. Građenje novih objekata unutar obuhvaćenog prostora utvrđeno je na principima usklađivanja sa karakterom i namenom prostora, vrednostima nasleđenih, urbanih i arhitektonskih struktura, kako u pogledu oblikovanja, dimenzija, dispozicije i tipa izgradnje, tako i u pogledu odnosa prema stvorenom okruženju, uz permanentno poboljšanje kvaliteta životnog prostora kroz primenu savremene arhitektonske prakse u građenju.

Koncepcija uređenja prostora utvrđena je u skladu sa smernicama za zaštitu urbanog i graditeljskog nasleđa koje su za ovaj prostor ustanovljene Merama zaštite za koncept plana

generalne regulacije XII za zonu prostorne celine – dela MZ „Ker“, „Prozivka“ i „Bajnat“ broj 572-2/12 od 02.12.2015. izrađenim od Međuopštinskog Zavoda za zaštitu spomenika kulture Subotica

Za postojeće objekte unutar granica PGR-a izvršena je valorizacija, kategorizacija i utvrđen stepen zaštite u poglavlju 2.10. - Pregled evidentiranih i zaštićenih objekata.

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

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

- Stanica saobraćajne policije u bloku br. 41
- Vatrogasna stanica
- Objekat predškolske ustanove i postojeći objekat stare škole između crkve Sv. Đorđa i predškolske ustanove

Stanica saobraćajne policije ima pristup iz Izvorske ulice. Postojeća namena se zadržava, a postoji mogućnost proširenja kompleksa saobraćajne policije na susednu parcelu. Za eventualnu dogradnju ili izgradnju novih objekata u kompleksu obavezna je izrada Urbanističkog projekta, pri čemu je potrebno zadovoljiti definisane urbanističke parametre i normative za svaku pojedinačnu namenu. Susedna parcela br. 11022/8 K.O. Donji grad namenjuje se javnim funkcijama. U slučaju proširenja postojeće stanice saobraćajne policije na ovaj prostor ili izgradnje objekata druge javne funkcije, propisuje se izrada UP-a.

Prema GP-u Kompleks objekata Vatrogasne jedinice Subotica koji se nalazi u ulici Maksima Gorkog ima ograničene prostorne kapacitete i neodgovarajući saobraćajni pristup, pa je planirano izmeštanje kompleksa na lokaciju uz planirani nastavak ulice Braće Radić prema napuštenom koridoru pruge Subotica –Crvenka. Za normalno funkcionisanje je neophodna površina od 2,0 Ha, s tim da je potrebno 7.000 m<sup>2</sup> zatvorenog prostora.

Namena objekta predškolske ustanove u bloku 15 se zadržava. Objekat stare škole je u vlasništvu grada, pa je namenjen javnim funkcijama u oblasti kulture, obrazovanja, sporta i sl.

### **B) ZONA SPORTA I REKREACIJE**

- Stadion „Spartak“ u bloku br. 41

Objedinjava glavni gradski fudbalski stadion, sa pratećim sadržajima u okviru kojeg deluju F.K. „Spartak“ i Atletski klub „Spartak“, lociran na atraktivnoj lokaciji –južnom prilazu gradu i neposredno uz stambeni kompleks „Prozivka“, stalni izvor korisnika svih uzrasnih grupa. Kompleks koji pored glavnog terena sa atletskom stazom tribinama i pratećim sadržajima za sportiste i publiku, poseduje i dva pomoćna terena za fudbal, u pogledu nivoa opremljenosti zadovoljava propise, standarde za odvijanje saveznih i međudržavnih takmičenja u fudbalskim i atletskim nadmetanjima, odnosno razvoj vrhunskog sporta u ovim granama sporta uz neophodna ulaganja u održavanje i modernizaciju primarnih sportskih i pratećih elemenata kompleksa.

Postojeća površina kompleksa je 12,0 ha. Planiranim proširenjem površina kompleksa iznosiće 13,4 ha.

**C) ZONA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA – PEŠAČKA ZONA I PARKOVSKA POVRŠINA u bloku 42**

Trasa između blokova broj 40 i 41 predstavlja trasu koridora kolektora III. Budući da je trenutno kanal otvoren, planirano je njegovo zacevljivanje. Za postupak zacevljivanja kanala, ovim planom se izdvaja trasa koridora u širini od cca 30,0 m. Nakon zacevljivanja kanala, predviđa se ozelenjavanje ove površine i formiranje pešačke zone.

Prostor dela bloka 42 predstavlja močvarno tlo nepovoljno za izgradnju objekata. Budući da je prostor neizgrađen, a predstavlja okruženje postojećeg otvorenog kanala kolektora III, prostor se namenjuje javnoj parkovskoj zelenoj površini.

**D) GROBLJE u bloku 37**

Postojeće groblje u bloku 37 se zadržava u svojoj površini. Za uređenje površine groblja obavezna je izrada Urbanističkog projekta ukoliko se predviđa izgradnja objekata, dok se formiranje i uređenje površina za sahranjivanje može vršiti na osnovu Lokacijskih uslova na osnovu PGR-a.

**E) KORIDOR ŽELEZNICE**

Koridor železničke pruge zadržava se u postojećim granicama (6,67ha).

**F) DEO TRASE KANALA KOLEKTORA III**

Planom se predviđa izdvajanje površine namenjene za trasu kolektora III u okviru prostora prečistača u širini od cca 30 m (predstavljeno na grafičkom prilogu)

**G) ZONA STANOVANJA**

**- Porodično stanovanje srednjih gustina**

Pretežna namena prostora u blokovima 1-33 i bloku 38 je porodično stanovanje srednjih gustina.(od 50-100 st/ha)

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

**- Mešovito stanovanje**

U delovima Blokova 31, 32 i 33 predviđa se mešovito stanovanje.

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

**H) ZONA PROIZVODNJE I MALE PRIVREDE**

Delovi blokova 42, 43 i 44 i blokovi 34, 35 i 36 namenjuju se funkcijama proizvodnje i male privrede. Građenje objekata i kompleksa ove namene utvrdiće se na osnovu UP-a

**I) ZONA KOMERCIJALNO - POSLOVNIH FUNKCIJA**

Delovi blokova 37, 39 i 41 i blok 40 namenjuju se komercijalno-poslovnim funkcijama. Građenje objekata i kompleksa ove namene utvrdiće se na osnovu UP-a.

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

Unutar obuhvaćenog prostora izgrađen je sakralni objekat Rimokatolička crkva Sv. Dorđe, u Ul. braće Radić (trg Paje Kujundžića), kat. parc. br. 8124 , Stari grad u bloku 16.

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

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

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

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

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

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

Kompatibilne namene su:

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

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

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

#### **2.2.3. BILANS POVRŠINA – PLANIRANO**

**B) POVRŠINE ZA JAVNE NAMENE**

<b>A) POVRŠINE JAVNE NAMENE</b>	<b>POVRŠINA (ha)</b>	<b>(%)</b>
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE	23,04	13,58
Ulice 16,37		
Železnički pojas 6,67		
JAVNE FUNKCIJE I SLUŽBE	3,33	1,60
Stanica saobraćajne policije 1,10		
Vatrogasna služba 2,03		
Predškolska ustanova 0,20		
JAVNO ZELENILO	5,21	2,50
Parkovska površina 3,22		
Pešačka zona 1,99		
ZONA SPORTA I REKREACIJE	13,44	6,46
Stadion		
KOMUNALNE DELATNOSTI	18,49	8,89
Groblje 9,46		
Prečistač otpadnih voda 9,03		
<b>UKUPNO:</b>	<b>63,51</b>	<b>30,54</b>

**B) POVRŠINE ZA OSTALE NAMENE**

<b>B) OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE</b>	<b>POVRŠINA (ha)</b>	<b>(%)</b>
ZONE STANOVANJA – porodično stanovanje srednjih gustina 40,63	41,44	19,92
- mešovito stanovanje 0,81		
PROIZVODNJA, PRIVREDA	30,03	14,43
ZONA KOMERCIJALNIH FUKCIJA	13,87	6,67
VERSKI OBJEKAT	0,3	0,14
<b>UKUPNO:</b>	<b>85,64</b>	<b>41,17</b>

**C) POVRŠINE REGULISANE PLANOVIMA DETALJNE REGULACIJE**

<b>C) POVRŠINE REGULISANE PLANOVIMA DETALJNE REGULACIJE</b>	<b>POVRŠINA (ha)</b>	<b>(%)</b>
Plan detaljne regulacije za deo prostora MZ „Prozivka“ u Subotici	53,15	25,5
Plan detaljne regulacije za sanaciju i rekultivaciju gradske deponije i izgradnju postrojenja otpadom u funkciji regionalnog sistema upravljanja otpadom u Subotici na lokaciji MZ „Aleksandrovo“	5,7	2,74
<b>UKUPNO:</b>	<b>58,85</b>	<b>28,29</b>

<b>UKUPNA POVRŠINA OBUHVATA PLANA (A+B+C)</b>	<b>208</b>	<b>100%</b>
---	------------	-------------

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

Ukupna bruto površina prostora koji je obuhvaćen planom..... 208 ha  
 Neto površina prostora (unutar regulacionih linija)..... 179,75 ha  
 Planirani broj stanovnika.....16400

Neto gustina.....	88 st/ha
Bruto gustina.....	78 st/ha

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

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

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

Pravila za izgradnju objekata infrastrukture pored železničke pruge i državnog puta definisana su u poglavlju 3.8.

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

Planom je obuhvaćeno područje od 208,0 ha. Na osnovu utvrđenog režima korišćenja prostora proisteklog iz definisanih pravila uređenja prostora u granicama Plana, izvršena je podela zemljišta na:

Na osnovu utvrđenog režima korišćenja prostora izvršena je podela zemljišta na:

- **POVRŠINE JAVNE NAMENE** koje obuhvataju prostor veličine **cca 63,51 ha**
- **POVRŠINE OSTALE NAMENE** koje obuhvataju prostor veličine **cca 85,64 ha**.
- **POVRŠINE REGULISANE PLANOVIMA DETALJNE REGULACIJE** koje obuhvataju prostor veličine **58,85 ha**

Regulacione linije obeležene su i definisane prelomnim tačkama, odnosno analitičko-geodetskim podacima (datim na grafičkim priložima 2.4.1. – 2.4.14.) 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
- Objekti i kompleksi javne namene

**JAVNO ZELENILO**

- Javne zelene površine - park sa sportsko rekreativnim sadržajima
- Pešačka zona (zacevljena trasa kanala kolektora III)



## KOMUNALNE ZONE I OBJEKTI

- Groblje
- Prečistač
- Energetski objekti-trafostanice

### 2.4.2. POVRŠINE ZA OSTALE NAMENE

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

Površine za ostale namene obuhvataju prostor od **85,64 ha** i namenjene su:

- STANOVANJU
  - porodično stanovanje srednjih gustina
  - mešovito stanovanje
- KOMERCIJALNIM FUNKCIJAMA
- PROIZVODNJI I PRIVREDI
- VERSKOM OBJEKTU (kompleksu)

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

#### • FORMIRANJE PARCELA ZA JAVNE POVRŠINE - ULICE

Razgraničenje građevinskog zemljišta namenjenog za javne površine (ulice) i uslovi za parcelaciju i preparcelaciju površina javne namene na prostoru za koji je osnov za realizaciju ovaj plan dati su na grafičkim prikazima "Planirano rešenje regulacija i nivelacija površina javne namene i građevinske linije objekata" u R 1:2500 i Detalji " u R 1:1000.

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

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

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

U slučaju neusaglašenosti brojeva navedenih parcela i brojeva parcela na grafičkom prikazu 2.4. i 2.4.1 – 2.4.14., važe grafički prilozi 2.4.1. – 2.4.14.

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

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

- Vatrogasna stanica

- Objekat javne namene uz stanicu saobraćajne policije
- Objekti sporta i rekreacije uz Stadion "Spartak"
- Izdvajanje parcele za zacevljivanje otvorene deonice kolektora III i formiranje pešačke zone
- Izdvajanje parcele parkovske površine (zaštitno zelenilo)
- Izdvajanje parcele za deo deonice kolektora III na prostoru prečistača

Način parcelacije i preparcelacije pojedinačnih kompleksa javne namene koji su utvrđeni PGR-om, geodetski elementi za obeležavanje parcela dati su na grafičkim prikazima 2.4. "Planirano rešenje regulacija i nivelacija površina javne namene i građevinske linije objekata u R 1 : 2500, i Detalji 2.4.1.-2.4.14. u R 1:1000. U slučaju neusaglašenosti brojeva navedenih parcela i brojeva parcela na grafičkim priložima važe grafički prilozi.

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

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

**Za prostore koji su određeni za dalju razradu, građevinske linije i uslovi za formiranje građevinske parcele će se definisati urbanističkim projektom.**

#### **- Vatrogasna stanica**

U skladu sa GP Subotica – Palić do 2020., Planom generalne regulacije XII planirano je formiranje novog kompleksa vatrogasne stanice. Za ovaj prostor obavezna je dalja urbanistička razrada, odnosno izrada uz uslov da se zadovolje urbanistički parametri u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima, standardima i normativima koji regulišu izgradnju konkretne vrste javnih sadržaja. Prema GP-u Kompleks objekata Vatrogasne jedinice Subotica koji se nalazi u ulici Maksima Gorkog ima ograničene prostorne kapacitete i neodgovarajući saobraćajni pristup, pa je planirano izmeštanje kompleksa na lokaciju uz planirani nastavak ulice Braće Radić prema napuštenom koridoru pruge Subotica –Crvenka. Za normalno funkcionisanje je neophodna površina od 2,0 Ha, s tim da je potrebno 7.000 m<sup>2</sup> zatvorenog prostora. Stanica je planirana na parcelama k.p.br. 10342, 10343, 10344 i 10345 K.O. Donji grad koje su u vlasništvu Grada Subotice. U slučaju izgradnje objekata druge namene, na ovom prostoru, potrebna je izrada PDR-a.

#### **- Stanica saobraćajne policije u bloku 41**

Za deo bloka 41 uz Izvorsku ulicu, namenjenog za JAVNE FUNKCIJE, sa Stanicom saobraćajne policije, izgradnja objekata i uređenje prostora na k.p. br. 11022/4 K.O. Donji grad, vršiće se na osnovu pravila uređenja i građenja utvrđenih GP-om. U slučaju dogradnje objekata i proširenja kompleksa saobraćajne policije na k.p.br. 11022/8 K.O. Donji grad, potrebna je izrada UP-a.

#### **- Parcela u zoni sporta i rekreacije uz postojeći Stadion „Spartak“**

Parcela u okviru bloka 41 koja se nalazi između planirane pešačke zone i Stadiona „Spartak“, namenjuje se sportu i rekreaciji.

- **Izdvajanje parcele za zacevljivanje otvorene deonice kolektora III i formiranje pešačke zone**

Parcela na kojoj je planirano formiranje pešačke zone izdvaja se zbog potreba zacevljivanja otvorenog dela kanala kolektora III. Nakon zacevljivanja, trasa se namenjuje pešačkoj zoni.

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

### **2.5.1. SAOBRAĆAJNE POVRŠINE**

Planskim rešenjem u većini ulica se zadržavaju postojeće regulacije ulica u obuhvatu PGR-a, sa manjim korekcijama regulacionih širina. Kod korekcije regulacionih širina vođeno je računa o velikom broju izgrađenih objekata na uličnom. S obzirom da su saobraćajnice i komunalna infrastruktura izgrađena u većini ulica, u budućnosti je potrebno poboljšati bezbednost i propusnu moć istih uz moguće najmanje rušenje izgrađenih objekata.

Kroz područje obuhvaćeno Planom generalne regulacije prolazi:

- državni put IIA reda br. 100 ( ulice Senćanski put, Bajnatska i Beogradski put). Deonica ovog putnog pravca kroz Senćanski i Beogradski put raspolaže sa širinom kolovoza od 12.0 i regulacionom širinom ulice od 24 do 30 m, osim u Bajnatskoj ulici gde širina kolovoza iznosi svega 7.0 m. Ovim Planom generalne regulacije na deonici kroz Bajnatsku ulicu planirano je dogradnja kolovoza na 12.0 m i proširenje regulacione širine ulice na 28.0 m u skladu sa već usvojenim Planom detaljne regulacije kako je to prikazano na grafičkom prilogu.

Planom generalne regulacije u skladu sa usvojenim Planom detaljne regulacije Prozivke planirano je izmeštanje deonice ovog državnog puta iz Bajnatske ulice u Izvorsku ulicu radi obezbeđenja kontinuiteta pravca, kao i delimično ukidanje odnosno rekonstrukcija priključka Bajnatske ulice na Beogradski put kod orijentacione stacionaže 31+215 u smislu da se i dalje omogući desno skretanje sa Beogradskog puta u Bajnatsku ulicu kao i izlazak iz Bajnatske ulice desnim skretanjem na Beogradski put. Iz tih razloga na osnovu usvojenog Plana detaljne regulacije je već obezbeđena i katastarska parcela koji spaja Bajnatsku i Izvorsku ulicu kako je to prikazano na grafičkom prilogu 2.4. Planom generalne regulacija planirana je takođe i dogradnja raskrsnice Bajnatske ulice i Senćanskog puta sa četvrtim krakom raskrsnice kako je to prikazano na grafičkom prilogu br 2.4.

Planom generalne regulacija na ovom putnom pravcu planirano je zadržavanje svih priključaka postojećih ulica i dodato je novi priključak ulice kod orijentacione stacionaže km 31+664, koji je planiran kao jednosmeran u smislu da je dozvoljeno isključivo desno skretanje u ulicu sa državnog puta i desno skretanje iz ulice na državni put, uz dogradnju trake za isključenje širine 3.5 m pored državnog puta. Kao specifičnost kod priključaka na deonici Senćanskog puta mora se napomenuti da svi porodični stambeni objekti sa desne strane i privredni objekti sa leve strane puta imaju izlaz na ovaj putni pravac i da bez otkupa svih ovih objekata je praktično nemoguće izvesti nikakvu servisnu saobraćajnicu, te izgradnja servisne saobraćajnice je krajnje neekonomično i nerealno. Navedene činjenice su uzete u obzir i kod određivanja zaštitnog pojasa i pojasa kontrolisane izgradnje pored ove deonice državnog puta s obzirom da linija zaštitnog pojasa državnog puta praktično predstavlja ujedno i novu građevinsku liniju za izgradnju objekata. Zaštitni pojas, pojas kontrolisane izgradnje i stacionaže svih priključaka su prikazane na grafičkom prilogu br. 2.4.

- državni put IIB reda br. 300 ( deonica Senćanskog puta) počinje od raskrsnice Bajnatske ulice i Senćanskog puta sa izgrađenom širinom od 6.0 m sa regulacionom ulice od 24.0 m do 40.0 m kod putnih prelaza preko železničke pruge. Na ovoj deonici državnog puta nisu planirane izmene

u odnosu na postojeće stanje osim u zoni raskrsnice Senčanskog puta i Bajnatske ulice. Stacionaže priključaka na ovaj putni pravac prikazane su na grafičkom prilogu br. 2.4. Prilikom određivanja zaštitnih zona ove deonice državnog puta i određivanja građevinskih linija primenjene su isti principi kao i u prethodnom slučaju. Ovim planom generalne regulacije iako se državni putevi ovog ranga ne bi trebalo da se ukrštaju sa železničkim prugama u nivou nisu planirane denivelisani prelazi s obzirom da je u izradi Prostorni plana područja posebne namene infrastrukturnog koridora železničke pruge Beograd – Subotica – državna granica (Kelebija) gde će se denivelisani prelazi definisati u potpunosti.

U južnom delu obuhvata plana planirano je otvaranje nove ulice pored stadiona Spartak da bi se poboljšao pristupačnost stadionu, planiranoj vatrogasnoj stanici, kao i deponiji. Regulacionom širina ove ulice iznosi od 12.0 do 18.0 m kako je to prikazano u grafičkom prilogu. U produžetku ulice Braće Radić je planirano takođe otvaranje nove ulice koji treba da obezbedi direktan pristup gradskoj deponiji i planiranoj vatrogasnoj stanici, kao i bolje iskorišćenje ovog neizgrađenog prostora. Planirana regulaciona širina ove ulice iznosi 26.0 m.

### Železnički saobraćaj

Kroz planom obuhvaćano područje prolaze sledeći pružni pravci:

- Na istočnom delu Planom obuhvaćenog prostora prolazi deonica Magistralne jednokolosečne elektrificirane železničke pruge Beograd – Stara Pazova – Novi Sad – Subotica – državna granica (Kelebija) i na ovom pružnom pravcu planirani su sledeći novi objekti:
  - kod orijentacione stacionaže km 173+670 planiran je novi propust za prolazak kolektora otpadnih voda približnih dimenzija 2.5x4.0 m. Novi propust je planiran zbog nemogućnosti praćenja trase postojećeg otvorenog kanala. Izgradnjom novog propusta, postojeći propust kod stacionaže 173+430 stavlja se van snage.
  - kod orijentacione stacionaže km 174+485 na ovom pružnom pravcu planirana je izgradnja novog denivelisanog prelaza u produžetku Bajnatske ulice kako je to prikazano na grafičkom prilogu.
  - denivelacije postojećih putnih prelaza Senčanskog puta treba a su definisane Prostornim planom područja posebne namene infrastrukturnog koridora železničke pruge Beograd – Subotica – državna granica (Kelebija) koji se trenutno nalazi u izradi.
- Na regionalnoj jednokolosečnoj neelektrificiranoj železničkoj pruzi br. 32: Banatsko Miloševo – Senta – Subotica planirana je rekonstrukcija postojećeg propusta na otvorenoj deonici kolektora III da bi se prilagodio zacevljenju kolektora sa cevima približnih dimenzija 2.5x4.0 m.
- sa južne strane obuhvaćenog prostora Planom generalne regulacije prolazi jednokolosečna neelektrificirana železnička lokalna pruga Subotica – Subotica (bolnica) gde je planirano:
  - otvaranje putnog prelaza u produžetku ulice Braće Radić na orijentacionoj stacionaži km 2+885 radi povezivanja gradske deponije sa ostalom uličnom mrežom i omogućavanja izgradnje objekata na području gradske deponije. Otvaranjem ovog pružnog prelaza postojeći putni prelaz na stacionaži km 2+700 bi se stavio van funkcije.
  - kod orijentacione stacionaže km 2+990 planirana je rekonstrukcija postojećeg propusta na otvorenoj deonici kolektora III da bi se prilagodio zacevljenju kolektora sa cevima približnih dimenzija 2.5x4.0 m.

Navedene izmene treba da su uzete u obzir kod izrade Prostornog plana područja posebne namene infrastrukturnog koridora železničke pruge Beograd – Subotica – državna granica (Kelebija) koji se trenutno nalazi u izradi.

### 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 određenih planom generalne regulacije svrstava se u sledeće kategorije zelenila:

- A. Parkovska površina
- B. Ulično zelenilo
- C. Zelenilo oko javnih objekata

#### A) *Parkovska površina*

U bloku 42 planirana je izgradnja parka koja bi imala i funkciju zaštitnog zelenila. Kako se ovaj prostor nalazi na samoj granici građevinskog rejonu na tlu nepovoljnom za izgradnju objekata (močvarno tlo), planirani park bi predstavljao završetak pešačke zone koja prolazi kroz “Prozivku” i planirane pešačke staze na mestu sadašnjeg kanala otvorene deonice kolektora III. Kako se prostor nalazi uz postojeći stadion “Spartak”, park je zamišljen kao prostor integrisan u postojeće sportsko-rekreativne namene.

Izgradnja novih sadržaja i urbanih celina unutar navedenog prostora vršiće se na osnovu **urbanističkog projekta.**

#### B) *Ulično zelenilo*

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

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

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

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

Nove drvorede treba podići gde to dozvoljavaju prostorni uslovi.

U ulicama sa uzanim profilima saditi nisko rastinje i travu.

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

Kod podizanja drvoreda koristimo sledeći sadni materijal:

*Acer sp.* - javori

*Celtis occidentalis* - američki koprivic

*Fraxinus augustifolia* - poljski jasen

*Koelreuteria paniculata* - kelreuterija

*Tilia argentea* - srebrna lipa

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

*Crataegus sp.* - glogovi

*Hibiscus syriacus* - hibisk itd.

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

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

U ovu grupu spadaju zelenilo Stadiona “Spartak” i zelenilo oko objekta saobraćajne policije.

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

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

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

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

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

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

Parcele na kojima je planirana izgradnja objekata javne namene su u vlasništvu Grada Subotice, stoga na prostoru PGR-a XII ne postoji potreba za utvrđivanjem opšteg interesa.

### 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 (208 ha) planirana je izgradnja saobraćajne infrastrukture (kolovoz, trotoar, biciklistička staza, hortikultura uređenja slobodnih površina - javne zelene površine) u skladu sa rangom saobraćajnice, kao i komunalne infrastrukture (elektroenergetska i telekomunikaciona mreža sa objektima, vodovodna i kanalizaciona mreža) dimenzionisana u odnosu na utvrđene urbanističke parametre i u skladu sa stečenim obavezama u pogledu predviđenih proširenja mreža saobraćajne i komunalne infrastrukture u skladu sa studijama i planovima razvoja definisanih od strane nadležnih institucija i preduzeća.

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

#### *Elektroenergetska mreža*

Prema podacima iz Prethodnih uslova i mišljenja za potrebe izrade Plana generalne regulacije XII za zonu prostorne celine – dela MZ „Ker“, „Prozivka“ i „Bajnat“ za priključenje na elektroenergetsku mrežu i mišljenja na koncept Plana detaljne regulacije za centar grada Subotice – Zona II pod brojem **07.09.3.30.4-37905/3-15** od 12.08.2015. godine koje je dostavila **EPS DISTRIBUCIJA, REGIONALNI CENTAR ELEKTROVOJVODINA NOVI SAD, OGRANAK „ELEKTRODISTRIBUCIJA SUBOTICA“**, Subotica, Segedinski put 22-24., za napajanje električnom energijom korisnika na prostoru obuhvata Plana generalne regulacije potrebno je obezbediti uslove za izgradnje elektroenergetskih objekata i to:

- izgradnja novih distributivnih trafostanica tipa MBTS, napona 20/0,4 kV i potrebne snage,
- 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 energetskih oslonaca - TS 110/20 kV. Novi rasplet 20 kV kablovskih vodova trebalo bi da omogući dvostrano napajanje distributivnih TS, kao i sučeljavanje 20 kV izvoda iz više TS 110/20 kV čime bi se postiglo sigurnije napajanje i bolja raspodela opterećenja.
- izgradnja potrebnog broja 0,4 kV kablovskih izvoda iz novih i postojećih distributivnih trafostanica

Shodno tome, budući kupci bi se električnim energijom napajali iz TS 110/20 kV „Subotica-4“ (gde je potrebna ugradnja trećeg transformatora 110/20 kV snage 31,5 MVA), „Subotica-2“ i „Subotica-1/A“.

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

Kada je reč o potrebi pojedinih blokova predviđenim ovim Planom za električnom energijom, ona pre svega zavisi od površine i od namene prostora. Normativi kod izgradnje distributivnih trafostanica su sledeći:

- za zonu porodičnog stanovanja srednjih gustina maks. spratnosti P+1+Pk potrebno je obezbediti prostor za jednu MBTS sa transformatorom snage 1x400 kVA za 1 ha površine,
- za zonu mešovito stanovanja maks. spratnosti P+2+Pk potrebno je obezbediti prostor za jednu MBTS sa transformatorom snage 1x630 kVA za 1 ha površine,
- za zonu višeporodičnog stanovanja velikih gustina maks. spratnosti P+6+Pk potrebno je obezbediti prostor za dve MBTS sa transformatorom snage 1x630 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 proizvodne, servisne i skladišne objekte maks. spratnosti P+1 potrebno je obezbediti prostor za jednu MBTS sa transformatorom snage 1x630 kVA za 1 ha površine, a ako proizvodni kompleks na više hektara grade se MBTS snage 2x1000 kVA i 3x1000 kVA sa VN merenjem.

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.

Za povezivanje infrastrukturnih koridora sa jedne i druge strane ulice postaviti odgovarajući broj zaštitnih cevi kao poprečnu vezu-povez dva infrastrukturna koridora.

Nove trafostanice predviđene su kao slobodnostojeće, pre svega MBTS tipa (montažno-betonska trafostanica), KTS tipa (kompaktna trafostanica) ili ZTS tipa (zidana trafostanica), ali i STS tipa (stubna trafostanica) u blokovima gde je potrebna manja snaga i gde je ekonomski neopravdana izgradnja TS tipa MBTS, KTS ili ZTS, kao i u delovima gde je izgrađena nadzemna mreža na oba naponska nivoa. Izgradnja TS se planira prema novonastalim potrebama za obezbeđenjem el. energije u pojedinim delovima kompleksa. Postojeće stubne stanice kao i nadzemna energetska mreža na oba naponska nivoa se zadržava kao takva sve dok prema novonastalim potrebama za el. energijom na tim delovima kompleksa ne bude trebalo povećati postojeće kapacitete. Stubne trafostanice koje ne mogu da zadovolje potrebe za napajanjem potrošača se u tom slučaju demontiraju i grade se nove tipa MBTS, KTS ili ZTS, a postojeća nadzemna mreža se na tim deonicama kablira (izvodi podzemno).

Udaljenost energetskog transformatora od susednih objekata mora iznositi najmanje 3 m.

Ako se trafostanica smešta u prostoriju u sklopu objekta, prostorija mora ispunjavati uslove građenja iz važećih zakonskih propisa.

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.

Prilikom izgradnje planiranih sadržaja, neophodno je ostaviti mogućnost, kako za postojeće tako i za buduće objekte, pristupa vozilima elektrodistributera, kako za izgradnju tako i za održavanje i blagovremeno reagovanje pri eventualnom nastupu smetnji u pogonu ili havarija.

Javna rasveta koje je već izvedena 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. Za rasvetna tela koristiti odgovarajuće svetiljke kako bi se dobio potreban nivo osvetljenosti saobraćajnica, vodeći računa o energetskej efikasnosti.

Izgradnja javne rasvete u svim svojim vidovima će pratiti sveukupnu planiranu izgradnju objekata.

### ***Gasovodna mreža***

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

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

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

Posebno treba obratiti pažnju na trasu gradskog gasnog prstena dimenzije Ø250 mm koji snabdeva celokupan prostor obuhvata Plana prirodnim gasom.

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

Za potrebe izrade Plana generalne regulacije pribavljeni su Prethodni uslovi i mišljenje na koncept Plana generalne regulacije od strane **JKP „SUBOTICAGAS“ Subotica, Jovana Mikića 58**, izdati pod brojem **416-1/2015**. od dana 11.09.2015. godine.

### ***Vrelovodna mreža***

S obzirom da JKP „Subotička Toplana” na teritoriji unutar granica obuhvata Plana poseduje izgrađenu vrelovodnu infrastrukturu, svim novoizgrađenim objektima koji se nalaze u zonama postojeće ili planirane vrelovodne mreže će biti omogućeno priključenje na sistem daljinskog grejanja.

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

Prilikom izgradnje planiranih sadržaja predviđenih ovim Planom potrebno je ispoštovati uslove gradnje u odnosu na postojeće podzemne objekte u vlasništvu JKP „Subotička toplana“,

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

Za potrebe izrade Plana generalne regulacije pribavljeni su 24.12.2015. Prethodni uslovi i mišljenje na koncepta Plana generalne regulacije XII zonu prostorne celine – dela MZ „Ker“, „Prozivka“ i „Bajnat“ od strane **JKP „SUBOTIČKA TOPLANA“ Subotica, Segedinski put 22**, izdati pod brojem **870-1/15**

### *Telekomunikaciona mreža*

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

- koridora transportne mreže (optičkih kablova),
- koridora kablovske TK kanalizacije i glavnih kablova,
- ostalih TK objekata (izvodi, ulični kabineti, kontejneri),
- RBS (bazne stanice),
- RR koridora

Da bi se omogućilo priključenje planiranih objekata na predmetnom prostoru na javnu TK mrežu, potrebno je na predmetnom prostoru izgraditi TK kablovsku kanalizaciju u delu u kojem je ona neizgrađena i povezivati je sa postojećom TK infrastrukturom. Takođe, 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.

Potrebno je prilikom planiranja saobraćajnica u okviru kompleksa obuhvaćenog Planom obostrano, gde god je to moguće, predvideti koridore za polaganje TK kablova, kao i polaganje odgovarajućih cevi za naknadno provlačenje TK kablova, odnosno za izgradnju TK infrastrukture za priključenje postojećih i planiranih objekata na telekomunikacionu mrežu. Tip kablova koji će se polagati do krajnjeg korisnika će biti naknadno definisan, prema potrebama krajnjih korisnika.

Kablove odnosno cevi polagati u zelenom pojasu između saobraćajnica i pešačkih staza. Za povezivanje infrastrukturnih koridora sa jedne i druge strane ulice postaviti odgovarajući broj zaštitnih cevi kao poprečnu vezu-povez dva infrastrukturna koridora.

Planirano je povezivanje novih objekata izgradnjom optičkih kablova do ulaza objekta ili do korisnika, klasična decentralizacija, kao i rekonstrukcija pristupne mreže zamenom postojećih kablova novim tipovima kablova.

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, uličnih kabineta i ostalih TK objekata, kao i za izgradnju privodnih optičkih kablova do istih. Kao privremeno rešenje za povezivanje postojećih i novih baznih stanica mobilne telefonije na TK mrežu, potrebno je predvideti RR koridore koji zahtevaju optičku vidljivost među baznim stanicama koje su na taj način povezane, dok bi povezivanje optičkim kablovima

predstavljalo trajno i konačno rešenje. Sve ove uslove potrebno je obezbediti za sve operatere mobilne telefonije u Srbiji.

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

Za potrebe izrade Plana detaljne regulacije pribavljeni su 22.09.2015. godine od **TELEKOMA SRBIJE, REGIJA NOVI SAD, I. J. SUBOTICA**, Subotica, Prvomajska 2-4 Prethodni uslovi i mišljenje na koncept Plana generalne regulacije XII za zonu prostorne celine – dela MZ „Ker”, MZ „Prozivka” i MZ „Bajnat” u Subotici pod brojem **300665/2 JB**.

Unutar obuhvata Plana generalne regulacije postoji izgrađena telekomunikaciona KDS infrastrukture i ona se sastoji od sledećih objekata i vodova:

- optički i koaksijalni kablovi u TK kanalizaciji,
- optički i koaksijalni kablovi u rovu,
- nadzemna mreža preko TK stubva i krovnih nosača
- razvodni ormani za spoljnu montažu u kojima je smeštena KDS oprema.

U narednom periodu (period očekivanog trajanja PDR-a), planirano je polaganje optičkih i koaksijalnih kablova u TK kanalizaciju, polaganje optičkih i koaksijalnih kablova u rov, postavljanje optičkih čvorova, dalja segmentacija mreže u zavisnosti od potreba, kao i rekonstrukcija podzemne i nadzemne koaksijalne mreže, što podrazumeva zamenu postojećih koaksijalnih kablova.

Takođe je planirano i redovno investiciono održavanje u koje spada uključanje novih korisnika i redovno tekuće održavanje KDS infrastrukture.

Za trase KDS vodova koristiti planirane trase TK vodova, i kod izgradnje kablovske kanalizacije neophodno je obezbediti dovoljan broj cevi, kako za trenutne potrebe tako i za eventualna kasnije proširenje i unapređenja KDS mreže.

Prilikom izgradnje planiranih sadržaja, 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 TK KDS infrastrukture, i u slučaju potrebe izvršiti izmeštanje ili zaštitu iste.

Za potrebe izrade Plana generalne regulacije pribavljeni su 03.09.2015. godine od **JP „POŠTA SRBIJE“ RJ „POŠTA NET“**, Beograd, Katićeva 14-18 Prethodni uslovi i mišljenje za potrebe izrade PGR XII za zonu prostorne celine – dela MZ „Ker”, „Prozivka” i „Bajnat” u Subotici, pod brojem **2015-123113/2**.

## 2.7.2. VODOVODNA I KANALIZACIONA MREŽA

Na prostoru obuhvaćenom ovim Planom javna vodovodna mreža je skoro u potpunosti izgrađena. U cilju kvalitetnog i kontinualnog vodosnabdevanja potrebno je postojeću magistralnu mrežu dopuniti izgradnjom novih magistralnih pravaca, u skladu sa važećom proračunskom šemom – Studijom izbora sistema vodosnabdevanja naselja Subotica, Palić i Kelebija (varijanta II, broj E-594 iz novembra 2007.). U tom smislu je izrađena i dokumentacija za magistralni vodovod - povez

istočnog i zapadnog magistralnog vodovoda. Vodovodna mreža ima istovremeno funkciju vodosnabdevanja i zaštite od požara. Nakon "zatvaranja prstena" magistralnih vodova, potrebno je izgraditi i nedostajuću sekundarnu mrežu, odnosno rekonstruisati deo postojeće mreže neadekvatnog kapaciteta ili kvaliteta cevnog materijala.

Kanalizaciona mreža za sanitarno-fekalne otpadne vode je velikom procentu izgrađena. Predmetno područje se oslanja na postojeću kolektorsku mrežu kolektora K-0, K-I-1, K-II, K-III i K-IV. Sistem kanalisanja postojeće mreže je mešoviti, ali planirana mreža se po potrebi može graditi i kao poluseparatna.

Kroz predmetno područje postoji i deonica kolektora K-III (glavni sabirnik gradske kanalizacije) koji funkcioniše kao otvoreni kanal. Deonica se proteže od Bajnatske ulice do uliva u gradski prečistač - PPOV. Obzirom da je sa tehničkog i sanitarnog aspekta ovakvo rešenje neprihvatljivo i krajnje problematično, potrebno je predmetnu deonicu zaceviti.

Do izgradnje Regionalne deponije, zadržavaju se muljne kasete koje imaju funkciju havarijskog odlaganja mulja sa gradskog prečistača

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

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

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

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

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 2.4.

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

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

## **2.10. USLOVI ZAŠTITE PROSTORA**

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

## **Pregled evidentiranih i zaštićenih objekata**

Koncepcija uređenja prostora utvrđena je u skladu sa smernicama za zaštitu urbanog i graditeljskog nasleđa koje su za ovaj prostor ustanovljene Prethodnim uslovima i mišljenjem na koncept plana generalne regulacije XII za zonu prostorne celine – dela MZ „Ker“, „Prozivka“ i „Bajnat“ broj 572-2/12 od 02.012.2015. izrađenim od strane Međuopštinskog Zavoda za zaštitu spomenika kulture Subotica.

### **Nepokretna kulturna dobra (NKD) – Arheološka nalazišta**

Bajnat – Arheološko nalazište “Mačkovićeve ciglane”

### **Nepokretna kulturna dobra (NKD) - Spomenici kulture:**

Mlin Smolenski, Beogradski put 120

### **Dobra koja uživaju prethodnu zaštitu**

Prostorne celine – Ulica Braće Radić (deo oko crkve Sv. Đorđa)

- RKC Sv. Đorđa (objekat od posebne vrednosti)
- OŠ „Sonja Marinković“ – stara škola (objekat od posebne vrednosti)
- Građanska kuća u Paje Kujundžića 4 (objekat od vrednosti)

Groblja – Senćansko groblje:

- Kapela Bauer na Senćanskom groblju
- Kapela Bunjik na Senćanskom groblju
- Kapela Paloši na Senćanskom groblju
- Grob Jožefa Paganinija na Senćanskom groblju
- Grob Pahman iz 1836. Godine na Senćanskom groblju

### **Graditeljski objekti – građanska arhitektura**

Masarikova 108, vila Titusa Mačkovića

### **Javni objekti**

Trošarina na Senćanskom putu broj 148

### **Javni spomenici i spomen obeležja:**

Spomen grobnica žrtava fašizma, Senćansko groblje

Spomenik Prozivka, naselje Prozivka

Ptica slomljenih krila, Senćansko groblje

### **Stambeni objekti – građanska arhitektura**

Ivana Ivanića 29

Senćanski put 92

### **Stambeni objekti - ruralna arhitektura**

Beogradski pput 68

Izvorska 8

Prešernova 1

**Javni objekti:**

Beogradski put 117 (nekadašnje sirotište)

**Industrijski objekti:**

Senčanski put bb – Ciglanja Ferenc Rajhla

Senčanski put 85 – „8. Mart“

Fabrika Mladost

Senčanski put 150, stara klanica

**Krstovi krajuputaši:**

Krst na Senčanskom putu

Raspeće ispred rimokatoličke crkve sv. Đorđa

Krst, Beogradski put

**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.

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

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

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

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

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

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

- **Zakona o zaštiti od požara** ("Službeni list RS" br. 111/2009)
- **Zakona o odbrani** («Službeni glasnik RS» br. 116/07, 88/09, 88/09 – dr. zakon i 104/09 – dr. zakon) i drugih važećih propisa i normativa vezanih za ove oblasti.
- **Zakon o vanrednim situacijama** („Sl. Glasnik RS” br. 111/2009, 92/2011 i 93/2012)
- **Pravilnika o tehničkim normativima za spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara** («Službeni list SFRJ» br. 39/91)
- **Pravilnika za elektroinstalacije niskog napona** («Službeni list SRJ» br. 28/95, 21/97 i 63/98)
- **Pravilnika o zaštiti objekata od atmosferskih pražnjenja** («Službeni list SRJ» br. 11/96)
- **Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkom području** («Sl. list SFRJ» br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90)

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

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

Ugroženost od požara na prostoru u granicama plana otkloniće se izgradnjom hidrantske mreže na uličnoj vodovodnoj mreži potrebnog kapaciteta, kao i pridržavanjem uslova za obezbeđenje protivpožarne zaštite prilikom projektovanja i izgradnje objekata u skladu sa njihovom namenom (izborom građevinskog materijala, pravilnom ugradnjom instalacija) građenjem saobraćajnica optimalno dimenzionisanih u odnosu na rang saobraćajnice i procenjeni intenzitet saobraćaja, u pogledu širina kolovoza, radijusa krivina i dr.) i obezbeđenjem adekvatnog kolskog pristupa svakoj parceli i objektima.

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

Osnovna mera zaštite od zemljotresa predstavlja primenu principa aseizmičkog projektovanja 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 119,00 m n.v. prostor obuhvaćen planom nije direktno ugrožen od poplava površinskim i podzemnim vodama pa se primenjuju opšte mere zaštite planiranjem odgovarajuće kanalizacione mreže.

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

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

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

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

i drugih nesreća.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- izrada, izdavanje Lokacijskih uslova za potrebe izgradnje na postojećim parcelama koje ispunjavaju uslove za građevinsku parcelu prema odredbama Plana.
- parcelacija i preparcelacija građevinskih parcela u cilju izdvajanja građevinskog zemljišta namenjenog za površine i objekte javne namene, kao i formiranja građevinskih parcela prema utvrđenoj nameni u skladu sa planom vršiće se u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji.
- izuzimanje planiranog građevinskog zemljišta za javnu namenu (ulice) iz poseda korisnika tog zemljišta i njegovo određivanje za površinu javne namene.

- izrada projektno – tehničke dokumentacije za objekte saobraćajne i komunalne infrastrukture u cilju uređenja i opremanja javnih površina - ulica prema utvrđenoj dinamici realizacije prostornog rešenja.
- izrada projektno – tehničke dokumentacije za objekte namena utvrđenih Planom koji se grade na građevinskom zemljištu za ostale namene.
- pribavljanje urbanističkih i drugih saglasnosti na projektnu dokumentaciju.
- pribavljanje građevinske dozvole i prijava radova.

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

- Za prostor u bloku 44 koji je namenjen ZONI INDUSTRIJE I PREČISTAČA u cilju utvrđivanja korekcije regulacije postojećih ulica i regulacije nove ulične mreže sa utvrđivanjem pravila uređenja i građenja za predmetni prostor. Izradi PDR-a moguće je pristupiti nakon usvajanja Prostornog plana područja posebne namene – infrastrukturnog koridora železničke pruge Beograd – Subotica –državna granica /Kelebija.
- Za deo bloka 40 namenjenog izgradnji Stanice vatrogasne službe u slučaju promene predviđene namene.

Može se pristupiti izradi plana detaljne regulacije i u sledećim slučajevima:

- Na celokupnom prostoru Plana generalne regulacije određuje se mogućnost dalje razrade pojedinih delova Planovima detaljne regulacije ukoliko se u toku sprovođenja Plana naknadno ukaže potreba formiranja novih sadržaja javne namene unutar pojedinih namenskih zona.
  - U slučaju formiranja drugačije funkcionalne raspodele unutar postojećih površina i kompleksa objekata javne namene tj u cilju korekcije regulacija postojećih kompleksa objekata javne namene
  - Ukoliko se u toku sprovođenja Plana ukaže potreba za izdvajanjem novih javnih površina radi formiranja novih ulica ili drugih slobodnih javnih površina (trga, skvera, parka).
  - Ukoliko se na određenoj lokaciji naknadno planira izgradnja komunalne i energetske infrastrukture radi koje je potrebno izdvajanje javnog zemljišta.
- **Stupanjem na snagu Plana generalne regulacije**, deo obuhvata Plana detaljne regulacije za deo prostora MZ „Prozivka“ u Subotici („Službeni list opštine Subotica” broj 19/2010) unutar bloka 5 se stavlja van snage.

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

- deo bloka 40 predviđenom za izgradnju vatrogasne stanice
- za izgradnju novih sadržaja u kompleksu Stadiona „Spartak“
- za uređenje prostora predviđenog za parkovsku površinu (deo bloka 42)
- za izgradnju objekata na k.p.br. 11022/8 K.O. Donji grad

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

- za izgradnju kompleksa u zoni komercijalne namene u blokovima 37, 39, 40 i 41
- U zonama proizvodnje i privrede ukoliko se planira izgradnja novog kompleksa objekata

### 2.13. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE

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

Obavezujuća je primena:

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

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

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

Smanjenje energetskih 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 zagrevanje 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**

### **• 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 pravouganih ili trapeza. Izuzetno za gradnju se mogu koristiti i parcele nepravilnog oblika koje nemaju međusobno upravne granice, u kom slučaju se izgradnja objekta (objekata) na parceli prilagođava obliku parcele u skladu sa uslovima određene zone.

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

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

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

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

Sve postojeće katastarske parcele koje ispunjavaju planom definisane minimalne dimenzije postaju građevinske parcele. U slučaju da se građevinska parcela formira od postojeće katastarske

parcele dozvoljava se odstupanje od minimalnih dimezija -10% u odnosu na planirane vrednosti. Pravilo se primenjuje u Zoni porodičnog stanovanja.

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

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

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

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

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

Postojeće i planirane regulacije ulica (11,18) unutar kojih je planirana izgradnja saobraćajne infrastrukture (kolovoz, trotoar, biciklistička staza, hortikulturna uređenja slobodnih površina - javne zelene površine) u skladu sa rangom saobraćajnice, kao i komunalne infrastrukture (elektroenergetska i telekomunikaciona mreža sa objektima, vodovodna i kanalizaciona mreža) dimenzionisane su u odnosu na utvrđene urbanističke parametre i u skladu sa stečenim obavezama u pogledu predviđenih proširenja mreža saobraćajne i komunalne infrastrukture u skladu sa studijama i planovima razvoja definisanih od strane nadležnih institucija i preduzeća u cilju stvaranja uslova za izgradnju objekata u zonama porodičnog stanovanja srednjih gustina, javnih funkcija, sporta i rekreacije i poslovanja, komunalnih sadržaja u skladu sa Generalnim planom.

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

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

- za **planirane ulice** građevinska parcela ulice objedinjava parcele građevinskog zemljišta druge namene (cele i delove) koje su Planom predviđene za ulicu. **Planirane građevinske parcele ulica** definisane su koordinatama prelomnih tačaka, analitičko-geodetskim podacima na grafičkim prilozima **2.4.1. - 2.4.14** tako da se na osnovu Plana može sprovesti parcelacija i preparcelacija u cilju razgraničenja građevinskog zemljišta u javnoj nameni od građevinskog zemljišta druge namene.

### 3. PRAVILA GRAĐENJA

Pravila građenja utvrđena Planom generalne regulacije bazirana su na pravilima građenja važećeg GP Subotica - Palić do 2020 godine, i definisana su za: zonu porodičnog stanovanja

srednjih gustina, zonu porodičnog stanovanja uz dominantnu kompatibilnu namenu sport i rekreacija, zonu komercijalnih i poslovnih funkcija, kao i za građevinsko zemljište namenjeno za izgradnju objekata javne namene ali i površine javne namene – ulice, kao i izgradnju mreže i objekata javne infrastrukture i komunalnih objekata.

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

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

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

- **ZONE STANOVANJA**
  - a) porodično stanovanje srednjih gustina
  - b) mešovito stanovanje
- **ZONA KOMERCIJALNIH I POSLOVNIH FUNKCIJA**
- **ZONA PROIZVODNJE I MALE PRIVREDE**
- **ZONE JAVNE NAMENE** (površine javne namene i objekti od opšteg interesa):
  - kompleksi JAVNIH OBJEKATA
  - KOMUNALNI OBJEKTI I POVRŠINE (groblje, prečistač)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **trgovine** (prodavnice svih tipova za prodaju prehrambene i robe široke potrošnje na malo i dr.),
- **uslužnog zanatstva** (pekarske, poslastičarske, 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 ),
- poljoprivredna apoteka, veterinarska stanica i sl.
- **uslužni servisi** (praonice vozila, i sl.) u skladu sa važećim propisima i normativima za građenje objekat ove namene, ukoliko ne ugrožavaju objekte na susednim parcelama, odnosno uslove življenja u neposrednom okruženju.

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

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

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

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

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

U ovoj zoni NISU DOZVOLJENE POSLOVNE DELATNOSTI koje mogu ugroziti životnu sredinu i uslove stanovanja raznim štetnim uticajima; bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, odnosno za koja nisu predviđene mere kojima se u potpunosti obezbeđuje okolina od zagađenja (SKLADIŠTA, STOVARIŠTA) osim u blokovima 7, 8, 9, 11.

U ZONI PORODIČNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA nije dozvoljena izgradnja:

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

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

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

- **mini farmi**

- **mini klanica**

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

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

- **benzinskih i gasnih stanica**

### **3.1.1.3. Uslovi za obrazovanje građevinske parcele i veličinu parcele prema vrsti i nameni objekata**

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

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

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

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

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

#### **Objekti na građevinskoj parceli mogu biti postavljeni:**

- kao slobodnostojeći
- kao dvojni
- u neprekinutom nizu
- u prekinutom nizu



- poluatrijumski i atrijumski objekti

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

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

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

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

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

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

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

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

Izuzetno, rastojanje građevinske od regulacione linije može biti i na udaljenosti većoj od utvrđene minimalne, a najviše 15,0 m, ukoliko to namena i način korišćenja objekta zahtevaju, a dubina parcele omogućava i ako se time bitno ne narušava utvrđeni urbani red u bloku, uličnom potezu, kao ni način korišćenja susednih parcela. Uslov za građenje objekata na građevinskim linijama postavljenim na udaljenosti od regulacione linije većim od napred utvrđenih je da dvorišna građevinska linija od dvorišne granice parcele bude udaljena min 20,0 m.

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

Građevinska linija za postavljanje pratećih i poslovnih objekata planiranih kao drugi objekat na parceli sa porodičnim stambenim objektom, utvrdiće se Lokacijskom dozvolom, a na osnovu međusobnog položaja - najmanjeg dozvoljenog rastojanja objekata na pripadajućoj i susednim parcelama utvrđenih u odnosu na njihovu namenu, spratnost i način postavljanja na parceli definisanih Planom.

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

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

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

Minimalna udaljenost za:

- slobodnostojeće objekte	
na delu bočnog dvorišta sever orijentacije iznosi	2,0 m
na delu bočnog dvorišta jug orijentacije iznosi	3,0 m
- dvojne objekte i objekte u prekinutom nizu	
na bočnom delu dvorišta iznosi	4,0 m
- prvi ili poslednji objekat u neprekinutom nizu iznosi	3,0 m

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

Objekat se može graditi i na liniji jedne od susednih parcela ukoliko je to nasleđen način gradnje u bloku, a u tom slučaju građenje objekta je uslovljeno širinom slobodnog prolaza na pripadajućoj parceli u delu bočnog dvorišta min. 4,0 m, a takođe mora biti zadovoljen uslov u pogledu međusobne udaljenosti objekata s obzirom na planiranu visinu, a to je ½ 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 Lokacijskih uslova za pojedinačnu izgradnju na prostoru u granicama Plana.

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

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

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

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

### 3.1.1.5. Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele

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

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

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

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

### 3.1.1.6. Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata

Spratnost **glavnog objekta** na parceli je od **P** (prizemlje) do **P+1+Pk** (prizemlje + sprat + potkrovlje), s tim da je dozvoljena izgradnja podrumске ili suterenske etaže ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode. Visina glavnog objekta unutar zone definisana je rastojanjem

od nulte kote objekta do kote strehe i ona maksimalno iznosi 10,0m u slučaju izgradnje objekta spratnosti Su+P+1+Pk.

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

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

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

Maksimalna spratnost **drugih objekata** koji se kao zasebni grade na parceli sa porodičnim objektom je **P** (prizemlje), s tim što se poslovni objekti koji se planiraju kao zasebni mogu graditi do spratnosti maksimalno **P+1** (prizemlje + sprat) uz zadovoljenje propisanih uslova u pogledu udaljenosti od objekata na parceli i susednim parcelama. Visina ovih objekata je max. 7,0 m do kote strehe.

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

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

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

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

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

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

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

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

Unutar objekta se može izvršiti prenamena tavanskog 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.
- **suteran** (Su) podrazumeva najniži ukopani deo objekta ispod etaže visokog prizemlja, a čija je dubina ukopavanja definisana maksimalnim kotama poda visokog prizemlja i prizemlja; u suteranu nije dozvoljeno stanovanje.

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

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

- pomoćni objekti,
- poslovni objekti,
- uslužnog zanatstva

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

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

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

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

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

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

U cilju obezbeđenja uslova pristupa izgrađenim objektima u zaleđu parcele, obezbediti na delu bočnog dvorišta prolaz **minimalne širine 2,5 m** (preporučena širina 3,0 m). Ukoliko se radi o ivičnoj gradnji-tradicionalnim nizovima prolaz u dubinu parcele obezbediti kroz pokriveni prolaz – 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 prema čl. 36 Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju ("Sl. gl. RS", br. 50/2011)

### **3.1.1.9. Uslovi za ograđivanje parcele**

Građevinske parcele mogu se ograđivati transparentnom ili zidanom ogradom čija visina može biti najviše do 1,6 m prema ulici i 1,8 m prema susednim parcelama.

Ulična ograda može se postaviti na regulacionoj liniji ili na povučenoj prednjoj građevinskoj liniji objekta. U slučajevima kada se ograde postavljaju na regulacionoj liniji, a građevinska linija je povučena u dubinu parcele ograde treba da su transparentne (prozračne) maksimalne visine od 1,6 m, s tim da parapet ograde do visine 0,60 m (računajući od kote trotoara) može biti zidan (opeka, kamen, beton...).

U slučajevima kada se ograde postavljaju na regulacionoj liniji koja se poklapa sa građevinskom linijom mogu biti i zidane od opeke, blokova, betonske ploče i sl. do visine 1,6 m ili na način kao i ograde kod objekata koji su uvučeni u dubinu parcele.

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

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

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

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

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

U okviru zone porodičnog stanovanja srednjih gustina u bloku broj 4 nalazi se izgrađen objekat višeporodičnog stanovanja srednjih gustina. Postojeća spratnost objekta je P+2+Pk. Dozvoljene intervencije na objektu su rekonstrukcija, adaptacija, sanacija. Ne dozvoljava se dogradnja objekta.

## **3.1.2. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI MEŠOVITOG STANOVANJA**

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

U sklopu zone MEŠOVITOG STANOVANJA u okviru jednoporodičnih stambeno-poslovnih objekata, višeporodičnih stambeno-poslovnih i poslovnih objekata mogu se planirati prostori za obavljanje delatnosti iz oblasti:

- **trgovine** (prodavnice za prodaju prehrambene i robe široke potrošnje i dr.),
- **uslužnog zanatstva** (pekarske, poslastičarske, obučarske, krojačke, frizerske, fotografske radnje, praonice vozila i druge zanatske radnje),
- **uslužnih delatnosti** (knjižara, kopirnica, videoteka, hemijska čistiona i dr.),
- **ugostiteljstva** (moteli, pansioni, restoran, taverna, ćevabdžinica, čajdžinica, caffè bar, pizzeria, hamburgerija i sl.),
- **zdravstva** (apoteka, opšte i specijalističke ordinacije, stacionari i sl.),
- **socijalne zaštite** (servisi za čuvanje dece, vrtići, obdaništa, igraonice za decu, smeštaj i nega starih i iznemoglih lica i dr.)
- **kulture** (galerije, biblioteke, čitaonice, bioskopske i pozorišne sale i dr.)
- **zabave** (bilijar saloni, saloni video igara, kladionice idr.),
- **sporta** (teretane, vežbaone, aerobik, fitness, bodibilding i dr.),
- **poslovno-administrativnih delatnosti** (filijale banaka, pošte, predstavništva, agencije, poslovni biroi)
- **poljoprivrede** (poljoprivredna apoteka, veterinarska ambulanta za kućne ljubimce i sl.)
- **uslužnih servisa** (benzinske stanice, gasne stanice, praonice vozila, centralna garaža i sl. na međusobnoj udaljenosti od minimalno 1,0 km). Centralna garaža može biti u sklopu svakog bloka u cilju zadovoljenja prostora za mirujući saobraćaj.
- I druge delatnosti uz uslov da ne ugrožavaju okolinu; bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, odnosno da su predviđene mere kojima se u potpunosti obezbeđuje okolina od zagađenja.

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

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

U uličnim potezima koji su namenjeni ZONI MEŠOVITOG STANOVANJA, a koji se naslanjaju, odnosno graniče sa zonama višeporodičnog stanovanja i centralnim funkcijama planirana je izgradnja višeporodičnih objekata (stambenih i stambeno-poslovnih) kako bi se ostvario blaži prelaz u pogledu razlike spratnosti, odnosno primerenija "vertikalna matrica" grada.

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

U ZONI MEŠOVITOG STANOVANJA nije dozvoljena izgradnja mini farmi i klanica.

U ZONI MEŠOVITOG STANOVANJA nije dozvoljena izgradnja proizvodnih objekata, odnosno proizvodnih pogona male privrede i proizvodnog zanatstva.

U delovima zone MEŠOVITOG STANOVANJA - blokovima i uličnim potezima koji poseduju tradicionalne, stvorene i prepoznatljive vrednosti, a naročito spomeničku ili ambijentalnu vrednost kao prostorne kulturno-istorijske ili ambijentalne celine, **nisu dozvoljene** uslužno-zanatske delatnosti tipa automehaničarska radionica, autopraonica, drvara i sl.

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

Mešovito stanovanje podrazumeva zastupljenost različitih oblika stanovanja (porodično i višeporodično) u okviru jednog građevinskog bloka. Ovaj oblik stanovanja je zastupljen na delovima prostora obodno oko centra grada (unutar granica nekadašnjih gradskih šančeva) koji je u procesu transformacije. Odlikuju ga dotrajale fizičke strukture koje moraju biti predmet replaniranja sa ciljem regeneracije u urbano tkivo i to novim fizičkim strukturama primerenim kvalitetu prostora.

U novije vreme je započet ovaj proces rekonstrukcije i često postiže velike kontraste u pogledu spratnosti objekata i njihovog arhitektonskog izraza. Ovim Planom je potrebno stvoriti uslove za kontinuiran proces kako da bi ovaj prostor činio logičan prelaz između centra grada i porodične stambene izgradnje. Prednost ovog oblika stanovanja je u mogućnosti formiranja raznovrsnih i razigranih prostornih i urbanih struktura, sa mogućnosti izbora stanovanja različitih veličina i dipozicija što bi doprinelo smanjenju socijalne segregacije u prostoru

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

Vrsta objekta	Namena objekta	Veličina parcele		Širina parcele	
		Min. veličina a 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	300	500	10,0	15,0
	-stambeni objekat (max.4 stana)	500	700	15,0	17,0
	-porodični stambeno – poslovni ili poslovno-stambeni (max. 2 stana)	500	700	15,0	17,0
	-poslovni objekat (max P+1+Pk)				
	-višeporodični stambeni ili stambeno–poslovni objekat (min.4 stana)	600	800	20,0	25,0
	-poslovni objekat (max P+2+Pk)				
Dvojni objekti	-porodični stambeni objekat, (2x1 stan)	400	600	16,0	20,0
	-porodični stambeno - poslovni objekat, ( 2 x 1 stan)	(dve po 200)	(dve po 300)	(dve po 8)	(dve po 10)
Neprekinuti niz	-porodični stambeni objekat	150	150	5,0	5,0
	-višeporodični stambeni objekat	600	800	15,0	20,0
Prekinuti	-porodični stambeni objekat	300	500	10,0	12,0



<b>niz</b>	-višeporodični stambeni, -višepor. stambeno–poslovni objekat	600	800	15,0	20,0
<b>Polu-atrijumski</b>	-porodični stambeni objekat	150	200		

U cilju racionalnijeg korišćenja prostora i ostvarenja planirane gustine naseljenosti na nivou zone, za građenje porodičnog stambenog, stambeno-poslovnog objekta u zoni je utvrđena maksimalna veličina građevinske parcele od 1500 m<sup>2</sup>.

Na postojećim građevinskim parcelama, namenjenim porodičnom stanovanju, 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 maksimalan indeks izgrađenosti do 0,9, a indeks iskorištenosti do max. 50%.

Mešovito stanovanje obuhvata prostorne celine i blokove u kojima su zastupljena oba oblika stanovanja: porodično i višeporodično; što čini preovlađujuću namenu, a za koju važe ista pravila uređenja i građenja.

U sklopu zone mešovitog stanovanja, pored osnovne namene, dozvoljena je izgradnja objekata druge namene koji neće štetno delovati na okolinu i to: poslovanje, javni i komercijalni sadržaji, mala privreda, sport i rekreacija, zdravstveni, verski objekti, komunalni objekti, servisi, benzinske stanice, centralne garaže i dr. stim da njihova **zastupljenost na nivou zone može biti max. 50%.**

**Vrste objekata s obzirom na način izgradnje** na građevinskoj parceli u zoni mešovitog stanovanja su:

- slobodnostojeći (objekat ne dodiruje ni jednu liniju građevinske parcele)
  - dvojni (objekti na susednim parcelama dodiruju jednu zajedničku liniju građevinske parcele)
  - u neprekinutom nizu (objekat dodiruje obe bočne linije građevinske parcele)
  - u prekinutom nizu (objekat dodiruje samo jednu bočnu liniju građevinske parcele)
  - poluatrijumski (objekat dodiruje tri linije građevinske parcele)
- atrijumski – sa zatvorenim zajedničkim dvorištem i stanovima apartmanskog tipa.

#### **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**

Građevinska linija u zoni porodičnog stanovanja srednjih gustina definisana je na koridoru Senčanskog puta (prikazano na grafičkom prilogu 2.4.) Uzimajući u obzir postojeću izgrađenu strukturu prostora, na ostalim delovima Zone porodičnog stanovanja srednjih gistina, građevinska i regulaciona linija se poklapaju (ivična gradnja“) s tim da je u slučaju nove izgradnje objekta dozvoljeno rastojanje između građevinske i regulacione linije je 5,0 m.

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

Za porodični stambeni objekat kao i objekte druge namene u zoni koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem preko privatnog prolaza rastojanje između GL i RL utvrđuje se Lokacijskom dozvolom vodeći računa o postojećoj i planiranoj izgradnji na susednim parcelama .

Za građenje objekata na ugaonim parcelama rastojanje građevinskih linija od obe regulacione linije treba da je 5,0 m, odnosno na rastojanju na kojem su postavljeni postojeći objekti na naspramnim ugaonim parcelama koje obrazuju raskrsnicu, ali ne manjem od 3,0 m od obe regulacione linije.

OPŠTE PRAVILO u pogledu položaja u odnosu na linije susednih građevinskih parcela za građenje objekata svih vrsta i namena je da objekti, niti njihovi najistureniji delovi (računajući i vazdušni i podzemni prostor) ne smeju prelaziti granicu susednih parcela.

### 3.1.2.5. Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti građevinske parcele

Za zonu mešovitog stanovanja su utvrđeni urbanistički pokazatelji u sledećoj tabeli:

URBANISTIČKI POKAZATELJI	ZONE MEŠOVITOG STANOVANJA
GUSTINA NASELJENOSTI	100-200 st/ha
UČEŠĆE POSLOVANJA	max. 50% na nivou zone
INDEKS ZAUZETOSTI	max. 50 %
INDEKS IZGRAĐENOSTI	max. 1.6

### 3.1.2.6. Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata

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

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

Poslovni objekti u okviru zone MEŠOVITOG STANOVANJA su spratnosti maksimalno P+1+Pk (za minimalnu veličinu parcele 500 m<sup>2</sup>), odnosno maksimalno P+2+Pk (za minimalnu veličinu parcele 600 m<sup>2</sup>).

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

**Visina objekta** – rastojanje od nulte kote objekta do kote slemena, za porodične stambene i stambeno poslovne objekte može biti max. 12,0 m, a višeporodični objekti i poslovni objekti koji se grade sa kombinacijom standardnih i specifičnih etaža do 16,0 m.

U blokovima u kojima je nasleđeni način građenja u tradicionalnom nizu, sa objektima postavljenim na ulični front i ugrađenim u širini obe bočne granice parcele, građenje novog objekta

u pogledu visine uslovljeno je usaglašavanjem sa visinom venca susednog objekta, odnosno planiranom visinom objekata uličnog poteza.

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

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

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

Ukoliko je planirana izgradnja višeporodičnog stambenog objekta (stambeno-poslovnog ili poslovnog objekta) u zoni mešovitog stanovanja, u izuzetnim slučajevima se na parceli se mogu kao slobodnostojeći graditi prateći objekti (garaže, kotlarnice, trafostanice i nadstrešnice).

Građevinske parcele mogu se ograđivati funkcionalnom i estetskom ogradom čija visina može biti najviše do 1,8 m.

Ulična ograda može se postaviti na regulacionoj liniji ili na povučenoj prednjoj građevinskoj liniji objekta.

U slučajevima kada se ograde postavljaju na regulacionoj liniji, a građevinska linija je povučena u dubinu parcele ograda treba da su transparentne (prozračne) maksimalne visine od 1,6 m, s tim da parapet ograde do visine 0,60 m (računajući od kote trotoara) može biti zidan (opeka, beton).

U slučajevima kada se ograde postavljaju na regulacionoj liniji koja se poklapa sa građevinskom linijom mogu biti i zidane od opeka, blokovi, betonske ploče i sl. do visine 1,6 m ili na način kao i ograde kod objekata koji su uvučeni u dubinu parcele.

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

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

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

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

Ograde parcele na uglu ne mogu biti više od 0,90 m od kote trotoara zbog preglednosti raskrsnice i postavljaju se u najmanjoj dužini dvostruke dužine povlačenja objekta od obe ulične regulacione linije mereno od ugla.

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

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

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

Ukoliko se radi o ivičnoj gradnji - tradicionalnim nizovima prolaz u dubinu parcele obezbediti kroz pokriveni prolaz – pasaž širine min. 3,0 m i visine min 4,0 m. Kod izgradnje višeporodičnih stambenih objekata, ukoliko proptivpožarni uslovi propisuju obezbeđenje pristupa vatrogasnih vozila u dubinu parcele minimalna visina pasaža je 4,5 m.

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

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

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

- za porodične stambene objekte svih vrsta-jedno parking ili garažno mesto na 1 stan,
- za višeporodične stambene i stambeno-poslovne objekte – jedno parking ili garažno mesto na 70,0 m<sup>2</sup> korisne površine.

Ukoliko iz opravdanih razloga, na parceli namenjenoj za izgradnju višeporodičnog ili poslovnog objekta, nije moguće obezbediti potreban broj parking ili garažnih mesta, primenjuje se uslov da se maksimalno 50% parking ili garažnih mesta može obezbediti na javnom parkingu ili u javnoj garaži, a u svemu prema "Odluci o dopuni odluke o merilima za ugovaranje visine zakupnine i naknade za uređivanje građevinskog zemljišta" ("Službeni list opštine Subotica" broj 11/2004).

#### **3.1.2.9. Najmanja međusobna udaljenost objekata**

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

Zavisno od toga da li je planirana izgradnja objekta porodičnog ili višeporodičnog stanovanja primenjuju se pravila o najmanjoj međusobnoj udaljenosti objekata u zoni porodičnog stanovanja srednjih gustina (max. spratnost do P+1+Pk), odnosno pravila u zoni višeporodičnog stanovanja (max. spratnost P+2+Pk).

### **3.1.3. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI KOMERCIJALNIH I POSLOVNIH FUNKCIJA**

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

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

U ZONI KOMERCIJALNIH FUNKCIJA nije dozvoljena izgradnja sledećih objekata

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

### 3.1.3.3.Uслови za obrazovanje građevinske parcele i veličinu parcele prema vrsti i nameni objekata

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

Izuzetno, za gradnju se mogu koristiti i parcele nepravilnog oblika i koje nemaju međusobno upravne granice, u kom slučaju se izgradnja objekata prilagođava obliku parcele u skladu sa uslovima u građevinskom bloku i izgledom uličnog poteza.

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

**Minimalna veličina parcele** za izgradnju **novih kompleksa poslovnih i komercijalnih objekata** u zonama poslovanja je cca **800 m<sup>2</sup>**, a maksimalna veličina nije uslovljena.

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

**Parcelacija i preparcelacija**, odnosno deoba ili ukрупnjavanje građevinskih parcela u granicama Plana, planirana je u cilju formiranja građevinskih parcela optimalnih veličina, oblika i površina za građenje objekata određene vrste i namene, u skladu sa namenom i utvrđenim načinom korišćenja prostora, pravilima građenja i tehničkim propisima kao i potrebama obezbeđenja saobraćajnih i dr. infrastrukturnih koridora.

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

Deoba, kao i ukupnjavanje 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**

Građevinske linije definisane su na prilogu 2.4. na koridorima državnih puteva. U ostalim slučajevima važe pravila:

Građevinska linija poslovnih objekata koji se grade uz ulice koje imaju potrebnu širinu regulacije se može poklapati sa regulacionom linijom. U ostalim slučajevima građevinska linija mora da je povučena minimalno 5,0 m u odnosu na regulacionu liniju.

Izgradnja proizvodnih i skladišnih objekata je uslovljena minimalnom udaljenošću građevinske od regulacione linije na 5,0 m.

**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**.

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

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

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

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

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

#### **3.1.3.5. Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele**

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti

<b>URBANISTIČKI POKAZATELJ</b>	<b>ZONA KOMERCIJALNIH FUNKCIJA</b>
--------------------------------	------------------------------------

<b>INDEKS ZAUZETOSTI</b>	max. 50 %
--------------------------	-----------

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

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

Minimalan procenat zelenih površina na parceli iznosi 30%.

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

### 3.1.3.6. Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata

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

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

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

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

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

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

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

### 3.1.3.7. 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 i i skladišni objekti

prema uslovima utvrđenim u okviru ovog poglavlja.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.1.3.9. 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**.

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.

U sklopu komercijalno-poslovnih zona nalaze se objekti pod zaštitom – Vila Titusa Mačkovića (Masarikova 108) i objekat nekadašnjeg sirotišta (Beogradski put 117). Planirana je njihova prenamena i integracija u namenu propisanu PGR-om u skladu sa Prethodnim uslovima i mišljenjem na Koncept PGR-a XII za zonu prostorne celine – dela MZ “Ker”, “Prozivka” i “Bajnat” izdatim od strane MZZSK Subotica pod brojem 572-2/12 od 02.12.2015.

### **3.1.4. ZONA PROIZVODNJE I MALE PRIVREDE**

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

U okviru PROIZVODNIH ZONA 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.

U okviru zone MALE PRIVREDE dozvoljena je izgradnja objekata u oblasti proizvodnog zanatstva, proizvodnih objekata na nivou malih preduzeća i poslovnih objekata. Stanovanje u okviru zone je dozvoljeno isključivo u sklopu poslovno-stambenih objekata i može biti zastupljeno do max 30% 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 servisni objekti (zajedničke garaže, pumpne i gasne stanice), verski objekti.

**Vrsta objekata s obzirom na način izgradnje** na građevinskoj parceli u zoni PROIZVODNJE I PRIVREDE:

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

**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).

#### **3.1.4.2. Vrsta i namena objekata koji se ne mogu graditi 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.

### 3.1.4.3. Uslovi za obrazovanje građevinske parcele i veličine parcele prema vrsti i nameni objekata

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

**Minimalna veličina parcele** za izgradnju objekata u sklopu proizvodnje je 1.000 m<sup>2</sup>, dok se maksimalna veličina ne uslovljava. Minimalna širina uličnog fronta je 20 m.

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

### 3.1.4.4. Uslovi u pogledu položaja objekata u odnosu na regulacionu liniju i granice građevinske parcele

Izgradnja proizvodnih i skladišnih objekata je uslovljena minimalnom udaljenošću građevinske od regulacione linije na 5,0 m.

Građevinske linije definisane su na prilogu 2.4. na koridorima državnih puteva. U ostalin slučajevima važe pravila:

Kod poslovnih objekata, koji su planirani uz ulice koje imaju formiranu potrebnu širinu regulacije, građevinska linija može da se poklapa sa regulacionom linijom. U ostalim slučajevima građevinska linija mora da je povučena minimalno 5,0 m u odnosu na regulacionu liniju.

Kod izgradnje objekata kombinovanih namena primenjuju se uslovi propisani za, proizvodne i skladišne, odnosno poslovne objekte.

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

### 3.1.4.5. Dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele

Na prostoru PGR-a XII blokovi 34, 35, 42, 43 i 44 namenjeni su proizvodnji. Blok 36 namenjen je zoni male privrede i proizvodnje.

Shodno zatečenom stanju u zoni proizvodnje i male privrede, koeficijenti zauzetosti na parcelama se određuju za svaki blok pojedinačno budući da se ne mogu ispoštovati koeficijenti propisani GP-om.

**U okviru blokova broj 34 i 35** postoje izgrađeni kompleksi i objekti proizvodnje. Stepenn zauzetosti parcele je veći od dozvoljenog. U okviru ovih blokova dozvoljava se izgradnja (proširenje kompleksa) isključivo u slučaju da proizvodna tehnologija to zahteva.

**U okviru bloka broj 42** postoji izgrađen proizvodni kompleks. Uzimajući u obzir postojeće sadržaje, izgrađenost i planiranu namenu okolnog prostora (zona sporta i zelenila), u ovom bloku propisuju se sledeći parametri:

Koeficijent zauzetosti parcele – 60%

Zauzetost manipulativnim površinama – 20%

Procenat učešća zelenila – 20%

Budući da **parcele bloka br. 36** ispunjavaju neophodan minimum u pogledu veličine parcela (izuzev parcele k.p.br. 10270 K.O. Donji grad), a ne ispunjavaju širinu uličnog fronta i uzimajući u obzir postojeću preovlađujuću delatnost, u ovom bloku se izuzetno dozvoljava

izgradnja objekata namenjenih maloj privredi. Izgradnja objekata u funkciji male privrede na k.p.br. 10270 K.O. Donji grad dozvoljava se isključivo u slučaju preparcelacije sa susednim parcelama. Za blokove 36, 43 i 44, propisuju se parametri:

Koeficijent zauzetosti parcele – 40%

Zauzetost manipulativnim površinama – 40%

Procenat učešća zelenila – 20%

**Organizacija i uređenje građevinske parcele** namenjene građenju proizvodnih i objekata male privrede, prvenstveno je uslovljena vrstom planirane delatnosti, s tim da je u cilju uklapanja u neposredno okruženje potrebno ispoštovati zatečeni način postavljanja objekata u neposrednom okruženju u odnosu na ulični front. Organizacija parcele utvrđivaće se UP-om 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.

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

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

Maksimalna dozvoljena spratnost objekata u zoni proizvodnje i male privrede 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 4–6 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.

#### **3.1.4.7. 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, sportsko - rekreativni objekti i dr.

U okviru proizvodno-poslovnih 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 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 odnosno prema uslovima koje odredi nadležni organ.

#### **3.1.4.8. 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...) a u zavisnosti od veličine parcele i delatnosti obogaćuju sportsko rekreativnim površinama i objektima (tenis tereni, sportska igrališta, bazeni).

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

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.

Za poslovne i ostale objekte svih vrsta obezbediti – 1 parking ili garažno mesto na 70,0 m<sup>2</sup> korisnog prostora.

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.

#### **3.1.4.9. Najmanja međusobna udaljenost objekata**

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

### **3.1.5. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI JAVNE NAMENE**

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

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

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

Opšti uslovi za izgradnju objekata javne namene:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zajednička garaža može biti samo u sklopu objekta, s tim da osim ispod osnovnog gabarita objekta, gabarit podzemne etaže može da bude i izvan gabarita osnovnog objekta i to po pravilu u

ravni terena (ili sa max izdizanjem do 0,5 m ukoliko to uslovi parcele dozvoljavaju). Gabarit podzemne garaže se ne računa u indeks izgrađenosti.

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

Objekti javne namene

- **Stanica saobraćajne policije**

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

Za eventualnu dogradnju ili izgradnju novih objekata u kompleksu obavezna je izrada Urbanističkog projekta, pri čemu je potrebno zadovoljiti definisane urbanističke parametre i normative za svaku pojedinačnu namenu. Susedna parcela br. 11022/8 K.O. Donji grad namenjuje se javnim funkcijama. U slučaju proširenja postojeće stanice saobraćajne policije na ovaj prostor ili izgradnje objekata druge javne funkcije, propisuje se izrada UP-a.

- **Vatrogasna stanica**

Za ovaj prostor obavezna je dalja urbanistička razrada, odnosno izrada uz uslov da se zadovolje urbanistički parametri u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima, standardima i normativima koji regulišu izgradnju konkretne vrste javnih sadržaja.

- **Objekat predškolske ustanove i stare škole u bloku 15**

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

- **Stadion „Spartak“ u bloku br. 41**

U slučaju izgradnje objekata ili kompleksa namenjenih sportu i rekreaciji sa mogućnošću dopune sadržaja poslovnim objektima prevashodno ugostiteljske i uslužne delatnosti u bloku 41 dalja razrada prostora je utvrđena kroz izradu Urbanističkog projekta. Urbanistički projekat je propisan i za građenje novih kompleksa i objekata sporta i rekreacije i njima kompatibilnog poslovanja orijentisanih prema ulici Beogradski put.

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

- indeks zauzetosti parcele maks. 40% u indeks zauzetosti se ne računaju otvoreni sportski tereni
- spratnost objekata maks. P+2

- zelene površine min. 40% .U zelene površine se računaju i otvoreni travnati sportski tereni

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

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

#### - **Senćansko groblje**

Formiranje i uređenje površina za sahranjivanje može vršiti na osnovu Lokacijskih uslova na osnovu PGR-a.

Groblje urediti u skladu sa odredbama :

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

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

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

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

Dimenzije:

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

-grobnice sa dva kovčega 2.00x 3.00m

-grobnice sa četiri kovčega 2.30x 2.5m

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

Oko grobnih mesta zabranjeno je zasađivati listopadno drveće.

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

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

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

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

Obezbediti odgovarajuću osvetljenost kompleksa i saobraćajnih površina

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

Dozvoljava se faznost u realizaciji kompleksa.

### **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.

- **šahtovi 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 geomehaničko ispitivanje tla na kojem se gradi objekat, obaveza provere stabilnosti temelja objekta ili objekata uz koje se planirani objekat dograđuje, kao i obaveza zaštite susednog objekta, u skladu sa čim po potrebi izvršiti podzidivanje temelja postojećih objekata u cilju postizanja sigurnosti i stabilnosti objekata.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Na parcelama na kojima postoje objekti skloni padu, a koje ne ispunjavaju uslove za izgradnju novog objekta u skladu sa utvrđenim pravilima za građenje, dozvolice 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 stambeni objekti koji se nalaze unutar Zone poslovno-komercijalnih namena se kao takvi mogu adaptirati ili rekonstruisati u cilju promene njihove namene u objekte i komplekse: poslovanja, komercijale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- u kopanim bunarima - maksimalni nivo 107,71 m n.v. a minimalni nivo 105,67 m n.v.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.4.2. Uslovi za arhitektonsko i estetsko oblikovanje elemenata objekata**

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

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

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

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

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

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

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

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

Otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati uz objekat ako savlađuju visinu do 0,9m. Stepenice kojima se savlađuje visina preko 0,9m treba da se rešavaju unutar gabarita objekta. Ukoliko se stepenište postavlja sa ulične strane objekta, najviše jedan stepenik (do 30cm) može da pređe regulacionu liniju.

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

### **3.5. PRAVILA REGULACIJE ZA OBJEKTE ZA KOJE SE PROPISUJE JAVNI INTERES**

Objekti za koje se propisuje javni interes su objekti koji se nalaze na planiranim regulacionim linijama i potrebno ih je otkupiti putem proglašavanja javnog interesa radi obezbeđivanja javnih površina – ulica. Za ove objekte dozvoljene su sledeće intervencije do privođenja planiranoj nameni

- Objekti predviđeni za rušenje na postojećoj regulaciji ulice koja se planskim rešenjem zadržava mogu se rekonstruisati uz povećanje horizontalnog i vertikalnog gabarita tako da se uklope u plansko rešenje i zadržati. Dozvoljena je mogućnost prenamene ovih objekata.

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

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

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

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

#### **1.6.2. VODOVOD I KANALIZACIJA**

Svaki objekat se priključuje na javnu vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

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

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

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).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **Drumski saobraćaj**

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

- Za sve planirane intervencije i instalacije koje se vode kroz zemljišni pojas (parcelu) državnog puta, potrebno je zatražiti uslove i saglasnost od strane JP "Putevi Srbije" za izradu planske i projektne dokumentacije za izgradnju i postavljanje istih u skladu sa Zakonom o javnim putevima („Službeni glasnik RS“, br. 101/2005, 123/2007, 101/2011, 93/2012 i 104/2013) i Zakonom o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/2009, 81/2009, 64/2010, 24/2011 i 132/2014).

- Gradske saobraćajnice I reda graditi od asfalta sa širinom od 7,0 (6,0) m, samo izuzetno 5,0 m, uz mogućnost faznog izvođenja. Obezbediti bankine sa obe strane kolovoza u širini od minimum 1,0 m. Odvodnjavanje površinskih voda sa kolovoza obezbediti odgovarajućim poprečnim nagibom. Izgradnja kolovoza i svih ostalih saobraćajnica treba da je u skladu sa Pravilnikom o uslovima koje sa aspekta bezbednosti saobraćaja moraju da ispunjavaju putni objekti i drugi elementi javnog puta („Službeni glasnik RS“, br. 50/2011). Odvod atmosferskih voda sa kolovoza planirati preko zatvorenog kanizacionog sistema ili preko odvodno-upojne rigole.

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

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

- Autobuska stajališta se na osnovu Zakona o javnim putevima ("Službeni glasnik RS" br. 123/2007, 101/2011, 93/2012 i 104/2013) na javnom putu po pravilu se moraju izgraditi van

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

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

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

- Novi objekti visokogradnje ne mogu se graditi u zaštitnom pojasu državnih puteva. Širina zaštitnog pojasa državnih puteva u skladu sa članom 29. Zakona o javnim putevima ("Sl. glasnik RS", br. 101/2005, 123/2007, 101/2011, 93/2012 i 104/2013) iznosi za državne puteve II reda 10 m koliko iznosi i pojas kontrolisane izgradnje. Položaj zaštitnog pojasa i pojasa kontrolisane izgradnje definisane su na grafičkom prilogu br. 2.4.

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

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

### Železnički saobraćaj

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

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

- Ukrštanje opštinskih puteva i ulica u naselju sa železničkom prugom opremiti uređajima koji obezbeđuju visok stepen bezbednosne zaštite u skladu sa Zakona o javnim putevima ("Službeni glasnik RS", br. 123/2007, 101/2011, 93/2012 i 104/2013) i Zakonom o bezbednosti i interoperabilnosti železnice ("Sl. glasnik RS", br. 104/2013) i Pravilnikom o načinu ukrštanja železničke pruge i puta ("Službeni list SRJ", br. 72/99).. Ove putne prelaze osigurati branicima i saobraćajnim znakovima na putu.

Pravila za izgradnju objekata i infrastrukture pored železničkih pruga:

- Izgradnja objekata i infrastrukture mora biti u skladu sa Zakonom o bezbednosti i interoperabilnosti železnice ("Sl. glasnik RS", br. 104/2013) i Zakonom o železnici ("Sl. glasnik RS", br. 91/2015).
- Izgradnja i priključenje industrijskih koloseka na javnu železničku infrastrukturu mora biti u skladu sa Zakonom o bezbednosti i interoperabilnosti železnice ("Sl. glasnik RS", br. 104/2013) i Zakonom o železnici ("Sl. glasnik RS", br. 91/2015).
- "Pružni pojas" je zemljišni pojas sa obe strane pruge, u širini od 8m, u naseljenom mestu 6m, računajući od ose krajnjih koloseka, zemljište ispod pruge i vazdušni prostor u visini od 14m. Pružni pojas obuhvata i zemljišni prostor službenih mesta.
- "Zaštitni pružni pojas" je zemljišni pojas sa obe strane pruge, u širini od 100m, računajući od ose krajnjih koloseka.
- "Infrastrukturni pojas" je zemljišni pojas sa obe strane pruge, u širini od 25m, računajući od ose krajnjih koloseka koji funkcionalno služi za upotrebu, održavanje i tehnološki razvoj kapaciteta infrastrukture.
- U pružnom pojasu mogu se graditi samo železnički objekti i postrojenja.
- U infrastrukturnom pojasu, osim u zoni pružnog pojasa, izuzetno mogu se graditi objekti koji nisu u funkciji železničkog saobraćaja, a na osnovu izdate saglasnosti upravljača infrastrukture, koja se izdaje u formi rešenja, i ukoliko je izgradnja tih objekata predviđena urbanističkim planom lokalne samouprave koja propisuje njihovu zaštitu i o svom trošku sprovodi propisane mere zaštite tih objekata.
- Ne sme se saditi visoko drveće, postavljati znakovi, izvori jake svetlosti ili bilo koji predmeti i sprave koje bojom, oblikom ili svetlošću smanjuju vidljivost železničkih signala ili koji mogu dovesti u zabunu radnike u vezi značenja signalnih znakova.
- Ukrštaj vodovoda, kanalizacije, produktovoda i drugih cevovoda sa železničkom prugom je moguće planirati pod uglom od  $90^\circ$ , a izuzetno se može planirati pod uglom ne manjom od  $60^\circ$ . Dubina ukopavanja ispod železničke pruge mora iznositi min. 1,80m, mereno od kote gornje ivice praga do gornje ivice zaštitne cevi cevovoda (produktovoda).
- Pri izradi tehničke (projektne) dokumentacije za gradnju objekata u zaštitnom pružnom pojasu kao i za svaki prodor komunalne infrastrukture kroz trup železničke pruge (cevovod, gasovod, optički i elektroenergetski kablovi i drugo) investitor odnosno njegov projektant je dužan da od "Železnice Srbije" ad. Sektora za strategiju i razvoj, pribavi uslove za projektovanje i saglasnost na projektnu dokumentaciju za gradnju u zaštitnom pružnom pojasu železničke pruge.
- Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji (Službeni glasnik RS broj 72/09, 81/09-ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/12-US, 98/13-US, 132/14, 145/14) "Infrastruktura železnice Srbije" a.d. kao imalac javnih ovlašćenja, ima obavezu utvrđivanja uslova za izgradnju objekata, odnosno izdavanje lokacijskih uslova, građevinske i upotrebne dozvole, uslova za priključenje na infrastrukturnu mrežu, kao i za upis prava svojine na izgrađenom objektu. U skladu sa tim, svi elementi za planiranje i izgradnju objekata i naseljske infrastrukture ( ulica, vodovoda, kanalizacije, produktovoda ) će biti definisani u okviru posebnih tehničkih uslova "Infrastruktura železnice Srbije" a.d. kroz objedinjenu proceduru.

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

- Pri uređenju novih zelenih površina u sklopu kompleksa neophodno je izraditi Lokacijsku dozvolu, na osnovu koje se izrađuju izvođački elaborati, putem odgovarajuće stručne radne organizacije.
- Prisutne zelene površine potrebno je dopunjavati i obnavljati. Započete drvorede nastavljati istim sadnim materijalom ili vrstama koje se uklapaju i mogu se usaglasiti sa postojećim.
- Formirati homogen sistem zelenila.



- Podizati nove zelene površine po određenim principima i u planiranim odnosima prema nameni, a u skladu sa Odlukom o javnim zelenim površinama („Službeni list opštine Subotica" broj 16/96).
- Voditi računa o održavanju, očuvanju i saniranju postojećih zelenih površina.
- Ulično zelenilo dopunjavati i po mogućnosti zaštititi sa zaštitnikom oko stabla, a gde je moguće uklopiti i nisko rastinje.
- Za dečija igrališta se izrađuju posebni projekti, odnosno u sklopu projekta sa planovima ozelenjavanja.
- Sav sadni materijal treba da je kvalitetan, da ima odgovarajuću starost i da je prilagođen uslovima.

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

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

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

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

#### **Elektroenergetska mreža**

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

Elektroenergetsku mrežu realizovati prema sledećim uslovima:

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

Elektroenergetsku mrežu na oba naponska nivoa kablirati.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pri paralelnom vođenju energetskih i telekomunikacionih kablova najmanje rastojanje mora biti 0,50 m za kablove napona do 35 kV odnosno 1,0 m za kablove napona preko 35 kV. Ugao ukrštanja treba da bude 90°.

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

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

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

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

Svetiljke za javno osvetljenje postaviti na kandelaberske stubove odgovarajuće visine.

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

Napajanje novoplaniranih kandelaber svetiljki javne rasvete rešiti putem niskonaponskih podzemnih kablova. Elektroenergetsku mrežu polagati najmanje 1,0 m od temelja objekata i od saobraćajnica.

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

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

### **Vrelovodna mreža**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Gasovodna mreža**

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

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

Gasovod niskog pritiska se vodi podzemno. Dubina polaganja gasovoda je 0,6-1,0 m od njegove gornje ivice. Preporučuje se dubina od 0,8 m. Izuzetno je dozvoljena dubina 0,5 m kod ukrštanja sa drugim ukopanim instalacijama ili na izrazito teškom terenu, uz primenu dodatnih tehničkih mera zaštite. Lokacija rovova je u zelenom pojasu između trotoara i ivičnjaka kolovoza, trotoara.

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

Minimalna dozvoljena rastojanja	ukrštanje	paralelno vođenje
- drugi gasovod	0,2m	0,4m
- vodovod, kanalizacija	0,2m	0,4m
- nisko i visoko naponski elektro kablovi	0,3m	0,6m
- telefonski kablovi	0,3m	0,5m
- tehnološka kanalizacija	0,2m	0,4m
- betonski šahtovi i kanali	0,2m	0,4m
- željeznička pruga i industrijski kolosek	1,8m	8,0m
- visoko zelenilo	-	1,5m
- temelj građevinski objekata	-	1,0m
- lokalni putevi i ulice	1,0m	0,5m
- državni putevi I reda	1,35m	3,0m
- benzinske pumpe	-	5,0m

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

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

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

- prolaz ispod državnih puteva I reda izvodi se isključivo mehaničkim podbušivanjem ispod trupa puta, upravno na put, u propisanoj zaštitnoj cevi na dubini od najmanje 1,35 m;

- prolaz ispod puteva i ulica se izvodi u zaštitnoj čeličnoj cevi uz mehaničko podbušivanje na dubini od 1,0 m;
- prolaz ispod kućne saobraćajnice se radi raskopavanjem ili podbušivanjem, u skladu sa dubinom rova;
- prolazi ispod ostalih kanala i rigola izvode se u zaštitnim cevima ili bez njih, raskopavanjem ili podbušivanjem na dubinu 1,0 m do 2,0 m u zavisnosti od mogućnosti na terenu.

Ukrštanje i paralelno vođenje u odnosu na ukopane instalacije treba projektovati da se zadovolje svi uslovi vlasnika predmetnih instalacija. Kod ukrštanja nastojati da se gasovod ukopa iznad drugih instalacija, u protivnom gasovod treba položiti u zaštitnu cev.

### **Gasni priključak**

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

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

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

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

### **Telekomunikaciona mreža**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prečnici javne vodovodne mreže su najmanje 100 mm.

Prilikom izgradnje javne kanalizacione mreže i kolektora predvideti reviziona okna na svim prelomima, priključcima i pravim deonicama trase na propisnim rastojanjima.

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

Kanalizaciona mreža u naselju Subotici je mešovitog sistema gradnje.

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

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

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

## **B) GRAFIČKI PRILOZI**

## **2.13. POSTOJEĆE STANJE**

## **2.14. PLANIRANO STANJE**



## **A) TEKSTUALNI DEO PLANA**