

ГРАД СУБОТИЦА  
GRAD SUBOTICA  
SZABADKA VÁROS



299-19/18

**ИЗМЕНА ДЕЛА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ЦЕНТРА ГРАДА СУБОТИЦЕ – ЗОНА I (блок „Д“)**



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ СУБОТИЦА  
JAVNO PREDUZEĆE ZA GOSPODARENJE CESTAMA, URBANISTIČKO PLANIRANJE I STANOVANJE SUBOTICA  
SZABADKAI ÚTÜGYI, VÁROSTERVEZÉSI ÉS LAKÁSÜZEMELTETÉSI KÖZVÁLLALAT

Скупштина Града Суботице на 20. седници  
одржаној дана 27.12.2018.  
под бројем I-00-350-89/2018  
донела је Одлуку о доношењу Плана  
Председник С.Г. Суботице  
**ТИВАДАР БУНФОРД**

Директор:  
**ПРЕДРАГ РАДИВОЈЕВИЋ, дипл.инж.грађ.**

Суботица, децембар 2018. године

НАРУЧИЛАЦ:	ГРАД СУБОТИЦА
ИНВЕСТИТОР:	ГРАД СУБОТИЦА
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:	ГРАДСКА УПРАВА - СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО
ОБРАЂИВАЧ:	ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ СУБОТИЦА
БРОЈ УГОВОРА:	299-19/18
РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ:	ПЕТАР АНДРИЋ, дипл.инж.арх. одговорни урбаниста
СТРУЧНИ ТИМ:	ТАЊА МИЈАТОВИЋ, дипл.инж.арх. ЛАСЛО ЈУХАС, дипл.инж.саоб. СНЕЖАНА ДАВИДОВИЋ, дипл.инж.грађ. АНТЕ СТАНТИЋ, ел.инж.
РАДНИ ТИМ:	ГАБОР ПОША, инж.геод. ИМРЕ ПЕЧ, геометар
РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ:	ПЕТАР АНДРИЋ, дипл.инж.арх. одговорни урбаниста

## САДРЖАЈ:

### ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

#### I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Решење о упису у Регистар привредних субјеката обрађивача Плана
- Лиценца одговорног урбанисте

### ОПШТИ ДЕО

<b>II ОПШТИ ДЕО .....</b>	<b>6</b>
2.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА .....	6
2.2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА .....	6
2.3. ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА СА ПОПИСОМ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА .....	9
2.4. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА И УРБАНИСТИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА .....	9
2.5. ПОСТОЈЕЋА КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ ПРОСТОРА .....	11
2.5.1. Трасе, коридори и регулација саобраћајница .....	11
2.5.2. Електроенергетска, гасоводна и телекомуникациона мрежа .....	12
2.5.3. Водоводна и канализациона мрежа .....	13
2.6. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ ЈАВНОГ И ОСТАЛОГ ЗЕЛЕНИЛА .....	13

### ПЛАНСКИ ДЕО

<b>III ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА .....</b>	<b>14</b>
3.1. ОПИС И КРЕТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ .....	14
3.2. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА И КАРАКТЕРИСТИЧНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ .....	14
3.3. ОПИС ДЕТАЉНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА .....	16
3.3.1. Површине јавне намене .....	16
3.3.2. Површине за остале намене .....	17
3.3.3. Биланс површина планираног стања .....	18
3.4. ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ НА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ .....	18
3.4.1. Попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте .....	18
3.4.2. Елементи за парцелацију грађевинског земљишта намењеног за јавне површине .....	19
3.5. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ .....	19
3.5.1. Саобраћајне површине .....	19
3.5.2. Јавне зелене површине .....	20
3.5.3. Објекти јавне намене за које је предвиђено утврђивање општег интереса .....	21
3.6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА МРЕЖЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ .....	22
3.6.1. Електроенергетска, гасоводна, вреловодна и телекомуникациона мрежа .....	22
3.6.2. Водоводна и канализациона мрежа .....	25

3.7.	СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА ИЛИ ЗОНАМА КОЛИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ .....	26
3.8.	ОПШТИ РЕГУЛАЦИОНИ И НИВЕЛАЦИОНИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА .....	26
3.9.	УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА .....	26
3.9.1.	Услови и мере заштите природних добара .....	26
3.9.2.	Услови и мере заштите културног наслеђа .....	26
3.9.3.	Услови и мере заштите животне средине и живота и здравља људи .....	32
3.9.4.	Услови за заштиту од пожара, елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава .....	33
3.9.5.	Услови за евакуацију отпада .....	34
3.10.	ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, У СКЛАДУ СА СТАНДАРДИМА ПРИСТУПАЧНОСТИ .....	34
3.11.	МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ .....	34
<b>IV</b>	<b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА .....</b>	<b>35</b>
4.1.	УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА .....	35
4.1.1.	Зона пословања и пословања са становањем .....	36
4.1.2.	Зона пословно-комерцијалних садржаја .....	39
4.1.3.	Зона верских објеката .....	42
4.2.	УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА .....	42
4.3.	УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА И ПРАВИЛА ЗА ОБЈЕКТЕ КОЈИ СУ ПЛАНИРАНИ ЗА РУШЕЊЕ .....	43
4.4.	УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ ОДНОСЕ НА СВЕ ЗОНЕ .....	44
4.5.	ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА .....	45
4.6.	ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА .....	45
4.7.	ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ИЛИ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА .....	46
4.8.	ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ – УЛИЦА .....	46
4.8.1.	Правила за изградњу саобраћајне мреже .....	46
4.8.2.	Правила за изградњу и уређење јавних зелених површина .....	47
4.9.	УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ .....	48
4.9.1.	Електроенергетске, гасоводне, вреловодне и ТК и КДС инсталације .....	48
4.9.2.	Водовод и канализација .....	48
4.10.	ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ .....	48
4.10.1.	Правила за изградњу електроенергетске, гасоводне, вреловодне, ТК и КДС мреже .....	48
4.10.2.	Правила за изградњу водоводне и канализационе мреже .....	53

## **V ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ**

- **Графички прилози постојећег стања**

5.1. Извод из Генералног плана Суботица – Палић до 2020.год. ....1:10000

5.2. Постојећа намена површина са границом плана ..... 1:1000

- **Графички прилози планских решења**

5.3. Геодетска подлога са постојећим стањем и планом рушења ..... 1:1000

5.4. Карта са категоризацијом непокретних културних добара и валоризацијом осталих објеката унутар граница Плана ..... 1:1000

5.5. Детаљна намена површина са поделом на карактеристичне целине ..... 1:1000

5.6. Регулационо-нивелациони план са планом саобраћајница и уређења јавних зелених површина ..... 1:500

5.7. План мреже и објеката инфраструктуре са синхрон планом ..... 1:1000

## **VI ДОКУМЕНТАЦИЈА**

## II ОПШТИ ДЕО

### 2.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Изради Измене дела Плана детаљне регулације центра града Суботице – зона I (у даљем тексту: Измена Плана) се приступило на основу Одлуке о изради Измене Плана (“Службени лист Града Суботица”, број 17/18).

Саставни део Одлуке је Решење Секретаријата за грађевинарство Градске управе Града Суботице под бројем: IV-05-350-33.2/2018 од 08.05.2018. године о неприступању стратешкој процени утицаја на животну средину.

Наручилац Плана је Град Суботица, на основу Уговора бр. 299-19/18 закљученог између Града Суботице и ЈП за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање Суботица, које је обрађивач Плана.

Носилац израде Плана је Секретаријат за грађевинарство, Градске управе, Града Суботице.

Правни основ за израду Плана детаљне регулације је Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ број 72/09, 81/09-испр., 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС и 50/13-УС и 98/13УС, 132/14, 145/14 и 83/18) - у даљем тексту: Закон.

Нацрт Измене Плана је израђен у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 64/15) и садржи текстуални и графички део – у даљем тексту: Правилник.

У складу са чланом 48. Закона и члановима 44. и 45. Правилника, за потребе израде Нацрта Измене Плана су прибављени подаци о постојећој планској документацији, подлогама, посебним условима за заштиту и уређење простора, стању и капацитетима комуналне, саобраћајне и остале инфраструктуре од надлежних комуналних предузећа, као и услови од органа, организација и предузећа из области које су од утицаја на израду Плана као и податке из извештаја о примедбама јавности прибављеним у фази раног јавног увида (који су приложени у документацији Плана).

Плански основ за израду Плана је Генерални план Суботица – Палић до 2020. године (Службени лист општине Суботица број 16/06 и 17/06 и 28/2006) којим је за овај простор утврђена обавеза израде Плана детаљне регулације.

### 2.2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

Концепција уређења простора као и услови и мере за даље спровођење Плана су дефинисани Генералним планом Суботица – Палић до 2020. године.

- **Градски центар** обухвата највреднији и најдинамичнији градски простор у склопу кога су концентрисане централне функције различитог спектра и представља примарни општеградски центар. Део овог простора чини заштићено градско језгро и проглашен је за непокретно културно добро од великог значаја с обзиром на амбијентално–историјске и урбанистичко–архитектонске карактеристике које поседује.

Приликом организације и уређења овог простора мора се водити рачуна о очувању и унапређењу стварних културно – историјских и градитељских вредности у складу са условима надлежног Завода за заштиту споменика културе, а притом омогућити наставак процеса градоградње и створити просторне услове за даљи развој и проширење спектра садржаја.

Заштићено градско језгро је изузетно вредан и атрактиван простор који се мора чувати и унапређивати како би се могао користити у складу са својом преовлађујућом наменом–централне функције, а уз уважавање значајних могућности и потенцијала његовог коришћења, унапређења и обogaћења садржајима широког спектра у циљу задовољења свих потреба становништва, обједињених у оквиру постојећих и планираних објеката јавних, комерцијалних, пословних, пословно-стамбених и других функција примерених градском центру.

За део овог простора постоји планска документација нижег реда (Регулациони планови центра града – зона I и II, који су преиспитани и одређени су делови који се могу примењивати у складу са Законом) чији је основни циљ омогућавање ревитализације и реконструкције дела заштићеног градског језгра, на темељу очувања створених вредности са дефинисаним условима за интерполацију нових објеката у простор ради рационалнијег коришћења градског грађевинског земљишта унутар постојећих урбаних блокова.

Због специфичности и атрактивности простора за дефинисање жељеног амбијента у склопу урбаних форми потребно је прописати израду студија и конкурса за уређење појединих блокова, потеза и тргова, као и израда одговарајуће, законом предвиђене планске документације.

У функционалном смислу градски центар карактерише концентрација јавних и терцијарних делатности које су од интереса за град и регију уз које ће бити затупљено становање и то до максимално 50%.

У зони градског центра није дозвољено лоцирање делатности које буком, вибрацијама, загађењем ваздуха, воде и земљишта и превеликим обимом транспорта негативно утичу на животну средину (индустрија, мала привреда, услужно занатство, складишта и сл.). Постојеће објекте ове намене који се налазе на простору центра потребно је дислоцирати у њима примерене радне и пословне зоне.

У наредном периоду је неопходно елиминисање непотребног моторног саобраћаја из центра на ободне делове, као и обезбеђење потребних простора за стационарни саобраћај изградњом планираних јавних централних гаража. Овим ће се смањити загађење од издувних гасова и постићи већа безбедност пешака, а самим тим формирати хуман и атрактиван простор.

Укупна површина намењена градском центру је 74,85 ha.

ГП су одређене зоне или целине (блокови) за које је утврђена обавезна даље разраде просторно планског решења Генералног плана Плановима детаљне регулације.

**Израда Плана детаљне регулације** за потребе спровођења планских решења и поставки ГП-а је обавезујућа за заштићене просторне целине, културна и природна добра (градско језгро Суботице и историјско језгро и парк природе Палић), у циљу утврђивања услова грађења у складу са специфичностима и вредностима простора.

#### **Урбанистичка зона I - “ЦЕНТАР I”**

Урбанистичка зона обухвата део простора ГРАДСКОГ ЦЕНТРА - заштићеног историјског језгра Суботице са изузетним амбијенталним, културно историјским и урбано-архитектонским вредностима, и део простора наслеђене урбане матрице који непосредно тангира градски центар.

Простор је подељен на блокове:

**Блок 1.1.** - Границу чине улица Змај Јовина, комплекс жељезничке станице уз пругу Суботица – Будимпешта, улица Максима Горког, Штротсмајерова, Трг Републике и улица Димитрија Туцовића. Блок обухвата део историјског језгра Суботице – непокретног културног добра од великог значаја са заштићеним објектима унутар језгра.

**Намена блока** је – ЦЕНТРАЛНЕ ФУНКЦИЈЕ са изградњом објеката намењених јавним, комерцијалним и пословним функцијама и становању.

За блок се утврђује обавеза израде Плана детаљне регулације.

Уређење и изградња простора у блоку спроводиће се на основу правила уређења и грађења у преиспитаном Регулационом плану центра града Суботице – I зона до израде ПДР-а.

#### **6.2.4.1. ЗОНЕ ЦЕНТРАЛНИХ ФУНКЦИЈА**

Зона централних функција обухвата просторне целине и блокове у којима су концентрисане делатности управе и администрације, културе, информисања, образовања, здравствене и социјалне заштите, трговине, угоститељства, туризма и сл. Према хијерархији систем центара је подељен у три нивоа: градски центар, секторски центри и центри урбанистичких зона.

У зонама јавне намене: градском центру, секторском центру, центру урбане зоне, уз постојеће и планиране комплексе и објекте од општег интереса, могу се градити објекти намењени угоститељству, пословању, комерцијалним, и услужним делатностима, спорту и рекреацији, комунални објекти, стим да њихова заступљеност не буде већа од 30% у односу на површину зоне.

Заступљеност намене становања је утврђена према нивоима центара и то:

- у градском центру је мах. 50%
- у секторским центрима је мах. 40% и
- у центрима урбаних зона је мах. 30%.

#### Зона градског центра

Простор градског центра представља уједно границу Непокретног културног добра - Историјског језгра Суботице, чији један део (у складу са новом категоризацијом) има статус Непокретног културног добра од великог значаја.

Услови за заштиту ове просторне-културно-историјске целине су дефинисани у склопу тачке 4.2. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА И АМБИЈЕНТАЛНИХ ЦЕЛИНА и у тачци 4.3. УСЛОВИ ОБЛИКОВАЊА ГРАДСКИХ ЦЕЛИНА, ПРАВАЦА, ЗНАЧАЈНИХ ЛОКАЦИЈА У ГРАДУ, а дефинисани су у складу са специфичностима, валоризацијом и значајем одређених заштићених просторних целина и појединачних објеката.

Делови простора градског центра су обрађени плановима нижег реда (Регулациони план за Зону I, Регулациони план за Зону II, Регулациони план за део МЗ "Центар 2" - простор уз "Млечну" пијацу и Урбанистички пројекат за блок уз Прерадовићеву улицу), који су преиспитани и усклађени са Законом тако да ће се планиране интервенције на тим деловима простора спроводити на основу правила грађења дефинисаним у тим плановима.

За део градског центра који није обрађен планском документацијом нижег реда неопходна је израда Плана детаљне регулације у којима ће бити дефинисана правила и услови грађења на том простору.

Приликом изградње објеката у зони градског центра морају бити испоштовани следећи урбанистички услови:

- уз постојеће и планиране објекте од општег интереса, могу се градити објекти намењени пословању, комерцијалним и услужним делатностима, становању, спорту и рекреацији, угоститељству и комунални објекти,
- максимална спратност објеката у зони градског центра је П+4+Пк (приземље + четири спрата + поткровље), док је минимална спратност П+2+Пк.
- међусобна удаљеност наспрамних објеката мора ду буде минимално половину висине вишег објекта, односно да не сме заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.
- приступ парцели, пролаз у дубину парцеле, пошто се ради о наслеђеној ивичној градњи - традиционалним низовима, обезбедити кроз покривени пролаз – пасаж ширине **мин. 4,0 м** и висине од **4,5 м**, како би се обезбедио приступ ватрогасних возила, хитне помоћи и камиона у функцији обављања одређених пословних и радних делатности у оквиру објеката на парцели.

За приступ објекту морају се испоштовати услови за несметано кретање старих, хендикепираних и инвалидних лица.

- На парцели се морају задовољити прописани урбанистички нормативи: једно паркинг место на 70 м<sup>2</sup> корисног простора, уз услов да 1/3 возила буде смештена у заједничкој гаражи.

Заједничка гаража може бити само у склопу објекта, стим да осим испод основног габарита објекта, габарит подземне етаже може да буде и изван габарита основног објекта и то по правилу у равни терена (или са мах издизањем до 1,2 м уколико то услови парцеле дозвољавају), при чему се не смеју прећи границе парцеле. Габарит подземне гараже се не урачунава у индекс изграђености.

Уколико из оправданих разлога није могуће обезбедити потребан број паркинг или гаражних места на парцели, примењује се услов да се максимално 50% паркинг или гаражних места може обезбедити на јавном паркингу или у јавној гаражи, а у свему према "Одлуци о допуни одлуке о мерилима за уговарање висине закупнине и накнаде за уређивање грађевинског земљишта" ("Службени лист општине Суботица" број 11/2004).

## **2.3. ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА СА ПОПИСОМ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА**

Простор обухваћен Изменом плана представљају границе урбанистичког блока „Д“ дефинисаног у основном Плану детаљне регулације центра града зона I („Службени лист Града Суботице“ бр.06/2010 и 55/2011).

Границу Измене плана дефинишу планиране регулационе линије поменутог урбанистичког блока „Д“: са истока планирана регулација улице Партизанске, са југа регулација око „Отвореног универзитета“ и Фрањевачког самостана (Трг Ц.Ј.Ненада, Фрањевачки трг и Трг Републике), са запада регулација улице Димитрија Туцовића, а са севера Трг Ј.Ј.Змаја и планирана регулација улице Змај Јовине.

Блок је подељен на три подблока: подблок Д.1 обухвата део уз улицу Д.Туцовића и део око Фрањевачког самостана; подблок Д.2 обухвата део између улица Ј.Ј. Змаја, дела Целовечке и Суботе Врлића; и подблок Д.3 обухвата простор између улица Целовечке, Ј.Ј. Змаја и Партизанске и простор око зграде “Отвореног универзитета”. Изменом Плана детаљне регулације центра града Суботице – зона I („Службени лист Града Суботице“ бр.55/2011) подблок Д.3 је подељен на подблокове Д.3а и Д.3б.

Површина простора унутар границе Измене плана је цца 4,6 ха.

Површина унутар обухвата Плана износи 5,28 ха и већа је у односу на површину која је дата у Одлуци за израду Плана и Материјалу за рани јавни увид која је износила 4,6 ха.

Границом обухвата Плана је, поред парцела унутар блока Д намењених централним функцијама, делимично обухваћен и шири простор, односно преостали делови парцела, као и парцеле и делови парцела саобраћајница (Змај Јовина и Партизанска) чија регулација се коригује у циљу реализације планираних раскрсница, саобраћајних прикључака и прикључака на комуналну инфраструктуру.

**Границом обухвата плана** обухваћене су следеће катастарске парцеле (целе и делови):

3706/1, 3706/2, 3707, 3708, 3709/1, 3710, 3711, 3712, 3713/1, 3713/2, 3714, 3715, 3716, 3717, 3723/1, 3723/3, 3723/4, 3723/5, 3723/6, 3723/7, 3724/1, 3724/2, 3724/3, 3725, 3726, 3727, 3728, 3729, 3730, 3731, 3732, 3733, 3734, 3740, 3741, 3742, 3743, 3744, 3745, 3746/1, 3746/2, 3751, 3752, 5409, 5410, 5469, 5474, 5475, 5477/1 и 5477/5. Све набројане парцеле припадају **К.О. Стари град**.

## **2.4. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА И УРБАНИСТИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА**

Према својим културно-историјским карактеристикама највреднији простор унутар предметног Блока „Д“ чини Фрањевачки самостан са црквом и непосредним окружењем, и због тих својих вредности има статус **културног добра од великог значаја**. Објекат самостана је грађен у периоду од почетка 18.века до краја 19. века и то на остацима старе градске тврђаве.

Поред њега, са западне стране је најстарији познати сачувани стамбени објекат у граду, тзв. “најстарија кућа” (дворишни део) који има статус **културног добра**. Садашња намена објекта је стамбено-пословна.

Део блока Д уз улицу Димитрија Туцовића чине објекти који су валоризовани као објекти од посебне вредности, а изузетак је интерполовани објекат на почетку улице Д.Туцовића који се својим висинама и архитектонским карактеристикама одлично уклопио у архитектонски склоп улице, као и интерполовани објекат на крају улице који је у завршној фази изградње.

Сви ови објекти су стамбено-пословни, са пословним садржајима у приземној или евентуално подрумској етажи. У позадини ових објеката су дворишта која су делимично изграђена објектима који су у функцији становања и пословања.

Део уз јужну страну улице Суботе Врлића карактерише углавном изградња приземних стамбених објеката без споменичких својстава, а изузетак представљају запуштени објекат некадашњег “Фекете купатила”, који је повучен у дубину парцеле и који нема статус културног добра, али га је, у смислу намене, потребно ревитализовати.

На углу улица С.Врлића и Целовечке и даље у Целовечкој улици су у скорије време изграђена три стамбено-пословна објекта. На почетку улице С.Врлића је у завршној фази изградње објекат који се гради у дворишту угаоне парцеле према улици Д.Туцовића.

Део блока Д уз улицу Ј.Ј.Змаја чине приземни објекти без посебних, како физичких тако и амбијенталних вредности, осим спратног стамбено-пословног објекта на почетку улице Ј.Ј.Змаја који је угаони, валоризован као објекат од вредности, као и пословно-стамбеног објекта уз некадашњи ресторан “МГ” који су у складу са амбијентом и урбаним структурама. Већина осталих објеката су стамбени, са појединачним пословним просторима према улици. У позадини ових објеката су дворишта која су делимично изграђена објектима који су углавном у функцији становања и која су девастирана безбројним доградњама.

Објекат “Отвореног универзитета” представља печат једног времена и једне епохе, и са десетоспратном „кулом“ чини висински репер. Намена објекта је мешовита са комерцијалним и јавним функцијама.

Карактеристика урбаних структура овог простора је блоковска изградња и то углавном на регулационој линији, у чему су посебну улогу имали угаони објекти који су својим положајем дефинисали ту регулацију и урбане блокове. Изузетак од оваквог начина изградње представља Фрањевачки самостан, комплекс са сакралним објектима, као и објекат “Отвореног универзитета”) чије се грађевинске линије објекта поклапају са регулационим линијама улице – јавне површине. Унутар блокова, у двориштима објеката лоцирани су помоћни и пратећи објекти.

Унутар простора обухваћеног Изменом ПДР-а доминирају физичке структуре са амбијенталним, културно-историјским и градитељским вредностима које су настале у континуираном процесу градоградње тако да поједини објекти односно урбани потези овог дела градског простора дају посебан и препознатљив амбијент града Суботице.

Постојећи јавни, пословни, стамбено-пословни и стамбени објекти су претежно грађени класичним начином градње, од тврдог грађевинског материјала. Ови објекти су релативно одржавани (изузев објекта бившег „Фекете“ купатила), док су помоћни објекти, већином грађени од мешовитог или слабог грађевинског материјала.

Део објеката унутар граница плана је грађен у скорије време на основу постојеће планске документације, а представљају израз времена у коме су настали и могу се у већини случајева окарактерисати као добре интерполације у поменуте урбане структуре, односно амбијенталне целине које су заштићене.

Унутар граница Плана се налази и део објеката који су у фази изградње (стамбено-пословни објекти у улици Д.Тучковића бр.14 и санација и реконструкција пословног објекта хотела „Глорија“).

Старији објекти су претежно приземни и једноспратни, стим да су објекти из новијег периода спратности од П+1+Пк до П+5, а изузетак је део објекта „Отвореног универзитета“ који је спратности П+10 тако да представља висински акценат. Поред тога у висинском смислу доминирају торњеви Фрањевачке цркве.

Најлошији грађевински фонд представљају потези око улице Суботе Врлића и Целовечке улице, тако да ће на овим површинама бити планиране највеће интервенције у погледу рушења старих трошних објеката и изградње нових граду примерених структура.

Основна ограничења простора су везана за уређење раскрснице на углу улица Змај Јовине и Партизанске, односно Арсенија Чарнојевића обзиром да је та раскрсница неправилна и непрегледна за одвијање потпуно безбедног саобраћаја.

Други саобраћајни проблем представља неуслован пролаз између објекта „Отвореног универзитета и ограде Фрањевачког самостана, као и комплетно паркирање иза „Отвореног универзитета“ и недовољне регулационе ширине улице Целовечке и Суботе Врлића.

Парцеле у обухвату Плана су различитих облика и величина, зависно да ли су намењене јавним објектима, објектима вишепородичног становања или су са породичним стамбеним објектима.

**Табела 1. - БИЛАНС ПОВРШИНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА**

<b>(А) ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</b>		<b>Површина (ха)</b>	<b>(%)</b>
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ		1.27	24.05
КОМПЛЕКСИ СА ОБЈЕКТИМА ОД ЈАВНОГ ИНТЕРЕСА	Комплекс „Отворени универзитет“ - јавни и комерцијални садржаји	0.25	4.74
<b>У К У П Н О ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ (А):</b>		<b>1.52</b>	<b>28.79%</b>

<b>Б) ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ</b>		<b>Површина (ха)</b>	<b>(%)</b>
ЗОНА ПОСЛОВНО-СТАМБЕНА		0.59	11.17
ЗОНА КОМЕРЦИЈАЛНО-ПОСЛОВНИХ САДРЖАЈА		1.54	29.17
ЗОНА ВЕРСКИХ ОБЈЕКТА		1.03	19.51
<b>У К У П Н О ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ (Б) :</b>		<b>3.76</b>	<b>71.21%</b>

<b>У К У П Н О (А+Б):</b>		<b>5.28</b>	<b>100%</b>
---------------------------	--	-------------	-------------

## **2.5. ПОСТОЈЕЋА КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ ПРОСТОРА**

### **2.5.1. Трасе, коридори и регулација саобраћајница**

Планом обухваћени простор се у свему наслања на постојећу саобраћајну мрежу која обезбеђује приступ овом блоку. Околне саобраћајнице обезбеђују добру повезаност обухваћеног простора са ужим и ширим окружењем.

#### **Улична мрежа**

Постојећа улична мрежа у већем делу планом обухваћеног простора је углавном формирана стим да неке саобраћајнице немају адекватан саобраћајни профил.

Улица Змај Јовина је према свом значају у мрежи градских саобраћајница према Генералном плану улица I реда. Она представља први прстен око најужег језгра града. Њена регулациона ширина је недовољна, а могућности проширења су веома мале. У овој улици постоји коловоз ширине 7 метара са обостраним тротоарима. Оптерећење за саобраћај у овој улици представљају и раскрснице са Целовечком улицом које су неправилно распоређене.

Партизанска улица заједно са улицом Васе Стајића представља прилаз великим паркинг капацитетима данас. Због тога је ова улица значајна. Регулациона ширина улице је недовољна и потребно је да се коригује како би се сворио простор за изградњу једне модерне саобраћајнице која ће својим капацитетом задовољити све потребе. Раскрсница ове улице са Змај Јовином улицом је регулисана помоћу семафора, али због смакнутости у односу на улицу Арсенија Чарнојевића саобраћај је ипак успорен па и са смањеним степеном безбедности.

Улица Суботе Врлића је по свом карактеру стамбена улица. Њена садашња регулациона ширина је недовољна да се сместе сви садржаји који се планирају. Постојећи коловоз је широк цца 3 метра а тротоар је изграђен само делимично и може се сматрати да је изграђеност саобраћајница незадовољавајућа.

Целовечка улица је по свом карактеру стамбена улица. Њена садашња регулациона ширина је недовољна да се сместе сви садржаји који се планирају. Постојећи коловоз је широк цца 3 метра, а тротоар је изграђен само делимично и може се сматрати да је изграђеност саобраћајница незадовољавајућа.

Улица Димитрија Туцовића је директан продор у сам центар. Регулациона ширина улице је одређена постојећим објектима. У улици је уређена са једносмерним саобраћајем и једностраним уздужним паркирањем.

### **Стационарни саобраћај**

Јавни паркинзи на плану обухваћеном простору су формиран делом уз саобраћајнице, а делом у виду затвореног паркинга око „Отвореног универзитета“ који је у систему наплате. Целокупно подручје је у зони у којој је паркирање временски ограничено и наплаћује се. Тренутно се у сваком моменту може добити паркинг место врло близу жељеног одредишта што оправдава увођење временски ограниченог паркирања.

Партено паркирање је присутно у следећим улицама и трговима: Димитрија Туцовића, Тргу Змај Јовином и Тргу Цара Јована Ненада и простору око „Отвореног универзитета“. Паркинг на Тргу Цара Јована Ненада и простору око „Отвореног универзитета“ функционише као затворени јавни паркинг којим управља ЈКП „Паркинг“.

Организација паркирања са тесним паркинг местима нарочито код подужног паркирања изазива пуно маневрисања у току самог заузимања паркинг места тако да то отежава кретање возила, али утиче и на битно загађење издувним гасовима.

### **Јавни градски саобраћај**

Јавни градски превоз је присутан у овом простору у виду аутобуског превоза путника и то ободно у Змај Јовиној улици.

Број ТАХИ станица у склопу самог центра је велики и веома доступан на сваком месту унутар тог простора, па и простора обухваћеног овим планом.

## **2.5.2. Електроенергетска, гасоводна и телекомуникациона мрежа**

На простору у границама Плана изграђена је електроенергетска мрежа на оба напонска нивоа. Средњенапонска мрежа изведена је на 20 kV напонском нивоу подземно, док је нисконапонска мрежа изведена већим делом подземно, осим у улицама Змај Јовина, Суботе Врлића и део Целовечке где и даље постоји изграђена НН надземна мрежа. Напајање потрошача електричном енергијом обезбеђено је путем једне зидане трафостанице (ЗТС-291) које се налазе на простору у границама Плана – уз објекат Отвореног универзитета, као и делом из суседних трафостаница које се налазе ван постора обухвата Плана и које су углавном МБТС типа (монтажно-бетонска трафостаница).

Дистрибутивна гасоводна мрежа је изграђена у готово свим улицама на простору обухвата Плана, и то од полиетилена ПЕ 80 различитих димензија, радног притиска 2,5 bar. Изузетак је улица Партизанска и делови улица Змај Јовина и Суботе Врлића.

Вреловодна инфраструктура изграђена је у улици Целовечка, Суботе Врлића и делу улице Партизанска.

На предметном простору постоји изграђена и подземна телекомуникациона инфраструктура, која се састоји из кабловске канализације, мреже оптичких каблова, каблова месне ЕК мреже (подземни), осталих ТК објеката (изводи, улични кабинети, контејнери), РБС (базних станица) као и РР коридора.

КДС инфраструктура на предметном простору је изграђена заједно са ТК инфраструктуром, и обухвата коаксијалне каблове у ТК канализацији, коаксијалне каблове на ТК стубовима и кровним носачима, као и разводне ормане за спољну монтажу у којима је смештена КДС опрема.

## **2.5.3. Водоводна и канализациона мрежа**

На простору обухваћеном границама плана хидротехничка инфраструктура је изграђена у високом проценту. Снабдевање водом предметне територије врши се са водозахвата I (на северном ободу града). Окосницу водоснабдевања предметне територије чини магистрална водоводна мрежа изграђена дуж Трга цара Јована Ненада (Ø200), Улице Васе Стајића (Ø200) и новоизграђени централни магистрални водовод (Ø300) дуж Алеје маршала Тита и Трга синагоге.

Водоснабдевање постојећих објеката на посматраној територији је решено прикључком на јавну водоводну мрежу. Водоводна мрежа је конципирана тако да има улогу водоснабдевања и противпожарне заштите.

Основна мрежа за водоснабдевање је грађена у виду "прстена", међутим постоје и "гране" за снабдевање осталих објеката водом. Укупна водоводна мрежа на обрађиваном подручју је назначена на графичком прилогу на основу добијених података од надлежних служби у ЈКП "Водовод и канализација" из Суботице.

Одвођење употребљених и атмосферских вода је решено путем затворене канализације општег система градње. Постојећа канализациона мрежа је у највећем делу врло стара (преко 100 година) и састоји се од зиданих и старих бетонских цеви.

Целокупно предметно подручје се одводњава путем каналске мреже слива колектора III.

## **2.6. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ ЈАВНОГ И ОСТАЛОГ ЗЕЛЕНИЛА**

На простору у границама Плана јавно зеленило је заступљено у виду јавног зеленила и зеленила ограниченог коришћења. Јавно зеленило је улично зеленило и зеленило око објекта јавне намене – „Отвореног универзитета“, док је зеленило ограниченог коришћења: зеленило у оквиру комплекса Фрањевачког самостана и блоковско зеленило, односно зеленило унутар комплекса пословно-стамбених и стамбених објеката.

Јавно зеленило је раније оформљено са различитим квалитетом дендролошких врста, осим дела зеленила иза „Отвореног универзитета“ које представља плански започету зелену површину. За зеленило на јавним површинама је неоподно урадити стручну анализу кроз хортикултурни план.

Зеленило унутар комплекса Фрањевачког самостана је зеленило ограниченог коришћења и представља најзначајнију зелену површину унутар граница плана.

За зеленило у „блоковима“, односно двориштима вишепородичних стамбено пословних и породичних стамбених и стамбено-пословних објеката се може констатовати да је слабијег квалитета и често није довољно одржавано.

### III ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

#### 3.1. ОПИС И КРЕТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Због потребе за утврђивањем правила уређења и правила грађења у основном Плану детаљне регулације простор унутар границе обухвата Плана је према преовлађујућој намени простора, урбанистичким показатељима и другим карактеристикама подељен на карактеристичне целине - урбанистичке блокове и то укупном 22 блока (означени словима од А до У). Урбанистички блокови су у том основном ПДР-у подељени на грађевинске блокове који представљају најмању просторну јединицу за коју се дефинишу услови за изградњу објеката и уређење простора, а Планом детаљне регулације блокови су идентификовани нумерацијом у оквиру одређеног урбанистичког блока.

Предмет ове Измене Плана је урбанистички блок „Д“, који је даље подељен на три грађевинска подблока:

- подблок Д.1 који обухвата део уз улицу Д.Туцовића и део око Фрањевачког самостана;
- подблок Д.2 који обухвата део између улица Ј.Ј. Змаја, дела Целовечке и Суботе Врлића и
- подблок Д.3 који обухвата простор између улица Целовечке, Ј.Ј. Змаја и Партизанске и простор око зграде “Отвореног универзитета”. Изменом Плана детаљне регулације центра града Суботице – зона I („Службени лист Града Суботице“ бр.55/2011) подблок Д.3 био је подељен на подблокове Д.3а и Д.3б, док је овим Планом преиспитано то саобраћајно решење и у циљу рационалности укинута планирана јавна приступна саобраћајница тако да је остао као јединствен подблок Д.3.

Простор унутар границе плана подељен је на наменске зоне - површине јавне намене, површине за изградњу објеката јавне намене и површине остале намене.

#### 3.2. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА И КАРАКТЕРИСТИЧНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ

Основни циљеви због којих се ради Измена Плана су да се унутар предвиђених граница измене Плана (урбанистички блок „Д“) дефинишу измењени услови за изградњу објеката, у односу на постојећи План детаљне регулације центра Града Суботице – зона I. Ове измене се првенствено односе на услове изградње и намену објеката и локација које су у власништву Града, а већ дужи низ година на тим просторима није могуће реализовати планска решења. То су локација бившег „Фекете купатила“ који представља дугогодишњи проблем града и то не само са аспекта „ружне слике“ у самом центру града, већ и у циљу стварања реалних предуслова за реализацију његове ревитализације, као и локација на простору бившег „скелета“ уз „Отворени универзитет“.

Генералним планом Суботица – Палић до 2020. године је градски центар окарактерисан као највреднији и најдинамичнији простор у граду у склопу кога су концентрисане централне функције различитог спектра. Предметни простор (блок „Д“) представља део центра града обухваћеног основним Планом детаљне регулације центра града Суботице – зона I, у склопу кога су планиране најзначајније интервенције.

Као што је напоменуто предметни блок “Д” је подељен на три подблока: „Д.1“, „Д.2“ и „Д.3“

У подблоку “Д.1” централни део представља комплекс Фрањевачког самостана који је проглашен за НКД од великог значаја и који се интегрално чува у изворном стању, са евентуалним интервенцијама унутар комплекса, а према Детаљним мерама заштите за део просторне културно-историјске целине Суботице и Претходним условима који су прибављени за потребе израде ове Измене Плана.

У јужном и западном делу предметног простора, овог подблока, су изграђени објекти који су валоризовани као НКД, објекти од посебне вредности и објекти од вредности тако да су на овом

простору планиране само мање интерполације у склопу дворишта. У јужном делу се налази и хотел „Глория” који је великим делом страдао у пожару и чија санација и реконструкција је у завршној фази у складу чланом 143. Закона о планирању и изградњи. Санација се ради према Условима надлежног МЗЗСК из Суботице бр.:691-2/13 (спратност објекта П+3). Ранијих година је урађена ревитализација и доградња постојећег објекта (“најстарија кућа” изграђена на к.п.3713/1 К.О: Стари град), који је са статусом НДК-а и његова пренамена у туристичко-угоститељске садржаје.

У дворишту стамбено-пословног објекта у улици Д.Туцовића бр.8 је планирана интерполација објекта (пословног или стамбено-пословног) спратности П+2, а који не сме имати отворе (изузев светларника са отворима на бочним зидовима) према дворишту Фрањевачког самостана.

Источни део овог подблока уз улицу Целовечку је у скорије време изграђен новим физичким структурама, према важећој планској документацији, тако да представља један реализован потез који дефинише једну старну улицу.

У северном делу овог подблока су планиране најзначајније интервенције и то интерполацијом нових физичких структура, чији процес је започео изградњом стамбено-пословних објеката спратности П+2+Пк на парцели која се налази на углу улица Димитрија Туцовића и Суботе Врлића и дефинисан је раније изграђеним објектом на углу улица Целовечке и С.Врлића који је спратности П+2+Пк. За разлику од ранијег плана, овом Изменом Плана се дефинише ивична градња на овој страни улице С.Врлића. Спратност планираних објеката, као и свих планираних објеката у склопу овог плана је дефинисана и утврђена у елаборату “Детаљне мере заштите за део просторне културно историјске целине Суботице – зона I”. Поменуте мере заштите, односно висине планираних објеката су уграђене у ову Измену Плана детаљне регулације и приказане на графичком прилогу 5.6. *Регулационо-нивелациони план са планом саобраћајница и уређења јавних зелених површина* који је дат у склопу Плана. У позадини улице Целовечке, иза изграђених објеката, је планиран стамбено-пословни објекат који дефинише овај блок, уз услов да на фасади према дворишту Фрањевачког самостана не сме имати отворе (изузев светларника са отворима на бочним зидовима).

На локацији бившег “Фекете” купатила уз улицу С.Врлића је планирана изградња комерцијалног објекта, чија би основна намена би на неки начин била везана за некадашњу функцију јавног купатила, уз модернији приступ и здравствене садржаје обogaћене осталим комплементарним садржајима (затворени базен, купатила, сауне, “wellness” или “spa” центар, угоститељско-смештајни капацитети, други здравствени или спортско-рекреациони садржаји и сл.). У склопу комплекса је обавезна изградња блоковске гараже у подруму или сутерену. Разлика у односу на ранији План је да је основни габарит објекта спратности П+2+Пк планиран у виду ивичне блоковске градње, док је на локацији некадашњег купатила планиран приземни габарит у склопу кога би се појавио садржај који би у једном делу свог ентеријера требао имати неку апликацију на некадашње „Фекете купатило“. На овај начин не би био угрожен ни комплекс Фрањевачког самостана јер би се тај приземни објекат својим калканским зидом наслонио на постојећи калкански зид помоћних објеката унутар комплекса самостана.

Између овог комерцијалног комплекса и стамбено-пословног објекта на углу са Целовечком улицом планирана је изградња пословно-стамбеног објекта спратности П+3+Пк, док је према улици Димитрија Туцовића планирана изградња пословно-стамбених објеката спратности П+2+Пк, односно П+1+Пк, који би формирали и дефинисали ивичну блоковску градњу уз ову страну улице С.Врлића.

У склопу овог подблока је планирана корекција регулације улица С.Врлића и Целовечке, као и корекција регулације према паркингу иза “Отвореног универзитета”.

#### Подблок “Д.2”

На простору овог подблока реперни објекат, који се задржава, је спратни стамбено-пословни објекат на почетку улице Ј.Ј.Змаја који је угаони и уз који је, у тој улици, планирана ивична блоковска изградња. Од овог објекта се коригује регулација улице Ј.Ј.Змаја, а планирани објекти су пословни или стамбено-пословни спратности П+2+Пк. Према улици С.Врлића су појединачно планирана “крила” ових објекта спратности П+1+Пк до П+2+Пк, која уоквирују полублоковска, ка улици “отворена”, дворишта која могу бити намењена јавном кориштењу. Преко тих дворишта је планиран колски приступ до планираних објеката који су оријентисани на улицу Ј.Ј.Змаја, а из ње не могу остварити колски приступ.

#### Подблок “Д.3”

Ово је грађевински блок који се пружа од “Отвореног универзитета” уз улицу Партизанску и даље уз улицу Ј.Ј.Змаја и Целовечку.

Репер у овом подблоку представља објекат „Отвореног универзитета“ са својом десетоспратном „кулом“ као једним од висинских репера овог дела града.

На потезу уз „Отворени универзитет“ (локација некадашњег „скелета“) па закључно са планираним пасажом, који повезује улицу Партизанску са унутрашњошћу блока, планирана је изградња пословно-стамбеног или пословног објекта, уз обавезу да прве две етаже планираног објекта (приземље и први спрат) морају бити пословни. Вертикални габарит планираног објекта је П+5 са обавезном једном подземном етажом намењеној подземној гаражи и то испод целог габарита простора за градњу, осим дела испод планираног пасажа ка Партизанској улици. Обзиром на окружење на овом планираном објекту дозвољена је изградња висинског акцента „куле“ уз услов да њен хоризонтални габарит може да заузме максимално 40% основног габарита објекта.

Намена планираних објеката на потезу уз улицу Партизанску и Ј.Ј.Змаја је стамбено-пословна или чисто пословна. Планирана је мања корекција регулације улице Ј.Ј.Змаја која ће пратити изградњу планираних објеката (приликом изградње нових објеката ће се оформити нова регулација) и значајнија корекција улице Партизанске у циљу регулисања изузетно саобраћајно проблематичне, а врло значајне раскрснице на којој се укрштају улица Ј.Ј.Змаја са Партизанском и улицом А. Чарнојевића.

На потезу уз Целовечку улицу планирана је изградња пословних или стамбено-пословних објеката. На овом простору је планирана значајнија корекција регулације улице Целовечке да би се добила већа удаљеност између постојећих и планираних објекта и оформио једностранни јавни паркинг.

Спратност објеката на целокупном простору обрађеним Планом је ограничена висином стрехе и слемена планираних објеката, а утврђује се у складу са „Детаљним мерама заштите“. Висине слемена и стрехе планираних објеката су дате на графичком прилогу 5.6. датом у склопу овог Плана.

### **3.3. ОПИС ДЕТАЉНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА**

Као што је напоменуто простор унутар границе обухвата Плана је према положају подељен на карактеристичне целине - грађевинске блокове. Због потребе за утврђивањем правила уређења и правила грађења у Плану детаљне регулације према преовлађујућој намени простора, урбанистичким показатељима и другим карактеристикама простор је подељен на карактеристичне целине (блокове) и наменске зоне.

Простор унутар границе плана подељен је наменске зоне - површине јавне намене, површине за изградњу јавних објеката и комплекса јавне намене и површине остале намене.

Као детаљне намене, на простору који се обрађује овом Изменом плана, планирано је да се већим делом задрже раније дефинисане намене које су одређене у склопу Плана детаљне регулације центра града Суботице – зона I. Изузетак представљају споменути објекти, односно комплекси око „Фекете купатила“ и уз „Отворени универзитет“, за које ће као основна намена бити дефинисани комерцијално-пословни садржаји у склопу којих ће бити остављена могућност изградње јавних намена и садржаја.

#### **3.3.1. Површине јавне намене**

Површине јавне намене су простори одређени планом за уређење или изградњу јавних објеката и комплекса јавне намене као и уређење јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса.

Планиране регулационе линије које раздвајају површине јавне намене од површина остале намене су обележене и дефинисане преломним тачкама, односно аналитичко-геодетским подацима, тако да се на основу Плана може спровести парцелација и препарцелација у циљу спровођења разграничења ових површина.

##### ***Јавне површине***

- Постојеће и планиране саобраћајнице

Заједничке блоковске површине на којима су изграђени паркинзи, гараже, децје игралиште и уређене зелене површине (компатибилне намене на заједничкој блоковској површини су спорт и рекреација, зелене површине парковског карактера)

### ***Комплекси са објектима јавне намене***

- комплекс објекта “Отвореног универзитета” који представља мултифункционални објекат са јавним и комерцијалним садржајима

### **3.3.2. Површине за остале намене**

Површине за остале намене унутар обухвата Плана представљају изграђено земљиште, као и земљиште намењено за изградњу објеката, а које није планом одређено као површина јавне намене.

У склопу Плана су утврђене следеће површине остале намене:

- 1) зона пословања и пословања са становањем
- 2) зона комерцијално-пословних садржаја и
- 3) зона верских објеката.

У зони пословања са становањем и зони са комерцијално-пословним садржајима, као компатибилне намене су дефинисани објекти јавне намене (образовање, спорт, социјална заштита, здравство...), зависно од потреба за овим функцијама.

Објекти компатибилне намене могу бити заступљени у потпуности на појединачној грађевинској парцели у оквиру зоне и на њих се примењују правила за изградњу дефинисана за детаљну намену земљишта у зони.

#### ***А) Зона пословања и пословања са становањем***

Пословање у оквиру градског центра, који је као заштићено историјско језгро проглашен за непокретно културно добро и највреднији део простора, ће се развијати уз поштовање урбане основе. У склопу овог простора пословање (углавном терцијарне и непривредне делатности) се преплиће са јавним функцијама и становањем.

На већем делу површина осталих намена – унутар грађевинских блокова планирана је изградња пословних, пословно-стамбених и стамбено-пословних објеката. Пратећи садржаји су планирани у склопу главног објекта, а изузетно као засебни објекти на парцели, у случајевима који ће се утврдити правилима грађења у оквиру Плана детаљне регулације.

Компатибилне намене у овој зони су објекти јавне намене (образовање, спорт, социјална заштита, здравство...), зависно од потреба за овим функцијама који могу бити у свим облицима својине, као и објекти трговине, угоститељства и верски објекти.

#### ***Б) Зона комерцијално-пословних садржаја***

Ова зона обухвата просторе око некадашњег „Фекете купатила“ и простор уз „Отворени универзитет“ (бивши „скелет“) који су у власништву Града Суботице и нису приведени намени дужи низ година.

На овим површина ће бити дозвољена изградња мултифункционалних објеката (пословање, јавни садржаји, туризам и угоститељство) чиме би се створили предуслови за реализацију од стране приватног инвеститора или на основу приватног и јавног партнерства, наравно пратећи развојне потребе и финансијске могућности Града.

Компатибилне намене у овој зони могу бити објекти јавне намене (спорт и рекреација, социјална и здравствена заштита, култура...) који могу бити у свим облицима својине, као и објекти трговине, угоститељства, услужног и производног занатства.

#### ***Ц) зона верских објеката***

У границама обухвата плана ова намена је утврђена за комплекс Фрањевачког самостана у склопу кога је црква „Светог Михајла“ и који представља једини културно- историјски споменик од великог значаја на овом простору.

Као компатибилне намене у овој зони су објекти у служби основног објекта цркве (културни садржаји, продаја свећа, сувенира...) и евентуално намена становања за потребе самостана.

### 3.3.3. Биланс површина планираног стања

Табела 2. - БИЛАНС ПОВРШИНА ПЛАНИРАНОГ СТАЊА

(А) ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ		Површина (ha)	(%)
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ		1.28	24.24
ПОВРШИНА СА ОБЈЕКТИМА ОД ЈАВНОГ ИНТЕРЕСА	Комплекс „Отворени универзитет“ - јавни и комерцијални садржаји	0.26	4.93
<b>У К У П Н О ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ (А):</b>		<b>1.54</b>	<b>29.17%</b>
Б) ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ		Површина (ha)	(%)
ЗОНА ПОСЛОВАЊА И ПОСЛОВАЊА СА СТАНОВАЊЕМ		2.43	46.02
ЗОНА КОМЕРЦИЈАЛНО-ПОСЛОВНИХ САДРЖАЈА		0.28	5.30
ЗОНА ВЕРСКИХ ОБЈЕКТА		1.03	19.51
<b>У К У П Н О ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ (Б) :</b>		<b>3.74</b>	<b>70.83%</b>
<b>У К У П Н О (А+Б):</b>		<b>5.28</b>	<b>100%</b>

### 3.4. ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ НА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

На основу утврђеног режима коришћења простора проистеклог из дефинисаних правила уређења простора у границама Плана, извршена је подела земљишта на наменске зоне:

- ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ које обухватају простор величине цца 1,54 ха, и
- ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ који обухвата простор величине цца 3,74 ха.

Подела земљишта обухваћеног планом према наменским зонама са регулацијом јавних површина – улица и површина за јавне објекте од општег интереса је дефинисана на графичком прилог бр. 5.5.

#### 3.4.1. Попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте

Као што је наведено, Планом су дефинисане регулационе линије које ће раздвајати површине одређене јавне намене од површина за друге јавне и од површина за остале намене тако да се на основу Плана може спровести парцелација и препарцелација у циљу разграничења грађевинског земљишта у јавној намени: регулације саобраћајница, површина за објекте, односно комплексе објеката од општег интереса.

##### • Парцеле намењене за саобраћајне површине

Списак делова парцела које ће се припојити планираним регулацијама улица: 3714, 3723/4, 3723/6, 3723/7, 3724/2, 3725, 3727, 3728, 3730, 3731, 3732, 3733, 3734, 3740, 3741, 3742, 3743, 3744, 3745, 3746/1, 3746/2, 3751, 3752, 5409, 5410, 5469, 5474, 5475, 5477/1 и 5477/5. Све набројане парцеле припадају К.О. Стари град. Парцеле које су подвучене су парцеле постојећих саобраћајница.

Све наведене парцеле припадају катастарској општини Доњи град.

#### 3.4.2. Елементи за парцелацију грађевинског земљишта намењеног за јавне површине

Разграничење грађевинског земљишта намењеног за јавне површине од грађевинског земљишта за остале намене је дефинисано постојећим и планираним регулационим линијама улица и комплекса јавне намене (комплекс објекта „Отвореног универзитета“). Планиране регулационе линије су одређене преломним тачкама са аналитичко–геодетским елементима за обележавање односно дефинисање граница парцела.

Аналитичко-геодетски подаци за обележавање граница грађевинског земљишта намењеног за јавне површине и изградњу објеката јавне намене утврђени су удаљеностима од постојећих регулационих и међних линија или координатама преломних тачака у свему као на графичком прилогу 5.6.

Координате преломних тачака регулационих линија:

P1	397129.615	107391.860	P2	397197.272	107418.988	P3	397201.908	107417.744
P4	397221.890	107392.265	P5	397220.781	107338.856	P6	397218.059	107341.285
P7	397203.924	107325.051	P8	397198.286	107324.667	P9	397148.330	107368.340
P10	397141.658	107365.240	P11	397134.900	107371.150	P12	397127.972	107387.969
P13	397114.792	107385.835	P14	397118.695	107384.235	P15	397126.230	107365.937
P16	397124.655	107361.893	P17	397018.056	107312.116	P18	397013.751	107314.995
P19	397159.340	107287.110	P20	397149.398	107277.270	P21	397162.590	107263.920
P22	397161.351	107257.918	P23	397229.086	107278.287	P24	397239.150	107288.160
P25	397245.867	107336.809	P26	397231.344	107330.401	P27	397232.743	107327.231
P28	397216.811	107310.962	P29	397219.596	107308.086			

### 3.5. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

#### 3.5.1. Саобраћајне површине

Регулациона ширина новопланираних улица и улица које се коригују утврђена је у складу са функционалним рангом саобраћајница и потребама смештаја планиране саобраћајне и комуналне инфраструктурне мреже у коридору улице.

**Регулациона линија улица** утврђује линију разграничења земљишта јавне намене од површина остале намене и представља границу грађевинских парцела намењених за јавну површину – улице која је обележена и дефинисана преломним тачкама на граф. прилогу датом у Плану.

Планом хоризонталне регулације улица дефинисани су услови за диспозицију саобраћајних површина – коловоза, тротоара и бициклистичких стаза у профилу улице у односу на регулациону линију. Положај саобраћајница у уличном коридору одређен је и осовинском регулацијом.

Регулациона линија утврђује и границе грађевинских блокова – осталог грађевинског земљишта намењеног за грађење објеката чија врста и намена је утврђена Планом у складу са поставкама ГП-а.

Саобраћајним решењем утврђена регулација улица условила је и постављање нивелете саобраћајница, према конфигурацији терена и другим условима у утврђеном коридору.

**Планом нивелације** утврђена је висинска регулација новопланираних саобраћајница у односу на постојећу нивелацију терена и нивелете изграђених саобраћајница. Дате висинске коте пресечних тачака осовина планираних коловоза су оријентационог карактера и могуће су измене ради побољшања техничких решења.

У односу на утврђену нивелету саобраћајница потребно је испланирати терен пре почетка грађења. У односу на дефинисану нивелету саобраћајница утврдити висинску коту приземља објеката.

У решавању саобраћајних површина, прилаза објектима и других елемената уређења и изградње простора и објеката применити одредбе Правилника о техничким стандардима, планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", број 22/15).

У оквиру јавног грађевинског земљишта – постојећих и планираних улица планирана је изградња саобраћајне инфраструктуре (коловоз, тротоар) у складу са рангом саобраћајнице, као и комуналне инфраструктуре (електроенергетска, гасна и телекомуникациона мрежа са објектима, водоводна и канализациона мрежа). Димензионисање јавне саобраћајне и комуналне инфраструктуре извршено је на бази утврђених урбанистичких параметара и према стеченим обавезама у погледу

планираних проширења мрежа саобраћајне и комуналне инфраструктуре преузетим из ранијих урбанистичких планова којима је разрађиван овај простор, као и на основу студија и планова развоја примарне градске комуналне инфраструктуре зацртаних од стране надлежних институција и комуналних предузећа.

#### **Улична мрежа**

Улична мрежа у подручју обухваћеног планом је надопуњена и само незнатно проширена наслеђене уличне мреже, али су укрштања и паркирање решени на савременији и квалитетнији начин што ће изискивати мање задржавање возила на мрежи и самим тим знатно мање утицати на еколошко загађење.

Улица Димитрија Туцовића је у скорије време преуређена у улицу која је подређена захтевима пешачког саобраћаја, тако да је изграђен једносмерни коловоз ширине 4 метра и једноредно уздужно паркирање. На тај начин створени су услови за проширење пешачких стаза и уведен је ред у паркирању, а брзина кретања возила је прилагођена присуству великог броја пешака.

У склопу побољшања услова саобраћаја и омогућавању краћег задржавања возила на раскрсницама изграђен је кружни ток на раскрсници улица Димитрија Туцовића и Змај Јовине, односно „Радијалца“.

У интервенције на саобраћајницама спада и потреба за реконструкцијом раскрснице на углу улица Змај Јовине и Партизанске и да она и даље буде регулисана семафорима.

Промена режима саобраћаја је неопходна и у улици Суботе Врлића која треба да буде са једносмерним ток саобраћаја и то из правца Целовечке, тако да је створена могућност да се саобраћај лакше и безбедније одвија.

Планирано је проширење регулације улице Целовечке која ће имати двосмерни режим саобраћаја и обезбеђено је једнострано попречно паркирање на њеном делу од улице Суботе Врлића ка „Отвореном универзитету“

### **3.5.2. Јавне зелене површине**

Обавеза инвеститора, односно пројектанта, је да приликом изградње нових објеката дефинише слободне површине унутар грађевинских блокова, у складу са чим се формирају и подижу нове зелене површине и планира допунско озелењавање, те повезивање зелених површина преко линеарног зеленила улица у хомогену целину.

Јавне зелене површине унутар граница одређених планом детаљне регулације сврстава се у следеће категорије зеленила:

1. Улично зеленило
2. Зеленило око јавних објеката и
3. Зеленило ограниченог коришћења

#### **1) Улично зеленило**

Формирањем регулација и саобраћајних површина, дефинишу се и површине за формирање уличног зеленила.

Улично зеленило унутар граница одређених Планом представља линијско зеленило са основним циљем повезивања зеленила свих осталих категорија. Постојећи дрвореди који представљају квалитетан дендролошки материјал се задржавају уз примену адекватних мера заштите и одржавања, а попуну и настављање дрвореда у истој улици потребно је вршити истом врстом дрвећа како би дрворед чинио јединствену естетску целину. Постојеће старе и оштећене саднице потребно је заменити новима, које треба да буду прилагођене условима раста у уличним профилима.

Нове дрвореде треба подићи где то дозвољавају просторни услови. При подизању дрвореда, код озелењавања улица водити рачуна о просторним могућностима - ширина зеленог појаса, удаљеностима од инсталација, саобраћајних трака и објеката, те да формирање уличног зеленила не сме да омета нормално кретање пешака, хендикепираних лица и саобраћаја.

Код подизања дрвореда користити следећи садни материјал:

*Ацер сп.* - јавори

*Целтис оциденталис* - амерички копривић

*Фрахинус аугустифолиа* - пољски јасен

*Коелреутериа паницулата* - келреутерија

*Тилиа аргентеа* - сребрна липа

*Quercus робур пурамидалис* - пирамидални храст односно посебно обликоване саднице за дрворед

*Цратаегус сп.* - глогови

*Хибисцус суриацус* - хибиск итд.

Приликом садње користити аутохтоне врсте прилагодљиве окружењу. На свим слободним површинама се подиже травњак. У склопу саобраћајница уз пешачки прелаз могу се користити партерна уређења са цветницама.

У ову групу зеленила се може уврстити и блоковско зеленило око вишепородичних објеката које је повезано са уличним зеленило, а представља јавну (заједничку блоковску) површину.

## **2 ) Зеленило око јавних објеката**

У ову групу спадају зелене површине у склопу комплекса „Отвореног универзитета“, а карактер оваких зелених површина проистиче углавном из њиховог положаја и улоге – употпуњавање архитектуре јавног објекта и истицање његовог значаја и монументалности. Најчешће се ради о зеленилу које не служи јавном коришћењу у уобичајеном смислу, али естетски ефекат оваког зеленила је несумњив, чак и онда када нема могућности да му се слободно приђе. Стога ове површине представљају украс појединих делова града, а неретко имају и већи значај у укупном систему градског зеленила чинећи јединствену целину са уличним дрворедима и парковским површинама.

Приликом озелењавања оваких површина треба обратити пажњу на врсте биљака које ће бити употребљене, користити декоративне врсте дрвећа, жбуња и цвећа, које треба поставити тако да се међусобно не заклањају. Поред своје декоративности, врсте морају задовољити критеријум отпорности (често се налазе у непосредној близини саобраћајница, у директном контакту са штетним гасовима). Допуштено је и постављање жардињера, садња у издигнутим садним јамама, употреба декоративног мобилијара, занимљивих елемената поплочавања. Травњак чини основну компоненту озелењавања око јавних објеката. Он може апсолутно доминирати без обзира на величину парцеле, наглашавајући значај институције.

Зеленило око јавних објеката потребно је одржавати на адекватном нивоу. Ове површине је потребно озеленити декоративном неинвазивном листопадном и четинарском вегетацијом.

## **3 ) Зеленило ограниченог коришћења**

Зеленило унутар комплекса Фрањевачког самостана представља интерну зелену површину о којој се брине, одржава је и уређује особље самостана.

### **3.5.3. Објекти јавне намене за које је предвиђено утврђивање општег интереса**

Површина јавне намене јесте простор одређен планским документом за уређење или изградњу објеката јавне намене или јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса у складу са посебним законом (улице, тргови, паркови и др.);

Објекти јавне намене су објекти намењени за јавно коришћење и могу бити објекти јавне намене у јавној својини по основу посебних закона (линијски инфраструктурни објекти, објекти за потребе државних органа, органа територијалне аутономије и локалне самоуправе итд.) и остали објекти јавне намене који могу бити у свим облицима својине (болнице, домови здравља, домови за старе, објекти образовања, отворени и затворени спортски и рекреативни објекти, објекти културе, поште и други објекти).

Сви јавни објекти од општег интереса морају бити изграђени у складу са позитивним законским прописима, стандардима и нормативима који регулишу изградњу конкретне врсте централних садржаја.

Унутар граница Плана нема планираних објеката од јавног интереса, а као постојећи објекат је евидентиран комплекс објекта “Отвореног универзитета”.

## **3.6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА МРЕЖЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

### 3.6.1. Електроенергетска, гасоводна и телекомуникациона мрежа

#### *Електроенергетска мрежа*

Према подацима из Претходних услова за израду Измене Плана детаљне регулације центра града Суботице – зона I (блок „Д“), под бројем **87.1.0.0.-Д.07.09.-245105/** од 10.09.2018. године које је доставила **ЕЛЕКТРОПРИВРЕДА СРБИЈЕ, ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА**, може се рећи да посматрано подручје има решено снабдевање електричном енергијом постојећих објеката, али ће изградња нових садржаја на овом простору условити изградњу нових електроенергетских објеката.

Основни објекат за снабдевање предметног подручја је трансформаторска станица ТС 110/20 kV „Суботица 4“ са 20 kV изводима „Минерва“ и „Зора“, а резервно напајање је из ТС 110/20 kV „Суботица 2“, док се потрошачи непосредно снабдевају електричном енергијом из дистрибутивне трафостаница 20/0,4 kV ЗТС-291 која се налази унутар граница обухвата Плана, као и још неколико ТС 20/0,4 kV које се налазе изван простора који се обрађује.

Планирани садржаји ће се напајати ел. енергијом из постојећих дистрибутивних трафостаница МБТС-471 (унутар границе обухвата Плана), КТС-475 и СТС-409 (ван граница обухвата Плана), или нове трафостанице, у зависности од тражене снаге.

У случају да буде потребно обезбедити додатну снагу за предметни простор, предвиђа се изградња следећих електроенергетских објеката:

- изградња нових дистрибутивних трафостаница МБТС, КТС или ЗТС типа, напона 20/0,4 kV и потребне снаге,
- изградња 20 kV прикључних водова за нове трафостанице (по принципу улаз-излаз) који би се градили од нових трафостаница до најближих постојећих 20 kV извода у циљу повезивања нових ТС на средњенапонску мрежу, а по потреби изградња и нових 20 kV извода из енергетских ослонаца - ТС 110/20 kV. Нови расплет 20 kV кабловских водова требало би да омогући двострано напајање дистрибутивних ТС, као и сучељавање 20 kV извода из више ТС 110/20 kV чиме би се постигло сигурније напајање и боља расподела оптерећења.
- изградња потребног броја 0,4 kV кабловских извода из нових и постојећих дистрибутивних трафостаница

Што се тиче постојећих ЕЕ објеката, у циљу модернизације електроенергетске мреже, потребно је надземну нисконапонску мрежу каблирати, постојеће трафостанице по потреби реконструисати уз дозвољено повећање снаге, како би се задовољиле електроенергетске потребе постојећих али и будућих потрошача на простору обухвата Плана.

Приликом изградње планираних садржаја предвиђених овим Планом, потребно је испоштовати услове градње у односу на постојеће електроенергетске објекте поштујући све техничке услове и нормативе у нискоградњи везане за изградњу и реконструкцију електроенергетске мреже, и истовремено обезбедити услове за изградњу свих новопланираних електроенергетских објеката.

Полагање 20 и 0,4 kV кабловских водова треба предвидети у зеленом појасу постојећих улица, односно у зонама између коловоза и тротоара где год је то могуће, док је за изградњу дистрибутивних трафостаница потребно предвидети одговарајућа места, унутар блокова, где год постоји могућност за то.

За повезивање инфраструктурних коридора са једне и друге стране улице поставити одговарајући број заштитних цеви као попречну везу-повез два инфраструктурна коридора.

Трафостанице градити као МБТС (монтажно-бетонска трафостаница), КТС (компактна трафостаница) или ЗТС (зидана трафостаница). Удаљеност енергетског трансформатора од суседних објеката мора износити најмање 3 м.

Код избора локације ТС водити рачуна о следећем:

- да буде постављена што је могуће ближе тежишту оптерећења
- да прикључни водови буду што краћи, а расплет водова што једноставнији
- да постоји могућност лаког прилаза ради монтаже и замене опреме
- могуће опасности од површинских и подземних вода и сл.
- присуство подземних и надземних инсталација у окружењу ТС
- утицају ТС на животну средину.

Приликом изградње планираних садржаја, неопходно је оставити могућност, како за постојеће тако и за будуће објекте, приступа возилима електродистрибутера, како за изградњу тако и за одржавање и благовремено реаговање при евентуалном наступу сметњи у погону или хаварија.

Јавна расвета које је већ изведена задржава се, уз могућност проширења и реконструкције постављањем нових канделабера истог или сличног типа као постојећи. Напајање канделабер

светиљки решити путем нисконапонског подземног кабла. За расветна тела користити одговарајуће светиљке како би се добио потребан ниво осветљености саобраћајница, водећи рачуна о енергетској ефикасности.

Изградња јавне расвете у свим својим видовима ће пратити свеукупну планирану изградњу објеката.

### ***Гасоводна мрежа***

На предметном простору обухваћеном Планом, постоји изграђена дистрибутивна гасна мрежа (ДГМ) од полиетилена ПЕ 80 различитих димензија радног притиска 2,5 бар, са довољним капацитетом природног гаса за снабдевање свих потенцијалних потрошача природног гаса.

Све постојеће и будуће објекте је могуће прикључити на већ изграђену ДГМ уз претходно прибављену Сагласност за прикључење и Одобрење за прикључење за сваки објекат појединачно издато од стране овлашћеног дистрибутера природног гаса.

Топлификација објеката као и снабдевање овим енергентом објеката на предметном простору планирана је прикључењем на постојећу или нову гасоводну мрежу која ће се изградити у оним деловима где буде постојао интерес за прикључење објеката, и повезати са постојећом гасоводном мрежом.

Приликом реализације корекције регулације улица односно ширења коловоза и тротоара, као и приликом изградње саобраћајне инфраструктуре (коловоз, тротоар, бицикличка стаза), потребно је узети у обзир положај дистрибутивне гасне мреже, и у случају потребе извршити измештање или заштиту исте.

Потребно је такође обратити пажњу код подизања дрвореда у простору за зеленило, на прописну удаљеност дрвећа и другог растиња на земљишту изнад и поред ДГМ-а у складу за законским одредбама.

За потребе израде Измене Плана детаљне регулације прибављени су Претходни услови и мишљење на Измену План детаљне регулације од стране **ЈКП „СУБОТИЦАГАС“ из Суботице**, Јована Микића 58, издати под бројем **504-1/18** од дана 04.09.2018. године.

### ***Вреловодна мрежа***

Према подацима из Претходних услова и мишљења на измену плана детаљне регулације центра града Суботице – зона I (блок „Д“), достављених од стране **ЈКП „СУБОТИЧКА ТОПЛАНА“ из Суботице**, Сегедински пут бр. 22, под бројем **659-1/186** од 16.11.2018. године, на делу простора обухвата Измене ПДР-а постоји изграђена вреловодна инфраструктура довољног капацитета да омогући прикључење свих садржаја који ће се овде појавити на систем даљинског грејања.

На делу простора где вреловодна инфраструктура није изграђена и који је директно повезан са простором где постоји вреловодна мрежа, постоје планови за изградњу односно проширење вреловодне инфраструктуре чиме ће бити омогућено постојећим и новим објектима прикључење на систем даљинског грејања.

У оним улицама у којима је предвиђена корекција регулације, односно ширења коловоза и тротоара, као и приликом изградње саобраћајне инфраструктуре (коловоз, тротоар, бицикличка стаза), потребно је узети у обзир положај вреловодне мреже, и у случају потребе извршити измештање или заштиту исте.

### ***Телекомуникациона мрежа***

У границама обухвата предметног Плана, постојећа телекомуникациона (ТК) инфраструктура „Телекома Србија“ састоји се од:

- кабловске ЕК канализације,
- мреже оптичких ЕК каблова,
- каблова месне ЕК мреже (подземни),
- осталих ЕК објеката (изводи, улични кабинети, контејнери),
- РБС (базних станица),
- РР веза.

Да би се омогућило прикључење планираних објеката на предметном простору на јавну ТК мрежу, потребно је на предметном простору изградити ТК кабловску канализацију у делу у којем је она неизграђена и повезивати је са постојећом ТК инфраструктуром. Такође, постојећа ТК кабловска

канализација ће се према новонасталим захтевима за прикључење објеката на јавну телекомуникациону мрежу по потреби реконструисати и проширити.

ТК водови ће се полагати од најближе постојеће слободне концентрације-резерве у кабловима телекомуникационе мреже Суботице до свих новопланираних објеката на предметном простору делом у постојећој а делом и у новоизграђеној кабловској канализацији. Прикључак свих објеката на ТК мрежу планирати подземним путем.

Потребно је приликом планирања саобраћајница у оквиру комплекса обухваћеног Планом обострано, где год је то могуће, предвидети коридоре за полагање ТК каблова, као и полагање одговарајућих цеви за накнадно провлачење ТК каблова, односно за изградњу ТК инфраструктуре за прикључење постојећих и планираних објеката на телекомуникациону мрежу. Тип каблова који ће се полагати до крајњег корисника ће бити накнадно дефинисан, према потребама крајњих корисника.

Каблове односно цеви полагати у зеленом појасу између саобраћајница и пешачких стаза. За повезивање инфраструктурних коридора са једне и друге стране улице поставити одговарајући број заштитних цеви као попречну везу-повез два инфраструктурна коридора.

Планирано је повезивање нових објеката изградњом оптичких каблова до улаза објекта или до корисника, класична децентрализација, као и реконструкција приступне мреже заменом постојећих каблова новим типовима каблова.

Приликом изградње планираних садржаја предвиђених овим Планом потребно је испоштовати услове градње у односу на постојеће телекомуникационе објекте, поштујући све техничке услове и нормативе у нискоградњи везане за изградњу и реконструкцију телекомуникационе мреже и истовремено обезбедити услове за изградњу свих новопланираних ТК објеката.

Сходно томе, потребно је предвидети и простор за потребе изградње будућих базних станица мобилне телефоније, уличних кабинета и осталих ТК објеката, као и за изградњу приводних оптичких каблова до истих. Као привремено решење за повезивање постојећих и нових базних станица мобилне телефоније на ТК мрежу, потребно је предвидети РР коридоре који захтевају оптичку видљивост међу базним станицама које су на тај начин повезане, док би повезивање оптичким кабловима представљало трајно и коначно решење. Све ове услове потребно је обезбедити за све оператере мобилне телефоније у Србији.

Постојећи објекти и ТК каблови на посматраном подручју који су потенцијално угрожени изградњом нових или реконструкцијом постојећих објеката морају се адекватно заштити или изместити, и у циљу заштите постојеће ТК инфраструктуре потребно је пре почетка израде пројектне документације и извођења било каквих радова на предметном подручју прибавити одговарајуће техничке услове односно сагласности од "Телекома Србија" а.д.

За потребе израде Измене Плана детаљне регулације прибављени су 06.09.2018. године од **„ТЕЛЕКОМА СРБИЈЕ“, ДИРЕКЦИЈЕ ЗА ТЕХНИКУ, СЕКТОРА ЗА ФИКСНУ ПРИСТУПНУ МРЕЖУ, СЛУЖБЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД, ОДЕЉЕЊА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СУБОТИЦА**, из Суботице, Првوماјска 2-4 Претходни услови и мишљење на Измену Плана детаљне регулације центра града Суботице – зона I (блок „Д“), под бројем **A335-352770/2 ЈБ**.

Унутар обухвата Измене Плана детаљне регулације постоји изграђена телекомуникациона КДС инфраструктуре и она се састоји од следећих објеката и водова:

- коаксијалних каблова у ТК канализацији,
- коаксијалних каблова на ТК стубовима и кровним носачима,
- разводних ормана за спољну монтажу у којима је смештена КДС опрема.

У наредном периоду (период очекиваног важења ПДР-а), планирано је проширење постојеће мреже и унапређење система у виду полагања нових оптичких и коаксијалних каблова и постављања нових оптичких чворова, као и даље сегментације мреже у зависности од потреба и финансија. Такође је планирано и редовно инвестиционо одржавање у које спада укључење нових корисника, као и редовно текуће одржавање.

За трасе КДС водова користити планиране трасе ТК водова, и код изградње кабловске канализације неопходно је обезбедити довољан број цеви, како за тренутне потребе тако и за евентуална касније проширење и унапређења КДС мреже.

Приликом изградње планираних садржаја, реализације корекције регулације улица односно ширења коловоза и тротоара, као и приликом изградње саобраћајне инфраструктуре (коловоз,

тротоар, бициклическа стаза), потребно је узети у обзир положај ТК КДС инфраструктуре, и у случају потребе извршити измештање или заштиту исте.

За потребе израде Измене Плана детаљне регулације прибављени су 13.09.2018. године од **ЈП „ПОШТА СРБИЈЕ“ РЈ „ПОШТА НЕГ“**, из Београда, Катићева 14-18 Претходни услови и мишљење за потребе на Измену Плана детаљне регулације центра града Суботице – зона I (блок „Д“), под бројем **2018-136816/2**.

### **3.6.2. Водоводна и канализациона мрежа**

Водоснабдевање и противпожарна заштита објеката је обезбеђена прикључењем на постојећу јавну водоводну мрежу изграђену дуж Трга цара Јована Ненада (Ø200), Улице Васе Стајића (Ø200) и дуж Алеје маршала Тита и Трга синагоге - централни магистрални водовод (Ø300).

Постојећа водоводна мрежа је повезана у прстен са осталом водоводном мрежом у окружењу.

Плански развој јавне водоводне мреже се врши на основу Студије избора система водоснабдевања насеља Суботица, Палић и Келебија- варијанта II (елаборат урађен од стране ЈКП "Водовод и канализација" и Завода за водопривреду из Суботице у новембру 2007. године). На основу ове Студије, на предметној територији је била предвиђена изградња магистралног водовода кроз улицу Димитрија Туцовића, али је овај захват напуштен изградњом централног магистралног водовода дуж Алеје маршала Тита и Трга синагоге (Ø300). Преостаје још изградња цевовода у Партизанској улици (Ø300).

Јавна канализациона мрежа за одвођење санитарно-фекалних и атмосферских вода је изграђена у свим улицама, али су главни сабирници дуж Змај Јовине улице (зидани 800/1200) и Димитрија Туцовића (зидани 400/600, 800/1200 и бетонски 900/1300),

Наведена канализациона мрежа припада сливу колектора "III", за који је израђено Генерално решење у октобру 1987. године. Генерално решење покрива сливно подручје Плана.

По овом решењу постојећа канализациона мрежа је димензионисана да прихвати све санитарне отпадне воде постојећих и планираних потрошача, као и атмосферске воде са припадајућег слива са меродавном количином падавина од 90 л/с/ха и коефицијентом отицаја 0,6. Систем канализације је општи. Све прикупљене отпадне воде се транспортују до градског уређаја за пречишћавање отпадних вода (УПОВ).

Функционално стање постојећих канала је делом задовољавајуће, обзиром да око половине постојеће канализационе мреже ћине зидани канали старости преко 100 година. У складу стим потребно је:

- заменити 3800/1200 (изграђен 1890.) у Ул.Змај Јовиној са цевним водовима пречника 400 и 500 мм,
- заменити 3600/800 (изграђен 1890.) на Тргу Цара Јована Ненада са канализационим водом пречника 400 мм,
- превезати сливнике са 3800/1200 (изграђен 1880.) на Б900/1350 у Ул. Димитрија Туцовића и запунити зидани канал.

### **3.7. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА ИЛИ ЗОНАМА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ**

Пре почетка изградње на парцели потребно је да су испуњени минимални услови за прикључење на јавну саобраћајну површину.

Потребан степен комуналне опремљености подразумева решење у снабдевању водом, одвођењу отпадних вода и снабдевању електричном и топлотном енергијом.

Комунално опремање ће се обезбедити прикључењем на изграђену или планирану водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу.

### **3.8. ОПШТИ РЕГУЛАЦИОНИ И НИВЕЛАЦИОНИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА**

Регулациона линија је линија која раздваја површину јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

РАЗГРАНИЧЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА са геодетским елементима за обележавање парцела (координатама преломних тачака) намењеног за јавне површине ће се вршити на основу датих регулационих линија са елементима за обележавање који су приказани на графичком прилогу бр. 5.6.

У Плану није планирано отварање нових улица.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу важи графички прилог 5.6.

Планом хоризонталне регулације улица дефинисани су услови за диспозицију саобраћајних површина – коловоза, бициклистичких стаза и тротоара у профилу улице у односу на осу саобраћајница.

У односу на утврђену нивелету саобраћајница потребно је испланирати терен пре почетка грађења.

У односу на дефинисану нивелету саобраћајница утврдити висинску коту приземља објеката.

Нивелацију према суседним парцелама решити применом техничких решења која обезбеђују заштиту свих објеката и на начин да се одвођење атмосферских вода са објекта, саобраћајних и зелених површина обезбеђује на сопственој парцели.

### **3.9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА**

#### **3.9.1. Услови и мере заштите природних добара**

Унутар граница обухвата Плана нема заштићених природних добара, нити еколошких коридора.

#### **3.9.2. Услови и мере заштите културног наслеђа**

За потребе израде Плана су прибављени Претходни услови и мишљење од надлежног Међуопштинског завода за заштиту споменика културе из Суботице под бројем: 497-2/96 од 13.09.2018.

*Предметни простор чини део Просторне културно историјске целине,, Историјско језгро Суботице,, од великог значаја,, (Сл. Лист АПВ 25/91.). Унутар тога простора налазе се евидентирани споменици културе (2), објекти од посебне вредности (6) и објекти од вредности (3).*

*Ови претходни услови и мишљење су извод из Студије "Детаљне мере заштите за део просторне културно историјске целине - зона I" бр. 93-1/12 од 13.02.2009. године коју је израдио Међуопштински завод за заштиту споменика културе Суботица.*

*У односу на поменути студију евидентирани су објекти који су изграђени са грађевинском дозволом и Условима овог завода. То су објекти у блоку 20:*

- Објекат у улици Целовечка 7а (услови бр. 482-2/13 од 04.01.2017. године),*
- Објекат у улици Димитрија Туцовића бр. 14 (услови бр. 331-2/94 од 12.05.2017. године).*

*Објекат у улици Димитрија Туцовића бр. 2 (блок 20) је саниран кроз реконструкцију према Условима овог завода бр. 691-2/13 од 23.10.2017. године а у складу са чланом 143. Закона о планирању и изградњи.*

*У блоковима 18 и 19 нема изграђених нових објеката.*

*У блоку 18 у улици Целовечка бр. 8, к.п. бр. 3746/1 је порушен стамбени и помоћни објекат, а све у складу са Условима овог завода бр. 328-2/13 од 18.06.2018. године.*

*У односу на постојећи План детаљне регулације центра града Суботице - зона I ("Службени лист Града Суботице" бр. 06/2010 и 55/2011), према Студији "Детаљне мере заштите за део просторне културно историјске целине - зона I" бр. 93-1/12 од 13.02.2009. године коју је израдио*

Међуопштински завод за заштиту споменика културе Суботица, предлагемо следеће корекције/сугестије у предметним блоковима 18, 19 и 20:

- У улици Суботе Врлића (јужна страна), уместо досадашње изградње (према важећем плану) предлага се улична блоковска изградња са објектима двостране оријентације и двориштима оријентисаним према Фрањевачком самостану.

Уз северну страну улице Суботе Врлића, задржати планирану изградњу која није ивична, блоковска градња, обзиром да су парцеле оријентисане на Змај Јовину улицу уз коју је планирана улична блоковска изградња.

- Исти принцип применити на парцели у улици Суботе Врлића бр. 6, бивше „Фекете купатило“, стим да се у приземном делу услови изградња садржаја по узору на ранију намену (купатило) и уз обавезу да се део простора стилски уреди по узору на ентеријер „Фекете купатила“.

- Евентуална корекција ограде Фрањевачког самостана иза „Отвореног универзитета“ која је неопходна због тренутно безусловног саобраћајног пролаза између ова два објекта. Све извести према условима и обавезног надзора овог завода.

- На планираном објекту на локацији бившег „скелета“, могуће је формирање висинског акцента до висине постојеће „куле“ „Отвореног универзитета“, уз услов да хоризонтални габарит не може да заузме више од 40% габарита објекта.

#### Утврђују се следећи услови за археолошка налазишта:

Ако се у току извођења грађевинских и других радова на подручју просторне културно историјске целине предметног дела плана, наиђе на археолошка налазишта, извођач радова је дужан да одмах обустави радове и обавести надлежни Завод како би се обавили заштитни археолошки радови.

Све планиране веће земљане радове унутар територије предметног дела плана, потребно је условити обезбеђењем стручног археолошког надзора, а у зависности од значаја налазишта и системска истраживања.

## 2. Споменици културе

**1. Фрањевачки самостан**, Трг Цара Јована Ненада 13, kat.parc.br.3714.

споменик културе од **великог значаја**, решење ПЗЗСК Нови Сад 371 од 31. 03. 1951.

**2. Најстарија кућа**, Трг цара Јована Ненада 11, кат.парц. 3713/1, 3713/2

#### Утврђују се следеће урбанистичке мере заштите за споменике културе

1. Очување оригиналног хоризонталног и вертикалног габарита, примењених материјала, конструктивног склопа.

2. Очување или рестаурација основних вредности функционалног склопа, ентеријера и мобилијара.

3. Очување или рестаурација изворног изгледа, стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентичног колорита објекта

4. На овим објектима је дозвољено осавремењивање објекта у циљу бољег коришћења што подразумева следеће:

- увођење савремених инсталација, под условом да не наруше ентеријерске вредности објекта;

- уређење поткровља могуће је само у постојећем габариту крова (сем на сакралним објектима), са принципом из постојећег степенишног простора или неке друге просторије највише етаже, али само у случају да се тиме не нарушава изворно функционално решење објекта. Осветљење остварити путем кровних прозора у равни крова оријентисаних према дворишном простору. Ове интервенције вршити према условима надлежне установе заштите.

- Уређење подрума могуће је остварити са приступом из постојећег степенишног простора, из неке друге просторије или из дворишта али само у случају да се тиме не нарушавају основне

вредности здања и његова стабилност. Извршити претходна испитивања тла и носеће конструкције објекта.

5. Накнадно дограђени неестетски делови грађевине и неадекватни помоћни објекти са парцеле и из окружења се уклањају. Дворишни простор у свему ускладити са главним објектом.

6. Могућа је промена намене, с тим да нове функције морају бити примерене архитектури, постојећем функционалном и конструктивном склопу објекта.

7. Рекламе, табле, осветљење и др. на фасадама могу се поставити само према условима надлежног Завода за заштиту споменика културе. Клима уређаји се могу поставити искључиво на дворишној фасади и то према условима Завода.

### **3. Објекти од посебне вредности унутар ПКИЦ**

Димитрија Туцовића 2, (кат.парц. 3712 К.О. Стари Град)

Д.Туцовића 4, (кат.парц. 3711 К.О. Стари Град)

Д.Туцовића 6, (кат.парц. 3710, К.О. Стари Град)

Д.Туцовића 8, (кат.парц. 3709/1, 3709/2, К.О. Стари Град)

Д.Туцовића 10, (кат.парц. 3708, К.О. Стари Град)

Д.Туцовића 12, (кат.парц. 3707 К.О. Стари Град)

### **4. Објекти од вредности унутар ПКИЦ**

Д.Туцовића 2 и 2а, (кат.парц. 3712 К.О. Стари Град)

Змај Јовина 2, (кат.парц. 3729 К.О. Стари Град)

### **\*МЕРЕ ЗАШТИТЕ УРБАНИХ СТРУКТУРА\***

**Утврђују се следеће опште урбанистичке мере заштите за предметни простор:**

- Очување основних елемената историјске урбане матрице простора: урбаних блокова, улица и тргова.
- Очување наслеђених регулационих и грађевинских линија условљено је значајем уличног потеза као и градитељским наслеђем (НКД, објекти од посебне вредности, објекти од вредности) које је предвиђено за чување. На уличним потезима где су објекти без вредности (Улица Змај Јовина, Суботе Врлића, Целовачка и Партизанска), могућа је корекција регулације ради остварења даљег несметаног процеса градоградње (обезбеђење услова за несметано функционисање саобраћаја, услова за функционисање објеката у погледу обезбеђења прописаних међусобних удаљености, инсолације, вентилације према урбанистичким нормативима и др.)
- Очување постојеће парцелације уз могућност препарцелације унутар блокова.
- Очување ивичне блоковске изградње на парцели, као наслеђеног типа грађења, надовезивањем на постојеће објекте који се задржавају, на начин којим се унутар блокова формирају унутрашња дворишта, карактеристична за градски центар.
- Очување објеката према приложеној валоризацији и усаглашавање новопланираних објеката са њима.
- Очување вертикалне регулације градског језгра, визура и силуете града.
- На потезима где се врши интерполација треба испратити вертикалну регулацију постојећих суседних објеката (висина поткровног венца и слемена) који имају споменична својства или, у случају да таквих објеката нема, вертикалну регулацију одредити у односу на најближе реперне тачке у улици или блоку. Прецизне димензије (висине у метрима) за сваки појединачан објекат биће дефинисане Условима за предузимање мера техничке заштите које је Инвеститор у обавези да наручи пре пројектовања од стране МЗЗСК Суботица.

- Унутрашња дворишта решавати у зависности од намене објекта, као дворишта отвореног типа функционално припојена улици и међусобно повезана, односно затвореног типа у функцији власника објекта.
- Извршити измештање или уклањање помоћних објеката који не одговарају функционалним потребама, односно културно-историјским или естетским вредностима просторне културно-историјске целине, у складу са решењем надлежне установе заштите непокретних културних добара.
- Треба задржати следеће намене објеката за градско језгро: јавне, пословне, пословно-стамбене и стамбене функције.
- Приликом изградње нових објеката, посебну пажњу обратити на решење паркирања и гаражирања. Приликом решавања подземних гаража, за сваку појединачну локацију посебну пажњу обратити на испитивање подземних вода и на утицај нове градње на њихове будуће токове. (систем дренаже, кишини канал).
- Приликом изградње нових објеката, посебну пажњу обратити и на решење одлагања и одношења смећа, као и на озелењавање окружења.
- Све интервенције унутар овога простора градског језгра ће се вршити на основу претходно прибављених Улова за предузимање мера техничке заштите од стране Међуопштинског завода за заштиту споменика културе.
- Партерно решење и урбани мобилијар уличних потеза, тргова и паркова, киосци и тезге треба да носе стилска обележја амбијента. Новоизграђене просторе (дворишта и унутрашњост урбаних блокова...) савремено опремити, сагласно архитектури околних објеката.
- Постављање елемената урбаног мобилијара изводити према посебном пројекту "урбане опреме" надлежне установе заштите непокретних културних добара;
- Извести постепено попловање улица адекватним материјалом отпорним на хабање, уместо асфалтирања.
- Паркирање у највећој могућој мери решити подземним гаражама у оквиру објеката, а поготово централном гаражом испод Трга цара Јована Ненада како би се постојеће улице у највећој могућој мери растеретиле. Том приликом обавезно посебну пажњу обратити на испитивање подземних вода и на утицај нове градње на њихове будуће токове. Посебним пројектом решити преусмеравање ових вода, како се оне не би негативно одразиле на околне објекте.
- Ако се у току извођења грађевинских и других радова на подручју просторне културно историјске целине наиђе на археолошка налазишта, извођач радова је дужан да одмах обустави радове и обавести надлежни Завод како би се обавили заштитни археолошки радови.

#### **\*МЕРЕ ЗАШТИТЕ ФИЗИЧКИХ СТРУКТУРА\***

**\* Објекти од посебне вредности** су сви објекти који по урбанистичко-архитектонском, уметничком, културно-историјском или др. значају имају посебну вредност.

**За објекте од посебне вредности се утврђују мере заштите идентичне мерама заштите НКД с тим да се додаје следеће:**

(4) На овим објектима се не дозвољава надоградња, али је дозвољено осавремењивање објеката у циљу бољег коришћења што подразумева следеће интервенције, које се морају извести уз услове и под надзором надлежне установе заштите:

б) уређење поткровља могуће је само у постојећем габариту крова, са приступом из постојећег степенишног простора или неке друге просторије највише етаже, али само у случају да се тиме не нарушава изворно функционално решење објекта. Осветљење остварити путем кровних прозора/баца оријентисаних према дворишном простору, а према уличном делу могуће је отварање само кровних прозора у равни крова и то само ако се тиме

не нарушава естетика и склад изворног изгледа објекта. Ове интервенције вршити према условима надлежне установе заштите.

г) Остале интервенције (отварање портала, излога,) могуће су ако се на тај начин не нарушавају основне вредности здања, стилске карактеристике, пропорцијски односи и др. Отварање је могуће реализовати искључиво ако се придржава Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

д) Дворишни делови могу бити дограђени до висине уличног габарита објекта, једино ако је изворним решењем остављена могућност за дворишну доградњу. Дворишне доградње јединствено решити за читаву парцелу како би се остварила јединствена естетска целина.

#### **\*Објекти од вредности**

**За ове објекте се утврђују следеће мере заштите, идентичне мерама заштите за објекте од посебне вредности и додаје се следеће:**

б) Могуће је уређење поткровља, према уличном фронту задржати постојећи габарит крова, док је према дворишном делу могућа корекција нагиба како би се остварило што боље осветљење. Осветљење је могуће остварити путем кровних прозора (баца) оријентисаних према дворишном простору, а према уличном делу могуће је отварање само кровних прозора у равни крова и то само ако се тиме не нарушава естетика и склад изворног изгледа објекта. Ове интервенције вршити према условима надлежне установе заштите.

в) Отварање портала, излога и подрумских силаза са уличне стране могуће је само јединственим третирањем читавог објекта, и то ако се на тај начин не нарушавају основне вредности здања, стилске карактеристике, пропорцијски односи и др. иако је силаз остварив са максимално 2 степеника управно постављена на објекат. Нема силаза паралелних са фасадом.

**\*Објекти без споменичких својстава** су сви остали објекти који немају споменична својства, али то не значи да немају грађевинске или неке друге вредности, те из тога разлога могу бити адаптирани како би се уклопили у амбијент или замењени новим објектима према условима надлежне установе заштите непокретних културних добара с тим да морају испуњавати следеће услове:

У случају када се гради нови објекат:

(1) Новопланиране објекте ускладити са карактером амбијента и вредностима урбаног и архитектонског наслеђа у погледу димензија, диспозиције, пропорција, типа градње и обликовања.

(2) Положај објекта на парцели је ивични, оријентисан према улици. (обликовање објекта према дворишту је такођер веома битно) Положај се одређује у односу на постојећу регулациону линију, ако се на уличном фронту блока налазе објекти са споменичним вредностима. У случају да се на уличном фронту не налази ниједан објекат са споменичним својствима, могуће је нови објекат поставити на нову регулациону линију која битно не одступа од постојеће али је минимално померена унутар блока како би се обезбедили сви услови савременог планирања.

(3) Висински габарит новопланираног објекта који се интерполује између два објекта са споменичним својствима **одређен је висинским габаритом суседних објеката, висином венца, слемена крова и сл.** Уколико се гради већи потез нових објеката, висине се одређују у односу на реперне тачке на нивоу улице, предметног или суседног блока. Прецизне димензије (висине у метрима) за сваки појединачан објекат биће дефинисане Условима за предузимање мера техничке заштите од стране МЗЗСК Суботица.

(4) Спратност нових објекта је прописана максималним висинама стрехе и слемена које су прописане постојећом студијом, а само изузетно, максимална спратност је П+4+Пк. Свака локација ће бити посебно прецизно дефинисана Условима за предузимање мера техничке заштите који се посебно дефинишу за сваки објекат од стране МЗЗСК Суботица.

Обзиром да се све планиране висине из студије задржавају, нису посебно дати графички прилози уличних фасада.

(5) Спратност објеката мора бити усклађена са висинама постојећих здања. Наведена спратност нових објеката се дефинише у складу са висином стрехе и слемена реперних објеката.

(6) Габарит се по дубини решава слободно у складу са функцијом објекта. У случају да се нови објекат гради уз објекат који је предвиђен за чување, дворишним крилима објекта прекрити забатне и калканске зидове суседних објеката.

(7) По угледу на градитељско наслеђе за нови објекат формирати колски улаз у циљу приступа у двориште, те решавања паркирања и гаражирања, изношења смећа, из противпожарних разлога и сл.

(8) Приликом изградње новог објекта решити паркирање и гаражирање, као и хортикултурно уређење окружења.

(9) Обликовање новопланираних објеката, као и целокупно архитектонско дело (конструкција, функција) треба да буде печат свога времена. Са објектима која имају споменична својства у окружењу треба да чине складну целину.

(10) За спољну обраду новог објекта дозвољена је употреба материјала који не одударају од изворних, примењених на постојећим објектима просторне културно-историјске целине који имају културно-историјску вредност (с тим што није дозвољена употреба беле силикатне опеке, ломљеног камена и видљивих бетонских површина);

(11) Намена нових објеката може бити: јавна, стамбена, пословна и мешовита.

(12) Формирати дворишта отвореног типа за јавно коришћење. Дворишта се морају адекватно партерно уредити, поплочати, озеленити и осветлити.

(13) За идејна решења нових објеката унутар градског језгра предлаже се расписивање конкурса.

**До привођена плана намени, на објектима који су предвиђени за рушење могу се изводити следеће интервенције:**

- (1) Објекти се могу рестаурирати, адаптирати и реконструисати према Условим МЗСК Суботица
- (2) Уређење фасада, у складу са наведеним, јединствено третирају, како у погледу отварања излога и портала тако и приликом решавања колористике. На тај начин остварити квалитетне пропорцијске односе и естетску целину објекта. Све ово је у циљу да се до изградње нових објеката, разним интервенцијама на постојећим објектима не наруши амбијент заштићеног језгра.
- (3) Све интервенције извести у складу са условима Завода за заштиту споменика културе Суботица

### **3.9.3. Услови и мере заштите животне средине и живота и здравља људи**

Саставни део Одлуке о изради Плана је Решење Градске управе Града Суботице – Секретаријата за грађевинарство број: IV-05-350-34.1/2015 од 11.08.2015. године о неприступању стратешкој процени утицаја уз План, на животну средину.

На простору Плана обезбедиће се услови заштите животне средине ради оптималног функционисања целокупног простора, спречавањем свих облика угрожавања животне средине и обезбеђивањем нивоа квалитета средине, према одговарајућим стандардима и критеријумима, прописаним законима и подзаконским актима:

- **Закон о заштити животне средине** („Службени гласник РС” бр. 135/04, 36/09, 72/09-др закон, 43/11 одлука УС 14/16),

- **Закон о стратешкој процени утицаја на животну средину** („Сл. гласник РС” бр. 135/04 и 88/10),
- **Закон о процени утицаја на животну средину** („Сл. гласник РС” бр. 135/04 и 36/09),
- **Правилника о дозвољеном нивоу буке у животној средини** („Сл. гласник РС” бр. 54/92 и 72/10) и других важећих прописа у овој области.

**У циљу спречавања угрожавања животне средине потребно је:**

- Планиране улице извести у утврђеним регулационим ширинама, са свим планираним саобраћајним површинама – коловози, тротоари, бициклическе стазе. Саобраћајнице изградити од тврдог материјала (асфалт, бетон) у циљу спречавања стварања прашине и блата.
- Постојеће и планиране зелене површине уредити и одржавати у складу са функцијом (улично зеленило, зеленило око јавних објеката ...).
- Одвођење отпадних вода на простору решавати путем јавне канализационе мреже у циљу спречавања загађења подземних вода и реципијента. Квалитет вода које се упуштају у канализациону мрежу треба да је у складу са прописаним квалитетом који утврђује надлежна водопривредна организација.
- Простор опремити планираном инфраструктуром у целости, што подразумева изградњу свих планираних инфраструктурних објеката и водова.
- Комунални отпад депоновати у одговарајуће посуде у сопственом дворишту у контејнерима смештеним на погодним локацијама у склопу парцеле за јавне, вишепородичне и пословне објекте а у складу са прописима за одређену намену објекта – врсту делатности, са одвожењем на градску депонију, организовано путем надлежног комуналног предузећа.

#### **3.9.4. Услови за заштиту од пожара, елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава**

Општи услови заштите од пожара, елементарних непогода и уништавања од утицаја на уређење и изградњу простора Плана подразумевају придржавање одредби прописаних следећим законским и подзаконским актима:

- **Закон о заштити од пожара** (“Службени гласник РС” бр. 111/2009, 20/2015);
- **Закон о одбрани** (“Службени гласник РС” бр. 116/07, 88/09, 88/09 – др.закон и 104/09 – др. закон) и других важећих прописа и норматива везаних за ове области;
- **Закон о ванредним ситуацијама** (“Службени гласник РС” бр. 111/2009, 92/2011 и 93/2012);
- **Правилник о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара** (“Службени лист СФРЈ” бр. 39/91);
- **Правилник за електроинсталације ниског напона** (“Службени лист СРЈ” бр. 28/95, 21/97 и 63/98);
- **Правилник о заштити објеката од атмосферских пражњења** (“Службени лист СРЈ” бр. 11/96);
- **Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичком подручју** (“Службени лист СФРЈ” бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90).

Као мера заштите од пожара неопходно је планирати приступе ватрогасним возилима до сваког објекта што се обезбеђује саобраћајницама и колским пасајима.

Угроженост од пожара на простору у границама плана отклониће се изградњом хидрантске мреже на уличној водоводној мрежи потребног капацитета, као и придржавањем услова за обезбеђење противпожарне заштите приликом пројектовања и изградње објеката у складу са њиховом наменом (избором грађевинског материјала, правилном уградњом инсталација) грађењем саобраћајница оптимално димензионисаних у односу на ранг саобраћајнице и процењени интензитет саобраћаја, у погледу ширина коловоза, радијуса кривина и др. и обезбеђењем адекватног колског приступа комплексу и објектима.

Подручје Суботице спада у зону угрожену земљотресима јачине VIII МЦС. Објекте пројектовати и градити у складу са чланом 4. Правилника о техничким нормативима за изградњу

објекта високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ” број 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

Заштита од удара грома треба да се обезбеди изградњом громобранске инсталације која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена. Уколико на територији обухваћеној планом постоје радиоактивни громобрани, неопходно их је уклонити - заменити.

Као мера заштите становништва од ратних дејстава код изградње објеката у зависности од намене простора неопходно је придржавати се важећих прописа.

Ступањем на снагу Закона о изменама и допунама Закона о ванредним ситуацијама („Службени гласник РС“ бр.93/2012) престале су да важе одредбе које се односе на надлежност Јавног предузећа за склоништа за утврђивање услова и мера заштите од ратних дејстава.

Склањање људи, материјалних и културних добара обухвата планирање и коришћење постојећих склоништа, других заштитних објеката, прилагођавање нових и постојећих комуналних објеката и подземних саобраћајница, као и објеката погодних за заштиту и склањање, њихово одржавање и коришћење за заштиту људи од природних и других несрећа. Као други заштитни објекти користе се подрумске и друге подземне просторије у стамбеним и другим зградама, прилагођене за склањање људи и материјалних добара.

Као јавна склоништа могу се користити и постојећи комунални, саобраћајни и други инфраструктурни објекти испод површине тла, прилагођени за склањање.

Инвеститор је дужан да приликом изградње нових комуналних и других објеката у градовима прилагоди те објекте за склањање људи.

Изградња, прилагођавање комуналних, саобраћајних и других подземних објеката за склањање становништва врши се у складу са прописима.

### **3.9.5. Услови за евакуацију отпада**

Инвеститори и власници објеката дужни су да обезбеде контејнере за одношење отпада и предају их надлежном предузећу на управљање.

Одлагање смећа врши се у контејнерима смештеним на погодним локацијама у склопу парцеле или у одговарајућим просторијама у објекту за јавне, вишепородичне и пословне објекте а у складу са прописима за објекте одређене намене, са одвожењем на градску депонију, организовано и путем надлежног комуналног предузећа.

Контејнере лоцирати тако да буду ван главних токова кретања лако доступни моторним возилима ради несметаног пражњења.

За смештај контејнера за одлагање смећа могу се користити просторије у објектима које морају испуњавати најстрожије хигијенске услове - у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције, доброг вентилисања и сл.

Такође, до њих се мора остварити неометан приступ возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење смећа. Прилазни путеви до места где се планира држање посуда за чување и сакупљање отпада треба да буду двосмерни за саобраћај специјалних возила за одвоз отпада, максималног оптерећења до 10 т, ширине до 2,5 м и дужине до 12 м.

Габарити камиона за пражњење контејнера су: дужина око 10 м, ширина око 2,55 м и висина око 3,9 м, а димензије простора који заузима један контејнер износе 1х1,5 м.

Места за контејнере су од тврде подлоге (бетон, асфалт...). Одвођење атмосферских отпадних вода решити тако да се отпадна вода са места за контејнере одлива у слободни околни простор.

У циљу заштите од погледа контејнерско место се може оградити зимзеленим дрвећем, шибљем или оградом, висине до 1,8 м.

### **3.10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, У СКЛАДУ СА СТАНДАРДИМА ПРИСТУПАЧНОСТИ**

У решавању саобраћајних површина, прилаза објектима и других елемената уређења и изградње простора и објеката применити одредбе Закона о спречавању дискриминације особа са

инвалидитетом („Службени гласник РС” бр. 33/06) и Правилника о техничким стандардима, планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", број 22/15).

У складу са стандардима приступачности обезбедити услове за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама на следећи начин:

- Приликом пројектовања и изградње зграда јавне и пословне намене, објеката за јавну употребу (улице, тргови, паркови и сл.), као и стамбених и стамбено-пословних зграда са десет и више станова потребно је испоштовати све саобраћајне критеријуме како би се обезбедило несметан приступ лицима са посебним потребама;

- Испуњавање услова у погледу приступа се односи на пројектовање и планирање нових објеката и простора, доградњу нових објеката, као и на реконструкцију и адаптацију постојећих објеката, када је то могуће у техничком смислу.

### 3.11. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

На основу Закона о планирању и изградњи, а у складу са стратегијом Агенције за енергетску ефикасност неопходно је радити на подстицању градитеља и власника објеката да примене енергетски ефикасна решења и технологије у својим зградама, ради смањења текућих трошкова, тј. да унапреде енергетску ефикасност у зградарству чиме би се смањила потрошња свих врста енергије.

Потребно је применити концепте који су штедљиви, еколошки оправдани и економични по питању енергената, уколико се желе остварити циљеви попут енергетске продуктивности или енергетске градње као доприноса заштити животне средине и климатских услова.

Основне мере за унапређење енергетске ефикасности у зградарству су: смањење енергетских губитака, ефикасно коришћење и производња енергије. Смањење енергетских губитака се постиже: елиминисањем „хладних мостова“, топлотном изолацијом зидова, кровова и подова, заменом столарије, односно употребом модерних прозора и врата који имају добре термоизолационе карактеристике, а све у циљу спречавања неповратних губитака дела топлотне енергије. Ефикасно коришћење енергије подразумева употребу нових система грејања и хлађења који су релативно ниски потрошачи енергије, а могу се напајати из алтернативних и обновљивих извора енергије, као што су соларна и геотермална енергија. Топлотне пумпе код ових система могу радити у режиму грејања зими, а у режиму хлађења у току лета тако да се постиже угодна и равномерна клима становања током читаве године.

Енергетска ефикасност изградње објеката обухвата следеће мере:

- реализација пасивних соларних мера, као што су: максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објекта (оријентација зграде према јужној, односно источној страни света), заштита од сунца, природна вентилација и сл;

- омотач зграде (топлотна изолација зидова, кровова и подних површина); замена или санација прозора (ваздушна заптивност, непропустљивост и друге мере);

- систем грејања и припреме санитарне топле воде (замена и модернизација котлова и горионика, прелазак са прљавих горива на природни гас, регулација температуре, уградња термостатских вентила, делитеља и мерача топлоте и друге мере;

- унутрашња клима, која утиче на енергетске потребе, тј. систем за климатизацију, (комбинација свих компоненти потребних за обраду ваздуха, у којој се температура регулише или се може снизити, могућно у комбинацији са регулацијом протока ваздуха, влажности и чистоће ваздуха);

- унутрашње и спољно осветљење (замена сијалица и светиљки ради обезбеђења потребног квалитета осветљености).

Неке зграде, као што су историјски споменици, верски објекти, пољопривредне зграде, могу бити изузете из примене ових мера. Мере за даље побољшавање енергетских карактеристика зграде не смеју да буду у супротности са другим суштинским захтевима, као што су приступачност, рационалност и намеравано коришћење зграде.

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства и како је прописано Правилником о енергетској ефикасности зграда (“Службени гласник РС” бр.61/11). Енергетска својства утврђују се издавањем

сертификата о енергетским својствима зграда који издаје овлашћена организација која испуњава прописане услове за издавање сертификата о енергетским својствима зграда. Сертификат о енергетским својствима зграда чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

## **IV ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

### **4.1. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА**

Правила грађења утврђена су за претежне намене, односно зоне у обухвату плана, и односе се на појединачне грађевинске парцеле у мери довољној да буду основ за издавање локацијских услова на укупном земљишту обухваћеним планом осим за грађевинско земљиште обухваћено планом за које је одређена обавеза даље планске разраде.

Простор обухваћен планом, према претежној намени, а у складу са својим специфичностима подељен је на следеће урбанистичке - наменске зоне за које су утврђена правила грађења:

- зона пословања и пословања са становањем
- зона комерцијално-пословних садржаја
- зона верских објеката

У оквиру блока без обзира на врсту и намену објекта као и начина градње, морају бити испоштовани сви урбанистички показатељи који су прописани овим планом као и сва прописана правила грађења која важе у тој зони.

Величина грађевинске парцеле утврђена је према намени и врсти, односно начину постављања објекта на парцели, а у складу са правилима грађења дефинисаним за зону којима су уважене специфичности и затечени начин коришћења простора у зони.

Ширина грађевинске парцеле утврђена је према начину постављања објекта на парцели, који треба да је усаглашен са преовлађујућим начином постављања постојећих објеката у блоку, односно уличном потезу, а према условима које парцела треба да испуни за грађење објекта одређене намене.

У улицама и на местима где није успостављена планирана регулациона ширина, приликом изградње објеката претходно успоставити пуну регулациону ширину.

#### **4.1.1. Зона пословања и пословања са становањем**

Зона пословања и пословања са становањем је заступљена у свим грађевинским блоковима и представља доминантну намену на предметном простору. Ова намена заузима 2,43 ha, односно 46,02% укупне површине обухваћене Изменом плана.

#### **1) Правила у погледу величине и ширине парцеле према намени и врсти објеката**

Величина парцеле намењене изградњи пословних и пословно-стамбених објеката мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретном наменом објекта, као и пратеће садржаје уз обезбеђивање прописаних индекса изграђености и степена заузетости земљишта, односно максималног и минималног процента искоришћености простора за градњу.

Парцелација и препарцелација унутар блокова у циљу формирања грађевинских парцела ће се утврђивати Пројектима парцелације, односно препарцелације, према правилима утврђеним ПДР-ом.

Минимална величина парцеле за изградњу пословних и пословно-стамбених објеката у зони је 600 м<sup>2</sup>. Максимална величина парцеле се не условљава.

Минимална ширина уличног фронта за пословно-стамбене и стамбено-пословне објекте је 20 м, а препоручена 30 м. Ширина уличног фронта код искључиво пословних објеката може бити и ужа, а минимално 15,0м.

Организација и уређење грађевинске парцеле намењене грађењу пословних, пословно-стамбених и стамбено-пословних објеката првенствено је условљена врстом планиране делатности, а

утврђиваће се Локацијским условима, на основу утврђених правила грађења, и у складу са важећим нормативима и прописима за објекте одређене намене, односно према врсти делатности стим да се на парцели-комплексу морају обезбедити и услови за паркирање и гаражирање возила како запослених тако и станара у зградама.

Након изградње објекта обавеза Инвеститора је да издвоји парцеле испод габарита објекта, док ће остали део дворишта унутар грађевинских блокова представљати остало грађевинско земљиште намењено јавном коришћењу.

Код изградње пословних објеката намењених јавном коришћењу се морају испоштовати услови за несметано кретање старих, хендикепираних и инвалидних лица, а у зависности од намене која ће се одвијати у објекту.

## **II) Врста и намена објеката**

Пословање у оквиру градског центра, који је као заштићено историјско језгро проглашен за непокретно културно добро, ће се развијати уз поштовање урбане основе. На већем делу површина осталих намена – унутар грађевинских блокова планирана је изградња пословних, пословно-стамбених и стамбено-пословних објеката.

Врста објеката с обзиром на начин изградње на грађевинској парцели у зони намењеној ПОСЛОВАЊУ И ПОСЛОВАЊУ СА СТАНОВАЊЕМ је:

- у прекинутом и непрекинутом низу (објекат додирује једну или обе бочне линије грађевинске парцеле),

У зони намењеној ПОСЛОВАЊУ И ПОСЛОВАЊУ СА СТАНОВАЊЕМ се дозвољава изградња пословних, пословно-стамбених и стамбено-пословних објеката, као и изградња објеката намењених туристичко-угоститељским садржајима, спорту и рекреацији. Код изградње стамбено-пословних објеката заступљеност становања може да буде до максимално 80% површине објекта.

Осим напред дозвољених објеката и делатности у зони се могу градити објекти намењени јавном коришћењу (из области образовања, здравства, социјалне заштите и сл.).

У зони није дозвољена изградња комерцијалних објеката типа мега-маркета, veleprodajних објеката, и сл.

У зони није дозвољена изградња објеката производног занатства и других делатности рада, као ни објеката сервисно-услужних делатности (бензинске и гасне станице, праонице возила, ауто-сервиси и сл.).

## **III) Положај објеката на парцели**

Положај објеката на парцели је утврђен дефинисањем простора за грађење у склопу кога се може развијати хоризонтални габарит објекта.

Простори за грађење су дефинисани углавном у односу на постојеће и планиране регулационе линије улица у складу са наслеђеним начином градње (ивична блоковска градња), односно на начин да се улична грађевинска линија поклапа са регулационом линијом улице.

Изузетак представљају дворишна крила објеката уз улицу Суботе Врлића обзиром да су парцеле оријентисане и на улицу Ј.Ј.Змаја уз коју је планирана ивична блоковска градња, као и дворишни објекти у подблоку “Д.1” чије грађевинске линије су дефинисане у односу на међне линије парцела, односно у односу на постјеће објекте.

Положај и димензије простора за градњу су приказани на графичком прилогу број 5.6. који је дат у склопу овог елабората.

## **IV) Урбанистички показатељи**

У зони намењеној ПОСЛОВАЊУ И ПОСЛОВАЊУ СА СТАНОВАЊЕМ положај објеката утврђен одређивањем простора за градњу, односно уличном и дворишном грађевинском линијом, урбанистички показатељи су дефинисани у односу на површину тог простора на следећи начин:

- максимална искоришћеност простора за градњу новопланираних објеката је 95%,

- минимална искоришћеност простора за градњу новопланираних објеката је 85%.

Проценат учешћа зеленила је утврђен за појединачну парцелу, и то на местима где је то могуће, а треба да заузима до 20% од површине парцеле.

Максимална дубина основног габарита објекта, односно простора за грађење је дефинисана на поменутом графичком прилогу 5.6., а дозвољена одступања су до максимум 5%.

#### **V) Дозвољена спратност и висина објеката**

Спратност објеката је условљена висином стрехе и слемена који су утврђени студијом “Детаљне мере заштите за део просторне културно-историјске целине Суботице – зона I” и у складу са Претходним условима и мишљењем од надлежног Међуопштинског завода за заштиту споменика културе из Суботице под бројем: 497-2/96 од 13.09.2018. који су уграђени у овај план и приказани на графичком прилогу 5.6.

Дозвољена је изградња подрума или сутерена, водећи рачуна о геотехничким и хидротехничким ограничењима.

Намена етажа објеката се утврђује у односу на функцију и начин коришћења објекта:

**Подрум** – за помоћне, пратеће радне просторије, (котларница, склониште, гаража, магацини, складишта и сл.).

**Сутерен** – за помоћне, пратеће просторије (котларница, гаража, магацин, вешерај и сл.) и пословне садржаје, стим да мора бити испуњен услов у погледу висине прописане за ову намену.

**Приземље** – за пословне просторе према врсти делатности (трговинско-угоститељски, занатско-услужни, комерцијални садржаји и сл.

**Високо приземље** – за пословне просторе и изузетно за становање и то само уколико су у сутерену пословни садржаји.

**Спратови** – за пословне просторије у зависности од врсте пословања, и за становање

**Поткровље, мансарда и повучени спрат** – за стамбене или пословне просторије, а изузетно и помоћне просторије (магацини, архиве, вешераји, оставе за станаре и сл.).

Грађење објеката у зони у погледу архитектонског обликовања вршити у складу са планираном наменом, уз примену боја, архитектонских и декоративних елемената у обликовању фасада на начин којим ће објекат у простору и окружењу образовати усаглашену, естетски обликовану целину.

Максимална висина надзидка на ободним зидовима у поткровљу је 1.60 м (рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине).

За осветљење просторија у поткровљу могу се извести лежећи или стојећи кровни прозори, пропорцијама и обликом усаглашени са објектом.

Дозвољено је да се поткровна етажа формира као пуна етажа повучена за мин 1,0 м, стим да се над њом предлаже израда косог крова са малим нагибом, до 10°, а кровни покривач одабрати у складу са планираним нагибом кровних равни.

#### **VI) Најмања међусобна удаљеност објеката**

Најмања међусобна удаљеност објеката у овој зони је 6,0 м, односно минимално половину висине вишег објекта. Објекат не сме директно заклањати осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

Планирани објекти у складу са традицијом формирају, отворене или затворене грађевинске блокове што значи да се планирани објекти наслањају на постојеће. Уколико на постојећим забатним или калканским зидовима постоје формирани светларници и на габариту планираног објекта, на том месту се морају такође појавити светларници. Ово се не односи на појединачне отворе који су нелегално отворени.

#### **VII) Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

Грађевинске парцеле се могу међусобно ограђивати, уз обавезу да су дворишта намењена јавном кориштењу, по узору на постојећа оформљена дворишта уз улицу Д.Туцовића, која су већ

ограђена или могу бити ограђена функционалном и естетском оградом чија висина може бити највише до 1,8 м.

Код планираних објеката код којих су грађевинске линије повучене у односу на регулациону линију дозвољена је искључиво изградња тарнспарентне уличне ограде са максималним парапетом висине 0,6 м.

### **VIII) Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила**

За сваку грађевинску парцелу у оквиру зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Приступ парцелама, односно двориштима се обезбеђује преко планираних пасажа чија је минимална ширина 4.0 м, док минимална висина може бити прописана условима МУП-а, у случају да се мора обезбедити пролазак ватрогасног возила до дворишта.

Изузетак представља планирани пасаж који обезбеђује приступ из улице Партизанске до саобраћајнице иза „отвореног универзитета“, који мора бити са јавним коришћењем и чија висина мора да износи 4,5м обзиром да повезује две јавне површине.

Колски приступ планираним објектима уз улицу Змај Јовину од кружног тока до Целовечке су из улице С.Врлића, док ће колски приступ средишњим парцелама уз улицу Ј.Ј.Змаја, између Целовечке и Партизанске бити омогућен из те улице уз услов само десног режима скретања.

Приступ планираном објекту у дубини подблока „Д.1“ планиран са саобраћајнице иза „Отвореног универзитета“, а према решењу које је дато на граф.прилогу 5.6.

Паркинг простор за кориснике објекта, по правилу решавати у оквиру парцеле изградњом паркинга, паркинг гаража или гаража, а у складу са условима прикључка на јавну саобраћајницу.

За све планиране пословне, пословно-стамбене или стамбено-пословне објекте обезбедити услов - једно паркинг или гаражно место на 70,00 м<sup>2</sup> корисног простора, односно у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова и уз услов једно паркинг или гаражно место на један стан. За објекте намењене јавном кориштењу (из области образовања, здравства, социјалне заштите...) обезбедити услове у складу са условима дефинисаним ГП-ом или важећим правилницима и нормативима за ту врсту објеката.

Заједничка гаража може бити само у склопу објекта, стим да осим испод основног габарита објекта, габарит подземне етаже може да буде и изван габарита основног објекта и то по правилу у равни терена (или са мах издизањем до 0,5 м уколико то услови парцеле дозвољавају), при чему се не смеју прећи границе парцеле.

#### **4.1.2. Зона комерцијално-пословних садржаја**

Зона комерцијално-пословних садржаја је заступљена у подблоковима „Д.1“ и „Д.2“ и заузима 0,28 ха, односно 5,3% укупне површине обухваћене Изменом плана.

### **I) Правила за образовање грађевинских парцела**

Величина парцела намењених за изградњу комерцијално-пословних објеката, као и комплекса мултифункционалних објеката мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретном наменом објекта, као и пратеће садржаје уз обезбеђивање прописаних урбанистичких параметара.

Минимална величина парцеле за изградњу пословних објеката у зонама комерцијално-пословања је 800 м<sup>2</sup>, док максимална величина парцеле није условљена.

У склопу границе обухвата Измене плана су планирана два оваква комплекса, комплекс око „Фекете купатила“ чија површина је приближно 1480м<sup>2</sup>, и комплекс на локацији бившег „скелета“ чија површина је цца 1270м<sup>2</sup>.

Минимална ширина уличног фронта за објекте ове намене је 20м.

Организација и уређење грађевинске парцеле намењене грађењу пословних (комерцијално-трговачких, туристичких, угоститељских ...) објеката је условљена врстом планиране делатности, а утврђиваће се Локацијским условима, на основу утврђених правила грађења, и у складу са важећим нормативима и прописима за објекте одређене намене, односно према врсти делатности стим да се на парцели-компексу морају обезбедити и услови за паркирање и гаражирање возила како запослених тако и осталих корисника.

Код изградње пословних објеката намењених јавном коришћењу се морају испоштовати услови за несметано кретање старих, хендикепираних и инвалидних лица, а у зависности од намене која ће се одвијати у објекту.

## **II) Врста и намена објеката**

У зони намењеној изградњи комерцијално-пословних објеката се дозвољава изградња туристичко-угоститељских објеката са смештајним капацитетима, објеката са угоститељско-забавним садржајима као и изградња објеката намењених спорту и рекреацији.

Осим напред назначених објеката и планираних делатности у зони се могу градити објекти намењени јавном коришћењу (из области образовања, здравства, социјалне заштите и сл.), а изузетно и објекти становања искључиво као пословно-стамбени објекти (однос становање: пословање је максимално 30:70%).

У зони није дозвољена изградња комерцијалних објеката типа робно-тржних центара, veleprodajних објеката, и сл., као ни административно-пословних објеката.

У зони није дозвољена изградња објеката производног занатства и других делатности рада, као ни објеката сервисно – услужних делатности (бензинске и гасне станице, праонице возила, заједничке гараже и сл.).

Врста објеката с обзиром на начин изградње на грађевинској парцели у зони намењеној КОМЕРЦИЈАЛНО-ПОСЛОВНИМ садржајима је:

- у прекинутом и непрекинутом низу (објекат додирује једну или обе бочне линије грађевинске парцеле),

У оквиру зоне КОМЕРЦИЈАЛНО-ПОСЛОВНОГ карактера, у зависности од величине парцеле, дозвољено је грађење следећих објеката:

- ПОСЛОВНИ објекат
- МУЛТИФУНКЦИОНАЛНИ објекат – поред комерцијално-пословних садржаја, присутни су јавни садржаји (културни садржаји, садржаји спорта и рекреације и сл.).
- Објекти СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ

## **III) Положај објеката на парцели**

Грађевинске линије планираних објеката су дефинисане на начин да се поклапају са постојећим и планираним регулационим линијама улица, а изузетак може да представља објекат односно комплекс на локацији “Фекете купатила”.

## **IV) Дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле**

За зону КОМЕРЦИЈАЛНО-ПОСЛОВНОГ карактера урбанистички параметри су посебно утврђени за комплекс на локацији “Фекете купатила” намењен изградњи мултифункционалних објеката, док ће изградња уз „Отворени универзитет“ бити условљена грађевинским линијама и максималном висином односно спратношћу објекта.

За комплексе намењене изградњи комерцијално-пословних објеката у блоку “Д.1” на локацији “Фекете купатила” се утврђује индекс заузетости објекта у односу на површину парцеле: максимални Индекс заузетости је 60%.

Проценат учешћа зеленила у склопу ове зоне је мин 20%.

## **V) Дозвољена спратност и висина објеката**

Спратност свих објеката у обухвату плана је условљена висином стрехе и слемена који су утврђени студијом “Детаљне мере заштите за део просторне културно историјске целине Суботице – зона I”, односно њеном допуном за потребе ове Измене плана.

Дозвољена је изградња подрума или сутерена, водећи рачуна о геотехничким и хидротехничким ограничењима.

У склопу кровне конструкције је дозвољено формирање дуплекса, уз услов да је на овим деловима крова дозвољена употреба искључиво кровних прозора (у равни кровне конструкције). На

деловима где се објекат гради уз постојећи заштићени објекат висина мора бити усаглашена са његовом висином.

Дозвољена је изградња подрума или сутерена уколико нема сметњи геотехничке или хидротехничке природе.

Намена етажа пословних објеката утврђује се у односу на функцију и начин коришћења објекта:

**Подрум** – за помоћне, пратеће радне просторије, (котларница, простор за смештај огрева, склониште, гаража, магацини, складишта и сл.);

**Сутерен** – за помоћне, пратеће, изузетно радне просторије (котларница, смештај огрева, гаража, магацин, радионица, вешерај и сл.);

**Приземље и високо приземље** – за пословне просторије према врсти делатности (улазни холови, продајни простори, комерцијални садржаји, занатске радње, рецепције, смештајни капацитети, трговинско-угоститељски садржаји, продавнице, забавни салони...)

**Спратови** – за пословне просторије у зависности од врсте пословања, смештајне капацитете, забавне садржаје и сл.;

**Поткровље, мансарда и повучени спрат** – за пословне просторије, смештајне капацитете, а изузетно помоћне просторије (магацини, архиве, техничке просторије – подстанице и сл.).

Грађење објеката у зони у погледу архитектонског обликовања вршити у складу са планираном наменом, уз примену боја, архитектонских и декоративних елемената у обликовању фасада на начин којим ће објекат у простору и окружењу образовати усаглашену, естетски обликовану целину.

Максимална висина надзидка на ободним зидовима у поткровљу је 1.60 м (рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине).

За осветљење просторија у поткровљу могу се извести лежећи или стојећи кровни прозори, пропорцијама и обликом усаглашени са објектом.

Дозвољено је да се поткровна етажа формира као пуна етажа повучена за мин 1,0 м, стим да се над њом предлаже израда косог крова са малим нагибом, до 10°, а кровни покривач одабрати у складу са планираним нагибом кровних равни.

## **VI) Најмања међусобна удаљеност објеката**

Најмања међусобна удаљеност објеката у овој зони је 6,0 м, односно минимално половину висине вишег објекта. Пословни објекат не сме директно заклањати осунчање другом пословном објекту више од половине трајања директног осунчања.

Планирани објекти у складу са традицијом формирају, отворене или затворене грађевинске блокове што значи да се планирани објекти наслањају на постојеће. Уколико на забатним или калканским зидовима постоје формирани светларници и на габариту планираног објекта, на том месту се морају такође појавити светларници. Ово се не односи на појединачне отворе који су нелегално отворени.

## **VII) Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

Грађевинске парцеле се могу међусобно оградавати, уз обавезу да су дворишта намењена јавном коришћењу, а могу бити ограда функционалном и естетском оградом чија висина може бити највише до 1,8 м.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на међну линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се оградају.

Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије већ искључиво према дворишту.

## **VIII) Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила**

За сваку грађевинску парцелу у оквиру зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 6,0 м са минималним унутрашњим радијусом кривине од 8,0 м.

Слободне површине на парцели се по правилу озелењавају и хортикултурно уређују (травњаци, цветњаци, дрвореди и сл.), оплемењују урбаним мобилијаром (фонтане, скулптуре, клупе...), а у

зависности од величине парцеле и делатности обogaђују спортско рекреативним површинама и објектима.

Колске улазе са улица у поједине комплексе у зони планирати што даље од раскрсница, тј. што ближе најудаљенијој ивици парцеле мерено од раскрснице.

Паркинг простор за кориснике објекта, по правилу решавати у оквиру парцеле изградњом паркинга или гаража, а у складу са условима прикључка на јавну саобраћајницу.

За обезбеђење потребног броја паркинг места на нивоу зоне важи урбанистички норматив да је потребно обезбедити једно паркинг место на 70 м<sup>2</sup> корисног простора, уз услов да 1/3 возила буде смештена у заједничкој гаражи.

За планиране вишенаменске комерцијално-пословне комплексе важи услов да решавање потребног броја паркинг, односно гаражних места мора бити обавезно у подземној(им) етажи(ама), с обзиром да на комплексима не постоје просторне могућности за обезбеђење потребног броја паркинг места, као и да је обавезно решавање услова у потпуности.

За угоститељске објекте у зони који подлежу обавези категоризације обезбедити услове у складу са категоријом угоститељског објекта, а за оне који не подлежу обавезној категоризацији обезбедити услов - једно паркинг или гаражно место за 70,0 м<sup>2</sup> корисног простора.

За објекте намењене јавном кориштењу (из области образовања, здравства, социјалне заштите...) обезбедити услове у складу са условима дефинисаним ГП-ом или важећим правилницима и нормативима за ту врсту објеката.

Заједничка гаража може бити само у склопу објекта, стим да осим испод основног габарита објекта, габарит подземне етаже може да буде и изван габарита основног објекта и то по правилу у равни терена (или са мах издизањем до 0,5 м уколико то услови парцеле дозвољавају), при чему се не смеју прећи границе парцеле. Габарит подземне гараже се не урачунава у индекс изграђености.

#### **4.1.3. Зона верских објеката**

Изградња нових, доградња, реконструкција и адаптација постојећих објеката у зони верских објеката ће се радити на основу локацијских услова, чији саставни део ће бити услови за предузимање мера техничке заштите од надлежног МЗЗСК у Суботици, при чему је потребно у погледу положаја, оријентације, објекат усагласити са постојећим објектом цркве.

Приликом израде Локацијских услова ће утврдити тачан положај објекта на парцели тј. удаљеност грађевинске од регулационе линије, с тим да је максимални индекс заузетости 40%.

Планирано је очување граница комплекса, а изузетак представљају мање корекције регулације на углу ограде иза „Отвореног универзитета“, како би се створили минимални услови за безбедно функционисање саобраћаја. Ове интервенције морају бити изведене уз сагласност ове верске институције, а сви радови морају бити изведени према условима и уз надзор надлежног Међуопштинског завода за заштиту споменика културе из Суболице.

Евентуална изградња објеката у кругу комплекса Фрањевачког самостана је могућа по ободу комплекса (уз забатне, односно калканске зидове објеката на суседним парцелама), стим да спратност објеката не прелази П+1, а решавање се на основу Локацијских услова.

## **4.2. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТАТА**

Приликом изградње нових објеката, независно од њихове намене, водити рачуна да они у конструктивном смислу не угрожавају услове за изградњу објеката на суседним парцелама.

У циљу заштите суседних објеката, гледано и кроз однос према простору суседних парцела, планирани објекти, нити њихови најистуренији делови својим положајем (рачунајући и ваздушни и подземни простор) не смеју прелазити границу суседних парцела.

Грађење нових објеката свих врста и намена планирати на удаљеностима од суседних међа дефинисаних планом.

У случају да се гради непрекинути низ на бочним фасадама се могу остављати светларници који би служили осветлењу и вентилацији помоћних просторија.

Грађење нових објеката свих врста и намена планирати на удаљеностима од суседних објеката којима се не угрожава њихова функција, затечени начин и услови коришћења, као ни дневно осветљење просторија постојећих објеката путем отвора оријентисаних према парцели на којој је планирана градња.

Положај и висина нових објеката у односу на постојеће на суседним парцелама треба да су такви да суседним објектима не заклања директно дневно осунчање дуже од дозвољеног прописаног временског интервала (половина трајања директног осунчања).

У циљу заштите суседних објеката, гледано и кроз однос према простору суседних парцела, планирани објекти, нити њихови најистуренији делови својим положајем (рачунајући и ваздушни и подземни простор) не смеју прелазити границу суседних парцела.

Грађењу новог објекта у смислу доградње уз постојећи објекат или објекте реализоване на суседној парцели треба да претходи геомеханичко испитивање тла на којем се гради објекат, обавеза провере стабилности темеља објекта или објеката уз које се планирани објекат дограђује, као и обавеза заштите суседног објекта.

#### **4.3. УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКАТА И ПРАВИЛА ЗА ОБЈЕКТЕ КОЈИ СУ ПЛАНИРАНИ ЗА РУШЕЊЕ**

Постојећи стамбени и други објекти на простору Плана могу бити **обновљени, реконструисани, дограђени и адаптирани**, у складу са наменом и условима утврђеним овим Планом.

**Реконструкција постојећег објекта** дозвољава се са задржавањем основне намене, као и претварањем дела или целог стамбеног простора у пословни простор, тако да објекат може бити стамбено-пословни и у целости пословни објекат.

**Доградња постојећег објекта** у хоризонталном смислу није дозвољена, осим у случајевима у којима је то дефинисано Планом, тј. када је утврђен простор за градњу који представља доградњу уз постојећи објекат. Изузетак могу представљати мање доградње, искључиво на дворишном делу објекта, а у циљу обезбеђивања комуникације (лифт, степениште...) и то искључиво уз услове и сагласност надлежне установе заштите.

**Реконструкција таванског простора** дозвољава се за стамбене и друге намене под условом да паниране просторије испуњавају техничке прописе и нормативе, а уз прибављену сагласност власника осталих делова објекта.

**Реконструкција и доградња постојећих помоћних и пратећих објеката** у циљу претварања у стамбени или пословни простор није дозвољена.

**Адаптација стамбеног и пословног објекта** се дозвољава у циљу промене организације простора у објекту.

**Постојећи објекти који су Планом предвиђени за рушење због успостављања планиране регулације**, односно раздвајања јавног од осталог грађевинског земљишта се деле у две категорије. Прву категорију чине објекти који се руше због тога што је неопходна регулација постојеће уличне мреже која представља саобраћајно проблематичне деонице и спада у приоритете реализације, а све у циљу безбедног и правилног одвијања саобраћаја. У ову категорију спадају објекти изграђени на следећим парцелама: 3734, 3740, 3741, 3742, 3743, 3751 и 3752. На овим објектима су дозвољене само интервенције на текућем одржавању објеката. Другу категорију чине објекти који су планирани за рушење због тога што је потребна корекција регулације улица у циљу побољшања и бољег квалитета одвијања саобраћаја. У ову категорију спадају сви остали објекти који нису у првој категорији. На овим објектима је поред интервенција текућег одржавања и адаптација дозвољена и реконструкција у циљу пренамене 50% површине уличног дела приземља објекта у пословање, као и у циљу пренамене тавана у становање, стим да се задржи улични габарит крова, док је у дворишном делу могућа корекција нагиба крова и изградња кровних „баца“ ради обезбеђења бољег осветљења.

На постојећим објектима који су Планом предвиђени за рушење јер нису у складу са Планом дозвољена је адаптација објеката, пренамена тавана у стамбени простор и приземља у пословни простор.

**Реконструкција, доградња и адаптација** се не могу одобрити за постојеће објекте који су бесправно изграђени, односно не поседују одобрење за градњу нити употребну дозволу.

#### **4.4. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ ОДНОСЕ НА СВЕ ЗОНЕ**

##### ***Општи услови за изградњу објекта***

Стамбени простор – стамбену јединицу са помоћним и пратећим просторима у оквиру вишепородичног објекта организовати према функцији и важећим нормативима.

Светла висина стамбених просторија не може бити мања од 2,6м.

Пословни објекти треба да су изграђени према функционалним, санитарним, техничко-технолошким и другим условима према важећим прописима за одређену намену или делатност.

Стандардна светла висина пословних, радних просторија не може бити мања од 3,0м, односно треба да је у складу са прописима за обављање одређене врсте делатности.

Објекти свих врста и намена треба да су функционални, статички стабилни, хидро и термички прописно изоловани и опремљени свим савременим инсталацијама у складу са важећим нормативма и прописима за објекте одређене намене.

Приликом пројектовања и изградње објекта испоштовати важеће техничке прописе за грађење објекта одређене намене. Објекте пројектовати у складу са прописима о изградњи на сеизмичком подручју, имајући у виду да се гради на подручју које према интензитету земљотреса спада у VIII степен Меркали-Канкали-Зиббергове скале (MCS).

Приликом пројектовања и изградње објекта имати у виду ниво подземне воде прве (фреатске) издани. На обухваћеном подручју измерени су: - максимални ниво 108.34 м.н.в. а минимални ниво 105.85 м. н.в. (кота места мерења 110.15 м.н.в.). Наведени подаци су оријентациони, обзиром да су циклуси екстрема дужи од посматраног периода.

Код грађења објекта на међи водити рачуна да се објектом или неким његовим елементом – (испадом и другим) не угрози ваздушни, односно подземни простор суседне парцеле.

Кровне равни свих објекта у погледу нагиба кровних равни треба да су решене тако да се одвођење атмосферских вода са површина крова реши у сопствено двориште, односно усмери на уличну атмосферску канализацију.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмерити према другој парцели, односно објектима на суседним парцелама.

Изграђене саобраћајне површине, приступне пешачке стазе објектима на парцели, рампе гаража у приземљу и помоћних и радних просторија којима се савладава висинска разлика изнад коте терена, колске приступне путеве дворишту и манипулативне дворишне платое, треба извести са падом оријентисано према улици, евентуално делом према зеленим површинама на парцели (врт, башта и слично).

У случају изградње гараже у сутерену објекта, пад рампе за приступ гаражи оријентисан је према објекту, а одвођење површинских вода решава се дренажом или на други погодан начин.

Саобраћајне површине - приступни путеви, платои треба да су изведени са савременим коловозним застором: бетон, асфалт или поплочање разним типским елементима.

Јавни простор улице се не може користити за обављање делатности (складиштење материјала и сл.) нити за паркирање тешких возила и машина, већ се у ту сврху мора организовати и уредити простор у оквиру парцеле уколико за то постоје просторни услови и не ремете се створени услови живљења у ширем окружењу.

Одлагање кућног смећа врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту за породичне стамбене објекте, односно у контејнерима смештеним на погодним локацијама у склопу парцеле или у одговарајућим просторијама у објекту за пословне објекте, а у складу са прописима за објекте одређене намене, са одвожењем на градску депонију, организовано и путем надлежног комуналног предузећа.

### ***Услови за архитектонско и естетско обликовање елемената објеката***

Грађење објеката у зони у погледу архитектонског обликовања вршити у складу са планираном наменом уз примену боја, архитектонских и декоративних елемената у обликовању фасада на начин којим ће објекат у простору и окружењу образовати усаглашену, естетски обликовану целину.

За грађење објеката користити атестиране грађевинске материјале, с тим да се препоручује примена аутохтоних материјала са овог подручја.

Кровне равни обликовати у складу са пропорцијама објекта. Кровни покривач одабрати у зависности од нагиба кровних равни.

За осветљење просторија у поткровљу могу се извести лежећи или стојећи кровни прозори, пропорцијама и обликом усаглашени са објектом.

Фасаде треба да су малтерисане и бојене одговарајућом бојом, или од фасадне опеке или комбиноване обраде, са употребом стакла, метала, разних фасадних облога, као равне површине или са испадима (лође, балкони, еркери и сл.) дозвољених величина.

***Грађевински елементи*** (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице без стубова и сл) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту – **1,20 м**, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% површине уличне фасаде изнад приземља.
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 м) – **0,60 м**, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% површине бочне фасаде изнад приземља.
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50 м) – **0,90 м**, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% површине бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од дворишне линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 м) – **1,20 м**, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% површине дворишне фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,0 м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,9 м. Степенице којима се савладава висина преко 0,90 м треба да се решавају унутар габарита објекта.

## **4.5. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА**

У односу на намену објекта чије је грађење дозвољено у зони, потребно је за појединачну градњу прибавити услове од надлежних органа и организација које су законом овлашћене да их доносе, односно прописују.

Грађење објекта од значаја за одбрану земље ће се вршити у складу са одредбама Закона о ванредним ситуацијама, односно у складу са условима које пропише надлежни орган за ову област.

Грађење објекта у складу са врстом и наменом вршити уз поштовање свих важећих прописа из области заштите животне средине, заштите од пожара, санитарне заштите, безбедносним и другим прописаним условима и посебним условима у складу са специфичношћу објекта.

## **4.6. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА**

За потребе израде Плана прибављени су услови од Републичког сеизмолошког Завода број 02-460/2018 од 28.08.2018.

У поменутих условима су утврђене препоруке да се дати параметри користе као мере ограничења употребе простора у поступку планирања и изградње, као и да се приликом прорачуна конструкције објекта морају применити одредбе које се односе на прорачун, а садржане су у Правилнику о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ” број 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

## **4.7. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ**

## ИЛИ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Након усвајања Плана од стране Скупштине Града Суботице, а на начин и по поступку утврђеним Законом о планирању и изградњи План детаљне регулације ће се спроводити кроз поступак:

- парцелација и препарцелација грађевинских парцела у циљу издвајања грађевинског земљишта намењеног за површине или објекте јавне намене, као и формирања грађевинских парцела према утврђеној намени у складу са планом.
- израда, издавање Локацијских услова за потребе изградње на постојећим парцелама који испуњавају услове за грађевинску парцелу према одредбама Плана.
- изузимање планираног грађевинског земљишта за јавну намену (планиране улице) из поседа корисника тог земљишта и његово одређивање за грађевинско земљиште у јавној намени.
- израда пројектно-техничке документације за објекте саобраћајне и комуналне инфраструктуре у циљу уређења и опремања јавних површина - улица према утврђеној динамици реализације просторног решења.
- израда пројектно-техничке документације за објекте намена утврђених Планом који се граде на грађевинском земљишту за остале намене.
- прибављање урбанистичких и других сагласности на пројектну документацију.
- прибављање грађевинске дозволе и пријава радова.
- За грађење објеката јавне намене као и за све планиране комплексе веће од 1500м<sup>2</sup> утврђена је обавеза израде Урбанистичког пројекта

### 4.8. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ – УЛИЦА

#### 4.8.1. Правила за изградњу саобраћајне мреже

**Коловоз** градити са савременим коловозним застором са једностраним попречним нагибом у ширинама како је дато на графичком прилогу, уз могућност фазне изградње са минималном ширином од 3,5 м. Елементи коловоза морају бити у сагласности са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС”, бр. 50/2011). Одвођење атмосферских вода са површине коловоза обезбедити преко затвореног канализационог система или одводно – упојних ригола. Прикључења појединачних комплекса и објеката на јавне градске саобраћајнице мора се изградити према условима управљача путне мреже на подручју града.

**Бициклистичке и пешачке стазе** градити у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС”, бр. 50/2011) којим су дефинисани саобраћајни и слободни профили за бициклистичке и пешачке стазе. Стазе градити у регулационој ширини улице ван слободног профила коловоза. Изградња свих стаза и приступа мора бити усаглашено са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015).

**Аутобуска стајалишта** - се на основу Закона о путевима („Службени гласник РС” бр. 41/2018) на јавном путу, осим улице, морају изградити ван коловоза јавног пута. Аутобуска стајалишта је могуће предвидети на коловозу на деловима уличне мреже, али само у случају мале фреквенције

возила јавног превоза. На основу Правилника о ближим саобраћајно-техничким и другим условима за изградњу, одржавање и експлоатацију аутобуских станица и аутобуских стајалишта ("Службени гласник РС", бр. 20/96, 18/2004, 56/2005 и 11/2006) стајалиште не сме да се гради на унутрашњим странама кривина пута, на местима где је извучена пуна линија на средини коловоза, односно у зонама које су на путу обележене саобраћајним знацима опасности. Аутобуска стајалишта морају да имају надстрешнице и издигнуту површину за путнике која је повезана са тротоаром у улици.

**Паркинг** - Изградња паркинга на јавним површинама је дозвољена како је то дато на графичком прилогу. За паркирање возила за сопствене потребе корисници комплекса обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели. Димензије паркинг места и пролаза прилагодити меродавном возилу чије су димензије дефинисане Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС”, бр. 50/2011).

#### 4.8.2. Правила за изградњу и уређење јавних зелених површина

Реализација предвиђених садржаја унутар планираних јавних површина – улица, као што су саобраћајне површине (коловози, тротоари, бициклистичке стазе) и јавна комунална инфраструктурна мрежа, обухвата и уређење слободних површина као јавних зелених површина на начин утврђен Планом.

Јавне зелене површине заступљене у категорији – уличног зеленила уређују се у складу са просторним условима и могућностима – ширином зеленог појаса у улицама.

Улично зеленило – планира се у свим улицама, односно деловима улица у којима постоје просторни услови за њихово формирање, уз примену врста садних материјала прилагођених условима средине.

Затечено улично зеленило у постојећим улицама се задржава – дрвореди се коригују и попуњавају одговарајућим садним материјалом.

Подизање нових дрвореда усаглашава се са планираним распоредом инсталација јавне комуналне инфраструктуре у коридору улица, као и са просторним могућностима – ширином зеленог појаса у планираним и постојећим улицама.

Код подизања нових дрвореда могу се применити следећи садни материјали:

*Acer* sp. – јавори

*Catalpa bignonioides* – каталпа

*Celtis australis* – домаћи копривић

*Koeleruteria paniculata* – келреутерија

*Tilia argentea* – сребрна липа

*Ulmus pumila* – сибирски брест

*Quercus robur pyramidalis* – пирамидални храст

односно посебно обликоване саднице за дрворед:

*Crataegus* sp. – глогови

*Hibiscus syriacus* – хибиск

Ради озелењавања сквера користимо следеће биљне врсте:

*Acer* sp. – јавори

*Cedrus atlantica* – атлантски кедар

*Cotoneaster* sp. - *dunjarice*

*Mahonia aquifolia* – махонија

*Spiraea bumalda* – сурџика (за живицу)

*Tilia argentea* – сребрна липа

*Quercus robur* – храст лузњак

На свим слободним површинама се подиже травњак.

За уређење јавних зелених површина у склопу Плана израђују се извођачки елаборати, од стране одговарајућих стручних радних организација.

Извођење радова на озелењавању вршити у складу са **Одлуком о одржавању јавних зелених површина** (“Службени лист града Суботице” бр. 45/14).

Садни материјал који се користи при озелењавању простора, треба да је квалитетан и да има одговарајућу старост.

Подигнуто зеленило одржавати редовно и уредно. Одржавање зеленила треба да има трајни карактер.

На крају вегетационог периода треба извршити попуњавање у складу са насталим потребама.

#### **4.9. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ**

##### **4.9.1. Електроенергетске, гасоводне, вреловодне, ТК и КДС инсталације**

Сви планирани објекти на посматраном простору се прикључују на електроенергетску, гасоводну, вреловодну, ТК и КДС мрежу према важећим техничким прописима и стандардима као и према условима надлежних предузећа ЕЛЕКТРОПРИВРЕДА СРБИЈЕ – ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, ЈКП „СУБОТИЦАГАС“, ЈКП „СУБОТИЧКА ТОПЛАНА“, „ТЕЛЕКОМ СРБИЈЕ“, ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ, СЕКТОР ЗА ФИКСНУ ПРИСТУПНУ МРЕЖУ, СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД, ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СУБОТИЦА и ЈП „ПОШТА СРБИЈЕ“ РЈ „ПОШТА НЕТ“.

##### **4.9.2. Водовод и канализација**

Сви планирани објекти на посматраном простору се прикључују на водоводну и канализациону мрежу према важећим техничким прописима и стандардима као и према условима надлежног предузећа ЈКП "Водовод и канализација" Суботица у складу са Одлуком о јавној канализацији (Сл.лист Града Суботице бр 29/15, 5/2018 ) и Одлуке о снабдевању водом (Сл. лист Града Суботице 24/14, 5/2018).

#### **4.10. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

##### **4.10.1. Правила за изградњу електроенергетске, гасоводне, вреловодне, ТК и КДС мреже**

За све планиране интервенције и инсталације које се воде кроз земљишни појас (парцелу) државног пута, потребно је затражити услове и сагласност од стране ЈП “Путеви Србије” за израду планске и пројектне документације за изградњу и постављање истих у складу са Законом о јавним путевима („Службени гласник РС“, бр. 101/2005, 123/2007) и Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010 и 24/2011).

##### ***Електроенергетска мрежа***

Снабдевање објеката на простору обухваћеном планом планирано је делом из постоје односно из новопланираних трафо станица одговарајуће снаге које ће се изградити на обухваћеном простору у складу са фазама реализације комплекса, код изградње појединачних објеката.

Електроенергетску мрежу реализовати према следећим условима:

Трафостанице градити као монтажно бетонске (МБТС), компактне (КТС) или зидане (ЗТС) за рад на 20 kV напонском нивоу.

Код избора локације ТС водити рачуна о следећем:

- да буде постављена што је могуће ближе тежишту оптерећења
- да прикључни водови буду што краћи, а расплет водова што једноставнији
- да постоји могућност лаког прилаза ради монтаже и замене опреме
- могуће опасности од површинских и подземних вода и сл.
- присуство подземних и надземних инсталација у окружењу ТС
- утицају ТС на животну средину.

Код надземне мреже 0,4-20 kV при земљаним радовима на месту укрштања забрањено је постављање насипа од земље, због умањења сигурносне висине ел. проводника изнад земље.

Електроенергетску мрежу на оба напонска нивоа каблирати.

Целокупну електроенергетску мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.

Све електроенергетске водове (20 и 0,4 kV) извести путем подземних каблова, где год је то могуће.

Каблове полагати у зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза на удаљености мин. 1,0 m од коловоза и 0,5 m од пешачких стаза.

Дубина укопавања каблова не сме бити мања од 0,8 m.

Каблове испод коловоза, тротоара или бетонских површина полагати у заштитне цеви или кабловице са резервним отворима.

За каблове исте намене који се полажу у истом правцу обавезно је задржати заједничку трасу (ров, канал).

Изнад трасе каблова код промене правца трасе и других промена те на 50 m равне линије треба поставити кабловске ознаке са одговарајућим симболима.

Све електро радове извести према важећим техничким прописима и нормативима и СРПС стандардима водећи рачуна о минималним дозвољеним одстојањима од осталих инсталација и објеката.

Уколико се планирани објекти намеравају градити изнад постојећих траса 0,4 и 20 kV каблова исте је потребно изместити.

При паралелном вођењу енергетских и телекомуникационих каблова најмање растојање мора бити 0,50 m за каблове напона 1, 10 и 20 kV односно 1,0 m за каблове напона 35 kV. Укрштање електроенергетског и ТК кабла се врши на одстојању од најмање 0,5 m. Уколико не могу да се постигну ови размаци, на тим местима се електроенергетски кабел провлачи кроз заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3 m. Угао укрштања треба да буде што ближе 90°, у насељеним местима најмање 30°, а ван насељених места најмање 45°. На местима укрштања електроенергетских и ТК каблова поставити одговарајуће ознаке.

Хоризонтално одстојање између електроенергетског подземног кабла и водоводне или канализационе цеви не може бити мање од 0,5 m за каблове 35 kV, односно 0,4 m за каблове нижег напонског нивоа. Вертикално одстојање између електроенергетског кабла и водоводне или канализационе цеви не може бити мање од 0,4 m за каблове 35 kV, односно 0,3 m за каблове нижег напонског нивоа, без обзира да ли је кабел испод или изнад водоводне односно канализационе цеви. У изузетним случајевима ово одстојање може бити и мање од наведених под условом да се подземни електроенергетски кабел механички заштити провлачењем кроз заштитну цев. Угао укрштање треба да је 30°-90°. Водоводне и канализационе цеви се не могу градити изнад или испод електроенергетског кабла, изузев код укрштања. Електроенергетски каблови могу бити на месту укрштања испод или изнад водоводне односно канализационе цеви, а делови који служе за одржавање водоводних и канализационих цеви (шахтови, сливниви и сл.) морају бити удаљени од места укрштања најмање 2,0 m

Најмањи размак између електроенергетског кабла и гасовода при укрштању и паралелном вођењу треба да буде 0,8 m у насељу и 1,2 m ван насеља. Размаци се могу смањити до 0,3 m ако се кабел полаже у цев дужине минимално 2 m са обе стране укрштања, односно целом дужином паралелног вођења. Хоризонтално одстојање између електроенергетских објеката и гасовода не сме бити мање од 1 m.

Укрштање електроенергетских водова са државним путем врши се механичким подбушивањем испод трупа пута, у прописаној заштитној цеви која је увећана за по 3,0 m са сваке стране. Минимална дубина водова од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,5 m. Паралелно вођење електроенергетских каблова са државним путем може се извести на минималном растојању од 3,0 m.

Приликом постављања надземних инсталација водити рачуна о томе да се стубови поставе на растојању које не може бити мање од висине стуба, мерено од спољне ивице земљишног појаса пута, као и да се обезбеди сигурносна висина од 7,00 m од највише коте коловоза до ланчанице, при најнеповољнијим температурним условима.

Укрштање електроенергетског вода са железничком пругом је могуће планирати под углом од 90°, а изузетно се може планирати под углом не мањим од 60°. Дубина укопавања испод железничке пруге мора износити минимум 1,80 m мерено од коте горње ивице прага до коте горње ивице заштитне цеви.

Паралелно вођење електроенергетских кабова са железничком пругом је могуће у инфраструктурном појасу, ван пружног појаса.

За заштиту од атмосферског пражњења на планираним објектима предвидети класичну громогранску инсталацију и извести је према важечим техничким прописима за громобранске инсталације.

Светилке за јавно осветљење поставити на канделаберске стубове одговарајуће висине.

За расветна тела користити одговарајуће светилке како би се добио одговарајући ниво осветљености саобраћајница, водећи рачуна о енергетској ефикасности.

Напајање новопланираних канделабер светилки јавне расвете решити путем нисконапонских подземних каблова. Електроенергетску мрежу полагати најмање 1,0 m од темеља објеката и од саобраћајница.

При укрштању са саобраћајницом кабел мора бити постављен у заштитну цев а угао укрштања треба да буде око 90°.

Управљање расветом планирати централно и аутоматски са могућношћу искључења сваке друге светилке и могућношћу полуноћног осветљења.

### ***Гасоводна мрежа***

Топлификација предвиђених објеката на обухваћеном простору, која је планирана прикључењем на планирани гасоводни систем, условљена је изградњом уличне гасоводне мреже, изработом посебних правила грађења и других услова, као и прибављањем Сагласности за прикључење и Одобрења за прикључење којима ће се дефинисати услови за сваки појединачни планирани објекат од стране овлашћеног дистрибутера природног гаса.

Све радове на изградњи гасоводне мреже на простору обухваћеном планом извести према важећим техничким прописима и нормативима за ову врсту инсталација, и на основу важећих Правилника.

Гасовод ниског притиска се води подземно. Дубина полагања гасовода је 0,8-1,0 m од његове горње ивице, у зависности од услова терена. Изузетно је дозвољена дубина 0,5 m код укрштања са другим укопаним инсталацијама или на изразито тешком терену, уз примену додатних техничких мера заштите. Локација ровова је у зеленом појасу између тротоара и ивичњака коловоза, тротоара. Вредности минималних дозвољених растојања у односу на укопане инсталације су:

Минимална дозвољена растојања укрштање паралелно вођење:

- други гасовод	0,2 m	0,4 m
- водовод, канализација	0,2 m	0,4 m
- ниско и високо напонски електро каблови	0,3 m	0,6 m
- телефонски каблови	0,3 m	0,5 m
- технолошка канализација	0,2 m	0,4 m
- бетонски шахтови и канали	0,2 m	0,4 m
- железничка пруга и индустријски колосек	1,8 m	8,0 m
- високо зеленило	-	1,5 m
- темељ грађевински објеката	-	1,0 m
- локални путеви и улице	1,0 m	0,5 m
- државни путеви II реда	1,5 m	3,0 m
- бензинске пумпе	-	5,0 m

Трасе ровова за полагање гасне инсталације се постављају тако да гасна мрежа задовољи минимална прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре.

При укрштању дистрибутивног гасовода са саобраћајницама, водотоцима и каналима, угао између осе цевовода и осе препреке мора да износи између 60° и 90°, док се код укрштања дистрибутивног гасовода са саобраћајницама врши полагање гасовода у заштитну цев.

Називна величина заштитне цеви мора бити таква да је размак између спољашње ивице заштитне цеви најмање 50 mm. Дебљина зида се одређује прорачуном.

Забрањено је изнад гасовода градити, као и постављати, привремене, трајне, покретне и непокретне објекте.

Укрштање дистрибутивног гасовода (ДГ) са саобраћајницама врши се уз његово полагање у заштитну цев или канал. При томе се мора обезбедити природна вентилација канала, заштитне цеви или подземног пролаза.

При полагању дистрибутивних гасовода треба предузети одговарајуће мере заштите постојећих инсталација у радном појасу.

Укрштање и паралелно вођење гасовода са другим инсталацијама се пројектује у складу са условима и сагласностима надлежних органа, а на следећи начин:

- пролаз испод путева и улица се изводи у заштитној челичној цеви уз механичко подбушивање на дубини од 1,0 m;
- пролаз испод кућне саобраћајнице се ради раскопавањем или подбушивањем, у складу са дубином рова;
- пролази испод осталих канала и ригола изводе се у заштитним цевима или без њих, раскопавањем или подбушивањем на дубину 1,0 m до 2,0 m у зависности од могућности на терену.

Укрштање и паралелно вођење у односу на укопане инсталације треба пројектовати да се задовоље сви услови власника предметних инсталација. Код укрштања настојати да се гасовод укопа изнад других инсталација, у противном гасовод треба положити у заштитну цев.

### *Гасни прикључак*

Гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом. Гасне прикључке изводити према следећим условима:

- траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна
- цевовод мора бити безбедан од оштећења
- цевовод полагати на дубину укопавања од 0,6 m до 1,0 m а изузетно на мин 0,5 m односно максимум 2,0 m
- најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2 m
- положај и дубина укопавања кућног гасног прикључка мора бити геодетски снимљен
- почетак прикључка трајно означити натписном плочицом
- цевовод се кроз шупљине или делове зграде (терасе, степеништа) полаже у заштитну цев
- при увођењу у зграду просторија мора бити сува и приступачна, а цевовод мора бити приступачан и заштићен од механичких оштећења
- укопани и надземни делови прикључка од челичних цеви морају се заштитити од корозије било омотачима, премазима, катодно, галванизацијом и др.
- гасни прикључак завршава на приступачном месту главним запорним цевним затварачем, који може да се угради непосредно по уласку у зграду или ван ње
- положај главног запорног цевног затварача се означава
- при првом пуштању гаса у гасни прикључак потребно је обезбедити потпуно одвођење мешавине гаса и ваздуха у атмосферу

Услове и сагласност за прикључење на гасну мрежу потребно је затражити од надлежне службе за дистрибуцију гаса.

### ***Вреловодна мрежа***

Топлификација предвиђених објеката на обухваћеном простору, која је планирана прикључењем на постојећу или планирану вреловодну мрежу, условљена израдом посебних правила грађења и других услова, као и прибављањем сагласности и услова којом ће се дефинисати услови за сваки појединачни планирани објекат од стране ЈП „СУБОТИЧКА ТОПЛАНА“ у Суботици.

Све радове на изградњи вреловодне мреже на простору обухваћеном планом извести према важећим техничким прописима и нормативима за ову врсту инсталација.

Вреловод полагати у ров дубине и ширине која одговара номиналном називном пречнику цеви.

Предвидети употребу предизолованих цеви и изградњу запорних органа одговарајућих димензија на свим местима гранања и скретања трасе вреловода.

Цеви полагати на нивелисано тло, пре затрпавања рова извршити хладну пробу цевовода а након завршетка вреловод испитати на притисак.

Земљане радове извести у складу са опште важећим препорукама и нормама везаним за нискоградњу. Додатно водити рачуна о посебним одредбама које се односе на уградњу предизолованих цеви.

Код укрштања и паралелног вођења вреловодне мреже са електроенергетским инсталацијама, минимални хоризонтални размак код изградње кабловског вода паралелно са вреловодом треба да износи 0,5 m а код укрштања са вреловодом минимални вертикални размак треба да је 0,2 m, док електроенергетски кабел мора бити у ПВЦ цеви дужине 2 m и одговарајућег пречника. Минимално хоризонтално растојање електричних водова од ивице шахтова или сличних конструкција мора бити 0,5 m.

Код укрштања вреловодних цеви са водоводним и канализационим цевима вертикални размак мора бити минимално 0,2 m, а код паралелног вођења минимална растојања су 1,0 m, с тим да минимално растојање спољне ивице водоводних и канализационих цевовода од шахтова или сличних конструкција мора бити 0,5 m.

Паралелно вођење вреловодних цеви са гасоводом ниског притиска извести на растојању од 1,0 m, док је за укрштање минимално растојање 0,2 m.

Паралелно вођење вреловодних цеви са темељима зграда извести на растојању од минимално 1,0 m од спољне ивице плашта предизолованог вреловода односно 1,5 m од осе најближе вреловодне цеви, од стубова расвете и ТК водова на 0,5 m, а од површине коловоза на 1 m по вертикали.

Сви радови изнад вреловодне мреже морају се обављати ван грејне сезоне, односно у периоду од 01. маја до 01. октобра.

### ***Телекомуникациона и КДС мрежа***

За прикључење објеката на ТК мрежу планирати полагање нових ТК водова од постојеће ТК канализације.

Целокупну ТК мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима. ТК мрежа ће се у потпуности градити подземно, где год је то могуће.

Дубина полагања ТК каблова треба да је најмање 0,8 m.

ТК мрежу полагати у уличним зеленим површинама (удаљеност од високог растиња мин. 1,5 m) поред саобраћајница на растојању најмање 1,0 m од саобраћајница, или поред пешачких стаза. У случају да се то не може постићи ТК каблове полагати испод пешачких стаза.

Телефонску инсталацију извести према важећим техничким прописима и нормативима као и према Упутству о изради телефонских инсталација и увода (ПТТ Весник бр. 3/75).

При укрштању са саобраћајницама каблови морају бити постављени у заштитне цеви а угао укрштања треба да буде 90°.

При паралелном вођењу енергетских и телекомуникационих каблова најмање растојање мора бити 0,50 m за каблове напона до 20 kV односно 1,0 m за каблове напона преко 35 kV. Угао укрштања треба да буде 90°.

Паралелно вођење и укрштање ТК каблова са гасоводном мрежом извести на међусобном растојању од најмање 0,4 m када је реч о подземним кабловима и наставцима (ово растојање може бити у изузетним случајевима и 0,2 m при чему је гасовод потребно поставити у заштитну цев целом дужином паралелног вођења и укрштања), односно 2 m када је реч о кабловским разделницима (ово растојање може бити у изузетним случајевима 1 m уколико је гасовод одговарајуће означен).

Укрштање оптичког кабла са водоводним цевима треба да буде тако да угао укрштања буде од 45° до 90°, а међуслој 15-30 cm у зависности од материјала и пречника водоводне цеви. ТК кабл на овом месту поставити у заштитну цев због заштите истог приликом евентуалних радова на водоводу.

Минимално хоризонтално растојање ТК каблова од водоводних цеви треба да буде 1,00 m.

Хоризонтална удаљеност оптичког кабла од канализационог вода треба да износи најмање 0,5 m а вертикално најмање 0,3 m.

За трасе КДС водова користити планиране трасе ТК водова, и код изградње кабловске канализације неопходно је обезбедити довољан број цеви, како за тренутне потребе тако и за евентуална касније проширење и унапређења КДС мреже. Правила за изградњу КДС мреже су исти као и за ТК мрежу.

За трасе КДС користити планиране трасе ТК водова.

#### **4.10.2. Правила за изградњу водоводне и канализационе мреже**

- Предметни комплекс је снабдевен довољном количином здравствено исправне, питке воде из јавне водоводне мреже за санитарну потрошњу и противпожарну заштиту.
- Приликом изградње нових објеката предвидети водомер за сваког новог потрошача засебно.
- Водомер сместити у прописно водомерно окно. у Једно водомерно окно се може сместити више водомера за сваког потрошача посебно, у складу са Условима које пропише ЈКП "Водовод и канализација" из Суботице
- Услове и одобрење за прикључење на јавну водоводну и канализациону мрежу затражити од ЈКП "Водовод и канализација" из Суботице.
- Одвођење санитарно-фекалних и атмосферских вода је решено прикључењем на јавну канализациону мрежу.
- Систем канализације јавне канализационе мреже је општи.
- У случају изградње већих комплекса предвидети ретензије оза атмосферске воде одговарајуће запремине (за атмосферске воде чије количине су веће од 1 л/с/ха).
- За атмосферске воде са зауљених и задржаних површина морају се предвидети одговарајући објекти за издвајање масти, уља и других нечистоћа (сепаратор – таложник) пре испуштања у јавну канализацију
- Квалитет ефлуента који се испушта у јавну канализациону мрежу мора испуњавати услове прописане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање (Сл. гласник РС 67/11 и 01/16) и Одлуке о јавној канализацији (Сл. лист града Суботице 29/15, 5/2018)
- Одвођење атмосферских вода са коловоза и паркинга решити путем сливника (тачкастих и подужних). Места сливника ускладити са попречним и подужним падовима нивелете.
- Приликом изградње, ниво подземне воде (у зависности од геомеханичких услова на терену) мора бити испод дна радне јаме.
- Дубина укопавања код водоводне мреже мора да обезбеди најмање 1.0 м слоја земље изнад цеви, док код канализационе мреже тај слој мора да буде најмање 0,8 м земље изнад цеви. Уколико се овај надслој не може обезбедити, трасу сместити у у заштитну цев. У случају потребе, извршити насипање терена како би се обезбедио прописани надслој.

## **V ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ**

- **Графички прилози постојећег стања**

- 5.1. Извод из Генералног плана Суботица – Палић до 2020.год. ....
- 5.2. Постојећа намена површина са границом плана ..... 1:1000

- **Графички прилози планских решења**

- 5.3. Геодетска подлога са постојећим стањем и планом рушења ..... 1:1000
- 5.4. Карта са категоризацијом непокретних културних добара и валоризацијом осталих објеката унутар граница Плана ..... 1:1000
- 5.5. Детаљна намена површина са поделом на карактеристичне целине ..... 1:1000
- 5.6. Регулационо-нивелациони план са планом саобраћајница и уређења јавних зелених површина ..... 1:500
- 5.7. План мреже и објеката инфраструктуре са синхрон планом .....1:1000

## **VI ДОКУМЕНТАЦИЈА**