

ГРАД СУБОТИЦА  
GRAD SUBOTICA  
SZABADKA VÁROS



**IZMENA DELA PLANA DETALJNE REGULACIJE  
CENTRA GRADA SUBOTICE – ZONA I  
(27-110/11)**

S.G. Subotice na 28. sednici  
održanoj dana 17.11.2011. godine  
pod brojem I-00-011-68/2011.  
donela je Odluku o donošenju izmene Plana



JAVNO PREDUZEĆE  
ZAVOD ZA URBANIZAM  
GRADA SUBOTICE

Predsednik Skupštine grada Subotice  
**Slavko Parać**

Direktor

**mr Dragan Trklja dipl. pravnik**

Subotica, 2011. godine

NARUČILAC: **GRAD SUBOTICA**

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

UGOVOR BROJ: **27-110/11**

INVESTITOR: **J.P.”DIREKCIJA ZA IZGRADNJU GRADA SUBOTICE”**

VRSTA PLANA: **IZMENA DELA PLANA DETALJNE REGULACIJE  
CENTRA GRADA SUBOTICE – ZONA I**

RUKOVODILAC  
IZRADE PLANA: **PETAR ANDRIĆ, dipl.inž.arh.**  
odgovorni urbanista

STRUČNI TIM: **BRANISLAVA KISELIČKI, dipl.inž.arh.**  
**STIPAN JARAMAZOVIĆ, dipl.inž.saobr.**  
odgovorni urbanista  
**SNEŽANA DAVIDOVIĆ, dipl.inž.građ.**  
odgovorni urbanista  
**ANTE STANTIĆ, el.inž.**

RADNI TIM: **ANIKO BALOG, ing.građ.**

SPOLJNI  
SARADNICI: **Služba za građevinarstvo**

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

## **S A D R Ź A J :**

### **P O L A Z N E   O S N O V E   P L A N A – KONCEPT ZA IZMENU DELA PLANA DETALJNE REGULACIJE CENTRA GRADA SUBOTICE – ZONA I**

#### **I    O P Š T I   D E O**

- 1.1. GRANICA PLANA I OBUHVAT GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
- 1.2. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU PLANA

#### **II   ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA I CILJEVI UREĐENJA I IZGRADNJE PROSTORA**

- 2.1. POLOŽAJ PROSTORA U OKRUŽENJU
- 2.2. POSTOJEĆA NAMENA PROSTORA I OSNOVNE URBANISTIČKE KARAKTERISTIKE PROSTORA
- 2.3. POSTOJEĆA KOMUNALNA OPREMLJENOST PROSTORA
  - 2.3.1. Analiza mreže saobraćajnica
  - 2.3.2. Elektroenergetska, gasovodna i telekomunikaciona mreža
  - 2.3.3. Vodovodna i kanalizaciona mreža
- 2.4. ANALIZA POSTOJEĆEG JAVNOG I OSTALOG ZELENILA
- 2.5. STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE
- 2.6. CILJEVI UREĐENJA I IZGRADNJE PROSTORA

### **P L A N S K I   D E O**

#### **III   P R A V I L A   U R E Đ E N J A   P R O S T O R A**

- 3.1. PODELA NA CELINE UNUTAR PROSTORA PLANA
- 3.2. KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA
  - 3.2.1. Konceptcija uređenja prostora
  - 3.2.2. Konceptcija uređenja karakterističnih građevinskih zona ili karakterističnih celina (blokova) određenih planom
- 3.3. PRAVILA, USLOVI I OGRANIČENJA UREĐENJA PROSTORA

- 3.4. PODELA ZEMLJIŠTA OBUHVAĆENOG PLANOM NA POVRŠINE JAVNE NAMENE I POVRŠINE OSTALE NAMENE
  - 3.4.1. Površine javne namene
  - 3.4.2. Površine za ostale namene
  - 3.4.3. Bilans površina
  - 3.4.4. Urbanistički pokazatelji za celokupan prostor u granicama plana
- 3.5. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA UREĐENJE I IZGRADNJU POVRŠINA JAVNE NAMENE
  - 3.5.1. Saobraćajne površine
  - 3.5.2. Javne zelene površine
- 3.6. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA JAVNE NAMENE
  - 3.6.1. Objekti javne namene za koje je predviđeno utvrđivanje opšteg interesa
- 3.7. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA MREŽE JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE
  - 3.7.1. Elektroenergetska, toplifikaciona, gasovodna i telekomunikaciona mreža
  - 3.7.2. Vodovodna i kanalizaciona mreža
- 3.8. STEPEN KOMUNALNE OPREMLJENOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA PO CELINAMA ILI ZONAMA KOJI JE POTREBAN ZA IZDAVANJE LOKACIJSKE I GRAĐEVINSKE DOZVOLE
- 3.9. OPŠTI REGULACIONI I NIVELACIONI USLOVI ZA UREĐENJE ULICA I JAVNIH POVRŠINA
- 3.10. USLOVI ZAŠTITE PROSTORA
  - 3.10.1. Opšti i posebni uslovi i mere zaštite kulturnog nasleđa - Ambijentalne celine od kulturno istorijskog ili urbanističkog značaja
  - 3.10.2. Opšti i posebni uslovi i mere zaštite životne sredine i života i zdravlja ljudi
  - 3.10.3. Uslovi za zaštitu od požara, elementarnih nepogoda , tehničko – tehnoloških nesreća i ratnih dejstava
  - 3.10.4. Uslovi za evakuaciju otpada
- 3.11. POSEBNI USLOVI KOJIMA SE POVRŠINE I OBJEKTI JAVNE NAMENE ČINE PRISTUPAČNIM OSOBAMA SA INVALIDITETOM U SKLADU SA STANDARDIMA PRISTUPAČNOSTI
- 3.12. USLOVI I MERE ZA SPROVOĐENJE PLANA SA LOKACIJAMA PROPISANIM ZA DALJU PLANSKU RAZRADU
- 3.13. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE
- 3.14. ELEMENTI ZA PARCELACIJU NOVIH JAVNIH POVRŠINA
- 3.15. PRAVILA PARCELACIJE, PREPARCELACIJE I ISPRAVKE GRANICA PARCELA

## **IV PRAVILA GRAĐENJA**

- 4.1. URBANISTIČKI USLOVI I PRAVILA GRAĐENJA PO ZONAMA
  - 4.1.1. Komercijala
  - 4.1.2. Zona poslovanja sa stanovanjem
- 4.2. USLOVI ZA ZAŠTITU SUSEDNIH OBJEKATA
- 4.3. USLOVI ZA OBNOVU I REKONSTRUKCIJU POSTOJEĆIH OBJEKATA NA PROSTORU PLANA
  - 4.3.1. Zona komercijale
- 4.4. PRAVILA REGULACIJE ZA OBJEKTE PLANIRANE ZA RUŠENJE
- 4.5. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU
  - 4.6.1. Elektroenergetske, gasne i TT instalacije
  - 4.6.2. Vodovod i kanalizacija
- 4.6. OPŠTA PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA
- 4.7. POSEBNA PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA
- 4.8. PRAVILA ZA IZGRADNJU POVRŠINA JAVNE NAMENE - ULICA
  - 4.8.1. Pravila za izgradnju saobraćajne mreže
  - 4.8.2. Pravila za izgradnju i uređenje javnih zelenih površina
- 4.9. PRAVILA ZA IZGRADNJU MREŽE I OBJEKATA JAVNE INFRASTRUKTURE
  - 4.9.1. Pravila za izgradnju elektroenergetske, gasne i TT mreže
  - 4.9.2. Pravila za izgradnju vodovodne i kanalizacione mreže

## **V GRAFIČKI PRILOZI**

- 5.1. Izvod iz PDR-a centra Grada Subotice – zona I
- 5.2. Geodetska podloga sa granicom Plana i planom rušenja ..... 1:1000
- 5.3. Granica prostornog kulturno-istorijskog jezgra centra grada Subotice i kategorizacija objekata ..... 1:2500
- 5.4. Plan namene površina sa podelom na površine za javne i ostale namene ..... 1:1000
- 5.5. Planirano saobraćajno rešenje - regulacioni i nivelacioni plan sa planom uređenja zelenih površina ..... 1:1000
- 5.6. Plan elektroenergetske, gasne i telekomunikacione mreže ..... 1:1000
- 5.7. Plan vodovodne i kanalizacione mreže ..... 1:1000

# **P O L A Z N E   O S N O V E   P L A N A**

## **KONCEPT ZA IZMENU DELA PLANA DETALJNE REGULACIJE**

### **CENTRA GRADA SUBOTICE – ZONA I**

## **I    O P Š T I   D E O**

### **1.1.   GRANICA PLANA I OBUHVAT GRAĐEVINSKOG PODRUČJA**

Izmenom dela Plana detaljne regulacije centra Grada Subotice – zona I obuhvaćen je prostor od cca **1,04 ha** koji predstavlja deo bloka D, a podblok D3 koji je definisan u Planu detaljne regulacije centra grada Subotice – zona I (“Službeni list Grada Subotice” broj 06/10). Granicu izmene plana definišu planirane regulacione linije pomenutog podbloka D.3: sa istoka planirana regulacija ulice Partizanske, sa juga regulacija oko „Otvorenog univerziteta“, sa zapada planirana regulacija ulice Celovečke, a sa severa planirana regulacija ulice Zmaj Jovine.

Karakteristične prelomne tačke 1-25 koje definišu položaj granice Plana utvrđene su sledećim koordinatama:

GR.1	397130.102	107388.488
GR.2	397135.155	107376.499
GR.3	397141.775	107370.787
GR.4	397155.429	107359.006
GR.5	397185.864	107332.658
GR.6	397190.475	107328.652
GR.7	397194.671	107328.599
GR.8	397211.022	107316.940
GR.9	397219.914	107307.875
GR.10	397208.495	107296.983
GR.11	397167.280	107257.172
GR.12	397193.572	107229.758
GR.13	397236.256	107271.113
GR.14	397229.180	107278.529
GR.15	397239.203	107288.210
GR.16	397258.120	107306.766
GR.17	397250.042	107326.598
GR.18	397244.377	107340.504
GR.19	397241.130	107347.859
GR.20	397227.230	107379.347
GR.21	397220.353	107394.922
GR.22	397203.872	107416.462
GR.23	397194.600	107418.929
GR.24	397188.643	107416.418
GR.25	397131.701	107392.418

## **1.2. PLANSKI I PRAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE IZMENE PLANA**

Planski osnov za izradu izmene Plana detaljne regulacije centra Grada Subotice – zona I je Plan detaljne regulacije centra Grada Subotice – zona I („Službeni list Grada Subotica“ br 06/10)

Pravni osnov za izradu Plana detaljne regulacije **Zakon o planiranju i izgradnji** (Sl. glasnik RS br. 72/2009 , 81/2009-ispr., 64/2010-odlukaUS i 24/2011) - u daljem tekstu **Zakon** i **Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade planskih dokumenata** („Službeni glasnik RS” broj 31/10, 69/10, 16/11) i ostali podzakonski akti koji tretiraju ovu oblast.

Plan se izrađuje na osnovu Odluke o izmeni dela Plana detaljne regulacije centra Grada Subotice – zona I, koja je doneta na 25. sednici Skupštine Grada Subotice održanoj dana 25.06.2011. godine ("Službeni list grada Subotice" broj 26/08 I 27/08-ispravka).

Na osnovu mišljenja komisije za stručnu kontrolu nije se pristupilo izradi koncepta plana već se u skladu sa odlukom o izradi i donošenju, odnosno izmeni planskog dokumenta, odmah pristupilo izradi nacrtu plana, prema čl. 48 **Zakona o planiranju i izgradnji** (Sl. glasnik RS br. 72/2009 , 81/2009-ispr., 64/2010-odlukaUS i 24/2011)

Plan se izrađuje prema propisanom načinu izrade i sadržaju utvrđenom Pravilnikom o sadržini načinu i postupku izrade planskih dokumenata („Službeni glasnik RS” broj 31/2010 , 69/2010 i 16/2011).

## **II ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA I CILJEVI UREĐENJA I IZGRADNJE PROSTORA**

### **2.1. POLOŽAJ PROSTORA U OKRUŽENJU**

Izmenom dela Plana detaljne regulacije centra Grada Subotice – zona I obuhvaćen je prostor od cca **1,04 ha** koji predstavlja deo bloka D, a podblok D3 koji je definisan u Planu detaljne regulacije centra grada Subotice – zona I („Službeni list Grada Subotice” broj 06/10). Granicu izmene plana definišu planirane regulacione linije pomenutog podbloka D.3: sa istoka planirana regulacija ulice Partizanske, sa juga regulacija oko „Otvorenog univerziteta“, sa zapada planirana regulacija ulice Celovečke, a sa severa planirana regulacija ulice Zmaj Jovine.

### **2.2. POSTOJEĆA NAMENA PROSTORA I OSNOVNE URBANISTIČKE KARAKTERISTIKE PROSTORA**

Jedan od najlošijih građevinskih fondova je u predmetnom bloku tako da su na ovim površinama planirane najveće intervencije u pogledu rušenja starih trošnih objekata i izgradnje novih, gradu primerenih, struktura.

Planski su unutar predmetnog prostora određene površine za ostale namene u ukupnoj površini od 0,83 ha namenjene za izgradnju objekata poslovanja ili poslovanja sa stanovanjem.

### **2.3. POSTOJEĆA KOMUNALNA OPREMLJENOST PROSTORA**

#### **2.3.1. Analiza mreže saobraćajnica**

Planom obuhvaćeni prostor se u svemu naslanja na postojeću saobraćajnicu koja obezbeđuje pristup ovom bloku. Okolne saobraćajnice obezbeđuju dobru povezanost obuhvaćeg prostora sa užim i širim okruženjem. Pitanje parkiranja vozila je obezbeđeno u sklopu najbližeg okruženja.

### **2.3.2. Elektroenergetska, gasovodna i telekomunikaciona mreža**

Na prostoru u granicama obuhvata Plana izgrađena je elektroenergetska mreža na oba naponska nivoa podzemno. Postojeći potrošači na ovom prostoru snabdevaju se električnom energijom iz jedne trafo stanica izgrađene na prostoru obuhvata Plana (ZTS-291) i još dve locirane van granica obuhvata Plana. Telekomunikaciona mreža je izvedena u delu prostora obuhvata Plana, kao i vtelovodna, dok je gasovodna mreža izvedena uz samu granicu obuhvata, ali van prostora obuhvata Plana

### **2.3.3. Vodovodna i kanalizaciona mreža**

Na prostoru obuhvaćenom granicama plana hidrotehnička infrastruktura je izgrađena u visokom procentu.

Snabdevanje vodom predmetne teritorije vrši se sa vodozahvata I (na severnom obodu grada). Okosnicu vodosnabdevanja predmetne teritorije čini magistralna vodovodna mreža izgrađena duž Trga cara Jovana Nenada (Ø200) i Ulice Vase Stajića (Ø200).

Vodosnabdevanje postojećih objekata na posmatranoj teritoriji je rešeno priključkom na javnu vodovodnu mrežu. Vodovodna mreža je koncipirana tako da ima ulogu vodosnabdevanja i protivpožarne zaštite.

Osnovna mreža za vodosnabdevanje je građena u vidu "prstena", međutim postoje i "grane" za snabdevanje ostalih objekata vodom. Ukupna vodovodna mreža na obrađivanom području je naznačena na grafičkom prilogu na osnovu dobijenih podataka od nadležnih službi u JKP "Vodovod i kanalizacija" iz Subotice.

Odvođenje upotrebljenih i atmosferskih voda je rešeno putem zatvorene kanalizacije mešovitog sistema gradnje. Postojeća kanalizaciona mreža je u najvećem delu vrlo stara i sastoji se od zidanih i starih betonskih cevi.

Celokupno predmetno područje se odvodnjava putem sliva kolektora IV.

## **2.4. ANALIZA POSTOJEĆEG JAVNOG I OSTALOG ZELENILA**

Budući da je granica obuhvata definisana planiranim i postojećim građevinskim linijama blokova, izmena dela Plana ne obuhvata postojeće ulično ni ostalo javno zelenilo koje je u ovom delu grada zastupljeno.

## **2.5. STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE**

Prostor obuhvaćen granicom izmene Plana se, prema nameni utvrđenoj Generalnim planom Subotica – Palić do 2020. godine, nalazi u zoni gradskog centra.

Ovaj prostor predstavlja manji deo prostora koji je urbanistički razrađen Planom detaljne regulacije za centar Grada Subotoce – zona I ("Službeni list Grada Subotice" broj 06/10)

Na osnovu Odluke Skupštine grada ("Službeni list grada Subotice" broj 26/08 I 27/08- ispravka) pristupilo se izradi izmene Plana detaljne regulacije centra Grada Subotice – zona I u cilju izmene namene površine koja je Planom utvrđena za površinu ostale namene u površinu javne namene.

## **2.6. CILJEVI UREĐENJA I IZGRADNJE PROSTORA**

Ciljevi izmene Plana su:

- definisanje izmenjenih uslova u odnosu na postojeći Plan detaljne regulacije centra Grada Subotice – zona I za izgradnju objekata unutar predviđenih granica izmene Plana, a sve u cilju stvaranja realnih preduslova za realizaciju rušenja postojećeg „skeleta“ koji predstavlja dugogodišnji problem grada i to ne samo sa aspekta „ružne slike u samom centru grada, već i sa aspekta bezbednosti, obzirom da je konstrukcija ugrožena usled dugogodišnje nezaštićenosti, odnosno direktne izloženosti atmosferskim uticajima.

- utvrđivanje izmena vezanih za površine javne namene

- zadržavaju se, odnosno ne menjaju površine potrebne za regulaciju ulica (proširivanje regulacije postojećih i definisanje prodora novih ulica) koje su neophodne radi obezbeđivanja potrebnog saobraćajnog kapaciteta i stvaranja uslova za normalno odvijanje saobraćaja, izgradnju saobraćajne i komunalne infrastrukture

- definiše se površina za izgradnju javnog objekta namenjenog kulturnim sadržajima u sklopu koga bi bila multifunkcionalna sala koja bi se koristila za razne vrste projekcija, edukacije, predavanja i sl., a za koje se utvrđuje opšti interes, u skladu sa posebnim zakonom.

- Ovim planom odvaja se površina javne namene predviđena za formiranje parcele buduće ulice unutar bloka. Razgraničenje površine javnih i ostalih namena dato je na grafičkom prilogu i na osnovu toga može se raditi parcelacija ili preparcelacija.

## PLANSKI DEO

### III PRAVILA UREĐENJA PROSTORA

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

Zbog potrebe za utvrđivanjem pravila uređenja i pravila građenja u Planu detaljne regulacije prostor unutar granice obuhvata Plana je prema preovlađujućoj nameni prostora, urbanističkim pokazateljima i drugim karakteristikama podeljen na karakteristične građevinske celine - zone. Korigovanim i postojećim regulacionim linijama ulica građevinske zone (celine) su podeljene na urbanističke blokove. Planom detaljne regulacije blokovi su identifikovani numeracijom u okviru određene građevinske zone.

U Planu detaljne regulacije Grada Subotice – zona I blok koji je predmet ove izmene, označen je kao podblok D3.

##### *Podela na blokove*

Podblok “D.3” se sastoji od dva građevinska bloka:

##### BLOK “D3a”

- potez, odnosno blok koji se pruža od “Otvorenog univerziteta” uz ulicu Partizansku i dalje uz ulicu J.J.Zmaja

##### BLOK “D3b”

- potez, odnosno novoformirani građevinski blok između ulice Celovečke i planirane saobraćajnice koja će omogućiti kolski pristup objektima uz ulicu J.J.Zmaja i objektima na potezu uz ulicu Partizansku.

##### *Površine blokova*

BLOK D3a .....0,68 ha

BLOK D3b.....0,15ha

**UKUPNA POVRŠINA BLOKOVA ..... 0,83 ha**

Zbog potrebe za utvrđivanjem pravila uređenja i pravila građenja, a sa namerom da budu kompatibilna sa pravilima definisanim u postojećem PDR-e, u Izmeni Plana detaljne regulacije prostor obuhvaćen planom je prema preovlađujućoj nameni prostora, urbanističkim pokazateljima i drugim karakteristikama podeljen na karakteristične urbanističke - namenske zone:

A) ZONA POSLOVANJA I POSLOVANJA SA STANOVANJEM

B) ZONE JAVNE NAMENE (površine i objekti javne namene za koje je predviđeno utvrđivanje javnog interesa)

C) ZONA KOMERCIJALE

Plan predstavlja osnov za buduće arhitektonsko oblikovanje građevinskih blokova i njihovu neposrednu izgradnju i rekonstrukciju.

## **3.2. KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA**

### **3.2.1. Koncepcija uređenja prostora**

Koncepcija uređenja prostora obuhvaćenog izmenom Plana je preuzeta iz Plana detaljne regulacije centra Grada Subotice – Zona I. Građevinski blokovi i regulacije ulica definisani Planom se u potpunosti zadržavaju.

### **3.2.2. Koncepcija uređenja karakterističnih građevinskih zona ili karakterističnih celina (blokova) određenih planom**

Kao što je navedeno u poglavlju 3.1., predmetni prostor je podeljen na dve celine: blok D3a i D3b.

#### Blok D3a

Namena planiranih objekata na potezu uz ulicu J.J.Zmaja i ulicu Partizansku je stambeno-poslovna ili čisto poslovna. Spratnost objekata je ograničena visinom strehe i slemena planiranih objekata, a utvrđena je, uskladu sa “Detaljnim merama zaštite”, na grafičkom prilogu 4.6. datom u sklopu ovog Plana. Planirana je korekcija regulacije ulice J.J.Zmaja i značajnija korekcija ulice Partizanske u cilju regulisanja izuzetno saobraćajno problematične, a vrlo značajne raskrsnice na kojoj se ukrštaju ulica J.J.Zmaja sa Partizanskom i ulicom A. Čarnojevića.

Na potezu uz „Otvoreni univerzitet“ (lokacija postojećeg „skeleta“) pa zaključno sa planiranim pasažom, koji povezuje ulicu Partizansku sa unutrašnjošću bloka, planirana je izgradnja javnog objekta kulture.

#### Blok D3b

U novoformiranom bloku između Celovečke ulice i novoplanirane saobraćajnice planirana je izgradnja poslovnih ili stambeno-poslovnih objekata. Na ovom prostoru je planirana korekcija regulacije ulice Celovečke i povlačenje građevinske linije u odnosu na regulacionu, da bi se dobila veća udaljenost između postojećih i planiranih objekata.

Formiranjem nove saobraćajnice steći će se uslovi za kolski pristup planiranim objektima uz ulice J.J.Zmaja i Partizansku sa ove saobraćajnice, a pošto iz pomenutih ulica, zbog njihove ograničene regulacione širine i ranga, odnosno očekivanog protoka saobraćaja neće biti dozvoljen kolski pristup.

## **3.3. PRAVILA, USLOVI I OGRANIČENJA UREĐENJA PROSTORA**

U regulaciji ulica nije dozvoljena izgradnja objekata, izuzev mreže javne saobraćajne i komunalne infrastrukture.

Uslov realizacije novih prodora ulica i korekcije regulacije postojećih ulica je rušenje objekata (glavnih i pomoćnih) bruto površine cca 3670 m<sup>2</sup>. Objekti planirani za rušenje radi obezbeđivanja planirane regulacije dati su kao posebna kategorija na grafičkom prilogu Plana br. 4.2. i razdvojeni su od kategorije objekata valorizovanih za rušenje kao i objekta planiranog za rušenje radi izgradnje objekta od javnog interesa.

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

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

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

- **POVRŠINE JAVNE NAMENE** koje obuhvataju prostor veličine **cca 0,34 ha**, i

- **POVRŠINE OSTALE NAMENE** koje obuhvataju prostor veličine **cca 0,70 ha**.

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

#### 3.4.1. Površine javne namene

Površine javne namene predstavljaju površine predviđene za saobraćajnice kao i površine predviđena za izgradnju javnog objekta namenjenog kulturnim sadržajima.

#### 3.4.2. Površine za ostale namene

Površine ostale namene su površine predviđene za izgradnju poslovno-stambenih i poslovnih objekata kao i postojeći objekat „Otvorenog univerziteta“ koji po svojoj nameni pripada zoni komercijale.

#### 3.4.3. Bilans površina

A) POVRŠINE JAVNE NAMENE	POVRŠINA (ha)	(%)
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE	0.21	20.2
OBJEKAT JAVNE NAMENE	0.13	12.5
<b>UKUPNO:</b>	<b>0.34</b>	<b>32.7</b>

B) POVRŠINE OSTALE NAMENE	Po (ha)	(%)
OBJEKTI STAMBENO-POSLOVNE I POSLOVNE NAMENE	0.44	42.3
OBJEKAT KOMERCIJALNE NAMENE	0.26	25.0
<b>UKUPNO:</b>	<b>0.70</b>	<b>67.3</b>

<b>UKUPNO A + B</b>	<b>1.04</b>	<b>100%</b>
---------------------	-------------	-------------

#### 3.4.4. Urbanistički pokazatelji za celokupan prostor u granicama plana

Ukupna bruto površina prostora koji je obuhvaćen izmenom plana	1.04 ha
Neto površina prostora (unutar regulacionih linija).....	0.84ha

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

#### **3.5.1. Saobraćajne površine**

Saobraćajne površine obuhvaćene ovim planom se ne koriguju jer unatoč promenama u nameni površina zadovoljavaju po svim kriterijumima.

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

**Regulaciona linija ulica** utvrđuje liniju razgraničenja javnog građevinskog zemljišta od ostalog građevinskog zemljišta i predstavlja granicu građevinskih parcela namenjenih za javnu površinu – ulice koja je obeležena i definisana prelomnim tačkama na graf. prilogu datom u Planu.

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

Položaj saobraćajnica u uličnom koridoru određen je i osovinskom regulacijom.

Regulaciona linija utvrđuje i granice građevinskih blokova – ostalog građevinskog zemljišta namenjenog za građenje objekata čija vrsta i namena je utvrđena Planom u skladu sa postavkama GP-a.

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

**Planom nivelacije** utvrđena je visinska regulacija novoplaniranih saobraćajnica u odnosu na postojeću nivelaciju terena i nivelete izgrađenih saobraćajnica. Date visinske kote presečnih tačaka osovina planiranih kolovoza su orijentacionog karaktera i moguće su izmene radi poboljšanja tehničkih rešenja.

U odnosu na utvrđenu niveletu saobraćajnica potrebno je isplanirati teren pre početka građenja. U odnosu na definisanu niveletu saobraćajnica utvrditi visinsku kotu prizemlja objekata.

U rešavanju saobraćajnih površina, prilaza objektima i drugih elemenata uređenja i izgradnje prostora i objekata primeniti odredbe Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica ("Službeni glasnik RS" broj 18/97).

U okviru javnog građevinskog zemljišta – postojećih i planiranih ulica planirana je izgradnja saobraćajne infrastrukture (kolovoz, trotoar) u skladu sa rangom saobraćajnice, kao i komunalne infrastrukture (elektroenergetska, gasna i telekomunikaciona mreža sa objektima, vodovodna i kanalizaciona mreža). Dimenzionisanje javne saobraćajne i komunalne infrastrukture izvršeno je na bazi utvrđenih urbanističkih parametara i prema stečenim obavezama u pogledu planiranih proširenja mreža saobraćajne i komunalne infrastrukture preuzetim iz ranijih urbanističkih planova kojima je razrađivan ovaj prostor, kao i na osnovu studija i planova razvoja primarne gradske komunalne infrastrukture zacrtanih od strane nadležnih institucija i komunalnih preduzeća

#### **3.5.2. Javne zelene površine**

Formiranje javne zelene površine moguće je isključivo u novoplaniranoj ulici oko građevinskog bloka D3b kao ulično zelenilo. Pri formiranju zaštitnog zelenila u okviru javnih površina u regulacionoj širini saobraćajnica voditi računa o propisanim udaljenostima linijskog zelenila radi neometanog odvijanja saobraćaja.

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

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

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

- U granicama Plana je predviđena izgradnja objekta javne namene na mestu postojećeg "skeleta" uz objekat "Otvorenog univerziteta". Planirani javni objekat je namenjen kulturnim sadržajima u sklopu koga bi bila multifunkcionalna sala koja bi se koristila za razne vrste projekcija, edukacije, predavanja i sl., a za koje se utvrđuje opšti interes, u skladu sa posebnim zakonom.

- Horizontalni gabarit objekta je definisan regulacionim linijama i pasažom iz Partizanske ulice. Minimalna izgrađenost u okviru parcele je 95%, a maksimalna 100%.

- Vertikalni gabarit planiranog objekta je P+5 (prizemlje+pet spratova) uz obavezu izgradnje podzemne garaže na jednoj ili dve etaže u zavisnosti od izvedene spratnosti objekta ispod celog gabarita, osim dela ispod pasaža. Maksimalna visina strehe objekta je definisana na 20.0 m, a slemena na 24.0 m.

### **3.7. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA MREŽE JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE**

#### **3.7.1. Elektroenergetska, toplifikaciona, gasovodna i telekomunikaciona mreža**

##### **Elektroenergetska mreža**

Napajanje električnom energijom objekata na predmetnom prostoru planirano je iz postojećih i novih trafo stanica koje će se izgraditi u planiranim blokovima u sklopu planiranih objekata ili kao slobodnostojeće montažno-betonske čije građenje je predviđeno na ostalom građevinskom zemljištu. Planirana je izgradnja 2 trafo stanica instalisane snage do 2x630 kVA. Lokacije trafostanica u blokovima biće određene urbanističkim projektom ili Lokacijskom dozvolom. Za povezivanje novih TS sa postojećom 20 kV mrežom kao i za njihovo međusobno povezivanje položiće se novi VN kablovski vodovi po principu ulaz-izlaz.

U skladu sa perspektivnim planom razvoja srednjenaponske 20 kV mreže Subotice potrebno je izgraditi 20 kV razvodno postrojenje "Pačirski put" kao prelaznu fazu do izgradnje TS 110/20 kV "Subotica-5".

U cilju obezbeđenja sigurnosti napajanja i sučeljavanja novih sa postojećim 20 kV izvodima iz susednih TS 110/20 kV potrebno je izgraditi određen broj 20 kV postrojenja (RP "Centar" i RP "Sud") sa 20 kV kablovskim izvodima.

U cilju obezbeđenja napajanja planiranih objekata kvalitetnom električnom energijom izgradiće se iz postojećih i novih trafo stanica potreban broj niskonaponskih izvoda do kablovskih priključnih ormana koji će se postaviti na fasadu objekata ili u regulacionu liniju (kao slobodnostojeći). Postojeći niskonaponski nadzemni izvodi za napajanje postojećih potrošača se ukidaju i izvode podzemno.

Prilikom izgradnje planiranih sadržaja predviđenih ovim Planom potrebno je ispoštovati uslove gradnje u odnosu na postojeće elektroenergetske objekte i istovremeno obezbediti uslove za izgradnju svih novoplaniranih elektroenergetskih objekata.

Za potrebe mreže javnog osvetljenja predvidete postavljanje novih kandelabera, a napojne kablove izvesti podzemno. Za rasvetna tela koristiti živine svetiljke visokog pritiska ili natrijumove niskog (visokog) pritiska kako bi se dobio odgovarajući nivo osvetljenosti saobraćajnica.

### **Gasovodna mreža**

Na predmetnom prostoru obuhvaćenog Planom predviđa se izgradnja distributivne gasne mreže (DGM) u onim delovima gde bude postojao interes za priključenje objekata i njeno povezivanje na postojeću DGM koja je izgrađena van granica obuhvata ovog Plana.

Svaki investitor novog objekta obavezan je zatražiti energetska saglasnost sa tačnim količinama prirodnog gasa i sa namenom korišćenja radi bilansiranja mogućnosti distribucije gasa.

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

### **Vrelovodna mreža**

Postojeća vrelovodna mreža odnosno glavni magistralni vrelovod u ulicama Celovečka i S. Vrlića rekonstruisan je i revitaliziran tokom 2005. god. Na ovaj način je u potpunosti omogućeno daljinsko grejanje svih postojećih i budućih korisnika.

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

### **Telekomunikaciona mreža**

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

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

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

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

### **3.7.2. Vodovodna i kanalizaciona mreža**

Javna vodovodna mreža na predmetnoj teritoriji ima dvojaku funkciju i to za sanitarne potrebe i protivpožarnu zaštitu. Okosnicu vodosnabdevanja predmetne teritorije čini magistralna vodovodna mreža izgrađena duž Trga cara Jovana Nenada (Ø200) i Ulice Vase Stajića (Ø200). U većini ostalih ulica prečnici mreže su 100 mm, čime je pokrivena sanitarna i protivpožarna potrošnja. Za potrebe vodosnabdevanja potrebno je dograditi magistralnu mrežu u širem okruženju i to duž Ulice Maksima Gorkog i duž Ulice Đure Đakovića, na deonici od Zmaj Jovine do Vase Stajića.

Duž mreže se planiraju propisni protivpožarni hidranti. Isto tako potrebno je izgraditi - izvršiti zamenu dela postojeće vodovodne mreže koja je neodgovarajućeg kapaciteta (ispod Ø 100) ili izgrađena od neodgovarajućeg materijala.

U cilju obezbeđenja adekvatnog odvođenja otpadnih voda sa obuhvaćenog prostora prvenstveno je potrebno nastaviti sa rekonstrukcijom postojeće kanalizacione mreže koja je zastarela, te time postala neodgovarajuća - bilo po kvalitetu ugrađenog materijala, bilo po raspoloživom kapacitetu. Takođe je potrebno izgraditi deonicu ogranka kolektora IV (Ulica Vatroslava Lisinskog i Zmaj Jovina) koji samo tangira predmetnu teritoriju.

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

Pre početka izgradnje planiranih objekata i uređenja parcele, odnosno građevinskog kompleksa, neophodno je obezbediti kompletnu komunalnu opremljenost po pitanju: snabdevanja električnom energijom, snabdevanje objekata vodom iz javne vodovodne mreže, priključenje objekta na javnu kanalizacionu mrežu, snabdevanje planiranih objekata gasom gasom ili priključenje na javnu toplovodnu mrežu i obezbeđenje priključenja na distributivnu telekomunikacionu mrežu.

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

#### **3.9.1. Izgradnja saobraćajnih površina**

Prilikom procene potrebnih sredstava za izgradnju kolovoza treba uzeti u obzir da se sve stambene ulice mogu dimenzionisati za lako saobraćajno opterećenje.

### **3.10. USLOVI ZAŠTITE PROSTORA**

#### **3.10.1. Opšti i posebni uslovi i mere zaštite kulturnog nasleđa – ambijentalne celine od kulturno istorijskog ili urbanističkog značaja**

Prostor obuhvaćen granicom Izmene plana se nalazi u granicama Istorijskog jezgra Subotice koje je utvrđeno za prostorno kulturno-istorijsku celinu od velikog značaja ("Službeni list opštine AP Vojvodine" broj 25/91), a unutar ovog prostora nema objekata koji poseduju spomenične vrednosti – evidentiranih kulturnih dobara. Na prostoru unutar granica Izmene dela PDR-e centra grada Subotice – zona I nema evidentiranih objekata sa spomničkim svojstvima, a prilikom valorizacije samo je objekat "Otvorenog univerziteta" okarakterisan kao objekat koji poseduju fizičke vrednosti i izgrađen je posle 1950. godine. Za potrebe izrade PDR-e centra grada Subotice – zona I, Međuopštinski Zavod za zaštitu spomenika kulture iz Subotice je izradio studiju „Detaljne mere zaštite za deo prostora kulturno istorijske celine obuhvaćene PDR-e centra grada Subotice – zona I“ i pribavio mišljenje Republičkog zavoda za zaštitu spomenika kulture iz Beograda na istu.

## ❑ **DETALJNE MERE ZAŠTITE URBANIH STRUKTURA**

U cilju očuvanja i unapređenja istorijskih i arhitektonsko-oblikovnih vrednosti prostora za urbane strukture CENTRA GRADA SUBOTICE – ZONA I utvrđuju se sledeće:

- **Detaljne mere zaštite urbanih struktura**

1. *Očuvanje osnovnih elemenata istorijske urbane matrice prostora: parcela, urbanih blokova, ulica, trgova i parkova.*
2. *Očuvanje nasleđenih regulacionih i građevinskih linija uslovljeno je značajem uličnog poteza kao i graditeljskim nasleđem (NKD, objekti od posebne vrednosti, objekti od vrednosti) koje je predviđeno za čuvanje. Na uličnim potezima gde su objekti bez vrednosti moguća je minimalna (neophodna) korekcija regulacije radi ostvarenja daljeg nesmetanog procesa gradogradnje. (obezbeđenje uslova za nesmetano funkcionisanje saobraćaja, uslova za funkcionisanje objekata u pogledu obezbeđenja propisanih međusobnih udaljenosti, insolacije, ventilacije prema urbanističkim normativima i dr.)*
3. *Očuvanje postojeće parcelacije, uz mogućnost povezivanja parcela.*
4. *Očuvanje ivične blokovske izgradnje na parceli, kao nasleđenog tipa građenja, nadovezivanjem na postojeće objekte koji se zadržavaju, na način kojim se unutar blokova formiraju unutrašnja dvorišta, karakteristična za gradski centar.*
5. *Očuvanje objekata prema priloženoj valorizaciji i usaglašavanje novoplaniranih objekata sa njima.*
6. *Očuvanje vertikalne regulacije gradskog jezgra, vizura i siluete grada.*
7. *Na potezima gde se vrši interpolacija treba ispratiti vertikalnu regulaciju postojećih susednih objekata (visina potkrovnog venca i slemena) koji imaju spomenična svojstva ili, u slučaju da takvih objekata nema, vertikalnu regulaciju odrediti u odnosu na najbliže reperne tačke (NKD, objekte od vrednosti) u ulici ili bloku. Kao reperne tačke ne mogu da posluže objekti po visini neprimereni zaštićenom gradskom jezgru. Jedino ako je neophodno postojeći objekat neprimerenih gabarita uklopiti u okruženje, treba adekvatnim rešenjem premostiti visinske i estetske razlike između tog objekta i okruženja.*
8. *Unutrašnja dvorišta rešavati u zavisnosti od namene objekta, kao dvorišta otvorenog tipa funkcionalno pripojena ulici i međusobno povezana, odnosno zatvorenog tipa u funkciji vlasnika objekta.*
9. *Izvršiti izmeštanje ili uklanjanje pomoćnih objekata koji ne odgovaraju funkcionalnim potrebama, odnosno kulturno-istorijskim ili estetskim vrednostima prostorne kulturno-istorijske celine, u skladu sa rešenjem nadležne ustanove zaštite nepokretnih kulturnih dobara.*
10. *Treba zadržati sledeće namene objekata za gradsko jezgro: javne, poslovne, poslovno-stambene i stambene funkcije.*
11. *Prilikom izgradnje novih objekata, posebnu pažnju obratiti na rešenje parkiranja i garažiranja. Prilikom rešavanja podzemnih garaža, za svaku pojedinačnu lokaciju posebnu pažnju obratiti na ispitivanje podzemnih voda i na uticaj nove gradnje na njihove buduće tokove i okolne objekte. (sistem drenaže, kišni kanal).*
12. *Prilikom izgradnje novih objekata, posebnu pažnju obratiti i na rešenje odlaganja i odnošenja smeća, zaštitu od požara, kao i na ozelenjavanje okruženja.*
13. *Sve intervencije unutar ovoga prostora gradskog jezgra (na svim parcelama) će se vršiti na osnovu prethodno pribavljenih Uslova za preduzimanje mera tehničke zaštite od strane Međupštinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture. Uslovi se pribavljaju pre pristupanja izradi idejnog rešenja.*

14. *Unutar ZONE I neophodno je poboljšati kvalitet gradnje i arhitektonskog oblikovanja objekata, te iz tog razloga je za svaku interpolaciju poželjno da se raspiše konkurs za idejno rešenje novog objekta. Novi objekti treba da ostanu u kontekstu okruženja.*
15. *Ako se u toku izvođenja građevinskih i drugih radova na području Zone I naiđe na arheološka nalazišta, izvođač radova je dužan da odmah obustavi radove i obavesti nadležni Zavod kako bi se obavili zaštitni arheološki radovi.*
16. *Parterno rešenje i urbani mobilijar uličnih poteza, trgova i parkova, kiosci i tezge treba da nose stilska obeležja ambijenta. Novoizgrađene prostore (dvorišta i unutrašnjost urbanih blokova...) savremeno opremiti, saglasno arhitekturi okolnih objekata.*
17. *Postavljanje elemenata urbanog mobilijara izvoditi prema posebnom projektu "urbane opreme" koji treba nabaviti od nadležne ustanove zaštite nepokretnih kulturnih dobara;*
18. *Izvesti postepeno popločanje ulica adekvatnim materijalom otpornim na habanje, umesto asfaltiranja (klinker, kamene kocke ili sl.).*
19. *Predvideti proširenje pešačke zone. Unutrašnja dvorišta priključiti pešačkoj zoni.*
20. *Parkiranje u najvećoj mogućoj meri rešiti podzemnim centralnim garažama, moguće ispod Trga Cara Jovana Nenada, kako bi se postojeće ulice u najvećoj mogućoj meri rasteretile. Tom prilikom obavezno posebnu pažnju obratiti na ispitivanje podzemnih voda i na uticaj nove gradnje na njihove buduće tokove i izgrađenu okolinu. Posebnim projektom rešiti preusmeravanje ovih voda, kako se one ne bi negativno odrazile na okolne objekte. Posebnu pažnju posvetiti arheološkim iskopavanjima s obzirom na već registrovan lokalitet, te s obzirom da je ovo najstariji deo grada.*

#### □ **DETALJNE MERE ZAŠTITE FIZIČKIH STRUKTURA**

*Unutar granica Zone I gradskog jezgra je pored NKD utvrđeno 4 kategorija objekata: objekti od posebne vrednosti, objekti od vrednosti, objekti bez spomeničkih svojstava i novi objekti. Pošto na prostoru Izmene dela Plana nema objekata NKD, a ni objekata od vrednosti dati su samo uslovi za Objekte neprimjerene ambijentu i nove, odnosno planirane objekte.*

***\*Objekti neprimereni ambijentu** mogu biti adaptirani u istom gabaritu ili zamenjeni novim objektima prema Planu detaljne regulacije i uslovima nadležne ustanove zaštite nepokretnih kulturnih dobara s tim da moraju ispunjavati sledeće uslove:*

#### ***\*Planirani objekti - U slučaju kada se gradi novi objekat:***

1. *Nove objekte uskladiti sa karakterom ambijenta i vrednostima urbanog i arhitektonskog nasleđa u pogledu dimenzija, dispozicije, proporcija, tipa gradnje i oblikovanja. Izvršiti interpolaciju u kontekstu.*
2. *Položaj objekta na parceli je ivični, orijentisan prema ulici. (oblikovanje objekta prema dvorištu je takođe veoma bitno). Položaj se određuje u odnosu na postojeću regulacionu liniju, ako se na uličnom frontu bloka nalaze objekti sa spomeničnim vrednostima. U slučaju da se na uličnom frontu ne nalazi nijedan objekat sa spomeničnim svojstvima, moguće je novi objekat postaviti na novu regulacionu liniju koja bitno ne odstupa od postojeće ali je minimalno pomerena unutar bloka kako bi se obezbedili svi uslovi savremenog planiranja.*
3. *Visinski gabarit novog objekta koji se interpoluje između dva objekta sa spomeničnim svojstvima **određen je visinskim gabaritom susednih objekata, visinom venca, slemena krova** i sl., a ne spratnošću objekta. Ukoliko se gradi veći potez novih objekata, visine se određuju u odnosu na reperne tačke na nivou ulice, predmetnog ili susednog bloka.*

4. *Prosečna spratnost novih objekta koja je definisana ovim visinama kreće se od P+1 do P+3 +Pk, maksimalna spratnost je P+4+Pk, a samo izuzetno i više (ako je u susedstvu sa postojećim objektom veće spratnosti). **Spratnost objekata mora biti usklađena sa zacrtanim visinama postojećih zdanja.** Navedena spratnost novih objekata je vezana za prosečnu spratnost etaža (uključujući krov) od oko 3 m, dok se visina prizemlja kreće od 3.00 do 3.50m, a samo izuzetno više, i to do maks.4.50m.*
5. *Nagib krovnih ravni ne može biti veći od 45 stepeni, kako bi se izbeglo formiranje „lažnog mansardnog krova,, a u okviru njega umesto potkrovlja, formiranje kompletnih etaža. Izuzetno uz saglasnost Zavoda moguće je primeniti ravan krov i mansardni krov, gde je predviđen najveći nagib donjeg pojasa od 60 stepeni. Streha može da izlazi van ravni fasadnog platna maksimalno 1.00 m.*
6. *Gabarit se po dubini rešava slobodno u skladu sa funkcijom objekta. U slučaju da se novi objekat gradi uz objekat koji je predviđen za čuvanje, dvorišnim krilima objekta prekriti zabatne i kalkanske zidove susednih objekata.*
7. *Po ugledu na graditeljsko nasleđe za novi objekat formirati kolski ulaz zbog rešavanja parkiranja i garažiranja, iznošenja smeća, kao i iz protivpožarnih razloga i sl.*
8. *Prilikom izgradnje novog objekta rešiti parkiranje i garažiranje, kao i hortikulturno uređenje okruženja.*
9. *Oblikovanje novoplaniranih objekata, kao i celokupno arhitektonsko delo (konstrukcija, funkcija) treba da bude pečat svoga vremena. Sa objektima koja imaju spomenična svojstva u okruženju treba da čine skladnu celinu.*
10. *U oblikovanju fasadnog platna moguće je formirati rizalite, odnosno atike u 1/3 površine odnosno dužine fasadnog platna. Atike mogu nadvisiti strehu za maksimalno 1.00m. Oblikovno je moguće usvojiti samo jedan tip ili izuzetno dva tipa atike. Tornjevi, kupole i sl. mogu se primeniti, i to isključivo po jedan akcenat na jednoj građevini. Poželjna je upotreba dela primenjenih umetnika (vitraži, mozaici, skulpture, keramika i sl.), koji su karakteristični za ovo područje .*
11. *Za spoljnu obradu novog objekta dozvoljena je upotreba materijala koji ne odudaraju od izvornih (keramika, gips, malter, kamen, veštački kamen, plemeniti malteri, drvo, terakota, fasadna opeka, staklo i sl.), primenjenih na postojećim objektima prostorne kulturno-istorijske celine koji imaju kulturno-istorijsku vrednost (s tim što nije dozvoljena upotreba bavalita, lomljenog kamena, bele silikatne fasadne opeke i vidljivih betonskih površina);*
12. *Krovni pokrivač izvesti od crepa, bakarnog ili dr. lima i sl.*
13. *Svi odabrani materijali moraju da udovoljavaju visokim zahtevima, moraju da imaju ateste, definisane tehničke karakteristike dobivene na osnovu ispitivanja, moraju biti kvalitetni, paropropusni, trajni, i da po karakteristikama odgovaraju izvornim odnosno postojećim materijalima na objektu. Kvalitetan završni sloj treba da ima što veću poroznost, a da pri tome upija što manje vode. Otpornost prolaska vodene pare iz zida u atmosferu je jedna od najznačajnijih osobina završnih fasadnih materijala. Neophodna je postojanost maltera na mehaničke udare (pogotovo u predelu sokle) i postojanost boje na mehaničke dodire.*
14. *Natpisi firme, reklamne oznake, osvetljenje, klima uređaji i dr. na fasadama mogu se postaviti samo prema uslovima nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture, a prema posebnoj Odluci o uslovima i načinu postavljanja natpisa firme, reklamnih oznaka, zaštitnih i tehničkih uređaja na fasadi i na javnoj površini i održavanje fasada u gradskom jezgru.*
15. *Namena novih objekata može biti: javna, stambena, poslovna i mešovita.*
16. *Za idejna rešenja novih objekata unutar gradskog jezgra predlažemo da se raspiše arhitektonski konkurs, na osnovu uslova MZZSK Subotica.*
17. *Objekti u gradskom jezgru moraju biti izuzetna dela savremene arhitekture po oblikovanju, da obezbeđuju kvalitetne uslove stanovanja, kvalitetne izvedbe i primenjenih materijala.*

*Do privođena plana nameni, na objektima koji su predviđeni za rušenje mogu se izvoditi sledeće intervencije:*

- (1) Uređenje fasada, u skladu sa navedenim, jedinstveno tretirati, kako u pogledu otvaranja izloga i portala tako i prilikom rešavanja koloristike. Na taj način ostvariti kvalitetne proporcijske odnose i estetsku celinu objekta. Sve ovo je u cilju da se do izgradnje novih objekata, raznim intervencijama na postojećim objektima ne naruši ambijent zaštićenog jezgra.*
- (2) Sve intervencije izvesti u skladu sa uslovima Zavoda za zaštitu spomenika kulture i Zavoda za urbanizam.*

### **3.10.2. Opšti i posebni uslovi i mere zaštite životne sredine i života i zdravlja ljudi**

**Opšti uslovi zaštite životne sredine** obuhvataju sprovođenje normativa koji su GP-om zacrtani kroz uslove za izgradnju objekata, zastupljenost otvorenih – slobodnih prostora i zelenih površina na nivou urbanističke zone – namenske celine.

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

Opšti uslovi zaštite životne sredine obezbeđuju se pridržavanjem odredbi:

- **Zakona o zaštiti životne sredine** ("Službeni glasnik RS" br. 135/04),
- **Zakona o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu** ("Sl. glasnik RS" br. 135/04),
- **Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu** ("Sl. glasnik RS" br. 135/04),
- **Pravilnika o dozvoljenom nivou buke u životnoj sredini** ("Sl. glasnik RS" br. 54/92) i drugih važećih propisa u ovoj oblasti.

### **3.10.3. Uslovi za zaštitu od požara, elementarnih nepogoda, tehničko-tehnoloških nesreća i ratnih dejstava**

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

- **Zakona o zaštiti od požara** ("Službeni list RS" br. 37/88) i ("Službeni glasnik RS" 53/93, 67/93, 48/94 i 101/2005).
- **Pravilnika o tehničkim normativima za spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara** ("Službeni list SFRJ" br. 39/91)
- **Pravilnika za elektroinstalacije niskog napona** ("Službeni list SRJ" br. 28/95)
- **Pravilnika o zaštiti objekata od atmosferskih pražnjenja** ("Službeni list SRJ" br. 11/96)
- **Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkom području** ("Sl. list SFRJ" br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90)
- **Zakona o odbrani** ("Službeni glasnik RS" br. 45/91, 58/91, 53/93, 67/93 i 48/94) i drugih važećih propisa i normativa vezanih za ove oblasti.

### **3.10.4. Uslovi za evakuaciju otpada**

Investitori i vlasnici objekata dužni su da obezbede kontejnere za odnošenje otpada i predaju je nadležnom preduzeću na upravljanje. Prilikom izdavanja lokacijske dozvole za izgradnju objekta obavezno definisati položaj mesta za postavljanje kontejnera za smeće.

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

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

Kontejneri se raspoređuju tako da najviše 20 soba ili apartmana koristi jedan kontejner. Minimalno rastojanje između dva kontejnerska mesta je 50 m.

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

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

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

U rešavanju saobraćajnih površina, prilaza objektima i drugih elemenata uređenja i izgradnje prostora i objekata primeniti odredbe Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica ("Službeni glasnik RS" broj 18/97). U okviru svakog pojedinačnog parkirališta ili garaže obavezno predvideti rezervaciju i obeležavanje parking mesta za upravno parkiranje vozila invalida u skladu sa standardom JUS\_U.A9.204.

### **3.12. USLOVI I MERE SPROVOĐENJA PLANA SA LOKACIJAMA PROPISANIM ZA DALJU PLANSKU RAZRADU**

Nakon usvajanja izmene Plana od strane SG Subotice, a na način i po postupku utvrđenim Zakonom o planiranju i izgradnji, Plan detaljne regulacije će se sprovoditi kroz sledeće postupke:

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

### 3.13. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE

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

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

Osnovne mere za unapređenje energetske efikasnosti u zgradarstvu su: smanjenje energetske gubitaka, efikasno korišćenje i proizvodnja energije. Smanjenje energetske gubitaka se postiže: eliminisanjem „hladnih mostova“, toplotnom izolacijom zidova, krovova i podova, zamenom stolarije koja ima dobre termoizolacione karakteristike, a sve u cilju sprečavanja nepovratnih gubitaka dela toplotne energije. Efikasno korišćenje energije podrazumeva upotrebu novih sistema grejanja i hlađenja koji su relativno niski potrošači energije, a mogu se napajati iz alternativnih i obnovljivih izvora energije, kao što su solarna i geotermalna energija. Toplotne pumpe kod ovih sistema mogu raditi u režimu grejanja zimi, a u režimu hlađenja u toku leta tako da se postiže ugodna i ravnomerna klima tokom čitave godine.

Energetska efikasnost izgradnje u naselju se postiže na jedan od sledećih načina:

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

Energetska efikasnost izgradnje objekata obuhvata sledeće mere:

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

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

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

### 3.14. ELEMENTI ZA PARCELACIJU NOVIH JAVNIH POVRŠINA

RAZGRANIČENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA sa geodetskim elementima za obeležavanje parcela (koordinatama prelomnih tačaka) namenjenog za javne površine izvršeno je utvrđivanjem granica koje određuju regulacione linije ulica i javnih površina definisane u graf. prilogu br. 5.5. „Planirano saobraćajno rešenje - regulacioni i nivelacioni plan sa planom uređenja zelenih površina“.

#### **Analitičko-geodetski podaci prelomnih tačaka za parcelaciju novih saobraćajnica i planiranih javnih površina**

a.1	397197.535	107398.178	b.1	397206.820	107333.963
a.2	397207.131	107385.248	b.2	397209.375	107340.556
a.3	397229.760	107333.989	b.3	397193.205	107377.183
a.4	397227.910	107333.235	b.4	397186.701	107379.547
			b.5	397156.128	107364.482

Analitičko-geodetski podaci prelomnih tačaka koje ujedno čine i granicu obuhvata Plana dati su u poglavlju 1.1.

### 3.15. PRAVILA PARCELACIJE, PREPARCELACIJE I ISPRAVKE GRANICA PARCELA

#### **- Opšta pravila parcelacije**

Građevinska parcela mora imati pristup na javnu saobraćajnicu. Izuzetno se pri parcelaciji parcela velikih dimenzija (ukoliko je čitav blok površina građevinske parcele) može formirati parcela za izgradnju interne saobraćajnice minimalne širine 5,0 m.

Građevinska parcela treba da ima oblik pravouganička ili trapeza. Izuzetno za gradnju se mogu koristiti i parcele nepravilnog oblika koje nemaju međusobno upravne granice, u kom slučaju se izgradnja objekta na parceli prilagođava obliku parcele u skladu sa uslovima određene zone.

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

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

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

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

#### **- Planirane površine javne namene**

U sklopu granica Plana, kao javna površina je planiran samo „zeleni“ trg koji predstavlja podblok B.10.B, a elementi za njegovu parcelaciju su dati u tački 3.14.

## **IV PRAVILA GRAĐENJA**

### **4.1. URBANISTIČKI USLOVI I PRAVILA GRAĐENJA PO ZONAMA**

#### **4.1.1. Komercijala**

U okviru predmetnog bloka objekat „Otvorenog Univerziteta“ pripada Zoni komercijale. Planom se dozvoljava njegova rekonstrukcija u postojećim gabaritima.

#### **4.1.2. Zona poslovanja sa stanovanjem**

Poslovanje u okviru gradskog centra, koji je kao zaštićeno istorijsko jezgro proglašen za nepokretno kulturno dobro i najvredniji deo prostora, će se razvijati uz poštovanje urbane osnove. U sklopu ovog prostora poslovanje (uglavnom tercijarne i neprivredne delatnosti) se prepliće sa javnim funkcijama i stanovanjem.

Na većem delu površine ostalog građevinskog zemljišta – unutar građevinskih blokova planirana je izgradnja poslovnih, poslovno-stambenih i stambeno-poslovnih objekata

Prateći sadržaji su planirani u sklopu glavnog objekta, a izuzetno kao zasebni objekti na parceli, u slučajevima koji će se utvrditi pravilima građenja u okviru Plana detaljne regulacije.

Veličina parcele namenjene izgradnji poslovnih i poslovno-stambenih objekata mora biti dovoljna da primi sve sadržaje koji su uslovljeni konkretnom namenom objekta, kao i prateće sadržaje uz obezbeđivanje propisanih indeksa izgrađenosti i stepena zauzetosti zemljišta, odnosno maksimalnog i minimalnog procenta iskorišćenosti prostora za gradnju.

Parcelacija i preparcelacija unutar blokova u cilju formiranja građevinskih parcela će se utvrđivati Urbanističkim projektom prema pravilima utvrđenim PDR-om.

Minimalna veličina parcele za izgradnju poslovnih i poslovno-stambenih objekata u zoni je 600 m<sup>2</sup>. Maksimalna veličina parcele se ne uslovljava.

Minimalna širina uličnog fronta za poslovno-stambene i stambeno-poslovne objekte je 20 m, a preporučena 30 m. Širina uličnog fronta kod isključivo poslovnih objekata može biti i uža, a minimalno 15,0 m.

Organizacija i uređenje građevinske parcele namenjene građenju poslovnih, poslovno-stambenih i stambeno-poslovnih objekata prvenstveno je uslovljena vrstom planirane delatnosti, a utvrđivaće se Aktom o urbanističkim uslovima, na osnovu utvrđenih pravila građenja, i u skladu sa važećim normativima i propisima za objekte određene namene, odnosno prema vrsti delatnosti stim da se na parceli-kompleksu moraju obezbediti i uslovi za parkiranje i garažiranje vozila kako zaposlenih tako i stanara u zgradama.

Nakon izgradnje objekta obaveza Investitora je da izdvoji parcele ispod gabarita objekta, dok će ostali deo dvorišta unutar građevinskih blokova predstavljati ostalo građevinsko zemljište namenjeno javnom korišćenju.

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

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

U zoni namenjenoj POSLOVNIM I POSLOVNO-STAMBENIM sadržajima se dozvoljava izgradnja poslovnih, poslovno-stambenih i stambeno-poslovnih objekata, kao i izgradnja objekata namenjenih turističko-ugostiteljskim sadržajima, sportu i rekreaciji. Kod izgradnje stambeno-poslovnih objekata zastupljenost stanovanja može da bude do maksimalno 80% površine objekta.

Osim napred dozvoljenih objekata i delatnosti u zoni se mogu graditi objekti namenjeni javnom korišćenju (iz oblasti obrazovanja, zdravstva, socijalne zaštite i sl.).

U zoni nije dozvoljena izgradnja komercijalnih objekata tipa mega-marketa, veleprodajnih objekata, i sl.

U zoni nije dozvoljena izgradnja objekata proizvodnog zanatstva i drugih delatnosti rada, kao ni objekata servisno – uslužnih delatnosti (benzinske i gasne stanice, praonice vozila, auto-servisi i sl.).

Potez od planiranog pasaža do Ulice J.J. Zmaja, planirani su objekti stambeno-poslovnog, poslovno-stambenog ili poslovnog karaktera, uz obavezu da prva etaža planiranog objekta (prizemlje) mora biti poslovne namene. Vertikalni gabarit planiranog objekta je 2Po+P+5 (dve podrumске etaže +prizemlje+pet spratova) uz obavezu izgradnje podzemne garaže na dve etaže ispod celog gabarita, osim dela ispod pasaža, i uz mogućnost izgradnje restoranske bašte na ravnom krovu ili delu ravnog krova iznad petog sprata. Maksimalna visina strehe objekta je definisana na 17.5 m, a slemena na 20.5 m.

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

Maksimalna visina nadzitka na obodnim zidovima u potkrovlju je 1.60 m (računajući od kote poda potkrovnе etaže do tačke preloma krovne kosine).

Za osvetljenje prostorija u potkrovlju mogu se izvesti ležeći ili stojeći krovni prozori, proporcijama i oblikom usaglašeni sa objektom.

Dozvoljeno je da se potkrovnа etaža formira kao puna etaža povučena za min 1,0 m, stim da je nad njom obavezna izrada kosog krova sa malim nagibom, do 10°, a krovni pokrivač odabrati u skladu sa planiranim nagibom krovnih ravni.

Na objektima u kojima su završne etaže namenjene stanovanju nije dozvoljena izgradnja ravnog krova. Na ovim objektima izvesti krovne konstrukcije koje obrazuju kose krovne ravni–kosi krov. Krovne ravni oblikovati u skladu sa proporcijama objekta. Krovni pokrivač odabrati u zavisnosti od nagiba krovnih ravni.

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

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

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

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

na delu objekta prema bočnom dvorištu pretežno severne orijentacije (najmanjeg rastojanja od 1,50 m) – **0,60 m**, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% bočne fasade iznad prizemlja.

na delu objekta prema bočnom dvorištu pretežno južne orijentacije (najmanjeg rastojanja od 2,50 m) – **0,90 m**, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% bočne fasade iznad prizemlja;

na delu objekta prema zadnjem dvorištu (najmanjeg rastojanja od stražnje linije susedne građevinske parcele od 5,00 m) – **1,20 m**, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% stražnje fasade iznad prizemlja

## 4.2. USLOVI ZA ZAŠTITU SUSEDNIH OBJEKATA

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

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

Položaj i visina novih objekata u odnosu na postojeće na susednim parcelama treba da je takav da susednim objektima ne zaklanja direktno dnevno osunčanje duže od polovinu trajanja direktnog osunčanja.

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

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

Objekat koji je Planom predviđen za rekonstrukciju je objekat „Otvorenog univerziteta“. Planom je predviđena njegova obnova i rekonstrukcija u postojećem gabaritu.

## 4.4. PRAVILA REGULACIJE ZA OBJEKTE PLANIRANE ZA RUŠENJE

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

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

**Dogradnja postojećeg objekta** u horizontalnom smislu nije dozvoljena, soim u slučajevima u kojima je to definisano Planom, tj. kada je utvrđen prostor za gradnju koji predstavlja dogradnju uz postojeći objekat. Izuzetak mogu predstavljati manje dogradnje, isključivo na dvorišnom delu objekta, a u cilju obezbeđivanja komunikacije (lift, stepenište...) i to isključivo uz uslove i saglasnost nadležne ustanove zaštite.

**Rekonstrukcija tavanskog prostora** dozvoljava se za stambene i druge namene pod uslovom da panirane prostorije ispunjavaju tehničke propise i normative, a uz pribavljenu saglasnost vlasnika ostalih delova objekta.

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

**Adaptacija stambenog i poslovnog objekta** se dozvoljava u cilju promene organizacije prostora u objektu.

**Postojeći objekti koji su Planom predviđeni za rušenje zbog uspostavljanja planirane regulacije**, odnosno razdvajanja javnog od ostalog građevinskog zemljišta se dele u dve kategorije. Prvu kategoriju čine objekti koji se ruše zbog toga što je neophodna regulacija postojeće ulične mreže koja predstavlja saobraćajno problematične deonice i spada u prioritete realizacije, a sve u cilju bezbednog i pravilnog odvijanja saobraćaja. U ovu kategoriju spadaju objekti izgrađeni na sledećim parcelama: 3740, 3741, 3742, 3743, 3752. Na ovim objektima su dozvoljene samo intervencije na tekućem održavanju objekata. Drugu kategoriju čine objekti koji su planirani za

rušenje zbog toga što je potrebna korekcija regulacije ulica u cilju poboljšanja i boljeg kvaliteta odvijanja saobraćaja. U ovu kategoriju spadaju svi ostali objekti koji nisu u prvoj kategoriji. Na ovim objektima je pored intervencija tekućeg održavanja i adaptacija dozvoljena i rekonstrukcija u cilju prenamene 50% površine uličnog dela prizemlja objekta u poslovanje, kao i u cilju prenamene tavana u stanovanje, stim da se zadrži ulični gabarit krova, dok je u dvorišnom delu moguća korekcija nagiba krova i izgradnja krovnih „badža“ radi obezbeđenja boljeg osvetljenja. Na postojećim objektima koji su Planom predviđeni za rušenje jer nisu u skladu sa Planom dozvoljena je adaptacija objekata, prenamena tavana u stambeni prostor i prizemlja u poslovni prostor.

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

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

##### **4.5.1. Elektroenergetske, gasne i TT instalacije**

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

##### **4.5.2. Vodovod i kanalizacija**

Svi planirani objekti na posmatranom prostoru se priključuju na javnu vodovodnu i kanizacionu mrežu prema važećim tehničkim propisima i standardima kao i prema uslovima JKP „Vodovod i kanalizacija“ iz Subotice.

#### **4.6. OPŠTA PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA**

Stambeni prostor – stambenu jedinicu sa pomoćnim i pratećim prostorima u okviru poslovno-stambenog ili stambeno-poslovnog objekta organizovati prema funkciji i važećim normativima.

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

Površina prosečne stambene jedinice je minimalno 50 m<sup>2</sup>, a preporučena prosečna veličina stambene jedinice kojoj se teži je 60 m<sup>2</sup>. Broj stambenih jedinica u jednom objektu je određen njenom prosečnom veličinom.

Poslovni prostori u sklopu stambeno-poslovnih objekata i objekata drugih namena, odnosno poslovni objekti, treba da su izgrađeni prema funkcionalnim, sanitarnim, tehničko-tehnološkim i drugim uslovima u zavisnosti od vrste delatnosti, odnosno prema važećim propisima za određenu namenu ili delatnost.

Standardna svetla visina poslovnih prostorija ne može biti manja od 3.0 m, odnosno treba da je u skladu sa propisima za obavljanje određene vrste delatnosti.

Kota poda prizemlja je maksimalno 50 cm iznad kote trotoara, a savladavanje visinske razlike obavezno se rešava na parceli korisnika, stim da je dozvoljeno da stepenište izađe na javnu površinu u širini jednog gazišta, tj. maksimalno 30 cm.

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

Prilikom projektovanja i izgradnje objekata ispoštovati važeće tehničke propise za građenje objekata određene namene. Objekte projektovati u skladu sa propisima o izgradnji na seizmičkom

području, imajući u vidu da se gradi na području koje prema intenzitetu zemljotresa spada u VII stepen Merkali-Kankali- Zibergove skale (MCS).

Na objektima koji se, u skladu sa postojećim načinom postavljanja objekata u zoni, bloku, grade na granici bočne građevinske parcele, ili interpoliraju između obe bočne građevinske parcele, ne mogu se na zabatnim zidovima planirati otvori. Kod ovog načina postavljanja objekata izuzetak predstavlja mogućnost formiranja svetlarnika za potrebe osvetljenja i ventilacije sporednih, odnosno radnih prostorija, uz uslov da se izvodi na račun gabarita planiranog objekta.

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

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

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

U slučaju kada za odvođenje površinskih voda ne postoji nivelaciono rešenje na nivou bloka, površinske vode sa parcele odvođe se slobodnim padom prema rigolama, odnosno prema ulici (kod regulisane kanalizacije, odnosno jarkovima) sa najmanjim padom od 1,5%.

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

Odvođenje površinskih sa manipulativnih i parking površina planiranih u dvorištom delu parcele, čija površina prelazi 200 m<sup>2</sup>, uslovljeno je zatvorenim kanizacionom mrežom priključenom na uličnu kanalizaciju.

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

Odvođenje površinskih voda sa rampe izvedene za veći broj garaža planiranih u suterenu ili podrumu objekta (poslovni, stambeno-poslovni, poslovni objekti) obavezno rešavati kanizacionom mrežom priključenom na uličnu kanalizaciju.

Saobraćajne površine–pristupni putevi, platoi treba da su izvedeni sa savremenim kolovozni zastorom: beton, asfalt beton i popločanje raznim tipskim elementima.

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

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

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

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

U skladu sa odredbama Zakona o kulturnim dobrima za građenje objekata u urbanističim celinama sa posebnim kulturno-istorijskim i ambijentalnim vrednostima, u cilju očuvanja izgleda i svojstva kulturnog dobra i uklapanja objekta u ambijent pribaviti uslove za preduzimanje mera tehničke zaštite od nadležne ustanove za zaštitu spomenika kulture.

Dalja razrada rešenja Plana detaljne regulacije za centar grada Subotice – I zona vršiće se izradom sledeće planske i urbanističke dokumentacije:

- izrada urbanističkih uslova za izvođenje novih objekata,
- izrada Procene uticaja na životnu sredinu, prema Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu («Sl.glasnik RS» br: 135/04).

U postupku dalje razrade planskog dokumenta, u skladu sa Zakonom o proceni uticaja na životnu sredinu ("Sl. glasnik RS", br.135/04) i Uredbe o utvrđivanju Liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i Liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu ("Sl. glasnik RS", br.84/05) investitori su dužni da se obrate nadležnom organu za poslove zaštite životne sredine Opštinske uprave Subotica koji će odlučiti o potrebi izrade Procene uticaja na životnu sredinu, odnosno doneti Rešenje o potrebi izradi ili oslobađanju izrade Procene uticaja.

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

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

Vršenje radova na iskopavanju i istraživanju arheoloških nalazišta dozvoljeno u svim zonama unutar obuhvata granica GP-a, a prema odredbama Zakona o kulturnim dobrima.

#### **4.8. PRAVILA ZA IZGRADNJU POVRŠINA JAVNE NAMENE – ULICA**

##### **4.8.1. Pravila za izgradnju saobraćajne mreže**

###### Pravila gradnje kolovoza i kolsko - pešačkih staza

- Uslovima i projektima izgradnju kolovoza planirati od savremenih materijala i sa savremenim kolovoznim konstrukcijama prema važećim standardima,
- potrebnom osovinskom opterećenju datim važećim standardima i zakonima,
- Niveleta kolovoza mora biti prilagođena datom nivelacionom rešenju, postojećem terenu i izgrađenom kolovozu sa kojim se povezuje planirani kolovoz,
- Poprečni pad planiranih kolovoza mora biti u saglasnosti sa važećim standardima i uslovima za odvodnjavanje kolovoza,
- Širine i položaji planiranih kolovoza dati su u grafičkom prilogu Plana,
- Odvod atmosferskih voda sa površine kolovoza planirati preko slivnika u atmosfersku kanalizacionu mrežu.
- Pre izgradnje kolovoza u ulicama preporučuje se rekonstrukcija mreže podzemnih instalacija da bi se izbeglo nepotrebno razbijanje novih površina.

###### Pravila građenja parkinga

- Dimenzije parking mesta moraju biti u saglasnosti sa važećim normativima i standardima za ulično i vanulično parkiranje za određenu kategoriju vozila.
- Predloženo uređenje parkinga i položaj parkinga dato je u grafičkom prilogu
- Raspored parking mesta u okviru parkinga mora biti takav da omogući ozelanjavanje parkinga sa niskim i visokim zelenilom koje stvara hladovinu,
- Izgradnju parkinga planirati i projektovati od savremenih materijala tj. od asfalta ili popločanjem zavisno od lokacije izgradnje,
- Uređenje javnih parkinga mora biti takvo da raspored parking mesta, prolazi i prilazi parkingu omogućavaju kontrolu ulaska i izlaska sa parkinga

- U okviru javnih parkinga kao i u okolini javnih parkinga moraju se izgraditi planirane pešačke komunikacije radi omogućavanja odvijanja bezbednog pešačkog saobraćaja između parking prostora i okolnih sadržaja,
- Odvod atmosferskih voda sa površine parkinga rešiti prema uslovima hidrotehnike.
- Celokupna izgradnja saobraćajnih površina mora biti usaglašena sa posebnim uslovima koji proizilaze iz činjenice da se prostor nalazi unutar granica najstarijeg i najvrednijeg graditeljskog nasleđa.
- Kolovoznu konstrukciju potrebno je prilagoditi rangi saobraćajnice u okviru mreže

#### **4.8.2. Pravila za izgradnju i uređenje javnih zelenih površina**

- Pri rekonstrukciji i uređenju novih zelenih površina u sklopu kompleksa neophodno je izraditi Urbanističko – tehničke uslove za ove delove. Na osnovu tih uslova se izrađuju izvođački elaborati, putem odgovarajuće stručne radne organizacije.

- Uslovi za podizanje, rekonstrukciju, popunu, održavanje i zaštitu javnih zelenih površina su definisani *Odlukom o javnim zelenim površinama* („Sl.list SO Subotica“ br.16/96; 4/99; 13/2000 i 30/2001 ).

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

- Za uređenje slobodnih površina koristiti materijale koji će doprineti ambijentalnoj celini centra.

- Pri podizanju drvoreda strogo voditi računa o svim instalacijama komunalne infrastrukture.
- Zelenilo treba održavati redovno i uredno.

- Zadržati i podmladiti postojeće zelenilo. Neophodno je očuvati što više postojeću vegetaciju.

- Poštovati prostorne dispozicije raznih kategorija zelenila, planirati i uređivati zelene površine kroz izradu planova detaljne razrade, urb.projekte ili kroz akt o uređenju prostora odnosno izradom idejnih i glavnih projekata ozelenjavanja za određene kategorije zelenila, koji će determinisati precizan izbor, količinu dendrološkog materijala, njegov prostorni raspored, tehniku sadnje, mere nege i zaštite.

- Izgradnja i uređenje zelenih površina mora da bude u sprezi sa urbanističko arhitektonskim rešenjima zona, blokova, ulica i ambijenata, odnosno zelenilo sem osnovne zaštitne uloge mora da ima i ulogu arhitektonskih elemenata (zaklanjanje, isticanje, oslobađanje vizura itd.),

- Pri formiranju zaštitnog zelenila u okviru javnih površina u regulacionoj širini saobraćajnica voditi računa o propisanim udaljenostima linijskog zelenila radi neometanog odvijanja saobraćaja.

- Izbor sadnog materijala treba sprovesti autohtonim vrstama adaptiranim na vladajuće klimatske i pedološke uslove. Učešće lišćarskih vrsta treba da je dominantnije kao i odnos prema ostalom rastinju (žbunaste vrste, puzavice, cveće).

Drveće i šibljje se može saditi na minimalnoj udaljenosti od određenih instalacija:

	Drveće	Šibljje
Vodovoda	1,5 m	
Kanalizacije	1,5 m	
Gasovoda	2,0 m	2,0 m
TT mreže	1,0 m	
Elektrokabla	do 2,5 m	0,5 m

Drveće se može saditi na udaljenosti 2,0 m od kolovoza, a od objekta 4,5-7,0 m u zavisnosti od vrste sadnice i veličine krošnje. Sadnice treba da su I klase minimum 4-5 godina starosti.

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

### **4.9.1. Pravila za izgradnju elektroenergetske, gasne i TT mreže**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Toplifikacija predviđenih objekata na obuhvaćenom prostoru, koja je planirana priključenjem na postojeću vrelovodnu mrežu ili gasovodni sistem, uslovljena izradom posebnih urbanističko-tehničkih uslova kao i pribavljanjem Načelne energetske saglasnosti kojom će se definisati uslovi za svaki pojedinačni planirani objekat od strane JP "SUBOTIČKA TOPLANA", odnosno od JKP "Suboticagas" u Subotici.

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

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

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

Vrednosti minimalnih dozvoljenih rastojanja u odnosu na ukopane instalacije su:

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

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

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

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

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

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

Za trase KDS koristiti planirane trase TT vodova.

#### **4.9.2. Pravila za izgradnju vodovodne i kanalizacione mreže**

Snabdevanje vodom predvideti putem postojeće i planirane magistralne i postojeće i planirane sekundarne vodovodne mreže koje u tu svrhu treba izgraditi prema datom rešenju datom na grafičkom prilogu.

Predvideti vodomer za svakog potrošača posebno u skladu sa važećim lokalnim propisima ("Službeni list S.O. Subotica" broj 4/98, 4/99, 13/2000 i 18/2000).

Unutar predmetne teritorije predvideti izgradnju vodovodne mreže prstenastog sistema koja će se koristiti kako za sanitarne tako i za protivpožarne potrebe.

Odvođenje upotrebljenih voda iz postojećih i planiranih objekata na predmetnom prostoru rešiti zatvorenom kanalizacionom mrežom i njihovim priključenjem na postojeću i predviđenu kanalizacionu mrežu. Sistem kanisanja je opšti (mešoviti).

Dubina ukopavanja kod vodovodne mreže mora obezbediti min.1,0 m sloja zemlje iznad cevi, a kod kanalizacione mreže min. 0,8 m.

## **V GRAFIČKI PRILOZI**