

ГРАД СУБОТИЦА
VAROŠ SUBATICA
SZABADKA VÁROS
GRAD SUBOTICA



299-28/2022
анекс уговора **329-5/23**

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО МЗ „ЦЕНТАР II“ У
СУБОТИЦИ**

-НАЦРТ ПЛАНА-



„ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ“ СУБОТИЦА
„ЈАВНО PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE PUTOVIMA, URBANISTIČKO PLANIRANJE I STANOVANJE“ SUBATICA
ÚTFENNTARTÓ, VÁROSTERVEZÉSI ÉS LAKÁSÜZEMELTETÉSI KÖZVÁLLALAT, SZABADKA
„ЈАВНО PODUZEĆE ZA GOSPODARENJE CESTAMA, URBANISTIČKO PLANIRANJE I STANOVANJE“ SUBOTICA

24000 Subotica, Trg Republike 16, tel: 024 666 300, fax: 024 666 336 office@urbanizamsu.rs
www.urbanizamsu.rs

Директор:

Огњен Голубовић, маг.инж.грађ.

Суботица, мај, 2024. године

НАРУЧИЛАЦ: **ГРАДСКА УПРАВА - ГРАД СУБОТИЦА**

ИНВЕСТИТОР: **ГРАД СУБОТИЦА**

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: **ГРАДСКА УПРАВА –
СЕКРЕТЕРИЈАТ ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО**

ОБРАЂИВАЧ: **ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА,
УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ
СУБОТИЦА**

БРОЈ УГОВОРА: : **299-28/22, анекс уговора 329-5/23**

НАЗИВ ПЛАНА: **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО МЗ „ЦЕНТАР II“
У СУБОТИЦИ**

ОДГОВОРНИ
УРБАНИСТА **ДРАГАНА МИЈАТОВИЋ, дипл.инг.арх,
одговорни урбаниста**

СТРУЧНИ ТИМ: **АЛЕКСА ПЕТРИЋ, дипл.инж.саобр.
АНТЕ СТАНТИЋ, ел.инж.
СЕРГЕЈ КУЗМАН, дип.инж. арх.
РЕЉА КОВАЧ, мастер инж арх.
ГАБОР ПОША, инг.геод.**

РУКОВОДИЛАЦ
СЛУЖБЕ
УРБАНИСТИЧКОГ
ПЛАНИРАЊА: **КАРОЉ ТЕРТЕЛИ, дипл.инж.арх, одговорни урбаниста**

САДРЖАЈ:

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Решење о упису у Регистар привредних субјеката израђивача плана
- Решење о именовању одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте
- Лиценца одговорног урбанисте

ОПШТИ ДЕО

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА.....	1
1.2. Извод из планских докумената ширег подручја:.....	2
- Извод из Генералног урбанистичког плана Суботица-Палић до 2030 („Службени лист града Суботица“ број 29/2018).....	2
- Извод из Плана генералне регулације XIII – за делове МЗ „Дудова шума“, „Ново село“, „Гат“, и Кер“.....	11
1.3. ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА СА ПОПИСОМ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА....	12
1.4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	13
1.4.1. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПРОСТОРА И ОСНОВНЕ УРБАНИСТИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА.....	13
1.4.1.1. Постојеће стање - биланс површина.....	16
1.4.2. ПОСТОЈЕЋА КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ ПРОСТОРА.....	17
1.4.2.1. Анализа саобраћајница.....	17
1.4.2.2. Анализа и капацитети јавне и комуналне инфраструктуре...	17
1.4.2.2.1. Електроенергетска, гасоводна и телекомуникац. мрежа.....	17
1.4.2.2.2. Водоводна и канализациона мрежа.....	20
1.5. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ ЈАВНОГ ЗЕЛЕНИЛА	18
1.6. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ.....	18

ПЛАНСКИ ДЕО

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА.....19

2.1. ОПИС И КРИТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ	
2.2. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА.....	20
2.2.1. Концепција уређења карактеристичних грађевинских зона или карактеристичних целина (блокова) одређених планом према морфолошким, планским, историјско-амбијенталним и другим карактеристикама – опис детаљне намене површина.....	23
2.3. МОГУЋЕ КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА	25

2.3.1	Планирано стање – биланс површина.....	27
2.4.	ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ НА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ.....	28
2.4.1.	<i>Попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте</i> .	29
2.4.2.	<i>Елементи за парцелацију грађевинског земљишта намењеног за јавне површине – улице.....</i>	30
2.5.	УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ, КАО И УСЛОВЕ ЗА ЊИХОВО ПРИКЉУЧЕЊЕ	
2.5.1.	<i>Саобраћајне површине.....</i>	31
2.5.2.	<i>Јавне зелене површине.....</i>	33
2.5.3.	<i>Објекти јавне намене за које предвиђено утврђивање општег интерес</i>	34
2.6.	УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА МРЕЖЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	36
2.6.1.	<i>Електроенергетска, гасоводна и телекомуникациона мрежа.....</i>	36
2.6.2.	<i>Водоводна и канализациона мрежа.....</i>	41
2.7.	СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА КОЛИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ.....	42
2.8.	ОПШТИ РЕГУЛАЦИОНИ И НИВЕЛАЦИОНИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА.....	42
2.9.	УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА.....	43
2.9.1.	<i>Услови и мере заштите непокретних културних добара.....</i>	43
2.9.2.	<i>Услови и мере заштите животне средине и живота и здравља људи</i> .	53
2.9.3.	<i>Заштита природних добара.....</i>	54
2.9.4.	<i>Услови за заштиту од пожара, елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава.....</i>	54
2.9.5.	<i>Услови за евакуацију отпада.....</i>	55
2.10.	УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ У СКЛАДУ СА СТАНДАРДИМА ПРИСТУПАЧНОСТИ.....	56
2.11.	МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ.....	56
2.12.	ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА.....	57

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.1.	УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА.....	60
3.1.1.	<i>Зона ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА СРЕДЊИХ ГУСТИНА.....</i>	61
3.1.2.	<i>ОПШТА СТАМБЕНА ЗОНА СА ДВА ТИПА СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ СПРАТНОСТИ ДО П+1+ПК.....</i>	68

3.1.2.1. Правила грађења за изградњу нових главних објеката на регулационој линији	69
3.1.2.2. Услови за изградњу на парцелама валоризованих објеката унутар заштићеног окружења историјског језгра суботице и просторне културно историјске целине – грађанске куће са краја 19. века и почетка 20. века у Суботици.....	75
3.1.3. Зона ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА (средњих густина).....	78
3.2. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА.....	86
3.3. УСЛОВИ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ И АДАПТАЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ ЗАДРЖАВАЈУ ПЛАНСКИМ РЕШЕЊЕМ И ПРАВИЛА ЗА ОБЈЕКТЕ КОЈИ СУ ПЛАНИРАНИ ЗА РУШЕЊЕ.....	87
3.4. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ ОДНОСЕ НА СВЕ ЗОНЕ.....	92
3.4.1. Општи услови за изградњу објеката.....	92
3.4.2. Услови за архитектонско и естетско обиковање елемената објеката.....	93
3.5. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА.....	94
3.6. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА.....	95
3.7. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ОДНОСНО ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ, УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.....	95
3.8. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ.....	96
3.8.1. Електроенергетске, гасне и ТТ инсталације.....	96
3.8.2. Водовод и канализација.....	96
3.9. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ – УЛИЦА.....	96
3.9.1. Правила за изградњу саобраћајне мреже.....	96
3.9.2. Правила за изградњу и уређење јавних зелених површина	97
3.10. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА МРЕЖУ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	98
3.10.1. Правила за изградњу електроенергетске, гасне и ТТ мреже.....	98
3.10.2. Правила за изградњу водоводне и канализационе мреже.....	104
3.11. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА.....	104

IV ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

• Графички прилози постојећег стања

- 4.1. Извод из ГУП-а Суботица-Палић до 2030 год („Службени лист града Суботица“ број 29/2018) 1:50 000
- 4.2. Извод из Плана генералне регулације XIII – за делове МЗ „Дудова шума“, „Ново село“, „Гат“, и „Кер“ („Службени лист града Суботице“ број 30/17) 1:4000
- 4.3. Постојећа детаљна намена површина у обухвату плана 1:1000

• Графички прилози планираних решења

- 4.4. Граница Плана детаљне регулације на геодетској подлози 1 :1000
- 4.5. Карта заштићених културних добара 1:1000
- 4.6. Детаљна намена површина у границама плана са локацијама за јавне површине, садржаје и објекте и поделом на карактеристичне целине 1:1000
- 4.7. Регулационо-нивелациони план са аналитичко - геодетским елементима за обележавање, грађевинске линије, спратност објеката и карактер. профили јавних саобраћајних површина 1:1000
- 4.8а. План мреже и објеката електроенергетске, електронске и термоенергетске инфраструктуре са синхрон планом 1:1000
- 4.8б. План мреже и објеката хидротехничке инфраструктуре са синхрон планом 1:1000
- 4.9. План спровођења са предлогом парцелације и препарцелације 1:1000
- 4.10.(А-Б) Композициони план – постојеће стање
- 4.10.(Ц-Д) Композициони план – планирано стање

V ДОКУМЕНТАЦИЈА

ОПШТИ ДЕО

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

На 27. седници Скупштине града Суботице одржаној дана 06. октобра 2022. године донета је Одлука о изради Плана детаљне регулације за МЗ „Центар II“ у Суботици број I-00-350-79/2022 у даљем тексту: План („Службени лист Града Суботица“, број 27/22).

Саставни део Одлуке је Решење Градске управе Града Суботице – Секретаријата за грађевинарство број: IV-05-350-71.2/2022 од 31.08.2022. године, о неприступању стратешкој процени утицаја на животну средину.

Наручилац Плана је Град Суботица, на основу Уговора бр. 299-28/22 и анекса уговора бр. 329-5/23 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", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/23) - у даљем тексту Закон

- **Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** („Службени гласник РС“, број 32/19) – у даљем тексту Правилник.

- **Правилник о класификацији намене земљишта и планских симбола у документима просторног и урбанистичког планирања** (Сл. гласник РС бр. 105/20).

Плански основ за израду Плана детаљне регулације је:

- **Генерални урбанистички план Суботица-Палић до 2030** („Службени лист града Суботица“ број 29/2018)
- **План генералне регулације XIII – за делове МЗ „Дудова шума“, „Ново село“, „Гат“, и „Кер“** („Службени лист града Суботице“ број 30/17).

Након доношења Одлуке о изради Плана приступило се изради Материјала за рани јавни увид, ради упознавања јавности са општим циљевима и сврхом израде Плана, планираном претежном наменом површина и очекиваним ефектима планирања.

Рани јавни увид одржан је у периоду од 12 - 26. 12. 2023. године.

На основу мишљења Комисије за планове изнетог на 37. Седници комисије одржаној 17.03. 2023. године одлучено је да је због проширења обухвата Плана потребно поновити рани јавни увид.

Поновљени рани јавни увид одржан је у термину од 12. 06. - 26. 06. 2023. године.

У току раног јавног увида није пристигла ниједна писана примедба.

У складу са чланом 48. Закона и члановима 45 и 46 Правилника, за потребе израде Нацрта 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.

1.2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ШИРЕГ ПОДРУЧЈА

ГУП-ом Суботица-Палић до 2030 („Службени лист града Суботица“ број 29/2018) за предметни простор дефинисана је претежна намена породично становање средњих густина.

Гуп-ом је дефинисано да су претежне намене преовлађујуће намене, односно заузимају преко 50% простора (блока или зоне). У оквиру одређене намене могу се наћи и друге компатибилне намене у функцији основне намене као допунске или пратеће или као самосталне.

Источни део простора обухваћеног предметним ПДр-ом разрађиван је Регулационим планом за део простора М.З. „Центар-2“, измена ДУП У-172/92 оивиченог улицама Толстојева, Жарка Зрењанина, Браће Мајера и Трг Октобарске револуције у Суботици (У-37/2002) на основу ког су на к.п. бр 3626, 2714, 2700/5 изграђени објекти вишепородичног становања и представљају стечену урбанистичку обавезу.

Простор обухваћен предметним ПДр-ом налази се у обухвату Плана генералне регулације XIII – за делове МЗ „Дудова шума“, „Ново село“, „Гат“, и „Кер“ („Службени лист града Суботице“ број 30/17). Према ПГР-у XIII за предметни простор није дефинисана планирана намена већ је прописана даља планска разрада кроз израду ПДР-а, а напред наведени Регулациони план је стављен ван снаге.

ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА СУБОТИЦА-ПАЛИЋ ДО 2030. ГОДИНЕ („Службени лист града Суботица“ бр. број 29/2018):

ГУП Суботица – Палић до 2030.године је основни стратешки развојни план са општим елементима просторног развоја.

ГУП-ом су дефинисане генералне намене земљишта које су претежно планиране у грађевинском подручју са генералним правцима и коридорима за саобраћајну, енергетску, водопривредну, комуналну и другу инфраструктуру.

У оквиру грађевинског подручја дефинисане су генералне намене површина (централни садржаји, становање, радни садржаји, спортско-рекреативни садржаји и зелене површине, комунални садржаји, садржаји посебне намене, саобраћајни и инфраструктурни коридори и садржаји, водене површине) на нивоу урбанистичких целина, за која ће важити одређена (иста) правила уређења и грађења.

Примарни циљ развоја становања који ГУП треба да афирмише је обезбеђење одговарајућих просторно-планских предуслова за планирање, пројектовање и изградњу свих типова квалитетних стамбених објеката (породичних и вишепородичних) у складу са потребама тржишта.

Становање и станове планирати прилагођено потребама, жељама и могућностима широког дијапозона потенцијалних корисника вишегенерацијским породицама, самцима, особама са посебним потребама, старима, младима, социјалним и другим категоријама становништва.

Стамбена изградња у наредном периоду одвијаће се у највећој мери на тржишним принципима, што захтева да се урбанистичким плановима и одговарајућим пратећим мерама, изградња усмерава на подручја чијом реализацијом се постиже рационалнје

коришћење изграђене инфраструктуре и простора (завршавање започете спорадичне изградње вишепородичних објеката у заокружене обликоване и наменске целине).

Потребно је завршити започети процес потпуне урбане обнове.

Превелико смањење површина за вишепородично становање довело би до екстремних и нереалних повећања цена некретнина што би приватним стамбеним инвеститорима као јединим носиоцима стамбене изградње онемогућило економску исплативост у реализацији вишепородичних стамбених и стамбено пословних објеката.

Потребно је прилагодити грађење новонасталим друштвено економским приликама и усмерити изградњу на просторе са изграђеном комуналном инфраструктуром, пре свега канализационом и гасоводном-топловодном изграђеном инфраструктуром.

Нови простори су планирани у деловима зоне "регенерације" између градског центра и дела насеља Прозивка са високоспратним објектима, као и у делу северно од центра града.

Део простора северно од улице Змај Јовине карактеришу такође започети потези вишепородичног становања у старијим физичким структурама намењеним породичном становању.

Процес трансформације биће спор и одвијаће се истовремено на целокупној територији града.

На овим просторима су Планом дефинисани услови за изградњу и уређење, који ће се разрадити урбанистичким плановима даље разраде, са циљем да они чине логичан прелаз у урбаном пејзажу између центра града и вишеспратне изградње на Прозивци, односно прелаз од центра града ка северу.

Становање ће се у градским блоковима, где је започета или заокружена стамбена изградња, реализовати кроз реконструкцију, доградњу и надградњу постојећих стамбених објеката као и кроз изградњу нових објеката на оним деловима парцела где има просторних могућности, а у складу са урбанистичким плановима разраде.

ГУП-ом се сугерише даља разрада простора плановима детаљне регулације око 20 ha како би се у оквиру урбанистичког планирања могла сагледати свака појединачна парцела и дефинисати правила уређења и грађења узимајући у обзир специфичности конкретне локације.

Компатибилне намене (важе за све зоне)

Претежне намене су преовлађујуће намене, односно заузимају преко 50% простора (блока или зоне). У оквиру одређене намене могу се наћи и друге компатибилне намене у функцији основне намене као допунске или пратеће или као самосталне.

Принцип организације намена на подручју Плана мора да буде такав да се у оквиру исте просторне целине не могу наћи намене које једна другу угрожавају својим функционисањем.

Објекат компатибилне намене може се градити на површинама друге претежне намене.

Компатибилне намене у оквиру зоне, могу бити и 100% заступљене на појединачној грађевинској парцели у оквиру зоне и на њих се примењују правила за изградњу дефинисана за претежну намену земљишта у зони.

ГУП-ом су у поглављу 14 дефинисане смернице у виду општих правила уређења и правила градње, што ће бити полазна основа за израду планских докумената за остварење примарног циља развоја стамбене изградње.

Породично становање средњих густина

Овај облик породичног становања подразумева становање у породичним стамбеним објектима спратности до П+1+Пк, и заузима највећи простор унутар граница Генералног урбанистичког плана, а због својих вишеструко добрих својстава овај облик становања ће и у наредном периоду представљати најзначајнији начин у решавању стамбене проблематике.

У постојећој насељској структури код овог облика становања разликујемо два типа:

- традиционално становање у формираним деловима града које карактерише положај објекта на регулационој линији (панонска кућа). Овај тип становања се задржао у деловима следећих месних заједница: Центар I, II и III, Бајнат, Александрово, Прозивка, Кер, Гат, Ново Село и Дудова шума,
- новије породично становање за које је карактеристично да је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију улице (предбаиште).

Анализом постигнутих параметара изграђеног новог породичног становања у општим стамбеним зонама закључено је да су постигнути повољни односи искориштености грађевинског земљишта и услова становања са максималним индексом изграђености 1 и индексом заузетости до 40% за слободностојеће објекте.

УСМЕРАВАЈУЋИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

• ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА СРЕДЊИХ ГУСТИНА

За зоне породичног становања средњих густина услови у погледу величине и ширине парцеле утврђени су у следећој табели:

Врста објекта	Намена објекта	Величина парцеле		Ширина парцеле	
		Мин. величина парцеле m^2	Препоруч. величина парцеле m^2	Мин. ширина парцеле m	Препоруч. ширина парцеле m
Слободно-стојећи објекти	- стамбени објекат	300	500	10,0	15,0
	- стамб. објекат мах два стана у урб.зони 15 – МЗ "Кертварош"	500	600	10,0	15,0
	- стамбени објекат мах. 3 стана	500	700	15,0	17,0
	породични стамбено – пословни објекат (мах. 2 стана) пословни објекат са пословном делатношћу	500	700	15,0	17,0
	стамбени објекат са објектом складишне или магацинске делатности	700	1.000	15,0	20,0
Двојни објекти	породични стамбени објекат, породични стамбено -	400 (две по 200)	600 (две по 300)	16,0 (две по 8,0)	20,0 (две по 10,0)

	пословни објекат				
Објекти у непрекинутом низу	породични стамбени објекат	200	300	5,0	8,0
Објекти у прекинутом низу	породични стамбени објекат	300	500	10,0	12,0
Полуатријумски и атријумски објекти	породични стамбени објекат-апартман-величина по јединици	150	200	-	-

У зони породичног становања средњих густина, утврђена је максимална величина грађевинске парцеле и то 1.500 m^2 за изградњу планираног породичног стамбено-пословног објекта и пратећих садржаја.

На постојећим грађевинским парцелама чије су површине и ширине до 10% мање од најмањих утврђених површина у табели, као и постојећим парцелама које се након спроведене регулације улица оформљују у површинама до 10% мањим од утврђених у табели, може се Локацијским условима утврдити изградња породичног стамбеног објекта спратности до П+1, са максимално два стана или породичног стамбено-пословног објекта са једним станом, с тим да је максималан индекс изграђености до 0,9, а индекс искоришћености до мах. 50%.

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ	
УРБАНИСТИЧКИ И ПОКАЗАТЕЉИ	ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА
МАКСИМАЛАН БРОЈ СТАМБЕНИХ ЈЕДИНИЦА	максимално три стамбене јединице (изузев у урбанистичкој зони 15 – МЗ Кертварош где су дозвољене максимално две стамбене јединице)
ГУСТИНА НАСЕЉЕНОСТ И	50-100 st/ha
УЧЕШЋЕ ПОСЛОВАЊА	мах. 40%
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	мах. 40%
	за парцеле веће од 700 m^2 ИЗ стамбеног објекта ће се рачунати као за површину парцеле од 700 m^2 .
	У МЗ Кертварош парцеле до 500 m^2 - мах. 40%
	парцеле преко 500 m^2 мах. 30%
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТ И	мах. 1,0

СПРАТНОСТ ГЛАВНОГ ОБЈЕКТА	од П (приземље) до П+1+Пк (приземље+спрат+поткровље), с тим да је дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
МАКСИМАЛНА ВИСИНА ГЛАВНОГ ОБЈЕКТА	од нулте коте објекта до коте слемена је максимално 12,0 т, односно до коте стрехе мах. 9,0 т. У МЗ „Кертварош“ растојање од нулте коте објекта до коте слемена је максимално 10,0 т, односно до коте стрехе мах. 7,0т.
МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ ДРУГИХ ОБЈЕКТА	Пратећи објекат (гаража, летња кухиња,...) - П (приземље) Пословни и пословно – производни објекти мах. П+1 (приземље + спрат)
МАКСИМАЛНА ВИСИНА ДРУГИХ ОБЈЕКТА	Пратећи објекат од нулте коте до коте стрехе или венца је 3.0 т. пословни и пословно – производни објекти мах. 7.5 т до коте стрехе
БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА ЗА СТАНОВАЊЕ	1 ПМ/ 1 стан
БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА ЗА ПОСЛОВАЊЕ	1 ПМ/ 70 m ² НГП
ВИСИНА ОГРАДЕ	највише до 1,6 т према улици и 1,8 т према суседним парцелама
ПРОЦЕНАТ ОЗЕЛЕЊЕНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ	мин 30 %
МИНИМАЛНО РАСТОЈАЊЕ ИЗМЕЂУ ГРАЂЕВИНСКЕ И РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ	За све објекте чија је изградња дозвољена у зони породичног становања је 5,0 м, а изузетак представљају блокови у којима су постојећи објекти постављени на различитим удаљеностима од регулационе линије или се пак поклапају са њом “ивична градња”; грађевинска линија за планиране објекте у овим блоковима се утврђује према позицији већине изграђених објеката (50%) у блоку тј. уличном позеу.

• ЗОНА МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА

За зоне мешовитог становања услови у погледу величине и ширине парцеле утврђени су у следећој табели:

ВРСТА ОБЈЕКТА	НАМЕНА ОБЈЕКТА	ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ		ШИРИНА ПАРЦЕЛЕ	
		МИН. ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ m^2	ПРЕПОРУЧ. ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ m^2	МИН. ШИРИНА ПАРЦЕЛЕ m	ПРЕПОРУЧ. ШИРИНА ПАРЦЕЛЕ m
Слободно-стојећи објекти	-породични стамбени објекат	300	500	10,0	15,0
	-стамбени објекат (мах.4 стана)	500	700	15,0	17,0
	-породични стамбено – пословни или пословно-стамбени (мах. 2 стана) -пословни објекат (мах П+1+Пк)	500	700	15,0	17,0
	-вишепородични стамбени или стамбено– пословни објекат (мин.4 стана) -пословни објекат (мах П+2+Пк)	600	800	20,0	25,0
војни објекти	-породични стамбени објекат, (2x1стан) -породични стамбено - пословни објекат, (2 x 1стан)	400 (две по 200)	600 (две по 300)	16,0 (две по 8)	20,0 (две по 10)
Објекти у непрекинутом низу	-породични стамбени објекат	150	150	5,0	5,0
	-вишепородични стамбени објекат	600	800	15,0	20,0
Објекти у прекинутом низу	-породични стамбени објекат	300	500	10,0	12,0
	-вишепородични стамбени, -вишепор. стамбено– пословни објекат	600	800	15,0	20,0
Полу-атријумски објекти	породични стамбени објекат-апартман-величина по јединици	150	200	-	-

У циљу рационалнијег коришћења простора и остварења планиране густине насељености на нивоу зоне, за грађење породичног стамбеног, стамбено-пословног објекта у зони је утврђена максимална величина грађевинске парцеле од $1.500 m^2$.

На постојећим грађевинским парцелама, намењеним породичном становању, чије су површине и ширине до 10% мање од најмањих утврђених површина у табели, као и

постојећим парцелама које се након спроведене регулације улица оформљују у површинама до 10% мањим од утврђених у табели, може се Локацијским условима утврдити изградња породичног стамбеног објекта спратности до П+1, са максимално два стана или породичног стамбено-пословног објекта са једним станом, с тим да је максималан индекс изграђености до 0,9, а индекс искориштености до мах. 50%.

МЕШОВИТО СТАНОВАЊЕ	
УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	ЗОНЕ МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА
ГУСТИНА НАСЕЉЕНОСТИ	100-200 st/ha
УЧЕШЋЕ ПОСЛОВАЊА	мах. 50% на нивоу зоне
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	мах. 50% за средишње парцеле, 65% за угаоне парцеле
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	1.8
МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА	<p>ПОРОДИЧНИХ стамбених (стамбено-пословних и пословно-стамбених) објеката је П+1+Пк (приземље+спрат+поткровље).</p> <p>ВИШЕПОРОДИЧНИХ стамбених (стамбено-пословних и пословно-стамбених) је П+2+Пк (приземље+два спрата +поткровље).</p> <p>-Пословних објеката максимално П+1+Пк (за минималну величину парцеле 500 m²),</p> <p>-максимално П+2+Пк (за минималну величину парцеле 600 m²)</p>
МАКСИМАЛНА ВИСИНА ОБЈЕКТА	<p>за породичне стамбене и стамбено пословне објекте може бити мах. 12,0 m,</p> <p>за вишепородичне и пословне објекти који се граде са комбинацијом стандардних и специфичних етажа до 16,0m.</p>
БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА ЗА СТАНОВАЊЕ	1 ПМ/ 1 стан
БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА ЗА ПОСЛОВАЊЕ	1 ПМ/ 70 m ² НГП
ВИСИНА ОГРАДЕ	до 1,8m
ПРОЦЕНАТ ОЗЕЛЕЊЕНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ	мин 20 %

• ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

За зоне вишепородичног становања услови у погледу величине и ширине парцеле утврђени су у следећој табели:

Врста објекта	Намена објекта	Мин. величина парцеле m^2	Препоручив еличина парцеле m^2	Мин. ширина парцеле m	Препоручена ширина парцеле m
Слободно-стојећи објекти	вишепородични стамбени, стамбено-пословни објекат, пословни објекат	800	1.000	20,0	25,0
Објекти у не прекинутом низу	вишепородични стамбени, стамбено-посл. објекат, пословни објекат	600	700	15,0	18,0
Објекти у прекинутом низу	вишепородични стамбени, вишепородични стамбено – пословни објекат	700	800	15,0	20,0

У зависности од величине парцеле, на парцели блока односно појединачним грађевинским парцелама може се градити више објеката вишепородичног становања (ламеле, низови и сл.), са утврђеним заједничким коришћењем дворишта за станаре – кориснике, уз услов уклапања у највећи дозвољени индекс искориштености и изграђености парцеле утврђен за зону.

Парцелацију за вишепородичне стамбене објекте, на парцели блока, вршити тако да се дефинишу парцеле за објекат и за гараже, уколико су планиране, док ће преостале слободненеизграђене површине парцеле чинити заједничку блоковску површину намењену за уређење саобраћајних приступа, паркинга, пешачких стаза, дечијих игралишта, спортских терена, изградњу склоништа за заштиту од ратних дејстава и зелене површине.

ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ		
УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА	
МИНИМАЛАН БРОЈ СТАМБЕНИХ ЈЕДИНИЦА	минимално 4 стамбене јединице	
ГУСТИНА НАСЕЉЕНОСТИ	200-300 st/ha у блоковима према породичном становању 200-250 st/ha	
УЧЕШЋЕ ПОСЛОВАЊА	мах. 30%	
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	Средишње парцеле мах. 40%	
	Угаоне парцеле мах. 70%	
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	Средишње парцеле мах. 2,1 Угаоне парцеле мах. 3,0	
	У блоковима према породичном становању 1,8	
	Уз планиране булеваре 2,6	

СПРАТНОСТ ВИШЕПОРОДИЧНОГ ОБЈЕКТА	П+4+Пк (приземље + четири спрата + поткровље)
	У блоковима према породичном становању П+3+Пк
	Уз планиране булеваре П+5- П+6
	Дозвољена је изградња подрума или сутерена
МАКСИМАЛНА ВИСИНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ ОБЈЕКТА	тах. 22,0 m
	У блоковима према породичном становању 19,0 m
	Уз планиране булеваре 26,0 m
БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА ЗА СТАНОВАЊЕ	1 ПМ/ 1 стан
БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА ЗА ПОСЛОВАЊЕ	1 ПМ/ 70 m ² НГП
ВИСИНА ОГРАДЕ	Заједничке блоковске површине по правилу се не ограђују, нити објекти на њима, не рачунајући украсне и ограде од живице у склопу уређења зелених површина. Бојне и задња страна заједничког дворишта станара могу се оградити транспарентном, зиданом или живом оградом висине до 1,8m
ПРОЦЕНАТ ОЗЕЛЕЊЕНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ	Мин 20 %
РАСТОЈАЊЕ ОБЈЕКТА ОД НАСПРАМНОГ ОБЈЕКТА	У стамбеним зградама - склоповима организованим око унутрашњег дворишта (полуатријум, атријум, двотракт и сл.) не могу се постављати фасадни отвори дневне собе искључиво према унутрашњем дворишту уколико је растојање између трактова објекта мање од 12,0 m. Собе могу имати фасадне отворе искључиво оријентисане према унутрашњем дворишту, уколико растојање између трактова објекта износи најмање 6,0 m.
МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ	Међусобна удаљеност слободностојећих више-породичних стамбено и стамбено - пословних објекта и објекта који се граде у прекинутом низу, износи најмање половину висине вишег објекта, а минимално 5,0 m ако суседни објекат на наспрамном зиду садржи отворе за дневно осветљење стамбених или пословних просторија са нормалним парпетом. Удаљеност се може смањити на једну четвртину ако се на наспрамним фасадама објекта не налазе отвори стамбених просторија (као и отвори атељеа и пословних просторија). Објекат не сме заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

Саобраћај

Регулациона ширина улица зависиће пре свега од потребне ширине коловоза, бициклистичких и пешачких стаза за прихватање саобраћајног оптерећења које се јавља у улицама. На бази тога утврђене су оријентационе регулационе ширине улица потребне за несметано одвијање саобраћаја. Размештај појединих инсталација (канализација, водовод, итд.) је такође унутар регулационе ширине улица од којих свака поседује заштитне ширине, тј. удаљености на којој се постављају један поред другог. Узимајући у обзир све ове

критеријуме дефинисане су оријентационе регулационе ширине појединих улица према следећем:

- Планиране регулационе ширине где пролазе државни путеви и градске саобраћајнице I реда су од 20 до 36 m,
- Планиране регулационе ширине градских саобраћајница II реда су од 18 m до 28 m,
- Планиране регулационе ширине саобраћајнице III реда су од 16 m до 24 m.

Остале саобраћајнице односно улице унутар граница овог плана морају имати одређене регулационе ширине:

- Сабирне улице по правилу 16 m или више, а најмање 12 m,
- Стамбене улице по правилу 14 метара, најмање 10 метара, а само изузетно 8 m.

ИЗВОД ИЗ ПГР-А XIII

2.12.2. Локације за које се утврђује даља разрада планом детаљне регулације

Према Плану генералне регулације XIII – за делове МЗ „Дудова шума“, „Ново село“, „Гат“, и „Кер“ („Службени лист града Суботице“ број 30/17) за предметни простор није дефинисана планирана намена већ је прописана даља планска разрада кроз израду ПДР-а.

За простор оивичен улицама Карађорђевог пута, Жарка Зрењанина, Трг Синагоге, Трг Јакаба и Комора, Толстојева и простор обострано уз Ул. Фрање Кухача утврђује се обавеза израде ПДР и забрана грађења у трајању од највише годину дана од доношења овог Плана. Може се израђивати један ПДР или више. Граница простора за који је утврђена израда ПДР приказана на графичком прилогу бр.3 је оквирна (прелиминарна). Део простора предвиђеног за израду ПДР налази се унутар границе заштићеног окружења просторно културно историјске целине од великог значаја – заштићеног језгра Суботице (зони урбане обнове) и за тај простор ПДР треба да садржи композициони или обликовни план и план партерног уређења.

Део простора унутар границе ПДР-а је разрађиван Регулациониом планом за део М.З. „Центар II“ у Суботици (измена ДУП-а У-172/92) и У-37/2002 („Службени лист општине Суботица“ број 36/2002 и 52/03) који је ПГР-ом XIII стављен ван снаге.

Регулационим планом блок 7 је био намењен вишепородичном становању средњих густина и централним садржајима и на основу Регулационог плана изграђена су 3 вишепородична објекта на угаоним парцелама блока 7 који се планским решењем предметног ПДР-а задржавају.

ПГР-ом XIII за зону ВИШЕПОРОДИЧНОГ становања утврђени су следећи урбанистички параметри:

	ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА СРЕДЊИХ ГУСТИНА	
ПОЛОЖАЈ ПАРЦЕЛЕ	СРЕДИШЊЕ ПАРЦЕЛЕ	УГАОНЕ ПАРЦЕЛЕ
НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	50%	70%

Површине гаража вишепородичних стамбених објеката које се планирају **надземно** на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса заузетости грађевинске парцеле.

Минималан проценат зелених површина на парцели износи 20%, не рачунајући евентуалне озелењене површине за паркирање.

Планом су утврђене оптималне вредности површина и то:

- 50% под објектима,
- 30% саобраћајне површине и
- 20% зеленило блока.

1.3. ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА СА ПОПИСОМ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА

Границу обухвата Плана чини са западне стране источна регулација Карађорђевог пута, са јужне стране јужна регулација Ул. Жарка Зрењанина, са источне стране западна регулација улице Трга Јакоба и Комора док се северна граница протеже неправилно кроз стамбене блокове простора обострано уз Толстојеву улицу, Ул. Хенрика Сјенкјевича, Атиле Јожефа и северно од Ул. Фрање Кухача до Карађорђевог пута.

Детаљан опис границе Плана је дат од најјужније тачке у обухвату у смеру кретања казаљке на сату, а преломне тачке су дефинисане координатама преломних тачака које су приказане на графичком прилогу бр. 3.

Граница обухвата Плана:

- Северна граница: од тачке GR.1 граница плана прати северне међне линије кп. бр. 3548/1 и 3547 К.О. Стари град све до тачке GR.2. Од тачке GR.2 до тачке GR.3 граница пресеца парцелу 5462 К.О. Стари град (парцела Улице Светозара Милетића), даље наставља северним међним линијама кп. бр. 3552, 3550, 3578, 3579 К.О. Стари град све до тачке GR.4. Од тачке GR.4 до тачке GR.5 граница пресеца парцелу 5463 К.О. Стари град (парцела Улице Стипе Гргића). Од тачке GR.5 до тачке GR. 6 граница прати северну међу к.п. бр. 3584 К.О. Стари град, затим се ломи источном границом претходно наведене парцеле до тачке GR.7. Од тачке GR.7 граница прати северну међну линију к.п. бр. 3600/1 К.О. Стари град до тачке GR.8. Од тачке GR.8 до тачке GR.9 граница пресеца парцелу 5464 К.О. Стари град (парцела Улице Атиле Јожефа), затим се из тачке GR.9 граница ломи и прати западне међе к.п. бр. 3608 и 3607 К.О. Стари град до тачке GR. 10. Од тачке GR.10 граница прати северне међне линије к.п. 3606 и 3625 К.О. Стари град до тачке GR.11, затим се из тачке GR.11 јужно ломи по источним међама к.п. бр. 3625 и 2626, 3627/2 К.О. Стари град и делом по источној међи к.п. бр. 3627/1 К.О. Стари град до тачке GR.11а. Од тачке GR.11а до тачке GR.12 граница пресеца парцелу 5465/1 К.О. Стари град (парцела Улице Хенрика Сјенкјевича. Од тачке GR.12 граница прати северне међне линије кп. бр 3631, 375 К.О. Стари град до тачке GR.13. Од тачке GR.13 до тачке GR.14 граница плана пресеца парцелу 5468/1 К.О. Стари град (парцела Улице Толстојева), од тачке GR.14 до тачке GR.15 граница прати део северне међне линије к.п. бр. 2719/2 К.О. Стари град. Од тачке GR.15 граница се северно ломи и прати западне међне линије к.п. бр. 2720/1, 2721, 2722, 2723/1, 5468/2, 2724, 2725, 2726, 2727,

2700/2, 2700/1 К.О. Стари град до тачке GR.16. Од тачке GR.16 граница се ломи и прати северне међне линије к.п. бр. 2700/1, 2700/4, и 2700/5 К.О. Стари град до тачке GR.17.

- Источна граница: од тачке GR.17 граница прати западну међну линију кп. бр. 5420/1 К.О. Стари град све до тачке GR.18

- Јужна граница: Од тачке GR.18 граница се пружа западно тако да прати западну међу к.п. бр. 5467 К.О. Стари град (улица Жарка Зрењанина) и завршава се у тачки GR.19.

- Западна граница: од најјужније тачке у обухвату Плана - тачке GR.19 формира се западна граница која је дефинисана тако да прати западне међне линије к.п. бр. 5467, 4241/3, 5466, 3548/2 и 3548/1 К.О. Стари град до почетне тачке описа GR.1.

Попис катастарских парцела које се налазе у обухвату плана:

к.п. бр. 3548/1, 3547, 3548/2, 4241/3, 4241/2, 3549, 3551, 3552, 3550, 4240, 4241/1, 4238, 4239, 4236, 5466, 3578, 4237, 4234, 4235, 3581, 3580, 3579, 4231, 4233, 4232, 4227, 4230, 4226, 4225, 4228, 4229, 3582, 3584, 3583, 3600/2, 3600/1, 3606, 3605, 3604, 3601, 3602, 3603, 3627/1, 3627/2, 3626, 3625, 3628/2, 3628/1, 5467, 3629/1, 3629/2, 3631, 3630, 3677, 3676, 3675, 2719/3, 2719/1, 2719/2, 2718/2, 2718/1, 2717, 2716, 2715, 2714, 2713, 2712, 2720/2, 2720/1, 2721, 2722, 2709, 2710, 2711, 2708, 5468/2, 2723/2, 2723/1, 2707, 2706, 2705, 2724, 2725, 2704, 2703, 2726, 2727, 2702, 2701, 2700/2, 2700/1, 2700/3, 2700/4, 2700/5 К.О. Стари град и делови к.п. бр. 5468/1, 5465/1, 5464, 5462, 5463 К.О. Стари град

Планом детаљне регулације обухваћен је простор од **7,13 ha**.

1.4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

1.4.1. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПРОСТОРА И УРБАНИСТИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА

У погледу намене простора може се констатовати да је простор обухваћен границама Плана највећим делом изграђен објектима у функцији становања.

Породични објекти

На предметном простору најзаступљенија је индивидуална стамбена изградња, породичним стамбеним објектима и стамбено - пословним објектима мале спратности, где се становање одвија у делу објекта са оријентацијом према дворишту док се пословне просторије налазе у делу објекта оријентисаном према улици. У двориштима стамбених објеката налазе се помоћни објекти који се користе и као стамбени.

Породични стамбени објекти се одликују ивичном градњом у прекинутом или непрекинутом низу. Породични стамбени објекти су већим делом приземни, грађени од чврстог и мешовитог материјала, релативно одржавани, великог распона старости и различитог грађевинског бонитета. Већина објеката је у задовољавајућем стању, док је одређен број објеката запуштен и у рушевном стању, првенствено старији објекти су грађени од слабог материјала.

Вишепородични објекти

На катастарским парцелама бр 3626, 2719/1, 2714, 2700/4 К.О. Стари град изграђени су објекти вишепородичног становања.

- На к.п. бр 3626 К.О. Стари град изграђен је вишепородични стамбени објекат спратности П+1+Пк на основу Генералног плана Суботица-Палић до 2020. године („Службени лист општине Суботица“ број 16/2006, 17/2006 испр. и 28/2006).

- На основу Регулационог Плана за део простора М.З. „Центар-2“, измена ДУП У-172/92 оивиченог улицама Толстојева, Жарка Зрењанина, Браће Мајера и Трг Октобарске револуције у Суботици (У-37/2002), („Службени лист општине Суботица“ број 36/02 и 52/03) који је ПГР-ом XIII стављен ван снаге изграђени су:

- На к.п. бр 2719/1 К.О. Стари град је изграђен вишепородично стамбено-пословни објекат спратности Су +П+Мз+4.

- На к.п. бр 2714 К.О. Стари град је изграђен вишепородично стамбено-пословни објекат спратности П+3+Пк.

- На к.п. бр 2700/5 К.О. Стари град је изграђен вишепородично стамбено пословни објекат спратности П+3+Пк који представља део вишепородичног стамбеног комплекса који је реализован на к.п. бр. 2699/3, 2699/1, 2698/3, 2728 К.О. Стари град и разрађен је ПГР-ом XIII.

- Између 2 објекта новијег датума који су изграђени на к.п. 2719/1 и 2714 на потезу уз Ул. Жарка Зрењанина као и на потезу уз Трг Јакаба и Комора на к.п. 2711, 2712 и 2713 К.О. Стари град изграђени су вишепородични објекти старијег датума ниже спратности (у Катастру непокретности уписани као објекти колективног становања).

Унутар границе обухвата плана изграђени су објекти јавне намене:

Предшколска установа – "Палчица" у Ул. Толстојевој бр. 8 - к.п. бр. 2722 К.О. Стари град. У објекту се налази 7 соба за боравак деце, просторија за васпитаче, санитарни чвор. Двориште је затворено, травнато са реквизитима и пешчаником. Капацитет објекта је сса 70 деце.

Специфичност вртића је васпитно образовни програм на српском, српско немачком и мађарско немачком језику.

Објекат је у Мерама заштите културних добара израђеним од стране МЗЗСК валоризован као објекат од посебне вредности.

Геронтолошки центар Суботица - Жарка Зрењанина бр. 16 - к.п. бр. 3630 К.О. Стари град је један од најстаријих геронтолошких клубова у граду Суботици. Клуб је настао тако што је кућу у којем се налази, као легат оставила Геронтолошком центру Суботица, њена власница Марија Мамужић. Од тада он сваке године броји све више чланова, да би данас достигао више од две хиљаде. Поред стандардних услуга које Геронтолошки клубови нуде, као што су исхрана и прање и пеглање веша, овај клуб је познат по дугој традицији креативних радионица. Пустовање вуне, осликавање свиле, стакла, текстила, израда предмета од дрвета, секција енглеског језика, рекреација, секција вокално- инструменталног састава, неке су од понуђених активности које овај клуб нуди.

Објекат је у Мерама заштите културних добара израђеним од стране МЗЗСК валоризован као објекат од вредности.

ЗАШТИТА КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА

ПДР Центар 2 обухвата простор северно од градског језгра, односно део заштићеног окружења просторне културно историјске целине.

Градско језгро Суботице је проглашено просторном културно историјском целином решењем МЗЗСК Суботица бр. 101-4 од 31. 12. 1986. године, а просторном културно историјском целином од великог значаја решењем објављеним у Сл. Лист АПВ 25/91. Културно-историјске, урбанистичке, архитектонско- стилске вредности градског језгра садржи решење бр.110-4 Међуопштинског завода за заштиту споменика културе, Суботица.

Према Претходним условима и мишљењу Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица бр. 449-2/12 од 13.09.2023. године, која су урађена за потребе Плана детаљне регулације за део МЗ „, ЦЕНТАР II,, у Суботици културна добра на подручју предметног обухвата сврстана су у следеће категорије:

♦ ЗАШТИЋЕНО ОКРУЖЕЊЕ ИСТОРИЈСКОГ ЈЕЗГРА СУБОТИЦЕ - ПРОСТОРНА КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКА ЦЕЛИНА ОД ВЕЛИКОГ ЗНАЧАЈА

Унутар овога простора налази се:

Објекта од посебне вредности: 2

1. Жарка Зрењанина 6 - кат.парц. 2716 К.О. Стари град
2. Жарка Зрењанина 18 – кат. парц. 3629/1 К.О. Стари град

Објекта од вредности: 2

1. Жарка Зрењанина 16 – кат. парц. 3630 К.О. Стари град
2. Жарка Зрењанина 46 – кат. парц. 4241/3 К.О. Стари град

Објекти од амбијенталне вредности: 3

1. Жарка Зрењанина 8 – кат. парц. 2717 К.О. Стари град
2. Жарка Зрењанина 10 – кат. парц. 2718/1 К.О. Стари град
3. Жарка Зрењанина 30 – кат. парц. 4226 К.О. Стари град

♦ДОБРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ

ПРОСТОРНА КУЛТУРНО ИСТОРИЈСКА ЦЕЛИНА –ГРАЂАНСКЕ КУЋЕ СА КРАЈА 19. ВЕКА И ПОЧЕТКА 20. ВЕКА У СУБОТИЦИ

Унутар ове целине налазе се следећи објекти:

*Објекти од посебне вредности: 4

- 1.Трг Јакаба и Комора 31, кат. парц. бр. 2701, К.О. Стари град
2. Толстојева 3, кат. парц. бр. 3676, К.О. Стари град
3. Толстојева 8, кат. парц. бр. 2722, К.О. Стари град
4. Толстојева 12, кат. парц. бр. 2724, К.О. Стари град

*Објекти од вредности: 5

- 1.Трг Јакаба и Комора 11, кат. парц. бр. 2713, К.О. Стари град
2. Трг Јакаба и Комора 13, кат. парц. бр. 2712, К.О. Стари град
3. Трг Јакаба и Комора 15, кат. парц. бр. 2707, К.О. Стари град

4. Трг Јакаба и Комора 21, кат. парц. бр. 2711, К.О. Стари град
5. Толстојева 16, кат. парц. бр. 2726, К.О. Стари град

*Објекти амбијенталне вредности: 10

- 1.Трг Јакаба и Комора 17, кат. парц. бр. 2710, К.О. Стари град
2. Трг Јакаба и Комора 19, кат. парц. бр. 2708, К.О. Стари град
3. Трг Јакаба и Комора 25, кат. парц. бр. 2704, К.О. Стари град
4. Трг Јакаба и Комора 29, кат. парц. бр. 2702, К.О. Стари град
5. Толстојева 18, кат. парц. бр. 2727, К.О. Стари град
6. Толстојева 10, 10а, кат. парц. бр. 2723/2, К.О. Стари град
7. Толстојева 20, кат. парц. бр. 2700/1, 2700/2, К.О. Стари град
8. Хенрика Сијенкијевића 4, кат. парц. бр. 3631 , К.О. Стари град
9. Хенрика Сијенкијевића 3, кат. парц. бр. 3627/1, К.О. Стари град
10. Хенрика Сијенкијевића 3А, кат. парц. бр. 2627/2, К.О. Стари град
11. Хенрика Сијенкијевића 7 , кат. парц. 3625 К.О. Стари град

Објекти предвиђени за рушење

Валоризацијом постојећег стања физичких структура и простора утврђени су објекти за рушење. За рушење су предвиђени сви објекти који нису у складу са планираном наменом. Остали објекти се могу задржати, реконструисати, рушити или градити нови у складу са урбанистичким параметрима и наменом утврђеним ПДР-ом за зону у којој се налазе.

1.4.1.1.ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ - БИЛАНС ПОВРШИНА

А) ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

А) ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ - УЛИЦЕ	ПОВРШ. (ha)	(%)
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	1,33	18,65%
ЈАВНИ ОБЈЕКТИ ОД ОПШТЕГ ИНТЕРЕСА	0,21	2,94 %
СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА 0.086		
ПРЕДШКОЛСКА УСТАНОВА 0,129		
УКУПНО	1,54	21,61%

Б) ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Б) ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	ПОВРШ. (ha)	(%)
Зона ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА средњих густина	4,71	66,05%
Зона ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА средњих густина	0,88	12,34%
УКУПНО	5,59	78,39
УКУПНО ЈАВНО (А) + ОСТАЛО (Б)	7,13	100%

1.4.2. ПОСТОЈЕЋА КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ ПРОСТОРА

1.4.2.1. АНАЛИЗА САОБРАЋАЈНИЦА

Улична мрежа на планом обухваћеном простору је формирана у најранијим етапама развоја града. Уочљиво је да основна улична мрежа има донекле ортогоналан карактер. На основу генералног плана Суботица - Палић, извршено је рангирање уличне мреже из аспекта значаја појединих саобраћајнице у укупној мрежи саобраћајница на простору града. У овом тренутку се на овом простору могу уочити потребе за одређеним корекцијама на мрежи како би иста у што више могла задовољити данашње потребе. Корекције је потребно извршити у складу са просторним могућностима, планираном наменом и заштићеним објектима у складу са Претходним условима и мишљењем Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица.

Коловоз и тротоар су изграђени у свим улицама. У одређеним улицама потребно је извршити корекцију коловоза и тротара у складу са просторним могућностима.

1.4.2.2. АНАЛИЗА И КАПАЦИТЕТИ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

1.4.2.2.1. Електроенергетска, гасоводна, вреловодна и телекомуникациона мрежа

На простору у границама Плана изграђена је електроенергетска мрежа на оба напонска нивоа, средњенапонска мреже је изведена на 20 kV напонском и у потпуности је изведена подземно, док је нисконапонска мрежа већим делом изведена надземно.

Напајање потрошача како приватних тако и комерцијалних електричном енергијом обезбеђено је путем три дистрибутивне трафостанице која су изграђене на простору обухвата Плана као и још неколико које се налазе у непосредној близини овог простора, али им се трафореони простиру на предметном простору. Од три поменуте трафостанице, две су МБТС типа (монтажно-бетонска трафостаница), док је једна ЗТС типа (зидана трафостаница).

Вреловодна инфраструктура на претходном простору изграђена је само у југо-источном делу обухвата Плана, тачније у улици Жарка Зрењанина до раскрснице Жарка Зрењанина и Толстојеве, али је источни део обрађиваног простора (простор између улица Толстојеве, Браће Мајер, Трга Јакаба и Комора и Жарка Зрењанина) предвиђен за проширење система даљинског грејања.

Дистрибутивна гасна мрежа (ДГМ) изграђена је на целокупном простору у границама Плана, у свим постојећим улицама.

Телекомуникациона и КДС мрежа „Телекома Србије“ присутна је у свим улицама на обрађиваном простору, ТК мрежа је изведена подземно у виду ТК каблова оптичке и месне мреже, док је КДС мрежа изведена већим делом надземно.

1.4.2.2.2. Водоводна и канализациона мрежа

У свим улицама у обухвату плана је изграђена дистрибуциона водоводна мрежа, сви цевоводи су од азбестцемента пречника 80 и 100 mm са повезом на магистрални водовод АЦ 200 у Ул. Карађорђевог пута и АЦ 250 на Тргу Јакаба и Комора. Старост цеви је већа од 40 година.

Канализациона мрежа је такође присутна у свим уличним профилима сем недостајуће деонице Колектора II. Део канализације у Ул. Жарка Зрењанина, дужине 210 м, су зидани

канали старости 144 године – изграђени су 1880. године, а на Тргу Јакаба и Комора зидани канал испод пијаце је старости 181 годину – изграђен је 1842.

Нису забележена изливања вода из јавне канализације у обухвату плана али у непосредној близини обухвата дешавају се иливања. Изливају се узводни делови деоница које пролазе кроз обухват на удаљености око 250 m од границе обухвата – изливање вода из јавне канализације се дешава дуж улица Стипе Гргића, Светозара Милетића, Доже Ђерђа и Травничке.

Тип јавне канализације у обухвату је општи – једном мрежом се одводе и отпадне и атмосферске воде.

1.4.3. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ ЈАВНОГ ЗЕЛЕНИЛА

На простору у границама Плана унутар појединих улица у којима је унутар постојеће регулације изграђена саобраћајна инфраструктура (коловози, тротоари) дефинисан је простор и приведен намени за јавне зелене површине – улично заштитно зеленило.

Око постојећих објеката јавне намене (геронтолошког клуба и предшколске установе постоје уређене зелене површине.

Унутар појединачних парцела породичног становања зеленило је заступљено у виду уређених травњака, ретких појединачних скупина украсног лишћарског и четинарског дрвећа, шибља и воћака.

1.5. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ

Део простора унутар границе ПДР-а је разрађиван Регулациониом планом за део М.З. „Центар II” у Суботици (измена ДУП-а У-172/92) и У-37/2002 („Службени лист општине Суботица” број 36/2002 и 52/03) који је ПГР-ом XIII стављен ван снаге.

Планови детаљне регулације који су на снази а налазе се у непосредном окружењу планом обухваћеног простора:

- Са јужне стране Планом обухваћеног простора важећи плански документ је План детаљне регулације центра града Суботице – зона III („Службени лист града Суботица” број 32/2011) У- 330-2007. Северни део обухвата наведеног ПДР-а залази у предметни простор и није детаљно разрађен, обухваћен је ради корекције регулације улице.
- Са северне стране Планом обухваћеног простора важећи плански документ је План детаљне регулације за блок између улица Франкопанске, Сеп Ференца, Алеја Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици („Службени лист града Суботице” број 16/2010, 38/2011- техничка исправка.) 27-21/2009.
За исти обухват донешена је Одлука о изради Плана детаљне регулације за простор између улица Франкопанске, Сеп Ференца, Алеје Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици бр. IV-05-350-42.2/2022 (“Службени лист Града Суботице”, број 19/22).

Стеченом урбанистичком обавезом сматрају се и сви локацијски услови и грађевинске дозволе, као и Урбанистички пројекти издати на основу раније важеће планске документације као и сви важећи планови у непосредном окружењу како би се обезбедио континуитет у планирању, уређењу и грађењу.

ПЛАНСКИ ДЕО

III ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

2.1. ОПИС И КРИТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Због потребе за утврђивањем правила уређења и правила грађења у Плану детаљне регулације простор унутар границе обухвата Плана је према преовлађујућој намени простора, урбанистичким показатељима и другим карактеристикама подељен на карактеристичне грађевинске целине - зоне. Коригованим и постојећим регулационим линијама улица грађевинске зоне (целине) су подељене на урбанистичке блокове. Планом детаљне регулације блокови су идентификовати нумерацијом у оквиру одређене грађевинске зоне. Простор унутар границе плана подељен је на следеће зоне:

А) ЗОНЕ СТАНОВАЊА унутар којих су:

- Зоне породичног становања
- Опште стамбене зоне са 2 типа становања нижих спратности - унутар заштићене околине просторно културно-историјске целине од великог значаја Градско језгро Суботице и унутар просторне културно историјске целине, под претходном заштитом Грађанске куће са краја 19. и почетка 20. века у Суботици.
- Зоне вишепородичног становања

Б) ЗОНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Подела на блокове

У складу са планским решењем простор унутар границе Плана подељен је на 8 блокова.

Границе блокова чине:

БЛОК 1

Улице Карађорђевог пута, Кухачева, Светозара Милетића, северна граница плана

БЛОК 2

Улице Светозара Милетића, Кухачева, Стипе Гргића и северна граница плана

БЛОК 3

Улице Стипе Гргића, Кухачева, Атиле Јожефа и северна граница плана

БЛОК 4

Улице Карађорђевог пута, Жарка Зрењанина, Атиле Јожефа и Кухачева

БЛОК 5

Улице Атиле Јожефа, Жарка Зрењанина, Хенрика Сјенкијевића и северна граница плана

БЛОК 6

Улице Хенрика Сјенкијевића, Жарка Зрењанина, Толстојева

БЛОК 7

Улице Толстојева, Жарка Зрењанина, Трг Јакаба и Комора, јавна површина к.п. бр. 2700/4,

БЛОК 8

Трг Јакаба и Комора, јавна површина к.п. бр. 2700/4 и северна граница плана

Површине блокова

БЛОК 1 (а+б).....	0,10 ha
БЛОК 2	0,44 ha
БЛОК 3	0,26 ha
БЛОК 4(а+б)	0,94 ha
БЛОК 5(а+б)	0,81 ha
БЛОК 6 (а+б+ц).....	0,40 ha
БЛОК 7 (а+б+ц)	2,47 ha
БЛОК 8.....	0,039 ha
УКУПНА ПОВРШИНА БЛОКОВА :	5,46 ha

2.2. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Источни део простора обухваћеног предметним ПДР-ом разрађиван је Регулационим планом за део простора МЗ „Центар-2“, измена ДУП У-172/92 оивиченог улицама Толстојева, Жарка Зрењанина, Браће Мајера и Трг Октобарске револуције у Суботици (У-37/2002) на основу ког су на к.п. бр 3626, 2714, 2700/5 изграђени објекти вишепородичног становања и представљају стечену урбанистичку обавезу.

Простор обухваћен предметним Пдр-ом налази се у обухвату Плана генералне регулације XIII – за делове МЗ „Дудова шума“, „Ново село“, „Гат“, и „Кер“ („Службени лист града Суботице“ број 30/17). Према ППР-у XIII за предметни простор није дефинисана планирана намена већ је прописана даља планска разрада кроз израду ПДР-а, а напред наведени Регулациони план је стављен ван снаге.

ГУП-ом Суботица-Палић до 2030 („Службени лист града Суботица“ број 29/2018) за предметни простор дефинисана је претежна намена породично становање средњих густина.

Гуп-ом је дефинисано да су претежне намене преовлађујуће намене, односно заузимају преко 50% простора (блока или зоне). У оквиру одређене намене могу се наћи и друге компатибилне намене у функцији основне намене као допунске или пратеће или као самосталне.

Мањи део блокова омеђених постојећим улицама обухваћен је предметним ПДР-ом , док је преостали већи део тих блокова разрађен ППР-ом XIII.

Ако се посматрају блокови у целисти тј простор омеђен Улицама Карађорђевог пут, Жарка Зрењанина, Трг Јакаба и Комора и браће Мајера као једна зона и поред увођења компатибилних намена: опште стамбене зоне са 2 типа становања ниже спратности као подврсте породичног становања (од ког се разликује једино по броју стамбених јединица) и на незнатној површини обухваћеног простора вишепородичног становања у циљу завршетка започетих урбанистичко – архитектонских целина, **ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА** остаје и даље претежна преовлађујућа намена на нивоу зоне у складу са ГУП-ом Суботица – Палић до 2030. године. (биланс површина на нивоу зоне дат је у поглављу 2.3.2. Планирано стање - биланс површина у границама обухвата ПДР-а).

На концепт плана утицао је и сам положај предметног простора који са југа тангира заштићено историјско језгро Суботице, са источне и северне стране зоне вишепородичног становања, са западне и југозападне стране зоне породичног становања средњих густина

Границом ПДР-а обухваћени су делови:

- заштићеног окружења историјског језгра Суботице - просторна културно-историјска целина од великог значаја и

- део просторне културно историјске целине –грађанске куће са краја 19. века и почетка 20. века у Суботици – добро која ужива претходну заштиту,

те је концепција уређења простора базирана на условима и мишљењу Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица бр. 449-2/12 од 13.09.2023. године, који су урађени за потребе Плана детаљне регулације за део МЗ „ЦЕНТАР II.

У складу са Законом о планирању и изградњи члан 31 став 8 посебно су дефинисани параметри и правила уређења и грађења за архитектонско обликовање у заштићеним просторно културно историјским целинама у складу са напред наведеним Условима за заштиту споменика културе.

Простор унутар заштићених целина планским решењем је мањим делом намењен за вишепородично становање, а већим за општу стамбену зону са два вида становања нижих спратности до П+1+Пк. Разлика урбанистичких параметара у општој стамбеној зони у односу на зону породичног становања средњих густина је у броју стамбених јединица. Док је у зони породичног становања максимално дозвољена изградња 3 стана у општој стамбеној зони се у зависности од величине парцеле могу планирати објекти са више од 3 стамбене јединице.

Разлог за увођење опште стамбене зоне као подврсте породичног становања средњих густина је што су на овим просторима већ изграђени објекти са преко 3 стамбене јединице нижих спратности до П+1+Пк.

Са јужне стране Планом обухваћеног простора важећи плански документ је План детаљне регулације центра града Суботице – зона III („Службени лист града Суботица” број 32/2011) У- 330-2007. Северни део обухвата ПДР-а У- 330-2007 залази у предметни простор и није детаљно разрађен, обухваћен је ради корекције регулације улице Жарка Зрењанина, али је на графичком прилогу дефинисана намена парцела северно од Ул Жарка Зрењанина – вишепородично становање унутар зоне мешовитог становања. Предметним ПДР-ом на овом простору у складу са Условима заштите МЗСК смањена је спратност планираних објеката на максимално П+1+Пк, али је остављена могућност изградње више од 3 стамбене јединице у зависности од величине парцеле како је то дефинисано правилима грађења за општу стамбену зону са два типа становања. Након усвајања предметног ПДР-а престаје да важи План детаљне регулације центра града Суботице – зона III („Службени лист града Суботица” број 32/2011) У- 330-2007 у делу који се преклапа са Планом детаљне регулације за МЗ „Центар II“ у Суботици што је приказано на карти спровођења.

Планским решењем предвиђена је изградња 3 објекта у зони вишепородичног становања.

На простору оивиченом Улицама Карађорђевог пут, Кухачева и Светозара Милетића у блоку 1 планира се изградња вишепородичног објекта јер је урбанистички блок омеђен наведеним улицама ППР-ом XIII у целисти намењен вишепородичном становању средњих густина како би се обезбедио континуитет у планирању и изградњи и како би тај простор са преосталим простором блока чинио јединствену функционалну и наменску целину. Максимална спратност објекта је П+2+Пк.

На основу Регулационог Плана за део простора М.З. „Центар-2“, измена ДУП У- 172/92 оивиченог улицама Толстојева, Жарка Зрењанина, Браће Мајера и Трг Октобарске

револуције у Суботици (У-37/2002), ("Службени лист општине Суботица" број 36/02 и 52/03) који је ПГР-ом XIII стављен ван снаге изграђена су три објекта вишепородичног становања максималне спратности Су+П+Мз+4. Између објеката вишепородичног становања новијег датума на к.п. 2716, 2717 К. О Стари град уз Ул Жарка Зрењанина, као и на потезу уз Трг Јакаба и Комора изграђени су вишепородични објекти старијег датума, нижих спратности П-П+1. (у Катастру непокретности уписани су као објекти колективног становања).

У циљу завршетка започете зоне вишепородичног становања планира се изградња стамбеног комплекса у блоку 7а (изградња 2 вишепородична стамбена /стамбенопословна објекта а у складу са условима заштите од МЗЗСК).

Изградњом ова 3 вишепородична стамбена/стамбено пословна објекта у блоковима 1 и 7а не би се променила претежна намена планом обухваћеног простора тј породично становање средњих густина и даље би била преовлађујућа намена на нивоу зоне.

Простор изван заштићених културно-историјских целина је већим делом намењен за породично становање средњих густина (блокови 2,3,4а и 5а) и вишепородичном становању (блок 1).

Постојећи објекти јавне намене Објекти јавне намене:

- Предшколска установа – "Палчица"-Толстојевој бр. 8 - к.п. бр.2722 К.О. Стари град

Геронтолошки центар Суботица - Жарка Зрењанина 16 - к.п. бр. 3630 К.О. Стари град се задржавају у постојећим границама и са постојећим основним наменама.

Објекти јавне намене могу се по потреби планирати у свим зонама као компатибилне намене уз обавезну израду Урбанистичког пројекта.

Постојећа саобраћајна мрежа, планиметрија урбанистичких блокова се у потпуности задржавају.

Планирана је само једна нова јавна површина на делу к.п. бр. 2700/3 К.О. Стари град.

ПДР-ом су у складу са Детаљним мерама заштите утврђене физичке структуре које се задржавају у потпуности или се реконструкцијом усаглашавају са планираним окружењем и дефинисани су простори за грађење нових објеката

Грађење нових објеката унутар обухваћеног простора утврђено је на принципима усклађивања са карактером амбијента и вредностима наслеђених, урбаних и архитектонских структура, како у погледу обликовања, димензија, диспозиције и типа изградње, тако и у погледу односа према створеном окружењу.

Диспозиција нових објеката утврђена је у односу на регулационе линије улица.

Задржан је ивични тип грађења на овом простотру те се улична грађевинска линија поклапа са регулационом линијом.

Концепција озелењавања простора унутар границе ПДР усмерена је на повећање зелених површина, реконструкцију постојећих површина и повезивање свих зелених површина у систем преко линијског зеленила.

ПДР омогућава допуну и реконструкцију постојеће комуналне инфраструктуре у складу са условима јавних предузећа, ималаца јавних овлаштења и планираним развојним капацитетима града које би омогућило изградњу планираних садржаја на овом простору.

Осим тога евидентираће се промене у простору настале током протеклог времена на основу важеће планске документације.

2.2.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА ИЛИ КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА (БЛОКОВА) ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ ПРЕМА МОРФОЛОШКИМ, ПЛАНСКИМ, ИСТОРИЈСКО-АМБИЈЕНТАЛНИМ И ДРУГИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА -ОПИС ДЕТАЉНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА

У оквиру обухваћеног простора урбанистички блокови са просторно-наменским подцелинама у оквиру истих уређују се у складу са планираном функцијом и начином коришћења простора, као неодвојиви, међузависни, хармонично повезани и усаглашени делови целине:

Грађење објеката у зонама породичног становања и општој стамбеној зони са два типа становања и зони вишепородичног становања утврђено је правилима грађења из ПДР-а.

Појединачне интервенције у изграђеним комплексима објеката јавне намене вршиће се на основу правила уређења и грађења дефинисаних у плану уз услов уклапања у индексе изграђености и искориштености простора, важећим прописима и нормативима за одређену намену објеката.

За евентуалне нове објекте јавне намене у свим облицима својине као компатибилне намене становању, прописује се даља разрада – израда урбанистичких пројеката.

Постојећа планиметрија и облик блокова се задржавају уз минималне корекције регулације ободних улица.

Блок 1

Већи део блока омеђеног Ул. Карађорђев пут и Светозара Милетића обухваћен је ППР-ом XIII и намењен је вишепородичном становању средњих густина. У циљу формирања јединствене функционално наменске целине и обезбеђењу континуитета у изградњи блока у целости предметним ПДР-ом у делу блока 1 обухваћеног ПДР-ом планирано је вишепородично становање средњих густина.

Грађевинска линија је дефинисана на 5,0 m од Карађорђевог пута. Спратност планираног објекта је П+2+Пк. Од делова к.п. 3457, 3548/1 и 3548/2 К.О.Стари град потребно је формирати јединствену парцелу за изградњу вишепородичног стамбеног, стамбено пословног објекта или пословног објекта. Паркинг/гаражна места за новопланирани објекат обезбедити на властитој парцели.

Блокови 2, 3 и делови блокова 4а, 5а

Намењују се породичном становању. Спровођење на основу правила грађења из ПДР-а.

Делови блокова 4б и 5б

Намењени су општој стамбеној зони са два типа стамбене изградње за коју су ПДР-ом утврђена посебна правила грађења.

Потез уз Ул Жарка Зрењанина налази се унутар заштићене околине просторно културно-историјске целине од великог значаја Градско језгро Суботице, а део блока 5 потез уз улицу Хенрика Сјенкијевића унутар просторне културно историјске целине, под претходном заштитом Грађанске куће са краја 19. и почетка 20. века у Суботици.

Детаљним мерама заштите израђеним за потребе израде ПДР-а од МЗЗСК из Суботице извршена је валоризација објеката. На свим заштићеним објектима радове извести према условима МЗЗСК из Суботице.

Планирани објекти предвиђени су да се интерполирају између објеката који се планским решењем задржавају по принципу ивичне блоковске изградње као наслеђеног типа грађења на овом простору на начин којим се унутар блокова формирају унутрашња дворишта. 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.

Максимална спратност планираних објеката је П+1+Пк. Прецизне димензије (висине у метрима) за сваки нови појединачан објекат ће бити дефинисане мерама техничке заштите МЗЗСК.

Намена планираних објеката је: стамбена, пословна, стамбено-пословна или пословно-стамбена.

Потребна паркинг места обезбедити у унутрашњим двориштима и у регулацији улица како је то дефинисано на графичком прилогу.

Блок 6

6а- намењују се породичном становању. Спровођење на основу правила грађења из ПДР-а.

6б- Намењен је општој стамбеној зони са два типа стамбене изградње за коју су ПДР-ом утврђена посебна правила грађења. (као 4б и 5б)

6ц- Постојећи комплекс јавне намене –социјална заштита. Допуна садржаја према условима из ПДР-а

Блок 7

7а намењује се вишепородичном становању – спровођење на основу ПДР-а.

На основу Регулационог Плана за део простора М.З. „Центар-2“, измена ДУП У-172/92 оивиченог улицама Толстојева, Жарка Зрењанина, Браће Мајера и Трг Октобарске револуције у Суботици (У-37/2002), (“Службени лист општине Суботица” број 36/02 и 52/03) који је ППР-ом XIII стављен ван снаге изграђени су вишепородично стамбено-пословни објекти: на к.п. бр 2719/1 К.О. Стари град спратности Су+Мз+П+4. и на к.п. бр 2714 К.О Стари град спратности П+3+ПК.

Објекти изграђени између њих на кп. бр 2176 и 2717 уз Ул. Жарка Зрењанина као на к.п. бр. 2711, 2712 и 2713 К.О. Стари град и уз Ул. Трг Јакаба и Комора су у Катастру непокретности уписани као објекти колективног становања.

Како вишепородични објекти новијег датума изграђени на угаоним парцелама овог блока на потезу уз Ул Жарка Зрењанина не би представљали појединачне објекте више спратности на овом простору у циљу заокружења просторно функционалне целине ПДР-ом се у складу са Детаљним мерама заштите на кат.парц. 2718/2, 2719/2, 2720/1 и 2720/2 планира изградња стамбеног комплекса од 2 вишепородична (стамбена /стамбенопословна) објекта хоризонталних габарита и диспозиције као на графичком прилогу у складу са условима МЗЗСК.

Планирани улични објекат у подблоку 7а спратности П+4+ПК (ПС) надовезује се на постојећи објекат новијег датума спратности Су+П+Мз+4, спушта се према к.п. 2721 на П+3+ПК(ПС) на делу објекта изнад пасажа, те ће се са планираним објектом на кат.парц. 2721 (П+1+Пк) каскадно обликовати према постојећем објекту од посебне вредности на локацији Толстојева бр.8, кат.парц. 2722 К.О. Стари град у складу са Условима МЗЗСК.

Паркирање решити на властитој парцели и унутар регулације Толстојеве улице у ширини предметне парцеле.

76 Намењен је општој стамбеној зони са два типа стамбене изградње за коју су ПДР-ом утврђена посебна правила грађења. (као 4б и 5б)

7ц комплекс јавне намене –предшколска установа, спровођење на основу ПДР-а

8 –постојећи вишепородични објекат спратности П+3+Пк који са вишепородичним објектима северно од границе ПДР-а чини јединствену архитектонску функционално обликовну целину. Јужно од објекта к.п. 2700/4 К.О. Стари град планира се јавна површина у свему као на графичком прилогу бр.4.7.

2.3. МОГУЋЕ КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ

Претежне намене су преовлађујуће намене, односно заузимају преко 50% простора (блока или зоне). У оквиру одређене намене могу се наћи и друге компатибилне намене у функцији основне намене као допунске или пратеће или као самосталне.

Принцип организације намена на подручју Плана мора да буде такав да се у оквиру исте просторне целине не могу наћи намене које једна другу угрожавају својим функционисањем.

Објекат компатибилне намене може се градити на површинама друге претежне намене.

Приликом изградње објеката компатибилне намене у оквиру друге претежне намене не могу се примењивати Урбанистички параметри већи од дозвољених на површинама унутар зоне претежне намене.

На површини основне претежне намене земљишта у општој стамбеној зони у насељима средњих густина са два или више типова стамбене изградње, у урбаној стамбеној и општој зони већих густина дозвољена је изградња компатибилних намена, и то:

- 1) пословање;
- 2) спортско рекреативни центри
- 3) трговина;
- 4) угоститељство;
- 5) занатство и услуге;
- 6) здравство;
- 7) дечија заштита;
- 8) образовање;
- 9) култура;
- 9) верски објекти.

Јавни објекти могу се градити унутар свих зона.

Компатибилне намене у оквиру зоне, могу бити и 100% заступљене на појединачној грађевинској парцели у оквиру зоне и на њих се примењују правила за изградњу дефинисана за претежну намену земљишта у зони.

Пејзажно уређење, фонтане, мобилијар и урбана опрема компатибилни су са свим наменама и могу се реализовати на свим површинама.

Промена и прецизно дефинисање планираних намена у оквиру планом дефинисаних компатибилности утврдиће се **Урбанистичким пројектом** према процедури за потврђивање урбанистичког пројекта утврђеној Законом о планирању и изградњи.

● Објекти јавне намене

У случају изградње нових комплекса објеката јавне намене неопходна је даља разрада на основу Урбанистичког пројекта којим ће се дефинисати простори за изградњу јавних објеката и детаљно утврдити услови за изградњу нових објеката, а у складу са важећим прописима и дефинисаним нормативима за одређену намену објеката.

За планиране остале објекте јавне намене који могу бити у свим облицима својине утврђују се следећи урбанистички показатељи:

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	ЗОНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	мах. 40%

Минимална величина парцеле за изградњу објеката јавне намене је **1000m²**.

Проценат учешћа зеленила у склопу зоне ЈАВНИХ ОБЈЕКАТА и ПОВРШИНА ОД ОПШТЕГ ИНТЕРЕСА је **мин 20%**.

Сви јавни објекти морају бити изграђени у складу са позитивним законским прописима, стандардима за изградњу појединих објеката.

Организација и уређење грађевинске парцеле намењене грађењу јавних објеката првенствено је условљена планираном наменом те нормативима и прописима за изградњу јавних објеката у складу са бројем корисника.

У циљу уклапања у непосредно окружење потребно је испоштовати затечени начин постављања објеката у непосредном окружењу у односу на улични фронт.

Организација парцеле утврђиваће се урбанистичким пројектом, на основу утврђених правила грађења, и на основу важећих норматива и прописа за објекте одређене намене, с тим да се на парцели-комплексу морају обезбедити и услови за паркирање и гаражирање возила како запослених тако и осталих корисника такође се морају испоштовати услови за неометано кретање старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Спратност објекта одређује се у зависности од непосредног окружења, постојећих објеката као и према садржајима унутар самог објекта, а може бити од П (приземље) до П+1+Пк (ПС) (приземље + спрат+поткровље /повучени спрат).

У овим правилима су дати урбанистички услови и нормативи који се односе на изградњу и планирање објеката јавне намене, односно комплекса следеће намене:

● Спорт и рекреација компатибилна намена у зони вишепородичног становања и зони пословања

У случају изградње објеката или комплекса или центара намењених спорту и рекреацији са могућношћу допуне садржаја пословним објектима превасходно угоститељске и услужне делатности у зони вишепородичног становања или пословања даља разрада простора је утврђена кроз израду Урбанистичког пројекта.

Приликом израде Урбанистичког пројекта за грађење објеката и комплекса спорта и рекреације, као и пословних објеката у овој зони морају се испоштовати следећи параметри:

- индекс заузетости парцеле макс. 40% у индекс заузетости се не рачунају отворени спортски терени
- укупан индекс заузетости, рачунајући објекте и отворене спортске терене је максимално 60%.
- спратност објеката макс. П+1+Пк/ПС

- минимална удаљеност грађевинске од регулационе линије

Минимална величина парцеле је 1 000 m², а ширина уличног фронта мин. 20.0 m.

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

За пословне објекте, банке и административне установе обезбедити услов – 1 паркинг или гаражно место на 70,0 m² корисног простора у оквиру грађевинске парцеле изван површине јавног пута.

За трговину на мало – 1 ПМ на 100 m² корисног простора;

За комерцијалне, трговачке, мега маркете - 1 ПМ на 200 m² корисног простора;

Смештај возила – камиона и радних машина за утовар и истовар (виљушкар и др.) које су неопходне за обављање пословне делатности планиране у склопу пословних објеката унутар Плана, решавати искључиво на припадајућој парцели, у складу са условима организације и уређења парцеле.

• Верски објекат компатибилна намена у свим зонама

За евентуалну изградњу верских објеката обавезна је израда урбанистичког пројекта, при чему је потребно у погледу положаја, оријентације, пропорција верски објекат усагласити са верским канонима цркве.

Приликом израде УП утврдиће се тачан положај објекта на парцели тј удаљеност ГЛ од РГЛ, с тим да је максимални индекс заузетости максимално 40 %.

Поред цркве дозвољена је изградња пратећих функционалних садржаја: црквеног уреда (канцеларије, учионице за веронауку), продаја свећа, црквених календара, станова и апартмана и сл. спратности П +1+ПК.

Минимална величина парцеле је 1000 m².

Парцелу - комплекс цркве оградити транспарентном оградом.

Паркинге планирати на властитој парцели – комплексу.

2.3.1. ПЛАНИРАНО СТАЊЕ - БИЛАНС ПОВРШИНА У ГРАНИЦАМА ОБУХВАТА ПДР-А

А) ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

А) ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ - УЛИЦЕ		ПОВРШ. (ha)	(%)
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ		1,67	23,44%
ЈАВНИ ОБЈЕКТИ ОД ОПШТЕГ ИНТЕРЕСА		0,21	2,94%
СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА	0,086		
ПРЕДШКОЛСКА УСТАНОВА	0,129		
УКУПНО		1,88ha	26,38%

Б) ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Б) ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	ПОВРШ. (ha)	(%)
Зона ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА средњих густина	1,64	23,00%
Опште стамбене зоне са 2 типа становања	2,44	34,22%
Зона ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА средњих густина	1,17	16,40%
УКУПНО	5,25	73,62
УКУПНО ЈАВНО (А) + ОСТАЛО (Б)	7,13ha	100%

Напомена: Пдр-ом су обухваћени мањи делови блокова омеђених постојећим улицама, док је већи део тих блокова обухваћени ПГР-ом XIII. Уколико се посматрају блокови у целини тј. простор омеђен улицама Карађорђевог пута, Жарка Зрењанина, Трг Јакаба и Комора и Ул Браће Мајер као урбанистичка (зона приказана на графичком прилогу 4.2.), онда је на нивоу зоне заступљено:

-породично становање и -општа стамбена зона са 2 типа становања као подтип породичног становања, сса 53%,

-вишепородично становање сса 45% и

-објекти јавне намене 2,0%.

Проценти су рачунати на нето површину обухваћеног простора (без површине улица) и добијене вредности су у складу са са ГУП –ом Суботица –Палић до 2030. године.

Претежне намене су преовлађујуће намене, односно заузимају преко 50% простора (блока или зоне).

2.4. ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ НА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

На основу утврђеног режима коришћења простора извршена је подела земљишта у границама Плана на:

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ које обухватају простор величине 26,38 %, и
ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ који обухвата простор величине 73,62 %.

Подела земљишта обухваћеног планом према наменским зонама са регулацијом јавних површина – улица и површина за јавне објекте од општег интереса је дефинисана на графичком прилогу бр. 4.7.

● Површине јавне намене

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.).

Планиране регулационе линије (које раздвајају површине одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и 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 планирана саобраћајница

Комплекси са објектима јавне намене

- Предшколска установа“ у блоку бр. 7ц
- Објект социјалне заштите у блоку бр.6ц

• 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:

- Зоне породичног становања
- Опште стамбене зоне са 2 типа становања нижих спратности - унутар заштићене околине просторно културно-историјске целине од великог значаја Градско језгро Суботице и унутар просторне културно историјске целине, под претходном заштитом Грађанске куће са краја 19. и почетка 20. века у Суботици.
- Зоне вишепородичног становања

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

Јавне површине -постојеће и планиране улице

Постојеће кориговане и планиране регулације улица (1,67 ha) унутар којих је планирана изградња саобраћајне инфраструктуре (коловоз, тротоар, бициклистичка стаза, хортикултурна уређења слободних површина - јавне зелене површине) у складу са рангом саобраћајнице, као и комуналне инфраструктуре (електроенергетска, гасна и телекомуникациона мрежа са објектима, водоводна и канализациона мрежа) димензионисана у односу на утврђене урбанистичке параметре и у складу са стеченим обавезама у погледу предвиђених проширења мрежа саобраћајне и комуналне инфраструктуре у складу са студијама и плановима развоја дефинисаних од стране надлежних институција и предузећа у циљу стварања услова за изградњу објеката у зонама породичног, вишепородичног и општој стамбеној зони са 2 типа становања, јавних функција.

Планом је предвиђена јавна површина к.п. бр. 2700/4 КО Стари град

Регулационе ширине постојећих улица су кориговане у складу са горе наведеним како је то приказано на графичком прилогу 4.7.

Попис парцела и опис локација за јавне површине (целе и делови)

• СПИСАК ПАРЦЕЛА ПОСТОЈЕЋИХ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Граничне улице плана

Део Карађорђевог пута
Део Улице Жарка Зрењанина
Део Трг Јакаба и Комора

к.п. бр. 5346/6 К.О. Стари град
к.п. бр. 5467 К.О. Стари град
к.п. бр. 5420/1 К.О. Стари град

Улице и тргови унутар границе плана

Светозара Милетића	к.п. 5462 К.О. Стари град
Фрање Кухача	к.п. 5466 К.О. Стари град
Стипе Гргића	к.п. 5463 К.О. Стари град
Атиле Јожефа	к.п. 5464 К.О. Стари град
Хенрика Сјенкијевића	к.п. бр.5465/1 К.О. Стари град
Толстојева	к.п. 5468/1 К.О. Стари град

• **СПИСАК ПАРЦЕЛА ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ**

Постојећи комплекс предшколске установе:

Ул Толстојева бр. 8, к.п. 2722 К.О. Стари град

Постојећи комплекс социјалне заштите геронтолошки клуб:

Ул. Жарка Зрењанина бр. 16, к.п. бр. 3630 К.О. Стари град

• **СПИСАК ПАРЦЕЛА ЗА ПЛАНИРАНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ДАТ ЈЕ У ПОГЛАВЉУ 2.12. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА**

Све наведене парцеле припадају катастарској општини Стари град .

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу број 4.7. Регулационо – нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање важи графички приказ.

2.4.2. Елементи за парцелацију грађевинског земљишта намењеног за јавне површине – улице

Површине јавне намене су простори одређени планским документом за уређење или изградњу објекта јавне намене или јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса у складу са посебним законом. Планом су дефинисане регулационе линије које ће раздвајати површине одређене јавне намене од површина за друге јавне и остале намене тако да се на основу Плана може спровести парцелација и препарцелација у циљу спровођења разграничења ових површина.

Разграничење грађевинског земљишта са геодетским елементима за обележавање парцела намењеног за јавне површине приказано је на граф. прилогу бр. 4.7. Регулационо – нивелациони план са аналитичко –геодетским елементима за обележавање.

Аналитичко-геодетски подаци за обележавање граница грађевинског земљишта намењеног за јавне површине и изградњу објекта јавне намене утврђени су удаљеностима од постојећих регулационих и међних линија или координатама преломних тачака у свему као на графичком прилогу 4.5.

R1	396292.130	107159.872
R2	396310.942	107128.735
R3	396447.237	107252.233
R4	396774.840	107221.365
R5	396781.124	107229.001

2.5. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ, КАО И УСЛОВЕ ЗА ЊИХОВО ПРИКЉУЧЕЊЕ

2.5.1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Основне смернице као и обавезе приликом решавања саобраћаја дефинисане су Плановима детаљне регулације околног подручја као и Генералним планом Суботица-Палић до 2030. године, где је извршено и рангирање саобраћајница на планом обухваћеном подручју.

На планом обухваћеном подручју према поменутом рангирању саобраћајница су стамбене и сабирне улице.

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 на подручју обухваћеном планом је само незнатно проширена у складу са просторним могућностима, планираном наменом и заштићеним објектима у складу са Претходним условима и мишљењем Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица.

Регулације улица Светозара Милетића, Стипе Гргића, Атиле Јожефа, Хенрика Сјенкјевића и Толстојева су усклађене са регулацијама улица из Плана генералне регулације XIII за делове МЗ „Дудова шума“, „Ново Село“, „Гат“ и „Кер“.

У улици Жарка Зрењанина регулационе линије су измењене у односу на План детаљне регулације центра Града Суботице – Зона III у складу са Претходним условима и мишљењем Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица. У поменутој улици од раскрснице са улицом Толстојева до раскрснице са улицом Трг Јакаба и Комора остаје једносмеран режим саобраћаја уз предвиђен већи број паркинг места.

Пешачке стазе планиране су у свим улицама са ширином од 1,5 m до 2,5 m у складу са просторним могућностима и потребама. На местима где су пешачке стазе планиране са ширином од 2 m и више оне се могу користити и као пешачко – бициклическе стазе у складу са условима коришћења из Закона о безбедности саобраћаја на путевима („Сл. Гласник РС“, бр 87/2018, 23/2019, 128/2020 – др. закон и 76/2023).

Стационарни саобраћај

На јавним површинама тј. у улицама планирана је изградња паркинга за путничка возила на начин како је то приказано у графичком прилогу 4.7. Изградња ових паркинга планирана је првенствено због могућности појаве пословних простора у приземном делу вишепородичних објеката, као и због сталног раста броја потребних паркинг места на јавним површинама. Изградња паркинга треба да је у складу са динамиком отварања и садржајем појединих пословних простора и изградњом вишепородичних објеката.

Паркинг места за потребе станара вишепородичних објеката и пословних објеката:

За обезбеђење простора за паркирање возила на сопственој грађевинској парцели односно заједничкој блоковској површини потребно је обезбедити једно паркинг или гаражно место.

-на 1 стан или

-на 70 m² корисног простора за пословне садржаје

Минимум 75% паркинга или гаражних места Инвеститор мора обезбедити на сопственој парцели рачунајући и паркинг места која су дефинисана планом на јавној површини испред планираног објекта у ширини уличног фронта предметног објекта. У случају да Планом нису дефинисана паркинг места на јавној површини испред планираног објекта важи услов да Инвеститор мора обезбедити минимум 50% паркинга или гаражних места на сопственој парцели. Преостали број паркинг или гаражних места у оба случаја се може обезбедити на јавном паркингу или у јавној гаражи у складу са Одлуком о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта ("Службени лист града Суботица" број 7/2015 и 8/2019).

2.5.2. ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Изградњом нових објеката дефинишу се 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.

Зеленило унутар граница одређених планом детаљне регулације сврстава се у следеће категорије зеленила:

А. Улично зеленило

Б. Зеленило око јавних објеката

А) Улично зеленило

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

Улично зеленило унутар граница одређеним Планом детаљне регулације представља линијско зеленило са основним циљем повезивања зеленила осталих категорија.

Постојећи дрвореди који представљају квалитетан дендролошки материјал се планирају задржати и сачувати адекватним мерама заштите и одржавања, а попуну и настављање дрвореда у истој улици потребно је вршити истом врстом дрвећа како би дрворед чинио јединствену естетску целину.

По потреби треба заменити болесне и старе саднице 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 зеленила улица не сме да омета нормално кретање пешака, хендикепираних лица и саобраћаја.

Код подизања дрвореда користити следећи садни материјал:

Acer sp. - јавори

Fraxinus augustifolia - пољски јасен

Koelreuteria paniculata - келреутерија

Tilia argentea - сребрна липа

LJuerqus robur pyramidalis - пирамидални храст односно посебно обликоване саднице за дрворед

Crataegus sp. - глогови

Hibiscus syriacus - хибиск итд.

Користити аутохтоне врсте прилагодљиве градском профилу. На свим слободним површинама се подиже травњак. У склопу саобраћајница уз пешачки прелаз могу се користити партерна уређења са цветницама.

Б) Зеленило око јавних објеката

Карактер оваквих 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 оваквог зеленила је несумњив, чак и онда када нема могућности да се у њега

зађе. 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 оваквих површина треба обратити пажњу на врсте биљака које ће бити употребљене. Користе се врсте занимљивих облика стабла или круне, лисно декоративне или пак врсте цвећа чистих и јаким боја ради добијања јасније и ефектније живе слике. 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 попличавања.

Травњак чини основну компоненту озелењавања око јавних објеката. Он може апсолутно доминирати без обзира на величину парцеле, наглашавајући значај институције.

И када се се ради о сасвим малој зеленој површини, њена улога је наглашавање улаза у објекат и истицање његове архитектуре. Користе се декоративне врсте дрвећа, жбуња и цвећа, које треба поставити тако да се међусобно не заклањају. Најниже биљке саде се поред саме улице, најближе пролазницима, а високе биљке (дрвеће) уз саму зграду, односно дуж главне стазе која води до улаза. Треба Зеленило око јавних објеката одржавати на адекватном нивоу. Ове површине је потребно озеленити декоративном неинвазивном листопадном и четинарском вегетацијом.

Водити рачуна да крошње у потпуности не заклоне фасаду објекта и тиме му не одузму на значају. Безбедносни фактор такође утиче на распоред и врсте биљака па у највећем броју случајева дрвеће није у непосредној близини објекта.

2.5.3. 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** (домови за старе, објекти образовања, отворени и затворени спортски и рекреативни објекти, објекти културе и други објекти).

Планом детаљне регулације постојећи комплекси јавне намене: се задржавају у постојећим границама.

Град уређује грађевинско земљиште намењено за јавне површине и стара се о његовом кориштењу према намени предвиђеној планом, у складу са Законом о планирању и изградњи.

Уређивање грађевинског земљишта намењено за јавне површине врши се у складу са средњорочним програмом уређивања.

Уређивање грађевинског земљишта намењено за јавне површине обухвата његово припремање и опремање.

Опремање земљишта обухвата изградњу објеката комуналне инфраструктуре и изградњу и уређење површина јавне намене.

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.

Постојећи објекти јавне намене:

Постојећи комплекси јавне намене предшколска установа (блок 7) и геронтолошки клуб (блок 6) се задржавају у постојећим границама.

Појединачне интервенције у изграђеним комплексима објеката јавне намене вршиће се на основу правила уређења и грађења дефинисаних у плану уз услов уклапања у индексе изграђености и искоришћености простора, важећим прописима и нормативима за одређену намену објеката.

Општи услови за изградњу објеката јавне намене:

- јавни објекти својом архитектуром и обликовањем представљају репере у простору и дају препознатљив печат насељу,
- поред физичких структура у формирању просторно-функционалних целина важну улогу треба да имају и отворени простори, тргови и јавне зелене површине.

Максимални дозвољени индекс заузетости у зони јавне намене

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	ЗОНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	мах. 50%

Проценат учешћа зеленила у склопу зоне ЈАВНИХ ОБЈЕКТА и ПОВРШИНА ОД ОПШТЕГ ИНТЕРЕСА је мин 30%.

Сви јавни објекти морају бити изграђени у складу са позитивним законским прописима, стандардима за изградњу појединих објеката.

Предшколска установа:

јаслени узраст (1-3 године):

- радијус опслуживања 600 m
- број деце 4% од укупног броја становника
- обухват 40%
- капацитет до 80 деце по групи 10-15 деце.
- површина комплекса 25-40 m² / по детету
- потребна изграђена површина 4,5 m² / по детету
- слободна површина 10-15 m²/по детету

узраст 3-7 година:

- број деце 6% од укупног броја становника
- обухват 70%, а предшколски узраст 100%
- капацитет мах.120 деце у групама по 10-15 .
- површина комплекса 30-50 m² /по детету
- потребна изграђена површина 5,5 m² / по детету
- слободна површина 10-15 m²/по детету

Социјална заштита:

- обухват популације старе 65 и више година при прорачуну потребних капацитета за геронтолошке центре за Суботицу је 13 %,
- у свакој месној заједници треба да постоји један клуб за одрасла и стара лица.

Планским решењем се не предвиђају нови комплекси јавне намене.

У случају изградње објеката јавне намене као компатибилне намене у зонама становања прописује се обавезна израда Урбанистичког пројекта.

ТРАФОСТАНИЦЕ

За различите потребе опслуживања града, зависно од природе комуналне делатности (производња, испорука и пружање комуналних услуга) и на основу конкретних услова и потреба поред простора унутар регулације улица и површина за објекте јавне намене дозвољена је изградња трафо станица и на парцелама Инвеститора. У склопу ових простора је планирано лоцирање грађевинских објеката са потребним уређајима, инсталацијама и опремом.

2.6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА МРЕЖЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

У оквиру грађевинског земљишта јавне намене - постојећа регулација улице планирана је изградња саобраћајне инфраструктуре (коловоз, тротоар, хортикултурна уређења слободних површина - јавне зелене површине, паркинзи...) у складу са рангом саобраћајнице, као и комуналне инфраструктуре (електроенергетска и телекомуникациона мрежа са објектима, водоводна и канализациона мрежа) димензионисана у односу на утврђене урбанистичке параметре и у складу са стеченим обавезама у погледу предвиђених проширења мрежа саобраћајне и комуналне инфраструктуре у складу са студијама и плановима развоја дефинисаних од стране надлежних институција и предузећа.

2.6.1. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА, ГАСОВОДНА, ВРЕЛОВОДНА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Електроенергетска мрежа

Према подацима из Претходних услова за израду Плана детаљне регулације за део МЗ „Центар II“ у Суботици, под бројем **2540400.-Д.07.09.-266767/** од дана 20.07.2023. године које је доставила **ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ Д. О. О. БЕОГРАД**, Београд – Нови Београд, Булевар уметности бр. 12, предметни простор се електричном енергијом снабдева из трансформаторске станице ТС 110/20 kV „Суботица 4“ са 20 kV изводима „Јасибара“, „Франкопанска“, „РС Центар“ и „Карађорђевог пут“, што је и превиђено Студијом дугорочног плана и концепцијом развоја средњенапонске мреже Електродистрибуције Суботице до 2025. године. :

Унутар простора који обухвата План, изграђено су 3 дистрибутивне трафостанице напона 20/0,4 kV које непосредно снабдевају потрошаче електричном енергијом. Две су монтажано-бетонске (МБТС типа) и једна ЗТС типа (зидана трафостаница). У непосредној близини обрађиваног простора налази се још неколико трафостаница које такође снабдевају овај простор електричном енергијом.

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

- изградња нових дистрибутивних трафостаница типа МБТС (монтажно-бетонска трафостаница), напона 20/0,4 kV и потребне снаге (1x630 kVA, 2x630 kVA, 1x1000 kVA, 2x1000 kVA),
- 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 електроенергетских 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.

Што се тиче потреба појединих блокова предвиђеним овим Планом за електричном енергијом, она пре свега зависи од површине и од намене простора. Предлог је да нове трафостанице које би непосредно напајале потрошаче електричном енергијом буду МБТС типа (монтажно-бетонска трафостаница) снаге 1x630 kVA, 2x630 kVA, 1x1000 kVA или 2x1000 kVA.

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 и новопланираних 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.

Нове трафостанице предвиђене су као слободностојеће, пре свега МБТС (монтажно-бетонска трафостаница), КТС (компактна трафостаница) или ЗТС (зидана трафостаница) типа, и изградња истих се планира према новонасталим потребама за обезбеђењем ел. енергије у појединим деловима блокова. Постојећа надземна електроенергетска мрежа на оба напонска нивоа се задржава као таква све док према новонасталим потребама за ел. енергијом на тим деловима комплекса не буде требало повећати постојеће капацитете.

Трафостанице које не могу да задовоље потребе за напајањем потрошача се у том случају реконструишу или демонтирају и уместо њих се граде нове типа МБТС, КТС или ЗТС, са трансформаторима веће снаге.

Удаљеност енергетског трансформатора од суседних објеката мора износити најмање 3 m.

Трафостанице могу да се формирају и у склопу објеката, нарочито ако се ради о пословним објектима. Ако се трафостаница смешта у просторију у склопу објекта, просторија мора испуњавати услове грађења из важећих законских прописа, мора бити у приземљу објекта и мора имати колски приступ за потребе инсталације и одржавања електроенергетске опреме од стране дистрибутера електричне енергије.

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 у улицама које нису предвиђене за корекцију регулације, док се у коригованим и новопланираним улицама јавна расвета планира постављањем нових канделабера истог или сличног типа као постојећи. Напајање канделабер светилки решити путем нисконапонског подземног кабла. За расветна тела користити одговарајуће светилке 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 комплетном простору обухваћеном Планом, односно у свим постојећим улицама постоји изграђена дистрибутивна гасна мрежа (ДГМ) од полиетилена ПЕ 80 и ПЕ 100 различитих димензија, радног притиска 2,5 bar, са довољним капацитетом природног гаса за снабдевање свих потенцијалних потрошача природног гаса.

Топлификација објеката на простору обухвата Плана могућа је прикључењем на постојећу гасоводну мрежу. Сви постојећи улични гасоводи могу по потреби реконструисати ради повећања капацитета.

Све постојеће и будуће објекте који се налазе у улицама у којима је изграђена ДГМ 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.

Приликом 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 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 Плана детаљне регулације прибављени су Претходни услови (Мишљење) на План детаљне регулације за део МЗ „Центар II“ у Суботици, од стране ЈКП „СУБОТИЦАГАС“ из Суботице, Јована Микића 58, издати под бројем **29-7-1/2023** од дана 21.06.2023. године.

Вреловодна мрежа

Према подацима из Претходних услова и мишљења за израду Плана детаљне регулације за део МЗ „Центар 2“ парна страна Толстојеве и Жарка Зрењанина у Суботици, достављених од стране ЈКП „СУБОТИЧКА ТОПЛАНА“ из Суботице, Сегедински пут бр. 22, под бројем **1268/22-3** од дана 20.06.2023. године, вреловодна мрежа је изграђена само у југо-источном делу обухвата Плана, тачније у улици Жарка Зрењанина до раскрснице Жарка Зрењанина и Толстојеве.

Проширење вреловодне мреже планирано је за целокупан простор између улица Толстојева, Браће Мајер, Трг Јакаба и Комора и Жарка Зрењанина, што укључује у објекте са обе стране улице Толстојева.

Снабдевање топлотном енергијом града Суботице је у надлежности ЈКП „Суботичка топлана“, и ово предузеће врши програмско снабдевање објеката топлотном енергијом за објекте колективног становања и пословних објеката који се налазе у зони постојећег подручја даљинског грејања.

Прикључење вишепородичних и вишеспратних стамбених и стамбено-пословних објеката, као и објеката јавних, здравствених и културно-образовних установа на систем даљинског грејања је обавезно у зонама постојећег подручја даљинског грејања, а могуће је у зонама проширења вреловодне мреже.

На делу простора где вреловодна инфраструктура није изграђена и који је директно повезан са простором где постоји вреловодна мрежа планира се изградња 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, бициклическа 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 инфраструктура „Телекома Србија“ састоји се од:

- централе (комутациони системи, уређаји),
- каблова ЕК канализације (окна, цеви),
- каблова транспортне ЕК мреже (оптички ЕК каблови),

- каблова приступне ЕК мреже (подземни оптички, бакарни и коаксијални ЕК каблови),
- остали ЕК објекти (изводи, наставци, итд.) и
- РР коридора.

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 или где је изграђена надземно или застарелим типовима каблова и каблова са недовољним капацитетима, 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.

У наредном периоду планирано је повећање броја корисника на постојећој инфраструктури, као и ширење оптичке мреже у свим постојећим улицама у којима она не постоји.

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 Плана детаљне регулације прибављени су дана 27.06.2023. године од **„ТЕЛЕКОМА СРБИЈЕ“ ПРЕДУЗЕЋА ЗА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ А. Д., ДИРЕКЦИЈЕ ЗА ТЕХНИКУ, СЕКТОРА ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ, СЛУЖБЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД, ОДЕЉЕЊА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СУБОТИЦА**, из Суботице, Првوماјска 2-4 Претходни услови и мишљење за План детаљне регулације за део МЗ „Центар II“ у Суботици, под бројем **Д210-265675/2-2023 ЈБ**.

2.6.2. ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

У свим улицама у обухвату плана је изграђена дистрибуциона водоводна мрежа, сви цевоводи су од азбестцемента пречника 80 и 100 mm са повезом на магистрални водовод АЦ 200 у Ул. Карађорђевог пута и АЦ 250 на Тргу Јакоба и Комора, како је то назначено у Условима добијеним од ЈКП "Водовод и канализација" из Суботице број И2-104/2023 од 22.06.2023. године.

Старост цеви је већа од 40 година тако да је старост мреже при крају свог експлоатационог века и неопходно је реинвестирање у замену са новим цевима. Тачан положај постојећег водовода, канализације и прикључака проверити на лицу места шплицовањем.

Примарна улога јавне водоводне мреже је снабдевање становништва водом за пиће а секундарна улога јавне водоводне мреже је да представља хидрантску мрежу насеља. Не морају све деонице јавног водовода бити део хидрантске мреже насеља.

Нова јавна водоводна мрежа која се одреди да буде и хидрантска мрежа треба задовољити услове за хидрантску мрежу насеља дефинисане Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара. На постојећу мрежу се одредбе овог Правилника не примењују. ЈКП Водовод и канализација Суботица је утврдио поузданост јавног водовода у складу са Правилником. Прво је утврђена поузданост водозахвата, а потом поузданост сваке деонице у мрежи. Водозхвати I и II су поуздани. Хидрантска мрежа објекта је на парцели објекта и у надлежности је власника или корисника објекта. Прикључује се на локални водовод.

Канализациона мрежа је такође присутна у свим уличним профилима сем недостајуће деонице Колектора II. Велики део слива II је преусмерен на Колектор III – чак око 190 ha, а концепцијом је слив Колектора III од северне границе па до Бајнатовске улице површине око 140 ha. Ово значи да Колектор III прихвата више од двоструке количине воде на који је димензионисан и услед овог се јављају учесталија изливања од предвиђених концепцијом. Неопходно је предвидети трасу за наставак Колектора II. Крај изграђеног дела Колектора II је на углу Улице Петефи Шандора и Трга Лајоша Кошута. Концепцијским решењем потребан пречник Колектора II је 1500 mm. При одабиру трасе предвидети ширину рова 3 m. Трасу Колектора II предвидети са прикључењем на постојећи колектор ДЦ/1400 на углу Ул. Шандора Петефија и Трга Лајоша Кошута са трасом кроз Ул. Жарка Зрењанина и Хенриха Сијенкијевића. Алтернативне трасе за колектор уместо у Ул. Хенриха Сијенкијевића су у Ул. Атиле Јожефа и Толстојева.

Део канализације у Ул. Жарка Зрењанина, дужине 210 m, су зидани канали старости 143 године, а на Тргу Јакаба и Комора зидани канал испод пијаце је старости 181 годину те је неопходно извршити њихову замену.

Тип јавне канализације у обухвату плана је општи – једном мрежом се одводе и отпадне и атмосферске воде.

Локалну канализацију предвидети сепаратног типа, а спој отпадних и атмосферских вода предвидети у шахту узводно од првог ревизионог шахта.

Потребно је планирати ретензије атмосферских вода са црпном станицом на грађевинској парцели у надлежности власника парцеле или на јавној површини корисника Града Суботице у надлежности ЈКП Водовод и канализација, Суботица. По концепцији канализације у обухвату плана предвиђено је 20 и 40 % водонепропусне површине од укупне површине обухвата – зелене површине 80 и 60 %.

Услед старости јавног водовода и канализације у обухвату плана реконструкција пута, изградња паркинга или магистралних цевних инфраструктура мора садржати и замену јавног водовода и канализације.

Трасе нових деоница могу бити на новој локацији, а и на траси постојећих деоница.

2.7. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

Пре почетка изградње на парцели потребно је да су испуњени мин. 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 водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу.

2.8. 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.

Планом се утврђују регулационе линије за :

- Јавне површине улице (постојеће и површине планиране за проширење - корекцију постојећих улица)
- Постојеће објекте јавне намене:
 - Предшколска установа у блоку бр. 7
 - Геронтолошки клуб у блоку бр. 6

РАЗГРАНИЧЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА са геодетским елементима за обележавање парцела (координатама преломних тачака) намењеног за јавне површине извршено је утврђивањем граница које одређују планиране регулационе линије улица и

јавних површина дефинисане у граф. прилогу бр. 4.7. Регулационо – нивелациони план са аналитичко – геодетским елементима за обележавање

Новоформиране грађевинске парцеле улица утврђене су на следећи начин:

- за постојеће изграђене улице - грађевинска парцела улице обухвата и обједињава постојеће парцеле улице (целе и делове)

- за постојеће улице са корекцијом регулације и изградње саобраћајних површина (коловози, тротоари, бициклистичке стазе,...) и осталих објеката јавне инфраструктуре (водовод, канализација, јавна расвета, НН мрежа, гасовод, ТТ мрежа); и јавних зелених површина грађевинска парцела улице обухвата и обједињава припадајуће постојеће парцеле улица (целе и делове) са деловима парцела осталог грађевинског земљишта који се планирају припојити улици

- за новопланиране улице - грађевинска парцела улице обједињава парцеле осталог грађевинског земљишта (целе и делове) које су Планом предвиђене за улицу

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

На местима где се планирају нове саобраћајно-манипулативне површине потребно је прилагођавање нивелете истих условима терена.

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.

2.9 УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА

2.9.1. Услови и мере заштите непокретних културних добара

Према Претходним условима и мишљењу Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица бр. 449-2/12 од 13.09.2023. године, која су урађена за потребе Плана детаљне регулације за део МЗ „, ЦЕНТАР II,, у Суботици културна добра на подручју предметног обухвата сврстана су у следеће категорије:

1. НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА(НКД):

1.1. АРХЕОЛОШКА НАЛАЗИШТА

УСЛОВИ ЗАШТИТЕ АРХЕОЛОШКИХ НАЛАЗИШТА

На предметном простору засада није лоцирано ниједно археолошко налазиште.

На евентуалном, будућем налазишту условљавају се будући грађевински захвати и земљани радови обавезом инвеститора да обезбеди стручни археолошки надзор и заштитна археолошка истраживања, а у зависности од значаја налазишта и систематска ископавања.

За све планиране веће земљане радове потребно је условити обезбеђењем стручног археолошког надзора, а у зависности од значаја налазишта и систематска истраживања.

1.2. ПРОСТОРНА КУЛТУРНО ИСТОРИЈСКА ЦЕЛИНА

Градско језгро Суботице је проглашено просторном културно историјском целином решењем МЗЗСК Суботица бр. 101 - 4 од 31. 12. 1986. године, а просторном културно историјском целином од великог значаја решењем објављеним у Сл. Лист АПВ 25/91. Културно-историјске, урбанистичке, архитектонско - стилске вредности градског језгра садржи решење бр.110-4 Међуопштинског завода за заштиту споменика културе, Суботица.

ПДР Центар 2 обухвата простор северно од градског језгра, односно део заштићеног окружења просторне културно историјске целине.

1.2.1. ЗАШТИЋЕНО ОКРУЖЕЊЕ ИСТОРИЈСКОГ ЈЕЗГРА СУБОТИЦЕ - ПРОСТОРНА КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКА ЦЕЛИНА ОД ВЕЛИКОГ ЗНАЧАЈА

Предметни део заштићене околине просторне културно историјске целине налази се северно уз улицу Жарка Зрењанина, (обухвата први низ парцела уз улицу) са јужне стране границу чини јужна регулација улице Жарка Зрењанина, са источне стране западна регулација трга Комора и Јакаба и са западне стране источна регулација Карађорђевог пута у Суботици и обухвата објекте на следећим катастарским парцелама: 2714, 2715, 2716, 2717, 2718/1, 2719/1, 3677, 3630, 3629/1, 3628/1, 3603, 3602, 3601, 4225, 4226, 4227, 4232, 4233, 4234, 4237, 4238, 4241/1, 4241/2, 4241/3 К.О. Стари град, Суботица.

Граница заштићене околине просторне културно историјске целине иде спољним северним ивицама ободних катастарских парцела из става 1. ове тачке.

Унутар овога простора налази се:

Објеката од посебне вредности: 2

3. Жарка Зрењанина 6 - кат.парц. 2716 К.О. Стари град
4. Жарка Зрењанина 18 – кат. парц. 3629/1 К.О. Стари град

Објеката од вредности: 2

3. Жарка Зрењанина 16 – кат. парц. 3630 К.О. Стари град
4. Жарка Зрењанина 46 – кат. парц. 4241/3 К.О. Стари град

Објекти од амбијенталне вредности: 3

4. Жарка Зрењанина 8 – кат. парц. 2717 К.О. Стари град
5. Жарка Зрењанина 10 – кат. парц. 2718/1 К.О. Стари град
6. Жарка Зрењанина 30 – кат. парц. 4226 К.О. Стари град

2. ДОБРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ

2.1. ПРОСТОРНА КУЛТУРНО ИСТОРИЈСКА ЦЕЛИНА –ГРАЂАНСКЕ КУЋЕ СА КРАЈА 19. ВЕКА И ПОЧЕТКА 20. ВЕКА У СУБОТИЦИ

Налази се на територији Општине Суботица, северно уз градско језгро, просторну културно историјску целину од великог значаја а обухвата трг Комора и Јакаба, у продужетку улице Зрињског и Франкопана, Толстојеву улицу и улицу Хенрика Сијенкевића (евиденциони картон добара под претходном заштитом МЗЗСК Суботица бр. 6/333 ОД 2.11.2022.)

Предметни ПДР Центар 2 обухвата јужни део предметне ПКИЦ под претходном заштитом, парцеле уз источну регулациону линију Трга Комора и Јакаба, парцеле уз јужну регулациону линију улице Браће Мајера, парцеле уз источну регулациону линију Толстојеве улице, парцеле 3631 и 3675, те парцеле уз западну регулациону линију Сијенкевићеве улице закључно са парцелом 3625, односно обухвата простор и објекте на катастарским парцелама бр.2698, 2699, 2700/1, 2700/2, 2700/3, 2700/4, 2701, 2702, 2703, 2704, 2705, 2706, 2707, 2708, 2709, 2710, 2711, 2712, 2713, 2719/2, 2720, 2721, 2722, 2723/2, 2724, 2725, 2726, 2727, 2728, 3676, 3675, 3631, 3629/2, 3628/2, 3627/1, 3627/2, 3626, 3625 К.О. Стари град, Суботица. Извршена је ревалоризација овога простора и на основу исте покренут је поступак стављања овога простора под заштиту.

Валоризацијом су у оквиру предметног дела целине под претходном заштитом дефинисане две категорије објеката: објекти од посебне вредности и објекти амбијенталне вредности, док су остали објекти без споменичких вредности, а у складу са тим су утврђене мере заштите. Унутар ове целине налазе се следећи објекти:

***Објекти од посебне вредности:** 4

- 1.Трг Јакаба и Комора 31, кат. парц. бр. 2701, К.О. Стари град
2. Толстојева 3, кат. парц. бр. 3676, К.О. Стари град
3. Толстојева 8, кат. парц. бр. 2722, К.О. Стари град
4. Толстојева 12, кат. парц. бр. 2724, К.О. Стари град

***Објекти од вредности:** 5

- 1.Трг Јакаба и Комора 11, кат. парц. бр. 2713, К.О. Стари град
2. Трг Јакаба и Комора 13, кат. парц. бр. 2712, К.О. Стари град
3. Трг Јакаба и Комора 15, кат. парц. бр. 2707, К.О. Стари град
4. Трг Јакаба и Комора 21, кат. парц. бр. 2711, К.О. Стари град
5. Толстојева 16, кат. парц. бр. 2726, К.О. Стари град

***Објекти амбијенталне вредности:** 10

- 1.Трг Јакаба и Комора 17, кат. парц. бр. 2710, К.О. Стари град
2. Трг Јакаба и Комора 19, кат. парц. бр. 2708, К.О. Стари град
3. Трг Јакаба и Комора 25, кат. парц. бр. 2704, К.О. Стари град
4. Трг Јакаба и Комора 29, кат. парц. бр. 2702, К.О. Стари град
5. Толстојева 18, кат. парц. бр. 2727, К.О. Стари град
6. Толстојева 10, 10а, кат. парц. бр. 2723/2, К.О. Стари град
7. Толстојева 20, кат. парц. бр. 2700/1, 2700/2, К.О. Стари град
8. Хенрика Сијенкијевића 4, кат. парц. бр. 3631, К.О. Стари град
9. Хенрика Сијенкијевића 3, кат. парц. бр. 3627/1, К.О. Стари град
10. Хенрика Сијенкијевића 3А, кат. парц. бр. 3627/2, К.О. Стари град
11. Хенрика Сијенкијевића 7, кат. парц. 3625 К.О. Стари град

II ДЕТАЉНЕ МЕРЕ ЗА ЗАШТИТУ УРБАНИХ И ФИЗИЧКИХ СТРУКТУРА

Предлажемо следеће урбанистичке мере заштите на читавом простору ПДР Центар 2-препоруча:

- У циљу планске изградње града, те у интересу очувања естетике града и урбаног јединства, као и градског пејсажа који је нажалост већ нарушен парцијалном и појединачном

изградњом стамбено пословних објеката П+4+П и више, неопходно је **плански градити по урбаним блоковима и формирати заокружене и завршене урбане целине са комплетно уређеном комуналном инфраструктуром**. На овај начин би се систематично решавао саобраћај, паркинг простор, преоптерећеност водовоне и канализационе мреже, недостатак зелених површина и др.

Сваком новом објекту, односно парцели, мора се обезбедити адекватан проценат зеленила и адекватан проценат за саобраћајне површине без могућности преклапања;

- Изградња нових објеката уз заштићену околину градског језгра треба постепено да добија на висини. Тако у продужетку објеката заштићене зоне спратности П или П+1, треба градити објекте П+1+Пк или П+2, како се не би нарушила визура на заштићено језгро;

Мере техничке заштите за просторну културно историјску целину под претходном заштитом су идентичне мерама техничке заштите за заштићену околину просторне културно историјске целине Суботице, као и за објекте од посебне вредности, од споменичке вредности, објекте амбијенталне вредности и објекте без споменичних својстава.

****ДЕТАЉНЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ УРБАНИХ СТРУКТУРА****

Утврђују се следеће урбанистичке мере заштите заштићене околине просторно културно-историјске целине *Градско језгро Суботице* и просторне културно историјске целине под претходном заштитом *Грађанске куће са краја 19. и почетка 20. века у Суботици*:

- очување затечене историјске урбане матрице простора, урбаних блокова, парцелације, улица, постојећих регулационих и грађевинских линија;
- 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;
- реконструкција или замена постојећих дворишних објеката не сме знатније повећавати већ постигнути степен изграђености парцеле;
- очување унутрашњих дворишта и аутентичних дворишних објеката;
- висина дворишних објеката не сме прелазити висину дворишних крила главног објекта који се задржава и штити;
- очување вертикалне регулације, односно постојеће линије поткровних венаца и кота слемена кровова, с тим да дворишни објекти не могу имати већу висину од објеката на регулационој линији улице;
- очување објеката према приложеној валоризацији и усаглашавање новопланираних објеката са њима;
- очување вертикалне регулације заштићеног окружења у складу са вертикалном регулацијом објеката од споменичне вредности;
- на потезима где се врши интерполација треба испратити вертикалну регулацију постојећих суседних објеката (висина поткровног венца и слемена) који имају споменична својства и то према валоризацији (споменици културе, објекти од посебне вредности, објекти од вредности) или, у случају да таквих објеката нема, вертикалну регулацију одредити у односу на најближе објекте са споменичним вредностима у улици и блоку,

такође према валоризацији. Прецизне димензије (висине у метрима) за сваки нови појединачан објекат ће бити дефинисане мерама техничке заштите;

- максимална спратност интерполованих објеката у оквиру просторне целине може износити износи П+1+Пк, али мора да се уклапа у висину постојећих суседних објеката (висина поткровног венца и слемена) који имају споменична својства. Изузетак чини објекат на локацији Толстојева 4, кат.парц. 2719/2 и 2720 Стари Град који се надовезује на постојећи објекат новијег датума велике спратности П+4+Пс, те ће се са објектом на кат.парц. 2721 (П+1+Пк) каскадно обликовати, према постојећем објекту од посебне вредности на локацији Толстојева бр.8, кат.парц. 2722;
- очување или рестаурација оригиналног изгледа, стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентичног колорита објеката који имају вредност;
- коришћење простора просторно културно-историјске целине за стамбене, пословне, стамбено-пословне или пословно-стамбене намене, а дозвољавају се само мале традиционалне занатске радионице без еманације штетних супстанци;
- изградњу објеката инфраструктуре на подручју просторно културно-историјске целине вршити према условима надлежног завода за заштиту споменика културе;
- постављање елемената урбаног мобилијара изводити према посебном пројекту „урбане опрем” израђеном према условима надлежног завода за заштиту споменика културе, а у складу са стилским обележјима амбијента;
- измештање или уклањање помоћних објеката који не одговарају функционалним потребама или нарушавају културно-историјске или естетске вредности просторне културно-историјске целине;
- 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; дворишта отвореног типа партерно решити; унутар њих уклонити неадекватне помоћне објекте;
- реконструкција или замена постојећих дворишних објеката не сме знатније повећавати већ постигнути степен изграђености; висина дворишних објеката не сме прелазити висину дворишних крила главног објекта који се задржава и штити;
- уклањање ваздушних водова електричне енергије и постављање подземних;
- постављање елемената разводне мреже гаса на дворишним зидовима објеката или њихово адекватно маскирање;
- приликом изградње нових објеката решити питање паркирања и гаражирања, према условима надлежног завода за заштиту споменика културе;
- приликом решавања подземних етажа, за сваку појединачну локацију извршити испитивање подземних вода и урадити елаборат заштите суседних објеката;
- сви земљани радови на територији просторне културно историјске целине условљавају се претходним заштитним археолошким ископавањима, археолошким праћењем и документовањем;
- очување и допуна постојећег вредног зеленила на јавним површинама улица и тргова, унутрашњих дворишта, простора око јавних објеката, које представља саставни део амбијента;
- решавање одвођења атмосферске и подземне воде тако да не угрожавају заштићене објекте;

- изградња градске канализационе мреже за одвод атмосферске воде и омогућавање одвођење воде од заштићених објеката;
- изградња хидрантске мреже са приступима ватрогасној служби;
- све интервенције унутар овога простора (на свим парцелама) унутар граница ће се вршити на основу претходно прибављених (пре приступања изради идејног решења) *Услови за предузимање мера техничке заштите* од стране надлежног завода за заштиту споменика културе. 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;

****ДЕТАЉНЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ФИЗИЧКИХ СТРУКТУРА****

Утврђују се следеће мере заштите физичких структура унутар заштићене околине просторно културно-историјске целине *Градско језгро Суботице* и просторне културно историјске целине под претходном заштитом *Грађанске куће са краја 19. и почетка 20. века у Суботици*:

Унутар предметних ПКИЦ је утврђено 5 категорија објеката: објекти од посебне вредности, објекти од споменичке вредности, објекти амбијенталне вредности, објекти без споменичких својстава и објекти изграђени после 1950. године.

Мере техничке заштите за објекте од посебне вредности:

- очување аутентичног хоризонталног и вертикалног габарита, примењених материјала и конструктивног склопа у зависности од могућности, значаја и квалитета;
- очување или рестаурација изворног изгледа, стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентичног колорита објеката. Не дозвољава се измена изворног изгледа. Обавезна је примена дрвених прозора, излога и портала;
- очување основних вредности функционалног склопа и ентеријера (декоративног молераја, пећи, гипсане пластике и сл.);
- осавремењивање објеката, у циљу бољег коришћења, без надградње објеката је дозвољено, што подразумева следеће интервенције које се морају извести уз услове и под надзором надлежне установе заштите:
 - (а) увођење савремених инсталација, под условом да не наруше (ентеријерске и екстеријерске) вредности објекта;
 - (б) уређење поткровља, могуће је искључиво у постојећем габариту крова, са приступом из постојећег степенишног простора или неке друге просторије највише етаже, ако се тиме не нарушава изворно функционално решење објекта; осветљење остварити путем кровних прозора оријентисаних према дворишном простору, а према уличном делу могуће је отварање кровних прозора у равни крова, и то само ако се тиме не нарушава естетика и склад изворног изгледа објекта; приступ поткровљу је могућ само из унутрашњости последње етаже. Пре сваке интервенције инвеститор је дужан да изврши статичку анализу конструкције објекта као и самог крова;
 - (в) уређење подрума се дозвољава у случају да се тиме не нарушавају основне вредности објекта и његова стабилност; извршити претходна испитивања тла и носеће конструкције

објекта у случају спуштања нивелете пода; обавезна је израда елабората заштите суседних објеката; приступ подруму је могуће остварити из постојећег степенишног простора, из друге просторије или из дворишта, али само ако се тиме не нарушавају стабилност и вредности објекта;

(г) дворишна крила главног објекта изузетно могу бити дограђена и то до висине уличног крила, уколико се тиме не нарушава архитектонски склоп, односно уколико је изворним решењем остављена могућност за дворишну изградњу; дворишне доградње јединствено решити за читаву парцелу како би се остварила јединствена естетска целина;

(д) отварање портала и излога могуће је на уличним фасадама објеката само у случају рестаурације изворног изгледа објекта, односно ако су они постојали у изворном решењу;

- портали и излози могу бити израђени искључиво од дрвета, а забрањује се употреба ПВЦ и алуминијумске столарије;

- остали објекти на парцели не подлежу режиму главног објекта и решавају се у складу са њиховим вредновањем, али тако да не угрозе главни објекат; накнадно дограђени неестетски делови објеката и неадекватни помоћни објекти са парцеле и из окружења који немају споменичка својства – уклањају се; дворишни објекти треба са су у свему усклађени са главним (уличним) објектом;

- могућа је промена намене објеката, с тим да нове функције морају бити примерене архитектури, постојећем функционалном и конструктивном склопу објекта;

- рекламе и табле са именима значајних личности које су живе у објектима, осветљење и др. на фасадама могу се поставити само према условима надлежног завода за заштиту споменика културе а према посебној *“Одлуци о условима и начину постављања натписа фирме, рекламних ознака, заштитних и техничких уређаја на фасади и на јавној површини и одржавање фасада у градском језгру”* (Сл. лист града Суботице бр.23/2010.) ;

- клима уређаји и други технички уређаји и инсталације не могу се постављати на уличне фасаде; на дворишне фасаде могу се постављати само уз прибављене услове и сагласност надлежног завода за заштиту споменика културе а према посебној *“Одлуци о условима и начину постављања натписа фирме, рекламних ознака, заштитних и техничких уређаја на фасади и на јавној површини и одржавање фасада у градском језгру”* (Сл. лист града Суботице бр. 23/2010.).

- Обавезно пре приступања радовима извршити претходне истраживачке радове, што подразумева истраживање изворне документације и историјата објекта, утврђивање свих фаза у изградњи објекта, испитивање стабилности здања, састава и квалитета материјала, анализе влаге и соли, како би се утврдили узроци оштећења објекта. На основу резултата ових истраживачких радова се опредељује за приступ радовима, технологији и одабиру материјала.

- Сви одабрани материјали морају да удовољавају високим захтевима, морају да имају атесте, дефинисане техничке карактеристике добивене на основу испитивања, морају бити квалитетни, паропропусни, трајни, и да по карактеристикама одговарају изворним односно постојећим материјалима на објекту. Квалитетан завршни слој треба да има што већу порозност, а при томе што већу водо-одбојност. Високи степен проласка водене паре из зида у атмосферу је једна од најпожељнијих особина примењених завршни фасадних материјала. Неопходна је постојаност малтера на механичке ударе (поготово у пределу сокле) и постојаност боје на механичке додире.

- Парцијална колористичка решења само за део фасаде, увек морају бити усклађена са осталим делом фасадног платна, морају бити идентична, како би се остварила јединствена целина.
- Сви радови треба да се изведу према претходно прибављеним условима надлежног завода за заштиту споменика културе.

Мере техничке заштите за објекте од вредности:

Утврђују се мере заштите идентичне мерама за објекте од посебне вредности с тим да се додаје:

- уређење поткровља могуће је само у постојећем габариту крова, са приступом из постојећег степенишног простора или инеке друге просторије највише етаж, али само у случају да се тиме не нарушава изворно функционално решење објекта. Осветљење остварити путем кровних прозора оријентисаних према дворишном простору, а према уличном делу могуће је отварање само неопходних кровних прозора у равни крова, и то само ако се тиме не нарушава естетика и склад изворног изгледа објекта. Према дворишном делу могућа је и корекција нагиба како би се остварило што боље осветљење. Пре сваке интервенције инвеститор је дужан да изврши анализу конструкције објекта као и самог крова;
- отварање портала и излога могуће је на уличним фасадама објеката који су били пословно стамбени у доба подизања и то јединственим третирањем читаве фасаде; и то ако се на тај начин не нарушавају основне вредности здања, стилске карактеристике, пропорцијски односи и ако је силаз остварив са максималмо 2 степеника управно постављена на објекат. Не дозвољавају се силази паралелни са фасадом. Изглед портала и излога дефинисати према условима надлежног завода за заштиту споменика културе;

Мере техничке заштите за амбијенталне објекте:

- очување хоризонталног и вертикалног габарита, осим у случају када се објекат амбијенталне вредности налази између два објекта од вредности или посебне вредности веће висине. Тада је могућа корекција вертикалног габарита предметног амбијенталног објекта, до висине суседних објеката;
- осавремењивање објеката, у циљу бољег коришћења, је дозвољено, што подразумева следеће интервенције: увођење савремених инсталација, уређење поткровља у постојећем габариту крова, уређење подрума, дворишна крила главног објекта изузетно могу бити дограђена и то до висине уличног крила;
- препоручена је реконструкција изворног изгледа ако постоји адекватна историјска документација (пројекти, фотографије, старе разгледнице и сл.);
- у случају да се не врши реконструкција, извршити уједначавање свих отвора како би се остварила јединствена хармонична целина објекта;
- отварање портала и излога могуће је на уличним фасадама објеката и то јединственим третирањем читаве фасаде, и то ако се на тај начин не нарушавају основне вредности здања, стилске карактеристике, пропорцијски односи и ако је улаз/силаз остварив са максималмо 2 степеника управно постављена на објекат. Не дозвољавају се силази паралелни са фасадом.

Изглед портала и излога дефинисати према условима надлежног завода за заштиту споменика културе;

- портали и излози могу бити израђени од дрвета или алуминијума, а забрањује се употреба ПВЦ столарије;
- рекламе и табле са именима значајних личности које су живеле у објектима, осветљење и др. на фасадама могу се поставити само према условима надлежног завода за заштиту споменика културе а према посебној *“Одлуци о условима и начину постављања натписа фирме, рекламних ознака, заштитних и техничких уређаја на фасади и на јавној површини и одржавање фасада у градском језгру”* (Сл. лист града Суботице бр.23/2010.) ;
- клима уређаји и други технички уређаји и инсталације не могу се постављати на уличне фасаде. На дворишне фасаде могу се постављати само уз прибављене услове и сагласност надлежног завода за заштиту споменика културе а према посебној *“Одлуци о условима и начину постављања натписа фирме, рекламних ознака, заштитних и техничких уређаја на фасади и на јавној површини и одржавање фасада у градском језгру”* (Сл. лист града Суботице бр. 23/2010.).
- постављање елемената разводне мреже гаса и електричне енергије не може да се врши на фасаде, већ унутар сувог улаза, дворишта или на другој адекватној локацији коју одреди стручно лице надлежне установе заштите споменика културе;
- парцијална колористичка решења само за део фасаде, увек морају бити усклађена са осталим делом фасадног платна, морају бити идентична, како би се остварила јединствена целина.
- сви радови треба да се изведу према претходно прибављеним условима надлежног завода за заштиту споменика културе.

Мере техничке заштите за објекте без вредности: могу бити адаптирани или замењени новим објектима према условима надлежног завода за заштиту споменика културе, с тим да морају испуњавати следеће услове:

1) У случају када се гради нови објекат:

- усклађивање нових објеката са карактером амбијента и вредностима урбаног и архитектонског наслеђа у погледу димензија, диспозиције, пропорција, типа градње и обликовања;
- положај објекта на парцели је ивични, оријентисан према улици, одређен постојећом регулационо-грађевинском линијом улице, односно припадајућег блока;
- висински габарит новог објекта који се интерполује између два објекта од споменичке вредности одређен је висинским габаритом суседних објеката, висином венца, слемена крова и сл. У случају да се интерполовани објекат не граничи са објектом који има споменичне вредности, висински габарит се одређује на основу висинског габарита најближих објеката у окружењу од споменичке вредности. Када се одређује висински габарит новог објекта, увек се као репер узима прво објекат који има највећи степен заштите (редослед: НКД, објекат од посебне вредности, објекат од вредности). Ако се нови објекат интерполује између два објекта од споменичке вредности различитих висина, у том случају се висина новог објекта решава каскадно. Изузетак чини објекат на локацији Толстојева 4, кат.парц. 2719/2 и 2720 Стари Град који се надовезује на постојећи објекат новијег датума велике спратности П+4+Пс, те ће се са објектом на кат.парц. 2721 (П+1+Пк) каскадно обликовати, према постојећем објекту од посебне вредности на локацији Толстојева бр.8, кат.парц. 2722;

- 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 новог објекта прекрити забатне и калканске зидове суседних објеката, а висине забата и калканских зидова не могу прелазити висине зидова суседних објеката. Направити елаборат заштите суседних објеката;
- у случају да се нови објекат гради уз објекат који је предвиђен за чување, дворишним крилима новог објекта прекрити забатне и калканске зидове суседних објеката, а висине забата и калканских зидова не могу прелазити висине зидова суседних објеката;
- по угледу на постојеће градитељско наслеђе у оквиру просторне културно историјске целине, за нови објекат формирати колски улаз због решавања паркирања и гаражирања, изношења смећа, из противпожарних разлога и сл.;
- приликом изградње новог објекта решити паркирање и гаражирање унутар парцеле, као и хортикултурно уређење његовог окружења;
- обликовање новопланираних објеката, као и целокупно архитектонско дело (конструкција, функција), треба да носи печат свога времена; са објектима у окружењу и њиховим вредностима треба да чине складну целину;
- интерполовани објекти могу бити покривени двоводним или вишеводним крововима; положај слемена крова треба да буде приближно на половини ширине тракта, нагиб кровних равни не сме бити стрмији од суседних сачуваних објеката; у случају замене низа објеката, нагиб целог низа мора бити приближан преовлађујућим у оквиру просторно културно-историјске целине (у распону од 30-45°);
- за спољну обраду новог објекта дозвољена је употреба материјала који су примењени на постојећим објектима просторне културно-историјске целине, а који имају вредност; као и савремени материјали који не одударају од затечених (керамика, гипс, малтер, камен, племенити малтери, дрво, теракота, фасадна опека), с тим да није дозвољена употреба натур бетона, плоча од ломљеног камена, пластике и метала;
- намена нових објеката може бити: јавна, стамбена, пословна и мешовита; код мешовитих објеката пословање треба да је приземној етажи, а становање на спратној;
- дворишта отвореног типа адекватно партерно уредити, поплочати, озеленити и осветлити;
- сви одабрани материјали морају да удовоље високим захтевима, морају да имају атесте, дефинисане техничке карактеристике добијене на основу испитивања, морају бити квалитетни, паропропусни, трајни, и да по карактеристикама одговарају изворним, односно постојећим материјалима на објекту. Квалитетан завршни слој треба да има што већу пародифузност, а при томе што већу водо-одбојност. Високи степен проласка водене паре из зида у атмосферу је једна од најпожељнијих особина примењених завршни фасадних материјала. Неопходна је постојаност малтера на механичке ударе (поготово у пределу сокле) и постојаност боје на механичке додире;
- Натписи фирме, рекламне ознаке, табле са именима значајних личности, осветљење, клима уређаји и др. на фасадама могу се поставити само према условима надлежног завода за заштиту споменика културе, а према посебној *“Одлуци о условима и начину постављања натписа фирме, рекламних ознака, заштитних и техничких уређаја на фасади и на јавној површини и одржавање фасада у градском језгру”*;
- Објекти у просторној културно историјској целини морају бити дела савремене архитектуре по обликовању, да обезбеђују квалитетне услове становања, квалитетне изведбе и примењених материјала;

2) До изградње новог објекта, на постојећем објекту су могуће све интервенције као и на објектима од вредности, као и:

- остале интервенције (отварање портала, излога, на уличној фасади и др.) могуће су јединственим третирањем читавог објекта, тако да се на тај начин остваре квалитетни пропорцијски односи и естетска целина објекта;
- у случају задржавања и адаптације постојећих објеката без вредности који не нарушавају амбијент, применити следеће мере заштите:
- а) очување оригиналног хоризонталног и вертикалног габарита, примењених материјала и конструктивног склопа;
- б) постављање кровног покривача у складу са оригиналним;
- в) дозвољава се осавремењивање објеката, у циљу бољег коришћења, увођењем савремених инсталација;
- г) дозвољавају се доградње у дворишном делу али тако да не надвисују главни објекат;
- д) пројектовање излога на уличној фасади дозвољава се уз јединствени третман читавог објекта, тако да се на тај начин остваре квалитетни пропорцијски односи и естетска целина објекта;
- ђ) дозвољава се уређење поткровља са осветљењем путем кровних прозора;

2.9.2. Услови и мере заштите животне средине и живота и здравља људи

Саставни део Одлуке о изради Плана детаљне регулације за МЗ „Центар II“ у Суботици број I-00-350-79/2022 („Службени лист Града Суботице“, број 27/22) је Решење Градске управе Града Суботице – Секретаријата за грађевинарство број: IV-05-350-71.2/2022 од 31.08.2022. године, о неприступању стратешкој процени утицаја 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:

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

- **Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину** („Сл. гласник РС” бр. 135/04 и 88/10),

- **Закона 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.

- **Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину** („Службени гласник РС”, број 114/08).

У циљу спречавања угрожавања животне средине потребно је:

- Планиране улице извести у утврђеним регулационим ширинама, са свим планираним саобраћајним површинама – коловози, тротоари, бициклистичке 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.

2.9.3. Заштита природних добара

У обухвату Плана детаљне регулације нема заштићених природних добара.

Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

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

У циљу заштите грађевинских објеката и осталих садржаја у простору, при њиховом пројектовању и извођењу потребно је узети у обзир меродавне параметре, који се односе на заштиту од елементарних непогода (врста и количина атмосферских падавина, дебљина снежног покривача, јачина ветра, носивост терена, висина подземних вода и сл.).

Мере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мере за спречавање непогода или ублажавање њиховог дејства, мере које се предузимају у случају непосредне опасности од елементарних непогода, мере заштите када наступе непогоде и мере ублажавања и отклањања непосредних последица насталих дејством непогода или удеса.

Мере заштите од земљотреса

Подручје Суботице спада у зону угрожену земљотресима јачине VII 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, 49/83, 21/88 и 52/90).

Мере заштите од пожара

Заштита од пожара обезбеђена је обавезом коришћења незапаљивих материјала за њихову градњу правилном уградњом инсталација, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, а у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18-др. закон), Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", број 30/91) и осталим прописима који регулишу ову област.

Мере заштите од удара грома

Заштита од удара грома треба да се обезбеди изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена према Правилнику о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ" број 11/96) и другим прописима.

Уколико на територији обухваћеној планом постоје радиоактивни громобрани, неопходно их је уклонити - заменити.

Мере заштите од ратних дејстава

У обухвату плана нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

Склањање људи, материјалних и културних добара

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 (Сл гласник РС бр 93/2012) престале су да важе одредбе које се односе на надлежност ЈП 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 у складу са одредбама Закона о одбрани («Службени гласник РС» бр. 116/07, 88/09, 88/09 – др.закон, 104/09 – др. Закон, 10/15 и 36/18) и других важећих прописа и норматива везаних за ове области.

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.

2.9.5. 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 доступним 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 t, ширине до 2,5 m и дужине до 12 m.

Габарити камиона за пражњење контејнера су: дужина око 10 m, ширина око 2,55 m и висина око 3,9 m, а димензије простора који заузима један контејнер износе 1x1,5 m.

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 може се оградити зимзеленим дрвећем, шибљем или оградом, висине до 1,8 m.

2.10. УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ У СКЛАДУ СА СТАНДАРДИМА ПРИСТУПАЧНОСТИ

Јавне просторе, саобраћајне и пешачке површине, прилазе до објеката и пројектовање објеката како новопланираних тако и објеката који се реконструишу (стамбених, објеката за јавно коришћење и др.), планирати у складу са одредбама:

- Закона о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом („Сл гласник РС“ бр. 33/2006) и
- 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).
- 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 обезбедитио 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.
- У оквиру сваког појединачног паркиралишта предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом СРПС У.А9.204.

2.11. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

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 (“Сл.гл. РС “ бр.61/2011), којим се ближе прописују енергетска својства и начин израчунавања топлотних својстава објеката високоградње, као и енергетски захтеви за нове и постојеће објекте.
- Правилником о условима, садржају и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда (“Сл.гл. РС” 69/2012 и 44/2018-др.закон).

Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објеката, као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, потребно је применити следеће мере:

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката, као и о утицају ветра на локацији;
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката за боравак људи (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама спољне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела.
- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као самостојеће, фасадне и кровне елементе где техничке могућности то дозвољавају;
- размотрити могућност постављања тзв. зелених кровова и фасада, као и коришћење атмосферских вода;
- размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту.

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.

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.

2.12. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА

ОПШТА ПРАВИЛА

Осим појмова преузетих из Закона о планирању и изградњи, дефинишу се следећи појмови:

- “предња граница парцеле” је граница грађевинске парцеле која се поклапа са регулационом линијом приступне саобраћајнице;
- “задња граница парцеле” је граница грађевинске парцеле наспрамна предњој граници парцеле;
- “бочна граница парцеле” је граница грађевинске парцеле која повезује предњу и задњу границу парцеле. Бочна граница може бити права или изломљена.

Грађевинска парцела треба да има облик правоуганика или трапеза. Изузетно за градњу се могу користити и парцеле неправилног облика које немају међусобно управне границе, у ком случају се изградња објекта (објеката) на парцели прилагођава облику парцеле у складу са условима одређене зоне.

Правилима працелације овог плана дефинишу се минималне и максималне димензије за формирање грађевинских парцела у циљу испуњења услова за изградњу. Формирање

грађевинске парцеле обавља се изработом пројекта парцелације односно препарцелације, у складу са Законом о планирању изградњи, а према правилима парцелације из овог плана.

Услови за исправку граница грађевинске парцеле у односу на границе суседних парцела могу се издати у складу са условима из Плана детаљне регулације, и то на предлог заинтересованог лица и уз сагласност власника земљишта, а према утврђеним правилима о парцелацији, у погледу величине облика, ширине и других услова који су прописани за грађевинску парцелу у зони у којој се налази.

На захтев власника, односно закупца катастарске парцеле врши се исправка границе парцеле, припајањем грађевинског земљишта у јавној својини постојећој парцели, у циљу формирања катастарске парцеле која испуњава услове грађевинске парцеле, на основу пројекта препарцелације.

Приликом израде пројекта препарцелације мора се поштовати правило да катастарска парцела у јавној својини која се придодaje суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја.

Парцелација и препарцелација дата на графичком прилогу бр. 4.7. за објекте и површине јавне намене је обавезујућа.

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.

Све постојеће катастарске парцеле које испуњавају планом дефинисане минималне димензије постају грађевинске парцеле. У случају да се грађевинска парцела формира од постојеће катастарске парцеле дозвољава се одступање од минималних димензија -10% у односу на планиране вредности. Правило се примењује у свим зонама.

Планирани елементи регулације приказани су на графичком прилогу број 4.7..

Грађевинске парцеле формирати у складу са условима дефинисаним Планом за те зоне.

НОВОФОРМИРАНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ УЛИЦА утврђене су на следећи начин:

Постојеће кориговане и планиране регулације улица (1,67 ha) унутар којих је планирана изградња саобраћајне инфраструктуре (коловоз, тротоар, бицикличка стаза, хортикултурна уређења слободних површина - јавне зелене површине) у складу са рангом саобраћајнице, као и комуналне инфраструктуре (електроенергетска и телекомуникациона мрежа са објектима, водоводна и канализациона мрежа) димензионисана у односу на утврђене урбанистичке параметре и у складу са стеченим обавезама у погледу предвиђених проширења мрежа саобраћајне и комуналне инфраструктуре у складу са студијама и плановима развоја дефинисаних од стране надлежних институција и предузећа у циљу стварања услова за изградњу објеката у зонама породичног, вишепородичног, општој стамбеној зони са 2 типа становања и јавних функција.

- за **постојеће изграђене улице** – грађевинска парцела улице обухвата и обједињава постојеће парцеле улице (целе и делове),

- за **постојеће улице са корекцијом регулације** и изградње саобраћајних површина (коловози, тротоари,) и осталих објеката јавне инфраструктуре (водовод, канализација, јавна расвета, НН мрежа, гасовод, ТТ мрежа); и јавних зелених површина грађевинских

парцела улице обухвата и обједињава припадајуће постојеће парцеле улица (целе и делове) са деловима парцела осталог грађевинског земљишта који се планирају припојити улици,

- за **новопланиране улице** грађевинска парцела улице обједињава парцеле грађевинског земљишта друге намене (целе и делове) које су Планом предвиђене за улицу.

- Новопланиране грађевинске парцеле улица дефинисане су координатама преломних тачака, аналитичко-геодетским подацима тако да се на основу Плана може спровести парцелација и препарцелација у циљу разграничења грађевинског земљишта у јавној намени од грађевинског земљишта друге намене.

● **ПЛАНИРАНЕ ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ**

Списак катастарских парцела за планиране површине јавне намене -улице

Планиране су корекције регулације следећих улица:

Светозара Милетића	к.п. 5462 К.О. + делови к.п . 3547 и 3548/2
Атиле Јожефа	к.п. 5464 К.О. + део к.п . 3600/1
Толстојева	к.п. 5468/1 К.О. Стари град + делови к.п .2719/2 и 2719/3
Део Улице Жарка Зрењанина	к.п. бр. 5467 + делови к.п .2719/3 и 2714
Јавна површина	к.п. бр. 2700/4

Све парцеле су КО Стари град.

Постојећи комплекси јавне намене (предшколскае установа, геронтолошки клуб) се задржавају у постојећим границама.

ФОРМИРАЊЕ ПАРЦЕЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Сви постојећи комплекси јавне намене се задржавају у постојећим границама у свему као на графичком прилогу 4.7.

Списак катастарских парцела за планиране површине јавне намене –улице дат је у поглављу 2.4.1 –Попис парцела и опис локација за јавне површине садржаје и објекте.

Објекти јавне намене дозвољавају се као компатибилна намена у зони становања.

Организација и уређење грађевинске парцеле намењене грађењу објеката јавне намене првенствено је условљена планираном наменом те нормативима и прописима за изградњу ових објеката у складу са планираним бројем корисника.

У циљу уклапања у непосредно окружење потребно је испоштовати затечени начин постављања објеката у непосредном окружењу у односу на улични фронт.

Унутар појединачних постојећих и планираних комплекса јавне намене дозвољава се фазност у реализацији – изградњи па тиме и фазност у формирању комплекса – парцеле.

Организација парцеле утврђиваће се урбанистичким пројектом, на основу утврђених правила грађења, и на основу важећих норматива и прописа за објекте одређене намене, с тим

да се на парцели-комплексу морају обезбедити и услови за паркирање и гаражирање возила како запослених тако и осталих корисника такође се морају испоштовати услови за неометано кретање старих, хендикепираних и инвалидних лица.

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 обогаћују спортско рекреативним површинама и сл. У оквиру евентуалних нових комплекса јавне намене обавезно је минимум 20% простора за слободне зелене површине.

Геодетски елементи за обележавање парцела дати су у графичком приказу 4.7. Регулационо – нивелациони план са аналитичко – геодетским елементима за обележавање

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу важи графички прилог 4.7.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.1. 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 обухваћеном планом осим за грађевинско земљиште обухваћено планом за које је одређена обавеза даље 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 ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА**

☐ **ОПШТА СТАМБЕНА ЗОНА СА ДВА ТИПА СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ СПРАТНОСТИ ДО П+1+ПК**

☐ **ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА**

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.

3.1.1. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА СРЕДЊИХ ГУСТИНА

- **Врста и намена објекта који се могу градити у зони**

У оквиру зоне ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА СРЕДЊИХ ГУСТИНА у зависности од величине парцеле, дозвољено је грађење следећих објеката:

- породични стамбени објекат
- породични стамбено – пословни или пословно – стамбени објекат
- пословни објекат (може се градити као јединствен објекат на парцели или као засебан објекат на парцели са породичним стамбеним објектом)
- други објекти на парцели (помоћни)

Пословање као алтернативна намена у односу на преовлађујућу намену (становање) у оквиру обухваћеног простора може бити заступљено највише 40% у зони породичног становања средњих густина (у погледу заузете површине), у циљу очувања хуманих и квалитетних услова живљења.

• **Дозвољене делатности у зони ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА средњих густина, које се могу обављати у склопу породичних стамбено-пословних и пословних објеката су из области:**

- **трговине** (продавнице свих типова за продају прехранбене и робе широке потрошње на мало и др.),
- **услужног занатства** (пекарске, посластичарске, обућарске, кројачке, фризерске, фотографске радње, праонице возила и друге занатске радње),
- **услужних делатности** (књижара, видеотека, хемијска чистиона и др.),
- **угоститељства** (мотел, пансион, ресторан, таверна, кафе бар, пицерија, хамбургерија...)
- **здравства** (апотека, опште и специјалистичке ординације, амбуланте, стационари мањих капацитета и сл.),
- **социјалне заштите** (сервиси за чување деце, вртићи, обданишта, играонице за децу, смештај и нега старих и изнемоглих лица и др.),
- **културе** (галерије, библиотеке, читаонице, биоскопске и позоришне сале и др.),
- **забаве** (билијар салони, салони видео игара, кладионице и др.),
- **спорта** (спортски терени, теретане, вежбаоне за аеробик, фитнес, бодибилдинг и др.),
- **пословно-административних делатности** (филијале банака, поште, представништва, агенције, пословни бирои),
- пољопривредна аптека, ветеринарска станица и сл.
- У зони се могу планирати и друге делатности уз услов да не угрожавају околину, животну средину и услове становања, буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно да су предвиђене мере, којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења, да имају обезбеђене услове прикључка на комуналну инфраструктурну мрежу, те да се у складу са наменом и капацитетима може обезбедити потребан, правилима прописан број паркинг места за кориснике.

Обим делатности у објекту треба да је усаглашен са просторним и функционално-техничким условима организације пословних садржаја у објекту, и да се уклапа у капацитете локације – парцеле.

У зависности од намене - делатности која ће се одвијати у склопу пословног објекта, уз задовољење свих критеријума у погледу правила грађења и величине парцеле за одређену

делатност – намену и услове заштите животне средине, пословни објекат са пословном делатношћу се може градити и као самосталан објекат на парцели.

- **Врста и намена објеката чија изградња је забрањена у зони**

У зони породичног становања средњих густина НИЈЕ ДОЗВОЉЕНА изградња мини фарми и кланица, занатских радионица (типа аутомеханичарска, аутолимарска, браварска, аутопраоница, вулканизер и сл.) производних објеката, односно производних погона мале привреде и производног занатства, складишта, бензинских станица, гасних станица и сл.

У овој зони НИСУ ДОЗВОЉЕНЕ ПОСЛОВНЕ ДЕЛАТНОСТИ које могу угрозити животну средину и услове становања разним штетним утицајима; буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно за која нису предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења (СКЛАДИШТА, СТОВАРИШТА)

У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА СРЕДЊИХ ГУСТИНА није дозвољена изградња:

- **пословни објекти**, са делатностима чије је одвијање у стамбеним зонама - односно насељеним местима уопште, Законом и прописима забрањено.

- **производни објекти – производни погони мале привреде.**

- **пословни, пословно-складишни објекти и објекти производног занатства**, који врстом и катактером делатности могу угрозити животну средину и услове становања разним штетним утицајима; буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, за које је потребна израда **Процене утицаја на животну средину**, односно за које Проценом утврђена могућа штетна дејства ни предвиђеним мерама заштите не могу у потпуности да се уклоне, на начин потпуног обезбеђује околине од загађења.

- **мини фарми**

- **мини кланица**

- **стоваришта грађевинског материјала – дрвара**

- **бензинских и гасних станица и праоница возила, и сл.**

- **економских објеката** (живинарници, свињци, говедарници са претећим објектима)

Према Одлуци о условима за држање и заштиту домаћих и егзотичних животиња на територији Града Суботице („Службени лист града Суботице”, бр. 33/2011) у зони породичног становања средњих густина забрањено је држање домаћих животиња.

- **Услови за образовање грађевинске парцеле и величину парцеле према врсти и намени објеката**

Грађевинска парцела намењена за грађење, независно од намене, треба по правилу да има облик правоугаоника или трапеза и да има приступ са јавног пута.

Изузетно за градњу се могу користити и парцеле неправилног облика у ком случају ће се изградња објекта на парцели прилагодити облику парцеле у складу са условима одређене зоне, уличног потеза или локације.

Парцелација и препарцелација дозвољена је до утврђеног прописаног минимума, односно максимума, у одређеним случајевима ради корекције затечене парцелације, с тим да се као правило утврђује примена оптималних величина и ширина парцела.

Парцелација и препарцелација грађевинских парцела утврђује се Пројектом препарцелације односно парцелације, у складу са условима за образовање грађевинских парцела дефинисаних овим Планом.

Изузетно, на већ изграђеним грађевинским парцелама са изграђена два стамбена објекта, где површина и ширина парцеле не задовољавају утврђене елементе у табелама, уз задовољење одређених норматива и критеријума, одобриће се парцелација у циљу решавања имовинско-правних односа (део парцеле) и за потребе легализације за објекте за које је легализација пријављена и одобрена у законском року.

Објекти на грађевинској парцели могу бити постављени:

- као слободностojeћи
- као двојни
- у непрекинутом низу
- у прекинутом низу
- полуатријумски и атријумски објекти

За зону породичног становања средњих густина услови у погледу величине и ширине парцеле утврђени су у следећој табели:

Врста објекта	Намена објекта	Величина парцеле	Ширина парцеле
		Мин. величина парцеле m ²	Мин. ширина парцеле m
Слободно-стојећи објекти	- стамбени објекат - стамбени објекат мах. 3 стана	300 500	10,0 15,0
	- породични стамбено – пословни објекат (мах. 2 стана) - пословни објекат са пословном делатношћу	500	15,0
Двојни објекти	- породични стамбени објекат, - породични стамбено - пословни објекат	400 (две по 200)	16.0 (две по 8,0)
Објекти у непрекинутом низу	- породични стамбени објекат	200	5,0
Објекти у прекинутом низу	- породични стамбени објекат	300	10,0

У случају да се грађевинска парцела формира од постојеће катастарске парцеле дозвољава се одступање од минималних димезија -10% у односу на планиране вредности.

У зони породичног становања средњих густина, утврђена је максимална величина грађевинске парцеле и то 1500 m² за изградњу планираног породичног стамбеног и стамбено–пословног објекта и пратећих садржаја.

На постојећим грађевинским парцелама чије су површине и ширине до 10% мање од најмањих утврђених површина у табели, као и постојећим парцелама које се након спроведене регулације улица оформљују у површинама до 10% мањим од утврђених у табели, може се Локацијском дозволом утврдити изградња породичног стамбеног објекта спратности до П+1, са максимално два стана или породичног стамбено-пословног објекта са једним станом, с тим да је индекс искоришћености до мах. 50%.

- **Услови у погледу положаја објеката у односу на регулациону линију и границе грађевинске парцеле са условима за отворе према бочним суседним парцелама**

Улична грађевинска и регулациона линија за све објекте чија је изградња дозвољена у зони породичног становања се поклапају по принципу ивичне градње.

За грађење објеката на угаоним парцелама растојање грађевинских линија од обе регулационе линије треба да је на растојању на којем су постављени постојећи објекти на наспрамним угаоним парцелама које образују раскрсницу.

Грађевинска линија за постављање пратећих и пословних објеката планираних као други објекат на парцели са породичним стамбеним објектом, утврдиће се Локацијском условима, а на основу међусобног положаја - најмањег дозвољеног растојања објеката на припадајућој и суседним парцелама утврђених у односу на њихову намену, спратност и начин постављања на парцели дефинисаних Планом.

Положај објеката у односу на линије бочне суседне грађевинске парцеле утврђен је у односу на врсту и намену објекта, према начину постављања објекта на парцели, и у складу са утврђеним правилима у погледу обезбеђења минималних међусобних удаљености од објеката на припадајућој као и суседним парцелама, која су утврђена у плану.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) и линије суседне грађевинске парцеле за породичне стамбене, стамбено-пословне и пословне објекте је за:

Минимална међусобна удаљеност главних објеката је 5 m, односно $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта, минимална међусобна удаљеност помоћних објеката је 2 m и главног објекта од помоћног 3 m.

Минимална удаљеност за:

- слободностојеће објекте

на делу бочног дворишта север оријентације износи **2,0 m**

на делу бочног дворишта југ оријентације износи **3,0 m**

- двојне објекте и објекте у прекинутом низу

на бочном делу дворишта износи **4,0 m**

- први или последњи објекат у непрекинутом низу износи **3,0 m**

Слободностојећи објекти се могу градити и ближе линији суседне парцеле на делу бочног дворишта северне оријентације, тј. на растојању од 1.0 m, у случају да је растојање објекта на делу бочног дворишта јужне оријентације до суседне парцеле мин. 4,0 m, тј. да је међусобна удаљеност главних објеката 5,0 m.

Објекат се може градити и на линији једне од суседних парцела уколико је то наслеђен начин градње у блоку, а у том случају грађење објекта је условљено ширином слободног пролаза на припадајућој парцели у делу бочног дворишта мин. 4,0 m, а такође мора бити

задовољен услов у погледу међусобне удаљености објеката с обзиром на планирану висину, а то је $\frac{1}{2} H$ вишег објекта.

Планом утврђено оптимално растојање основног габарита слободностојећег породичног стамбеног, стамбено пословног објекта и линије суседне грађевинске парцеле на делу бочног дворишта северне оријентације је 3,0 m, а од суседне грађевинске парцеле на делу бочног дворишта јужне оријентације 5,0 m, што је препорука за спровођење Плана – издавање Локацијске дозволе за појединачну изградњу на простору у границама Плана.

Грађење пословног објекта као другог објекта на парцели, дозвољено је под одређеним условима утврђеним у плану, условљено је на растојању од границе бочне суседне парцеле од мин. 1,0 m.

Отвори на породичним стамбеним и стамбено-пословним објектима, који су на делу бочног дворишта од границе суседне грађевинске парцеле постављени на удаљености од мин. 1,0 m, могу се предвидети са мањим површинама и парапетом висине мин. 1,8 m.

Отвори на породичним стамбеним и стамбено пословним објектима, постављеним од границе бочне суседне грађевинске парцеле на растојању од мин. 3,0 m и више, могу се предвидети и са нижим парапетом.

За грађење нових и реконструкцију постојећих објеката на линији суседне парцеле као и на удаљеностима од суседне парцеле мањим од 1,0 m, на забатним зидовима према суседној парцели се не могу пројектовати нити накнадно изводити отвори. На овим фасадама се могу уграђивати само фиксни стаклени елементи «стаклени зидови» (копицит стакло, стаклене призме, полигал и сл.) који би служили искључиво за нужно осветљење просторије.

- **Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле**

За зону породичног становања средњих густина су утврђени урбанистички показатељи у следећој табели:

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА
ГУСТИНА НАСЕЉЕНОСТИ	50-100 st/ha
УЧЕШЋЕ ПОСЛОВАЊА	мах. 40%
СПРАТНОСТ	П+1+Пк
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	мах. 40%

У зони ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА СРЕДЊИХ ГУСТИНА за парцеле веће од 700 m² индекс заузетости стамбеног објекта ће се рачунати као за површину парцеле од 700 m².

Породични стамбени објекти, за потребе генерацијске поделе, у габариту јединственог објекта могу имати максимално три стамбене јединице, а њихова изградња је условљена величином парцеле и дозвољеним урбанистичким параметрима.

- **Највећа дозвољена спратност објеката**

Спратност **главног објекта** на парцели је од **П** (приземље) до **П+1+Пк** (приземље + спрат + поткровље), с тим да је дозвољена изградња подрумске или сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

У поткровној етажи могућа је изградња максимално 1 (једне) етаже и у том случају не дозвољава се изградња тавана изнад поткровне етаже.

Максимална спратност **других објеката** који се као засебни граде на парцели са породичним објектом је **П** (приземље), с тим што се пословни објекти који се планирају као засебни могу градити до спратности максимално **П+1** (приземље + спрат) уз задовољење прописаних услова у погледу удаљености од објеката на парцели и суседним парцелама.

Пратећи објекат који се гради уз главни објекат (гаража, летња кухиња ...) је максималне спратности **П** (приземље), а максимална висина од нулте коте до коте стрехе или венца је 3.0 m.

Намена етажа породичних стамбених и стамбено-пословних објеката утврђује се у односу на функцију и начин коришћења објекта:

Подрум – за помоћне, пратеће евентуално радне просторије (котларница, простор за смештај огрева, остава, склониште, гаража, евентуално радионица),

Сутерен – за помоћне и радне просторије (котларница, смештај огрева, остава, гаража, радионица, и сл.),

Приземље – за стамбене или пословне просторије,

Високо приземље – за стамбене или изузетно пословне просторије,

Спрат – за стамбене, изузетно и интерне радне просторије, односно евентуално делом и за пословне просторије за одређену врсту делатности (собе за издавање у функцији туризма, пансиони, пословна представништва и сл.) уз задовољење одређених услова у погледу функционалне одељености од стамбеног простора, одвојеног приступа и других услова,

Поткровље и мансарда – за стамбене, помоћне и евентуално интерне радне просторије (у смислу просторија за обављање рада ван просторија послодавца и сл.) за делатности које не нарушавају стамбену функцију објекта.

Унутар објекта се може извршити пренамена таванског простора у стамбене или пословне просторије само у случају када се поменутом интервенцијом не би прекршили урбанистички параметри и услови – максимална дозвољена спратност.

Код изградње објеката са подрумом у зони породичног становања неопходно је обезбедити правилно проветравање и осветљавање подрумске етаже.

- **Утврђивање коте приземља**

- **приземље (П)** подразумева део објекта над насипом или подрумом, чија је кота пода издигнута минимално 0,15 m, а максимално 1,20 m од планиране коте заштитног тротоара око објекта (нулта кота објекта),

- **високо приземље (ВП)** подразумева део објекта над сутереном, чија је кота пода издигнута минимално 1,25 m, а максимално 2,20 m од коте заштитног тротоара око објекта (нулта кота објекта),

- **подрум (По)** подразумева најнижи укопани део објекта испод етаже приземља, а чија је минимална дубина укопавања дефинисана максималном котом пода приземља; дозвољено је укопавање више етажа уколико то не утиче на режим подземних вода; у подруму није дозвољено становање.

- **сутерен (Су)** подразумева најнижи укопани део објекта испод етаже високог приземља, а чија је дубина укопавања дефинисана максималним котама пода високог приземља и приземља; у сутерену није дозвољено становање.

- **Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

Поред стамбеног, стамбено-пословног или пословног објекта, на парцели се могу градити и други објекти и то:

- помоћни објекти,
- пословни објекти,
- услужног занатства

Помоћни објекат јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни објекат (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.). Помоћни објекат од другог помоћног објекта на сопственој или суседној парцели треба да је удаљен мин 5.0 m односно 3.0 m када су објекти без отвора.

Пословни објекти као други објекти на парцели са стамбеним објектом могу се градити уз услов да површина парцеле износи најмање 500 m² (за пословне објекте) и да су испоштована сва правила у погледу грађења и уређења утврђена Планом.

Изградња другог објекта на парцели, независно од врсте и намене условљења је:

- уклапањем у утврђени највећи дозвољени индекс заузетости
- обезбеђењем колског приступа преко припадајуће парцеле најмање ширине 2,5 m.
- обезбеђењем потребног броја паркинг места на парцели.

- **Обезбеђиваје приступа парцели и простора за паркирање возила**

Приступ парцели по правилу треба да је решен са јавног пута – улице и то када је парцела директно ослоњена на јавну површину или индиректном везом са јавним путем, преко приватног пролаза, с тим да његова ширина не може бити мања **од 2,5 m**.

У циљу обезбеђења услова приступа изграђеним објектима у залеђу парцеле, обезбедити на делу бочног дворишта пролаз **минималне ширине 2,5 m** (препоручена ширина 3,0 m). Уколико се ради о ивичној градњи-традиционалним низовима пролаз у дубину парцеле обезбедити кроз покривени пролаз – пасаж ширине **мин. 3,0 m** и висине од **4,0 m, како би се** обезбедио приступ ватрогасних возила, хитне помоћи и камиона у функцији обављања одређених пословних и радних делатности у оквиру објекта на парцели. Приступ задњем дворишту парцеле се изнимно може остварити кроз пролазну гаражу у оквиру породичног стамбеног, стамбено-пословног објекта.

Смештај сопствених возила за породичне стамбене, стамбено-пословне и пословне, објекте решавати у склопу парцеле изван површине јавног пута, изградњом паркинга или гаража и то:

- једно паркинг или гаражно место на један стан и једно паркинг или гаражно место по једном локалу испод 70 m² или једно паркинг место за 70 m² пословног простора.

Осим за сопствене потребе, код грађења пословних и пословно – складишних објеката потребно је обезбедити потребан број паркинг места и за потребе осталих корисника према чл. 33. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (“Сл. гл. РС”, бр. 22/2015)

- **Услови за ограђивање парцеле**

Грађевинске парцеле могу се ограђивати транспарентном или зиданом оградом чија висина може бити највише до 1,6 m према улици и 1,8 m према суседним парцелама.

Улична ограда може се поставити на регулационој линији или на повученој предњој грађевинској линији објекта. У случајевима када се ограде постављају на регулационој линији, а грађевинска линија је повучена у дубину парцеле ограде треба да су транспарентне (прозрачне) максималне висине од 1,6 m, с тим да парапет ограде до висине 0,60 m (рачунајући од коте тротоара) може бити зидан (опека, камен, бетон...).

У случајевима када се ограде постављају на регулационој линији која се поклапа са грађевинском линијом могу бити и зидане од опеке, блокова, бетонске плоче и сл. до висине 1,6 m или на начин као и ограде код објеката који су увучени у дубину парцеле.

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

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

Бочне и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати "живом" зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле, транспарентном или зиданом оградом до висине од 1,8 m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Сваки власник парцеле дужан је да направи уличну ограду, као и ограду десне границе парцеле гледано са улице и половину стране границе у зачељу парцеле.

Грађевинска парцела може се преграђивати у функционалне целине (стамбени део, пословни, економски део, економски приступ, стамбени приступ, окућница), али висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољње ограде.

3.1.2. ОПШТА СТАМБЕНА ЗОНА СА ДВА ТИПА СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ СПРАТНОСТИ ДО П+1+ПК

Обухвата делове блокова подблокове 4б, 5б, 6б и 7б
Ови простори се налазе унутар :

- ЗАШТИЋЕНОГ ОКРУЖЕЊА ИСТОРИЈСКОГ ЈЕЗГРА СУБОТИЦЕ - ПРОСТОРНА КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКА ЦЕЛИНА ОД ВЕЛИКОГ ЗНАЧАЈА
- ДОБРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ
ПРОСТОРНЕ КУЛТУРНО ИСТОРИЈСКЕ ЦЕЛИНЕ – ГРАЂАНСКЕ КУЋЕ СА КРАЈА 19. ВЕКА И ПОЧЕТКА 20. ВЕКА У СУБОТИЦИ.

У складу са чланом 31 став 8 Закона о планирању и изградњи за ове просторе дефинисани су урбанистички параметри за архитектонско обликовање у заштићеним просторно културно –

историјским целинама у складу са Студијом заштите непокретних културних добара - Претходним условима и мишљењу Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица бр. 449-2/12 од 13.09.2023. године, која су урађена за потребе Плана детаљне регулације за део МЗ „ ЦЕНТАР II.

У овој зони максимална спратност свих објеката према напред наведеним условима је П+1+Пк као у зони породичног становања. Највећи део урбанистичких параметара у општој стамбеној зони са два типа стамбене изградње је као у зони породичног становања средњих густина, те се ова зона може сматрати подтипом породичног становања, а основна разлика је у броју станова у планираним објектима који је утврђен у односу на величину парцеле.

Унутар ове зоне посебно су дефинисана правила грађења за :

- изградњу нових главних објеката на регулационој линији,
- за заштићене објекте (видети поглавље 2.9.1 Услови и мере заштите непокретних културних добара) и
- услови за изградњу на парцелама валоризованих објеката унутар заштићеног окружења историјског језгра Суботице и просторне културно историјске целине – грађанске куће са краја 19. века и почетка 20. века у Суботици

3.1.2.1.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ НОВИХ ГЛАВНИХ ОБЈЕКТА НА РЕГУЛАЦИОНОЈ ЛИНИЈИ

Поред грађанских кућа изграђених крајем 19-ог. и почетком 20-ог . века у непосредној близини строгог центра града даје се могућност изградње урбаних вила које би представљале хармоничну симфонију савременог живота и породичне приватности. Ови објекти би спајали врхунски дизајн, функционалност и софистицираност савременог доба интерполирали би се између старих грађанских кућа уклапајући се висински са њима , али и дајући печат данашњег времена.

- **Услови за образовање грађ. Парцеле** утврђени су у следећој табели:

Врста објекта	Намена објекта	Мин. величина парц. m ²	Мин. ширина парц. m
објекти у низу прекинутом /непрекинутом	-породични стамбени објекат -стамбени објекат (мах.3	300-400	10,0
	-породични (вишепородични) стамбено - пословни или пословно-стамбени (мах. 4 стамбене јединице) -пословни објекат	400-600	15,0
	-вишепородични стамбени или стамбено-пословни објекат стамбени (мах. 6 стамбених јединица)	600-750	16,0

	-вишепородични стамбени или стамбено-пословни објекат (мах. 8 стамбених јединица)	750-900	18,0
	вишепородични стамбени или стамбено-пословни објекат (мах. 10 стамбених јединица)	900-1050	20,0
	вишепородични стамбени или стамбено-пословни објекат (мах. 12 стамбених јединица)	1050-1200	20
	вишепородични стамбени или стамбено-пословни објекат (мах. 14 стамбених јединица)	Преко 1200	20
Полу-атријумски	-породични стамбени објекат	150	15

На постојећој парцелама нпр к.п 2715 која има површину мању од најмање утврђене у табели дозвољена је изградња породичног стамбеног објекта спратности до П+1, са максимално два стана. Диспозиција и хоризонтални габарит планираног објекта меродавни су са графичког прилога како би се обезбедила изградња непрекинутог низа по принципу ивичне изградње.

Врста и намена објеката

У овој зони дозвољена је изградња објеката за стамбене, пословне, стамбено-пословне или пословно-стамбене намене.

У склопу зоне поред основне намене, дозвољена је изградња објеката друге намене који неће штетно деловати на околину и то: пословање и комерцијални садржаји, јавни објекти, спорт и рекреација, верски објекти, комунални објекти и др. стим да њихова заступљеност на нивоу зоне може бити мах. 50%.

Дозвољене делатности у склопу зоне у оквиру породично стамбено-пословних објеката, вишепородичних стамбено-пословних и пословних објеката могу се планирати простори за обављање делатности из области:

- **трговине** (продавнице за продају прехранбене и робе широке потрошње и др.),
- **услужног занатства** (пекарске, посластичарске, обућарске, кројачке, фризерске, фотографске радње и друге занатске радње),
- **услужних делатности** (књижара, копирница, видеотека, хемијска чистиона и др.),
- **угоститељства** (мотели, пансион, ресторан, таверна, ђеваџиница, чајџиница, цаффе бар, пиџерија, хамбургерија и сл.),
- **здравства** (апотека, опште и специјалистичке ординације, стационари и сл.),

- **социјалне заштите** (сервиси за чување деце, вртићи, обданишта, играонице за децу, смештај и нега старих и изнемоглих лица и др.)
- **културе** (галерије, библиотеке, читаонице, биоскопске и позоришне сале и др.)
- **забаве** (билијар салони, салони видео игара, кладионице и др.),
- **спорта** (теретане, вежбаоне, аеробик, фитнес, бодибилдинг и др.),
- **пословно-административних делатности** (филијале банака, поште, представништва, агенције, пословни бирои)
- **пољопривреде** (пољопривредна аптека, ветеринарска амбуланта за кућне љубимце и сл.)
- **друге делатности** уз услов да не угрожавају околину; буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно да су предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења.

У зони није дозвољена изградња занатских радионица (типа аутомеханичарска, аутолимарска, браварска, аутопраоница, вулканизер и сл.) производних објеката, односно производних погона мале привреде и производног занатства, складишта, бензинских станица, гасних станица и сл.

У оквиру опште стамбене зоне са два типа стамбене изградње у зависности од величине парцеле, дозвољено је грађење следећих објеката:

- породични стамбени објекат
- породични стамбено-пословни или пословно-стамбени објекат
- вишепородични стамбени, стамбено-пословни или пословно-стамбени објекат пословни објекат (може се градити као јединствен објекат, спратности макс., на парцели или као засебан објекат на парцели са породичним стамбеним објектом, спратности макс. П+1+Пк)
- други објекти на парцели (пратећи, помоћни).

Врсте објеката с обзиром на начин изградње на грађевинској парцели у зони су:

- у непрекинутом низу (објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле)
- у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле)
- полуатријумски (објекат додирује три линије грађевинске парцеле)

• Положај објеката на парцели

Улична грађевинска линија свих дозвољених типова објеката у општој стамбеној зони са 2 типа становања се поклапа са регулационом линијом, 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.

Диспозиција објеката у општој стамбеној зони са 2 типа становања на графичким прилозима дата је као предлог у складу са Детаљним мерама заштите израђеним од стране МЗСК из Суботице (дворишна крила дата на графичким прилозима нису обавезујућа). У складу са планираном наменом објекта дефинисаће се тачан облик и димензије објекта с тим да се морају испоштовати:

- максимални дозвољени индекс заузетости,
- да се улична грађевинска линија поклапа са регулационом,
- и да не заклањају директно осунчање објекту на суседној парцели више од половине трајања директног осунчања.

Објекти могу имати дворишна крила уколико услови на парцели и суседним парцелама то дозвољавају.

Планско решење засновано је на очувању затечене историјске урбане матрице простора, урбаних блокова, парцелације, улица, постојећих регулационих и грађевинских линија.

Опште правило у погледу положаја у односу на бочне линије суседних грађевинских парцела за грађење објеката свих врста и намена је да објекти, нити њихови најистуренији делови (рачунајући и ваздушни и подземни простор) не смеју прелазити границу суседних парцела.

У улицама које имају ширину регулационог појаса до 15 m уличну грађевинску линију која се поклапа са РГЛ ни један елемент објекта сем страха крова не сме да пређе грађевинску (регулациону) линију.

У улицама које имају ширину регулационог појаса од 15 m до 17 m уличну грађевинску линију која се поклапа са РГЛ сме прелазити само стреха крова, еркери и лође у дубини од мах. 50 cm ради постизања разуђености фасаде и то на максимално 30 % површине фасаде изнад приземља.

У улицама које имају ширину регулационог појаса већу од 17 m еркери и лође у дубини од мах 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% површине уличне фасаде изнад приземља.

Породични стамбени објекти се могу градити и на линији једне од суседних парцела ако је то наслеђен начин градње у улици, али у том случају грађење објекта је условљено ширином слободног пролаза на припадајућој парцели у делу бочног дворишта мин. 4,0 m, а такође мора бити задовољен услов у погледу међусобне удаљености објеката с обзиром на планирану висину, а то је $\frac{1}{2} h$ вишег објекта.

Урбанистички параметри

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	ОПШТА СТАМБЕНА ЗОНА СА 2 ТИПА СТАНОВАЊА
ГУСТИНА НАСЕЉЕНОСТИ	100-150 st/ha
НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ГРАЂ. ПАРЦЕЛЕ	мах. 40%

Изузетак од дефинисаних урбанистичких параметара је изградња објекта на к.п. бр. 2715 К.О. Стари град у блоку 7 где је у циљу заокружења просторно урбанистичке целине важи графички прилог, а који је у складу са Детаљним мерама заштите израђеним од стране МЗЗСК из Суботице.

Минималан проценат озелењених површина на парцели је 20 %.

- **Дозвољена спратност објекта**

Максимална спратност интерполованих објеката у оквиру просторне целине може износити износи П+1+Пк у складу са Детаљним мерама заштите МЗЗСК у Суботици, али мора

да се уклапа у висину постојећих суседних објеката (висина поткровног венца и слемена) који имају споменична својства

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геомеханичке и хидротехничке природе.

На потезима где се врши интерполација треба испратити вертикалну регулацију постојећих суседних објеката (висина поткровног венца и слемена) који имају споменична својства и то према валоризацији (споменици културе, објекти од посебне вредности, објекти од вредности) или, у случају да таквих објеката нема, вертикалну регулацију одредити у односу на најближе објекте са споменичним вредностима.

- Прецизне димензије (висине у метрима) за сваки нови појединачан објекат ће бити дефинисане мерама техничке заштите;
- висина дворишних објеката не сме прелазити висину дворишних крила главног објекта који се задржава и штити;

- **Најмања међусобна удаљеност објеката**

Међусобна удаљеност објеката утврђена је у односу на намену и начин постављања објеката на грађевинској парцели, као и у односу на њихову спратност, и услове осунчања објеката у непосредном додиру и окружењу.

Објекат се може градити на обе или на линији једне суседне парцеле у складу са наслеђеним начином градње. У том случају грађење објекта је условљено ширином слободног пролаза на припадајућој парцели у делу бочног дворишта мин. 4,0 m а такође мора бити задовољен услов у погледу међусобне удаљености објеката с обзиром на планирану висину а то је $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта.

За грађење и реконструкцију објеката на линији суседне парцеле као и на удаљеностима од суседне парцеле мањим од 1,0 m, на зидовима према суседној парцели се не могу пројектовати нити накнадно изводити отвори. На овим фасадама се могу уграђивати само фиксни стаклени елементи «стаклени зидови» (копилит стакло, стаклене призме, полигала и сл.) који би служили искључиво за нужно осветљење просторије.

Међусобна удаљеност породичних стамбених, стамбено пословних објеката осим полуатријумских објеката и објеката у непрекинутом низу од другог објекта било које врсте изградње условљено је на удаљености од мин. 5,0 m, односно на удаљености која је као минимална утврђена у односу на висину објекта и услове у погледу обезбеђења минималног трајања директног дневног осунчања других објеката.

- **Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели** дефинисани су у Поглављу 3.1.2.2.

- **Ограђивање парцеле**

Грађевинске парцеле у зони могу се ограђивати зиданом, транспарентном и комбинованом функционалном и естетском оградом постављеном на РГЛ, чија висина може бити највише до 1,8 m. Код комбинованих ограда (зидане и транспарентне) зидани парапет оgrade може бити до висине 0,60 m (рачунајући од коте тротоара) од опеке, блокова, бетона....

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови оgrade и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

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

Бочне и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати "живом" зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле, транспарентном или зиданом оградом до висине од 1,8m, која се поставља према катастарском плану и оперативу, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Сваки власник парцеле дужан је да да направи уличну ограду, као и ограду десне границе парцеле гледано са улице и половину стране границе у зачељу парцеле.

• **Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила**

Приступ парцели по правилу треба да је решен са јавног пута - улице и то да је парцела директно ослоњена на јавну површину.

Како се ради о ивичној градњи - традиционалним низовима пролаз у дубину парцеле обезбедити кроз покривени пролаз - пасаж ширине мин. 3,0 m и висине мин 3,50 m. Приступ задњем дворишту парцеле, код породичних стамбених објеката, се изнимно може остварити кроз пролазну гаражу у оквиру објекта.

За приступ вишепородичном стамбеном објекту преко 10 станова морају се испоштовати услови за несметано кретање старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Услови за обезбеђење простора за паркирање возила на сопственој грађевинској парцели,

- за породичне стамбене објекте свих врста - једно паркинг или гаражно место на 1 стан,

- за вишепородичне стамбене објекте - једно паркинг или гаражно место на 1 стан ,

- за пословне и остале објекте свих врста - једно паркинг или гаражно место на 70,0 m²

корисног простора

Минимум 75% паркинга или гаражних места Инвеститор мора обезбедити на сопственој парцели рачунајући и паркинг места која су дефинисана планом на јавној површини испред планираног објекта у ширини уличног фронта предметног објекта. У случају да Планом нису дефинисана паркинг места на јавној површини испред планираног објекта важи услов да Инвеститор мора обезбедити минимум 50% паркинга или гаражних места на сопственој парцели. Преостали број паркинг или гаражних места у оба случаја се може обезбедити на јавном паркингу или у јавној гаражи у складу са Одлуком о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта ("Службени лист града Суботица" број 7/2015 и 8/2019).

Гараже су планиране или у саставу новопланираних стамбено-пословних, пословно - стамбених објеката или као засебни објекти на парцели.

Грађевинске дозволе издате на основу раније планске документације, а којима није истекао рок важења представљају стечену урбанистичку обавезу.

• **Обликовање нових објеката**

Обликовање новопланираних објеката, као и целокупно архитектонско дело (конструкција, функција), треба да носи печат свога времена; са објектима у окружењу и њиховим вредностима треба да чине складну целину;

Интерполовани објекти могу бити покривени двоводним или вишеводним крововима; положај слемена крова треба да буде приближно на половини ширине тракта, нагиб кровних равни не сме бити стрмији од суседних сачуваних објеката; у случају замене низа објеката,

нагиб целог низа мора бити приближан преовлађујућим у оквиру просторно културно-историјске целине (у распону од 30-45°);

За спољну обраду новог објекта дозвољена је употреба материјала који су примењени на постојећим објектима просторне културно-историјске целине, а који имају вредност; као и савремени материјали који не одударају од затечених (керамика, гипс, малтер, камен, племенити малтери, дрво, теракота, фасадна опека), с тим да није дозвољена употреба натур бетона, плоча од ломљеног камена, пластике и метала;

Натписи фирме, рекламне ознаке, табле са именима значајних личности, осветљење, клима уређаји и др. на фасадама могу се поставити само према условима надлежног завода за заштиту споменика културе, а према посебној *“Одлуци о условима и начину постављања натписа фирме, рекламних ознака, заштитних и техничких уређаја на фасади и на јавној површини и одржавање фасада у градском језгру”*.

До изградње новог објекта, на постојећем објекту су могуће све интервенције : као и на објектима од вредности, као и:

- остале интервенције (отварање портала, излога, на уличној фасади и др.) могуће су јединственим третирањем читавог објекта, тако да се на тај начин остваре квалитетни пропорцијски односи и естетска целина објекта;
- у случају задржавања и адаптације постојећих објеката без вредности који не нарушавају амбијент, применити следеће мере заштите:
- а) очување оригиналног хоризонталног и вертикалног габарита, примењених материјала и конструктивног склопа;
- б) постављање кровног покривача у складу са оригиналним;
- в) дозвољава се осавремењивање објеката, у циљу бољег коришћења, увођењем савремених инсталација;
- г) дозвољавају се доградње у дворишном делу али тако да не надвисују главни објекат;
- д) пројектовање излога на уличној фасади дозвољава се уз јединствени третман читавог објекта, тако да се на тај начин остваре квалитетни пропорцијски односи и естетска целина објекта;
- ђ) дозвољава се уређење поткровља са осветљењем путем кровних прозора;

3.1.2.2. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ НА ПАРЦЕЛАМА ВАЛОРИЗОВАНИХ ОБЈЕКТА УНУТАР ЗАШТИЋЕНОГ ОКРУЖЕЊА ИСТОРИЈСКОГ ЈЕЗГРА СУБОТИЦЕ И ПРОСТОРНЕ КУЛТУРНО ИСТОРИЈСКЕ ЦЕЛИНЕ –ГРАЂАНСКЕ КУЋЕ СА КРАЈА 19. ВЕКА И ПОЧЕТКА 20. ВЕКА У СУБОТИЦИ

Све радове на заштићеним објектима извести у складу са Претходним условима и мишљењу Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица бр. 449-2/12 од 13.09.2023. године, која су урађена за потребе Плана детаљне регулације за део МЗ „, ЦЕНТАР II у која су дата у поглављу 2.9.1. Услови и мере заштите непокретних културних добара, а у складу са утврђеном категоријом објекта.

- **УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКАТА НА ПАРЦЕЛИ СА ПОСТОЈЕЋИМ ВАЛОРИЗОВАНИМ ОБЈЕКТОМ**

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.

Дворишта отвореног типа партерно решити, унутар њих уклонити неадекватне помоћне објекте.

Уз постојећи валоризовани објекат (стамбени, стамбено-пословни или пословни објекат, на парцели се могу градити и други објекти и то:

- помоћни објекти,
- пословни објекти,
- објекат услужног занатства

Помоћни објекат јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни објекат (гараже, оставе и сл.).

Пословни објекат као други објекат на парцели са постојећим валоризованим објектом може се градити уз услов да површина парцеле износи најмање 500 m² и да су испоштована сва правила у погледу грађења и уређења утврђена Планом као и услови надлежног завода за заштиту споменика културе.

Изградња другог објекта на парцели, независно од врсте и намене условљења је:

- уклапањем у утврђени највећи дозвољени индекс заузетости
- обезбеђењем колског приступа преко припадајуће парцеле најмање ширине 2,5 m.
- обезбеђењем потребног броја паркинг места на парцели.

Није дозвољена изградња пословних објеката и објеката услужног занатства, који врстом и карактером делатности могу угрозити животну средину и услове становања разним штетним утицајима; буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, за које је потребна израда Процене утицаја на животну средину, односно за које Проценом утврђена могућа штетна дејства ни предвиђеним мерама заштите не могу у потпуности да се уклоне, на начин потпуног обезбеђује околине од загађења.

- **Највећа дозвољена спратност и висина објеката на парцели са постојећим валоризованим објектом**

Пословни објекти који се планирају као засебни не смеју прелазити висину главног објекта који се задржава и штити.

Уколико постоји дворишно крило уз главни објекат који се задржава и штити висина дворишног објекта не сме прелазити његову висину.

Помоћни објекат који се гради уз главни објекат (гаража, остава ...) је максималне спратности II (приземље), а максимална висина од нулте коте до коте стрехе или венца је 3.0 m.

- **Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле са постојећим валоризованим објектом**

У случају изградње пословног објекта или објекта услужног занатства (мале традиционалне занатске радионице) као другог објекта на парцели са постојећим главним објектом, уређење парцеле на којој је изграђен валоризовани објекат ће се утврдити кроз израду Урбанистичког пројекта.

Приликом израде Урбанистичког пројекта за грађење горе наведених објеката морају се испоштовати следећи параметри:

- индекс заузетости парцеле макс. 40%, у индекс заузетости се рачунају сви постојећи објекти и планирани објекти
- спратност објеката макс. П+1+Пк (али не може бити већа од спратности постојећег валоризованог објекта на парцели)
- минимална величина парцеле је 500 m²,

Паркинг простор за кориснике објекта, решавати у оквиру парцеле, у складу са условима прикључка на јавну саобраћајницу.

За пословне објекте обезбедити услов – 1 паркинг или гаражно место на 70,0 m² корисног простора у оквиру грађевинске парцеле изван површине јавног пута.

У случају изградње помоћног објекта (гараже, оставе и сл.) на парцели са постојећим валоризованим објектом изградња ће се утврдити на основу одредби из плана и услова надлежног завода за заштиту споменика културе.

Урбанистички параметри за изградњу помоћних објеката:

- индекс заузетости парцеле макс. 40%
- спратност помоћних објеката макс. П (приземље)

Услови за изградњу гаража у низу

- Низови гаража могу се планирати у заједничким двориштима станара уколико се могу испоштовати максимални индекс заузетости на парцели (Из) као и минималне димензије саобраћајних површина (пролази, радијуси...)
- Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе.
- Светли отвор гаражног места је сса 3.0 m x 6.0 m.
- Највећа дозвољена спратност планираних гаража у низу је: П (приземље).
- Намена планираног објекта је искључиво гаражирање путничких возила.
- Кота пода гаража треба да је издигнута мин. 5cm у односу на коту постојећег платоа, односно саобраћајнице са које је планиран приступ гаражи.
- Кровне равни решавати тако да се вода одведе на припадајућу парцелу.
- Кровни покривач треба да је идентичан на свим гаражама које чине низ.
- Планирани низ гаража у погледу обликовања и начина изведбе, примене грађевинских материјала, колорита, висине венца – стрехе, величини отвора јединствено третирају тако да у коначној изведби чине јединствену архитектонску целину.
- Изградњу планираних гаража извести од савремених, чврстих и атестираних грађевинских материјала.
- Гараже у низу могу се градити на међи с тим да ни један део објекта не сме прелазити границу суседне парцеле рачунајући ваздушни и подземни простор.
- Минимална удаљеност планираних гаража од главног објекта на парцели је 5.0 m.

3.1.3. ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА (средњих густина)

Зона вишепородичног становања, се простира на цца 1,17 ha и обухвата блокове **1 и 7а**

ПЛАНИРАНА ИЗГРАДЊА

Већи део блока омеђеног Ул. Карађорђевог пут и Светозара Милетића обухваћен је ППР-ом XIII и намењен је вишепородичном становању средњих густина. У циљу формирања јединствене функционално наменске целине и обезбеђењу континуитета у изградњи блока у целости обухваћеним предметним ПДР-ом у делу блока обухваћеног ПДР-ом (блок 1) планирано је вишепородично становање средњих густина.

На основу Регулационог Плана за део простора М.З. „Центар-2“, измена ДУП У-172/92 оивиченог улицама Толстојева, Жарка Зрењанина, Браће Мајера и Трг Октобарске револуције у Суботици (У-37/2002), (“Службени лист општине Суботица” број 36/02 и 52/03) који је ППР-ом XIII стављен ван снаге у подблоку 7а изграђени су вишепородично стамбено-пословни објекти :на к.п. бр 2719/1 К.О. Стари град спратности Су+П+МЗ+4 и на к.п. бр 2714 К.О Стари град спратности П+3+Пк. Објекти изграђени између њих на к.п. бр. 2716 и 2717 као и објекти уз Ул Трг Јакаба и Комора на к.п. 2711, 2712 и 2713 К.О. Стари град старијег датума валоризовани од стране МЗССК као непокретна културна добра, у Катастру непокретности уписани су као објекти колективног становања.

Како вишепородични објекти новијег датума изграђени на угаоним парцелама овог блока на потезу уз Ул Жарка Зрењанина не би представљали појединачне објекте више спратности на овом простору у циљу заокружења просторно функционалне целине ПДР-ом се у складу са Детаљним мерама заштите на делу подблока 7а планира изградња 2 вишепородична објекта хоризонталних, вертикалних габарита и диспозиције као на графичком прилогу.

- **Услови за образовање грађ. парцеле**

Постојеће парцеле породичног становања у већини случајева не одговарају величином и обликом планираној намени тј. изградњи објеката у зони вишепородичног становања.

Минимална парцела у зони планираног вишепородичног становања је 800m², а минимална ширина уличног фронта 20,0 m.

За изградњу вишепородичних објеката формирати грађевинске парцеле :

-у блоку 1 од к.п. бр. 3547, 3548/1 и 3548/2 КО Стари град

-у блоку 7а од к.п. бр. 2719/2, 2720/1, 2720/2 и 2718/2 КО Стари град за стамбени комплекс.

Уколико би се изградњом објекта према планском решењу некој од суседних парцела онемогућило будуће формирање условне парцеле, обавезно је припајање те парцеле оној на којој се планира изградња.

К.п. бр 2718/2 КО Стари град је јавна својина – Град Суботица (површине 123 m²) са 3 стране окружена постојећим објектима који се задржавају планским решењем тако да је предвиђено да се припоји планираном стамбеном комплексу са њене северне стране.

Парцелација и препарцелација грађевинских парцела у циљу разграничења јавног и осталог грађевинског земљишта као и формирања грађевинских парцела према утврђеној намени у складу са планом вршиће се у складу са Законом о планирању и изградњи.

- **Врста и намена објеката који се могу градити:**

У зони ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА дозвољено је грађење следећих објеката:

- ВИШЕПОРОДИЧНИ стамбени, стамбено-пословни или пословно-стамбени објекти Вишепородични стамбени као и стамбено-пословни објекат садржи минимално 4 стамбене јединице. Пословање у стамбено-пословним објектима може бити заступљено до 40%.

- ПОСЛОВНИ објекат (може се градити само као јединствен објекат на парцели) у блоку 1

Пословни објекат се може градити уз поштовање прописаних урбанистичких правила за зону, а чија намена неће имати штетних утицаја на околину и услове живљења у непосредном окружењу и за које је Проценом утицаја на животну средину потврђено да се уз предузете мере заштите објекат одређене пословне намене може градити у зони вишепородичног становања. У зони вишепородичног становања за изградњу пословног објекта утврђује се обавеза изградње Урбанистичког пројекта.

- ДРУГИ објекти на парцели

У зони вишепородичног становања на парцели заједничке блоковске јавне површине или заједничком дворишту станара се искључиво могу градити пратећи објекти становања у циљу обезбеђења допунских садржаја становању и то: паркинзи, гараже (подземне или надземне), дечија игралишта, садржаји спорта, надстрешнице и инфраструктурни објекти (котларнице, трафостанице...) и сл.

- **Дозвољене делатности**

Делатности које се могу планирати у зони у склопу вишепородичних стамбено-пословних и пословних објеката су из области:

- **трговине** (продавнице за продају прехранбене и робе широке потрошње и др.),
- **услужног занатства** (пекарске, посластичарске, обућарске, кројачке, фризерске, фотографске радње и друге занатске радње),
- **услужних делатности** (књижара, копирица, видеотека, хемијске чистионеница и др.),
- **угоститељства** (хотел, мотел, пансион, ресторан, таверна, ђеваџиница, чајђиница, цаффе бар, пицерја, хамбургерија и сл.),
- **здравства** (апотека, опште и специјалистичке ординације са стационаром сл.),
- **социјалне заштите** (сервиси за чување деце, вртићи, обданишта, играонице за децу, смештај и нега старих и изнемоглих лица и др.)
- **културе** (галерије, библиотеке, читаонице, биоскопске и позоришне сале и др.)
- забаве (билијар салони, салони видео игара, кладионице и др.),
- **спорта и рекреације** (теретане, вежбаоне, аеробик, фитнес, бодибилдинг и др.),
- **пословно-административних делатности** (филијале банака, поште, представништва, агенције, пословни бирои)
- **ветеринарска аптека**, ветеринарска амбуланте за кућне љубимце и сл.,
- и друге делатности уз услов да не угрожавају околину, животну средину и услове становања; буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно да су предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења,

да имају обезбеђене услове прикључка на комуналну инфраструктурну мрежу, и да се у складу са наменом и капацитетима може **обезбедити потребан, прописан број паркинга места за кориснике.**

- **Делатности које су забрањене у зони вишепородичног становања**

- није дозвољена изградња производних објеката, односно производних погона мале привреде и производног занатства. и других делатности рада (робно транспортне услуге, складиштење и сл.), као ни делатности које се односе на продају или чување расутих, запаљивих и експлозивних материјала и секундарних сировина.

- није дозвољена изградња аутолимарских радионица, дрвара и сл.

- **Начини постављања објеката**

Улична грађевинска линија (планираног вишепородичног стамбеног, стамбено-пословног, пословног објекта) у блоку 1 је на 5,0 m од Карађорђевог пута у складу са планираном изградњом на преосталом делу блока за који су правила уређења и грађења дефинисана ПГР-ом XIII.

У блоку 7а планирана је изградња стамбеног комплекса од 2 вишепородична објекта: једног на регулационој линији Толстојеве улице по принципу ивичне изградње и другог у дворишном делу стамбеног комплекса.

Унутар парцеле у блоку 7а у дубини парцеле оформит ће се унутрашње двориште, уређено у функцији приступа објектима, простора за паркирање и гаражирање возила, просторима за игру деце, одмор, рекреацију и релаксацију становника.

На графичком прилогу 4.5. утврђен је простор за грађење објеката дефинисан уличном и дворишном грађевинском линијом у оквиру ког се може развијати хоризонтални габарит објекта.

Дворишне ГЛ приземља објекта су на удаљености од 12,0 - 16 m од уличних ГЛ како је то назначено на графичком прилогу за сваки појединачни блок.

Дворишно крило се планира на објекту у блоку 7а у свему као на графичком прилогу.

У улицама које имају ширину регулационог појаса до 15 m уличну грађевинску линију која се поклапа са РГЛ не сме да пређе ни један елемент објекта сем страха крова.

У улицама које имају ширину регулационог појаса од 15 m до 17 m уличну грађевинску линију која се поклапа са РГЛ сме прелазити: стреха крова, еркери, балкони и лође у дубини од мах. 50 cm ради постизања разуђености фасаде и то на максимално 30 % површине фасаде изнад приземља.

У улицама које имају ширину регулационог појаса већу од 17m могу прелазити: еркери, лође и балкони у дубини од мах 1,50 m.

- **Урбанистички параметри**

Урбанистички параметри за зону вишепородичног становања средњих густина дефинисани су у складу са диспозицијама и хоризонталним габаритима планираних вишепородичних (стамбених /стамбено пословних) објеката приказаних на графичким прилозима 4.6 и 4.7., а који су преузети из Детаљних мера заштите за предметни обухват плана израђених од стране МЗЗСК у складу са начином изградње у окружењу планираних објеката и специфичностима обе локације (блок 1 и 7а) и обавезујући су.

На основу напред наведеног максималан индекс заузетости у блоку 1 је 40 %, а у блоку 7а је 50 %, а што је у складу са максималним дозвољеним параметрима за зону вишепородичног становања у ПГР XIII.

Пословање као алтернативна намена на нивоу зоне вишепородичног становања може бити заступљено највише 40%.

Минималан проценат зелених површина на парцели износи 20% (не рачунају се озелењени паркинзи), али је у овом случају обавеза да се предвиде зелени засади и то по један комад високог растиња на сваких 50m² паркинг простора тј. (на месту сучељавања) четири паркинг места.

Зелени кровови се могу градити изнад свих врста објеката на парцели.

Типови зелених кровова су:

- Екстензивни
- Полуинтезивни
- Интензивни

У случају изградње интензивних зелених кровова (који се назива још и кровни врт, садња високог растиња) изнад нестамбених делова објеката (првенствено изнад укопаних и полуукопаних гаража) они се урачунавају у проценат зелених површина на парцели.

У вишепородичној изградњи предлаже се следећа структура станова:

- гарсоњере и једнособни станови 24%
- двособни станови 60%
- трособни станови 12%
- четири и вишесобни станови 4%

Код реализације стамбених објеката просечна нето површина стана је 50 m², а тежи се остваривању просечне површине 60 m², док је ГУП-ом утврђена од 70 m².

Минималне површине стана према структури стана дефинисане су Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Сл. гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015).

Стамбене зграде и станове пројектовати и градити у свему са важећим подзаконским актима.

- **Највећа дозвољена спратност објеката**

Највећа дозвољена висина нових објеката дефинисана је искључиво максималном спратношћу у складу са Условима заштите непокретних културних добара-МЗСК.

Највећа дозвољена висина нових објеката дефинисана је за сваки објекат појединачно на графичком прилогу 4.5 и утврђена је у односу на намену планираних објеката као и у односу на непосредно окружење блока у погледу вертикалне регулације.

Објекат у блоку 1 је максималне спратности П+2+Пк.

Планирани улични објекат у подблоку 7а спратности П+4+ПК (ПС) надовезује се на постојећи објекат новијег датума спратности Су+П+Мз+4, спушта се према к.п. 2721 на П+3+Пк(ПС) на делу објекта изнад пасажа, те ће се са планираним објектом на кат.парц. 2721

(П+1+Пк) каскадно обликовати према постојећем објекту од посебне вредности на локацији Толстојева бр.8, кат.парц. 2722 К.О. Стари град у складу са Условима МЗЗСК.

Дозвољена је изградња подрума или сутерена ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Таван се не може користити за становање и пословање већ само за помоћне просторије (оставе, вешерницу и сл.).

Најмања светла висина у свим стамбеним просторијама у стану треба да износи 260 cm.

Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи мах 1,8 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. У циљу рационалног искоришћења простора дозвољава се изградња галерије и дуплекс станова уколико нагиб кровних равни то омогућава.

На објектима без поткровне етаже висина надзетка може бити максимално 30 cm.

На планираним вишепородично стамбеним, стамбено-пословним и пословним објектима са повученом етажом забрањена је изградња косих кровова нагиба од 15° па навише.

- **Намена етажа вишепородичних стамбених и стамбено-пословних објеката**

Утврђује се у односу на функцију и начин коришћења објекта:

Подрум и сутерен - за помоћне заједничке просторије станара (котларница, гасне подстанице, станарске оставе, вешернице, остава за бицикле и др.) и заједничке паркинг гараже

Приземље - за стамбене, пословне просторије и гараже

У приземљу стамбених објеката дуж саобраћајница, поред стамбених просторија могу да се налазе и површине намењене пословању и комерцијалним делатностима ка уличном делу, а гараже и техничке просторије ка дворишту.

Високо приземље - за стамбене или пословне просторије

Спрат - за стамбене, изузетно административно-пословне

Поткровље - за стамбене, или помоћне заједничке просторије станара (оставе, вешернице, гасне подстанице и сл.)

На свим објектима на којим је планирано поткровље може се градити уместо поткровља повучена етажа.

Повучена етажа – последњи спрат зграде са пуном спратном висином чија је фасада повучена у односу на предњу фасаду зграде, минимално за 1,5m од фасаде нижих спратова. Кров изнад повучене етаже пројектовати као плитак коси кров нагиба од 6° до 15° са одговарајућим кровним покривачем или као раван кров са нагибима од 0.5° до 6° са свим потребним слојевима према спецификацији произвођача.

Намена поткровне етаже: становање, пословање и заједничке просторије станара зграде.

Таван - код постојећих вишепородичних објеката старости 30-50 година у циљу заштите објеката од прокишњавања и побољшања услова становања таван се може реконструисати у поткровље ако постоје просторни и други услови

Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи мах 1,8 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. У циљу рационалног искоришћења простора

дозвољава се изградња станова са галеријом или дуплекс станова уколико нагиб кровних равни то омогућава.

- **Утврђивање коте приземља**

- **приземље (П)** подразумева део објекта над насипом или подрумом, чија је кота пода издигнута минимално 0.15m, а максимално 1.20m од планиране коте заштитног тротоара око објекта (нулта кота објекта),
- **високо приземље (ВП)** подразумева део објекта над сутереном, чија је кота пода издигнута је минимално 1.25m, а максимално 2.20m од коте заштитног тротоара око објекта (нулта кота објекта),
- **подрум (По)** подразумева најнижи укопани део објекта испод етаже приземља, а чија је минимална дубина укопавања дефинисана максималном котом пода приземља; дозвољено је укопавање више етажа уколико то не утиче на режим подземних вода; у подруму није дозвољено становање; површина подрума се не урачунава у индекс изграђености.
- **сутерен (Су)** подразумева најнижи укопани део објекта испод етаже високог приземља, а чија је дубина укопавања дефинисана максималним котама пода високог приземља и приземља; у сутерену није дозвољено становање; Сутеренске етаже се урачунавају при утврђивању индекса изграђености за све намене.

Кота пода приземља уличних објеката за нестамбене садржаје је мах. 15 cm изнад коте тротоара. Код стамбене намене минимална висина пода приземља је 1,20 m од коте заштитног тротоара око објекта.

Савладавање висинске разлике се обавезно решава денивелацијом унутар габарита објекта, осим висинске разлике до 90cm које је могуће решавати код улаза у објекат као спољашња денивелација.

Сви садржаји у објекту морају бити доступни, без препрека, особама са смањеним могућностима кретања.

Планиране објекте уз Карађорђевог пут уколико у приземљу садрже стамбене просторије предвидети обавезно са високим приземљем.

Мах. кота платоа дворишта изнад сутеренских гаража је 1,20 m.

Други објекат на парцели:

- гараже
- инфраструктурни објекти
- ограде
- надстрешнице
- Трафостанице

- **Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката**

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

Удаљеност се може смањити на четвртину, ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама).

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.

При изградњи објекта који се граде у непрекинутом низу на новом објекту се планира светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта.

Када се за потребе вентилације и осветљења помоћних простора у стану и заједничког степеништа у објекту формира светларник његова површина се одређује тако да сваком метру висине зграде одговара 0.5 m^2 светларника, при чему он не може бити мањи од 6 m^2 .

Минимална ширина светларника је 200 cm.

Мора се обезбедити сервисни приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода.

Стамбени простори стана (дневни боравак, спаваће собе, дечије собе), не могу се пројектовати са оријентацијом ка светларнику.

- **Услови за постављање отвора на фасади**

На местима сучељавања фасадних зидова под углом мањим од 120° са дворишне стране угаоних објеката, приликом пројектовања објекта потребно је да оба фасадна зида у близини угла припадају истом стану како се не би угрожавала интимност становања. Уколико зидови ипак припадају различитим становима, не могу се на оба зида планирати отвори дневних просторија са ниским парапетом или терасе. Уколико један зид садржи овакве отворе или терасу, на другом зиду могуће је планирати отворе мањих површина са високим парапетом или полупрозорне светларнике (стаклене призме и сл.).

- **Услови за приступ парцели и паркирање возила**

За обезбеђење простора за паркирање возила на сопственој грађевинској парцели односно заједничкој блоковској површини потребно је обезбедити једно паркинг или гаражно место.

-на 1 стан или

-на 70 m^2 корисног простора за пословне садржаје

Минимум 75% паркинга или гаражних места Инвеститор мора обезбедити на сопственој парцели рачунајући и паркинг места која су дефинисана планом на јавној површини испред планираног објекта у ширини уличног фронта предметног објекта. У случају да Планом нису дефинисана паркинг места на јавној површини испред планираног објекта важи услов да Инвеститор мора обезбедити минимум 50% паркинга или гаражних места на сопственој парцели. Преостали број паркинг или гаражних места у оба случаја се може обезбедити на јавном паркингу или у јавној гаражи у складу са Одлуком о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта ("Службени лист града Суботица" број 7/2015 и 8/2019).

Гараже су планиране или у саставу новопланираних стамбено-пословних, пословно - стамбених објеката или као засебни наменски објекти - централне паркинг гараже (спратне, подземне или комбиноване) које могу бити у свим облицима својине.

Број потребних паркинг места у пословним објектима утврди ће се на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), на следећи начин:

- банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа - 1 ПМ на 70 m^2 корисног простора;

- пошта - 1 ПМ на 150m² корисног простора;
- трговина на мало - 1 ПМ на 100m² корисног простора;
- за комерцијалне, трговачке, мега маркете - 1 ПМ на 200m² корисног простора;
- угоститељски објекат - 1 ПМ на користан простор за 8 столица;
- хотелијерска установа - 1 ПМ на користан простор за 10 кревета;

У подрумској или приземној етажи могуће је планирати просторију за држање бицикала.

Планом је предвиђена ивична градња - традиционални низови те пролазе у дубину парцеле у блоку 7а обезбедити кроз наткривени пролаз - пасаж ширине мин. 4,0 m и висине од 3,5 m, како би се обезбедио приступ ватрогасних возила, хитне помоћи, камиона за одвожење смећа и др.

Позиција пасажа дефинисана је на графичком прилогу 4.6.

У оквиру сваког појединачног паркиралишта или гараже, обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида (2% од укупног броја паркинг места), у складу са стандардом SRPS U.A9.204.

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

Услови за изградњу паркинг гаража у зонама вишепородичног становања

- Гараже вишепородичних стамбених објеката могу се планирати:

Подземно испод објекта и изван габарита објекта у површини целе парцеле, с тим да је кота равног крова подрумске етаже +1,20m у односу на коту заштитног тротоара око објекта. Дозвољава се изградња и више подземних етажа у складу са геомеханичким и хидротехничким условима.

У приземљу или сутерену објекта, искључиво са дворишне стране.

- Површине равних кровова подземних гаража могу се искористити за паркирање, хортикултурно уређење, дечија игралишта и сл. У случају изградње зеленог крова изнад дворишног дела подземне гараже могуће је формирати екстензивни, полуинтензивни или интензивни тип зелених кровова. У случају изградње **интензивног зеленог крова** који се назива још и кровни врт ове површине се урачунавају у проценат зелених површина на парцели.
- У случајевима изградње подрумске или сутеренске етаже у новим објектима или испод целе површине парцеле обавезне су техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода.
- Приликом израде пројеката гаража за путничке аутомобиле обавезна је примена Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије („Службени лист Србије и Црне Горе” бр. 31/2005).
- Ширина улаза и излаза је најмање 2,5m за један ток кретања возила.
- Највећи нагиб приступне рампе за гаражу износи 12% ако је рампа отворена, односно 15% ако је рампа заштићена од залеђивања или наткривена.
- Висина унутрашњег простора гараже треба да је у складу са важећим прописима.

- Најмања димензија паркинг места за паркирање је 230/480 cm, паркинг места за подужно паркирање је 200/550 cm, а гаражног бокса 270/550 cm.
- Придржавати се важећих услова противпожарне заштите који се односе на ову врсту објеката.
- О потреби израде Студије о процени утицаја на животну средину за подземни паркинг капацитета 200 места или више, затражити мишљење - одлуку надлежног општинског органа - Служба за комуналне послове, предузетништво и заштиту животне средине, сходно Закону о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС” бр. 135/2004 и 36/09).
- Као одговор на растући проблем недостатка места за паркирање у урбаним подручјима дозвољено је у заједничким двориштима станара паркирање по високо техноекономском систему паркирања СТС ПАРК прикладном за све типове путничких возила као и другим сл. монтажним системима. Систем СТС ПАРК електро – хидрауликом подиже или спушта платформу тако да се возила могу паркирати у више нивоа. Посебно развијени механизам омогућава да се расположиви простор максимално ефикасно искористи.
- Значајна карактеристика система је да омогућава независно паркирање, што предпоставља да сва возила могу изаћи из паркирног система без померања других возила.
- Дозвољава се примена система паркирања СТС ПАРК и других и у гаражама нпр. у објекту са дворишне стране.

- **Услови за ограђивање парцеле**

Бочне и задња страна заједничког дворишта станара могу се оградити транспарентном, зиданом или живом оградом висине до 1,8 m. Ограда се поставља у осовини границе грађевинске парцеле према катастарском плану и оператату, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

3.2. 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 осветљењу 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).

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.

3.3. УСЛОВИ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ И АДАПТАЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ ЗАДРЖАВАЈУ ПЛАНСКИМ РЕШЕЊЕМ И ПРАВИЛА ЗА ОБЈЕКТЕ КОЈИ СУ ПЛАНИРАНИ ЗА РУШЕЊЕ

Породични стамбени и стамбено пословни објекти (у зонама породичног становања и општој стамбеној зони са два типа становања)

На постојећим објектима у оквиру обухвата Плана, у складу са њиховом наменом и прописаним правилима грађења утврђеним за грађење у одређеној зони, **дозвољена је реконструкција, доградња, адаптација и санација**. У зонама за које су утврђена правила уређења и грађења планом одређене интервенције се морају одвијати према утврђеним правилима из планског документа. Нарочиту пажњу посветити заштити суседних објеката.

Доградња стамбеног објекта може се вршити до утврђеног максималног индекса изграђености, уз поштовање утврђених међусобних удаљености објеката на сопственој и суседним парцелама, удаљености од регулационе линије и граница суседних парцела у складу са условима грађења објеката према врсти и намени.

Адаптација стамбеног и пословног објекта се дозвољава у циљу промене организације простора у објекту, промене намене објекта или дела простора у објекту и другог.

Дозвољена је адаптација таванског простора стамбеног објекта у стамбени, односно пословни простор, уколико просторије у адаптираном таванском простору испуњавају техничке прописе и нормативе за планирану намену.

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

У улицама у којима је планом дефинисана нова грађевинска линија у односу на постојећу регулацију и објекте дозвољава се њихова реконструкција, пренамена и доградња до максималне вредности индекса заузетости грађевинске парцеле дефинисане за зону породичног становања, с тим да ће се код евентуалне нове изградње, главни објекат градити на грађевинској линији дефинисаној овим планом.

Реконструкција постојећег стамбеног објекта у циљу постизања сигурности и стабилности објекта са променама конструктивних елемената, технолошког процеса, спољњег изгледа објекта и другог, дозвољава се са задржавањем основне намене, као и претварањем дела или целог стамбеног простора у пословни (радни простор), тако да објекат може бити стамбено – пословни (пословање је мање од 50% бруто површине), пословно – стамбени (пословање је више од 50% бруто површине објекта) и пословни објекат.

За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0m, реконструкција се може вршити само у постојећим габаритима објекта уз реконструкцију, адаптацију постојећег таванског простора, без наспрамних отвора према суседном објекту.

Реконструкција помоћних објеката изграђених на парцели као самосталних засебних објеката или уз главни објекат, у стамбени или пословни простор је дозвољена, с тим да се морају испоштовати сви услови дефинисани за зону како би се реализовао квалитетан и примерен стамбени или пословни простор.

Доградња стамбених објеката у циљу повећања, проширења стамбеног простора дозвољава се у склопу постојећег стана или као засебна стамбена јединица у габариту јединственог објекта. Уз стамбени објекат се може доградити и помоћни, односно пословни (радни) простор, уз, над, а изузетно и испод објекта у зависности од намене и начина коришћења простора.

Дограђени део уз постојећи стамбени објекат може бити исте или ниже спратности као стамбени објекат на којем се врши доградња, а изузетно и више спратности, до дозвољене максималне спратности у зони.

Доградња објекта може се вршити до утврђеног максималног индекса заузетости грађевинске парцеле, према регулационој линији - до грађевинске линије положајно утврђене правилима за зону, блок, улични потез, према граници бочне суседне парцеле- до утврђене минималне удаљености од границе парцеле и објеката на суседним парцелама и према правилима утврђеним за зону, и према дворишту - до минималне удаљености од објеката на сопственој и суседним парцелама у складу са правилима грађења.

Доградња над постојећим стамбеним, пословним објектом дозвољена је уз претходну статичку проверу стабилности и сигурности објекта, односно предузете мере заштите објекта, за намену у складу са основном наменом објекта, до максималне дозвољене спратности објеката или највеће дозвољене висине објекта, уз услов да се доградњом испоштује положај отвора, врата и прозора и не наруши архитектонско-обликовна форма и пропорције објекта.

Доградња стамбеног објекта у смислу међуградње на начин повезивања постојећег стамбеног и помоћног, односно пословног објекта дозвољава се уз услов испуњења свих прописаних правила за грађење на грађевинској парцели у зони.

Доградња над помоћним објектима који су изграђени као самостални засебни објекти на парцели није дозвољена простором намењеним за становање, јер није дозвољен други стамбени објекат на једној грађевинској парцели, а јесте над постојећим помоћним и пословним просторима наслоњеним на стамбени објекат, тако да чини јединствену архитектонско – грађевинску целину, уз претходну статичку и геомеханичку проверу постојећих елемената конструкције.

Доградња у смислу подградње се дозвољава изузетно само код постојећих породично стамбених објеката, уз услов да се при грађењу објекта предузму сви прописани радови, односно мере заштите и обезбеђења сопственог и суседних објеката.

Адаптација стамбеног и пословног објекта се дозвољава у циљу промене организације простора у објекту, промене намене објекта или дела простора у објекту, замене уређаја, постројења, опреме и инсталација истог капацитета, без промене конструктивних елемената, спољњег изгледа објекта и другог.

Дозвољена је адаптација таванског простора породичног стамбеног и пословног објекта у стамбени, односно пословни, уколико просторије у адаптираном таванском простору испуњавају техничке прописе и нормативе за планирану намену.

У склопу адаптације је дозвољено претварање стамбеног у пословни простор, величине, садржаја и опреме у складу са планираном делатношћу чије је обављање дозвољено у зони.

Претварање пословног простора у стамбени у стамбено – пословном објекту или пословном објекту дозвољава се уколико пословни простор у објекту није изричито условљен и уколико становање као намена није у колизији са врстом делатности која се у објекту одвија.

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

На парцелама на којима постоје објекти склони паду, а које не испуњавају услове за изградњу новог објекта у складу са утврђеним правилима за грађење, дозволиће се реконструкција постојећег објекта, уколико с тиме може повратити сигурност и стабилност објекта, односно и обнова објекта истог габарита и спратности.

Рушење објекта одобриће се у сврху изградње новог објекта у складу са утврђеним правилима грађење на парцели, а може се наложити и од стране општинске управе, уколико се утврди да је услед дотрајалости или већег оштећења угрожена стабилност објекта, до мере која се не може отклонити реконструкцијом, чиме објекат представља опасност за живот и здравље људи, за суседне објекте.

Вишепородично стамбени и стамбено пословни објекти

Постојећи вишепородични стамбени и други објекти унутар границе обухвата плана, који се задржавају планским решењем могу бити реконструисани, дограђени (лифт кабине и рампе), надограђени, адаптирани, санирани у складу са наменом и условима утврђеним овим Планом. Нарочиту пажњу посветити заштити суседних објеката.

Адаптација постојећег вишепородичног стамбеног објекта и других објеката у зони се дозвољава у сврху промене намене (дела) простора у објекту, укључујући промене у обликовној структури и уградњу и реконструкцију инсталација.

Адаптација постојећег вишепородичног стамбеног објекта, дозвољава се за приземље (стамбене, помоћне, заједничке просторије станара), односно све функционалне етажне објекта са променом намене простора у пословни, величине и садржаја за делатности које су дозвољене у оквиру вишепородичних стамбених објеката уз сагласност скупштине станара (власника осталих делова објекта) тако да објекат може бити стамбено-пословни. Уколико у том случају постоји потреба за отварањем портала у приземљу, оно мора бити естетски, композиционо и у примени материјала усклађено са свим елементима на фасади. Нова пословна делатност не сме да угрожава постојеће становање.

У постојећим објектима могућа је измена структуре станова и промена намене из стамбених у пословне садржаје. (трговине, различите врсте услуга, канцеларије, ординације и др. услуге које не угрожавају становање) и пословних у стамбене.

Могућа је подела постојећих стамбених јединица с тим да је најмања површина стана као и просторна организација (да стан има све потребне просторије) у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Сл. гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015) с им што се мора испоштовати услов по питању паркинга дефинисан за зону вишепородичног становања.

Могуће је укрупњавање површине стамбеног или пословног простора спајањем мањих јединица без ограничења.

Изузетно адаптација стамбеног простора на спратним етажама у пословни простор, са коришћењем стамбеног степеништа, може се одобрити на основу Закона о становању и одржавању зграда ("Сл. гласник РС", бр. 104/2016) тако да се у делу стана може обављати пословна делатност, на начин којим се не угрожава безбедност зграде, али искључиво услуге

терцијарног сектора ограниченог радног времена које својом делатности не угрожавају становање.

Адаптација и претварање пословног простора у стамбени у вишепородичном објекту се дозвољава уколико пословни простор у том објекту није искључиво условљен. Адаптација је могућа уколико се задовоље услови за стамбене просторије утврђене Планом (минимална висина коте пода приземља од 120цм) и минимална светла висина просторија према нормама за пројектовање стамбених објеката.

Адаптација заједничких просторија станара у стамбени или пословни простор се може дозволити ако су за то испуњени услови по прописима о планирању и уређењу простора и изградњи објеката, а на основу одлуке Скупштине зграде Закона о становању и одржавању зграда ("Сл. гласник РС", бр. 104/2016)

Дозвољено је претварање **таванског простора** у стамбени.

Реконструкција таванског простора на вишепородичним објектима старости цца 30-50 год. дозвољава се за стамбене и друге намене под условом да планиране просторије испуњавају техничке прописе и нормативе, а уз прибављену сагласност власника осталих делова објекта у складу Законом о становању и одржавању зграда ("Сл. гласник РС", бр. 104/2016).

Доградња постојећег објекта у хоризонталном смислу није дозвољена.

Изузетно дозвољавају се мање доградње на заједничкој дворишној површини, а у циљу обезбеђивања комуникације (лифт, степениште, рампе...) уколико се не може изнаћи функционално техничко решење у габариту објекта.

У циљу побољшања социјалне инфраструктуре дозвољена је доградња лифтова, рампи где конструкција објекта, статика, просторне могућности, договор сувласника то дозвољавају.

Приликом доградње степеништа, рампе, лифта водити рачуна да се не угрозе саобраћајне површине (бицикличке стазе, тротоари...) у погледу њихове минималне ширине

Дозвољена је **надоградња постојећих вишепородичних објеката старости цца 40-50 година**

под следећим условима :

- да статичка провера објекта у целисти покаже да је то могуће,
- да се за надограђене етаже обезбеди потребан број паркинг места на заједничкој блоковској површини у складу са просторним могућностима, или у регулационом појасу улице у складу са Одлуком о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта ("Службени лист града Суботица" број 7/2015 и 8/2019).

На овај начин би се на вишепородичним објектима уз минимално повећање густине настањености, отклонио проблем прокишњавања и побољшали услови становања.

-Због санације равног крова (без обзира на спратност објекта) **постојећих вишепородичних објеката старости цца 30-50 година** дозвољена је њихова **надоградња** изградњом косог крова, поткровне етаже без дуплекса или повучене етаже, с тим да се мора обезбедити услов 1 паркинг место на 1 стан.

-Изузетно објекти се могу надоградити са **2 етаже** уколико статичка провера стабилности објекта покаже да је то могуће, максимално до $P+1+P_k$, али у том случају се мора изградити потребан број паркинг места на површини заједничког дворишта.

- Доградњу поткровља или спрата пројектовати тако да се свака постојећа вертикална комуникација у објекту обавезно продужи на дограђену етажу.

Најмању могућу фазу чини 1 стамбена заједница улаза.

Затварање тераса, лођа и балкона и друге појединачне интервенције на фасадама и то нарочито уличним, није дозвољено, изузев једнообразно у склопу реновирања, реконструкције фасада према јединственом пројекту за целокупан објект.

3.4. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ ОДНОСЕ НА СВЕ ЗОНЕ

3.4.1. 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 2,6 m.

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 просторија не може бити мања од 3,0 m, 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 VII степен Меркали-Канкали-Зибергове скале (МЦС).

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

Приликом пројектовања и изградње објекта имати у виду ниво подземне воде прве (фреатске) издани. На обухваћеном подручју измерени су:

- у копаним бунарима - максимални ниво 110.45 m. n.v. а минимални ниво 107.10 m. n.v.

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 канализацију.

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 коловозни застором: бетон, асфалт бетон и 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 и вишепородичне стамбене објекте, а у складу са прописима за објекте одређене намене, са одвожењем на градску депонију, организовано и путем надлежног комуналног предузећа.

3.4.2. 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:

У улицама које имају ширину регулационог појаса до 15 m уличну грађевинску линију која се поклапа са РГЛ ни један елемент објекта сем стрехе крова не сме да пређе грађевинску (регулациону) линију.

У улицама које имају ширину регулационог појаса од 15 m до 17 m уличну грађевинску линију која се поклапа са РГЛ сме прелазити само стреха крова, еркери, балкони и лође у дубини од мах. 50 cm ради постизања разуђености фасаде и то на максимално 30 % површине фасаде изнад приземља.

У улицама које имају ширину регулационог појаса већу од 17 m еркери, балкони и лође у дубини од мах 1,20m у општој стамбеној зони са 2 типа становања до 1,50 m у зони вишепородичног становања.

- Са дворишне стране:

- За грађење објеката свих намена у зони грађевински елементи (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице са или без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу дворишну грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) максимално 1,6m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% дворишне фасаде изнад приземља.
- Минимална висина доње коте балкона и еркера у односу на тротоар је 3m.

- Са бочне стране (забатни зидови на местима где се прекида низ објеката):

- Балкони максималне дубине 1,2m.

- Еркери и дократи, односно затворени делови објекта, као вертикални акценти дубине до 90 см, при чему треба да буду задовољени услови минималних удаљености објеката рачунајући и еркер.
- Максимална површина фасадне пројекције еркера и балкона је 30% површине бочне фасаде.
- Минимална висина доње коте балкона и еркера у односу на тротоар је 3m.

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 2,0 m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,9 m. Степенице којима се савладава висина преко 0,90 m треба да се решавају унутар габарита објекта. Уколико се степениште поставља са уличне стране објекта, највише два степеника (до 30 cm) може да пређе регулациону линију.

3.5. 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.

Сви радови на заштићеним објектима и њиховом непосредном окружењу морају бити у складу са мерама заштите израђеним од МЗЗСК из Суботице.

Грађење објекта од значаја за одбрану земље 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.

3.6. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

За потребе израде Плана прибављени су услови од Републичког сеизмолошког Завода број : 02-234-1/2022 од 21.05.2022.

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).

3.7. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ ИЛИ 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:

- израда, издавање Локацијских услова за потребе изградње на постојећим парцелама који испуњавају услове за грађевинску парцелу према одредбама Плана,
- парцелација и препарцелација грађевинских парцела у циљу издвајања грађевинског земљишта намењеног за површине и објекте јавне намене, као и формирања грађевинских парцела према утврђеној намени у складу са планом вршиће се у складу са Законом о планирању и изградњи,
- изузимање планираног грађевинског земљишта за јавну намену (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.

Карактер простора, сложеност изградње, положај у градском језгру, определили су за поједине локације **обавезу разраде** кроз **Урбанистички пројекат**:

- за изградњу пословног објекта у блоку 1
- за изградњу пословних објеката и објеката услужног занатства у општој стамбеној зони са 2 типа становања на парцели са постојећим валоризованим објектом унутар заштићеног окружења просторне културно историјске целине од великог значаја и просторне културно историјске целине – грађанске куће са краја 19. века и почетка 20. века у Суботици (претходна заштита).
- за промену и прецизно дефинисање планираних намена у оквиру планом дефинисаних компатибилних намена обавезна је израда Урбанистичког пројекта (нпр. јавне објекте у зони становања...).

Након усвајања предметног ПДР-а престаје да важи План детаљне регулације центра града Суботице – зона III („Службени лист града Суботица” број 32/2011) У- 330-2007 у делу који се преклапа са Планом детаљне регулације за МЗ „Центар II“ у Суботици што је приказано на карти спровођења.

3.8. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

3.8.1. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ, ГАСНЕ, ВРЕЛОВОДНЕ И ТК ИНСТАЛАЦИЈЕ

Сви планирани објекти на посматраном простору се прикључују на електроенергетску, гасоводну, вреловодну и ТК мрежу према важећим техничким прописима и стандардима као и према условима надлежних предузећа ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈЕ СРБИЈЕ Д. О. О. БЕОГРАД, ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СУБОТИЦА, ЈКП „СУБОТИЦАГАС”, ЈКП „СУБОТИЧКА ТОПЛАНА“ и „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ А. Д., ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ, СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ, СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД, ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СУБОТИЦА.

3.8.2. ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

Објекат је могуће прикључити на јавну мрежу водовода и канализације отпадних вода ако је изграђена и у функцији испред парцеле објекта.

Условe за прикључење на јавну мрежу водовода и канализације издаје ЈКП Водовод и канализација Суботица у којима се дефинише низ детаља: капацитет прикључка, пречник и локација водомера, димензије шахта за водомер; капацитет и пречник канализационог прикључка, локација и димензије првог ревизионог шахта, планирана накнада за прикључење као и поузданост деонице јавног водовода испред објекта за противпожарне потребе и сл.

У случају када деоница јавног водовода није хидрантска мрежа насеља или се окарактерише као непоуздан извор за напајање хидрантске мреже, обавеза Инвеститора објекта је да обезбеди техничко решење које обезбеђује пуну противпожарну потребу за водом. Хидрант на непоузданој деоници јавног водовода је непоуздан.

У случају када се деоница јавног водовода окарактерише као поуздани извор за напајање хидрантске мреже објекта потребно је предвидети техничко решење које обезбеђује комбиновано коришћење јавне и локалне водоводне мреже у свему у складу са издатим Условима за пројектовање односно прикључење.

У обухвату плана јавна канализација је општег типа али локалну канализацију треба пројектовати и изградити сепаратног типа. Упуштање атмосферских вода у јавну канализацију треба свести на минимум.

3.9. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ- УЛИЦА

3.9.1. Правила за изградњу саобраћајне мреже

Коловоз градити са савременим коловозним застором са једностраним попречним нагибом у ширинама, уз могућност фазне изградње са минималном ширином од 5,5 м за двосмерни саобраћај и у минималној ширини од 3,0 m за једносмерне саобраћајнице. 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 гласик РС”, бр. 50/2011). У висинском погледу нивелације се не могу значајније мењати јер би то довело до несклада између објекта који се задржавају и нових висина саобраћајница. На местима где се планира изградња нових објекта нивелације саобраћајница и објекта морају

бити усклађене. Одвођење атмосферских вода са површине коловоза обезбедити преко затвореног канализационог система или путем одводно – упојних ригола. Прикључења појединачних комплекса и вишепородичних објеката на јавне градске саобраћајнице мора се изградити према условима управљача путне мреже на подручју града. Уређење раскрсница може бити другачија у односу на дато решење предметним Планом у складу са потребама и оптерећењем појединих раскрсница у моменту реконструкције, за шта је потребна и сагласност надлежног Управљача пута.

Бициклическе 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 бициклическе 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). На местима где су пешачке стазе планиране са ширином од 2 m и више оне се могу користити и као пешачко – бициклическе стазе у складу са условима коришћења из Закона о безбедности саобраћаја на путевима („Сл. Гласник РС“, бр 87/2018, 23/2019, 128/2020).

Паркинг - Изградња паркинга на јавним површинама је дозвољена како је то дато на графичком прилогу. За паркирање возила за сопствене потребе корисници обезбеђују по правилу 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) као и са важећим стандардима из ове области. Изградња паркинга планирано је попљочањем обзиром да испод паркинга могуће је поставити инсталације комуналне инфраструктуре.

3.9.2. Правила за изградњу и уређење јавних зелених површина

- Планским решењем предвиђено је повећање јавних површина са зеленилом:
- подизање дрвореда у свим улицама где има просторних могућности.

Није дозвољена садња инвазивних врста

На нашим подручјима сматрају се инвазивним следеће биљне врсте:

циганско перје (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), дафина (*Eleagnus angustifolia*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалопија (*Reynouria syn. Fallopia japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*), сибирски брест (*Ulmus pumila*).

- Дати предност аутохтоним врстама, које су највише прилагођене локалним педолошким и климатским условима.

- Присутне зелене површине потребно је допуњавати и обнављати. Подизати нове зелене површине по одређеним принципима и у планираним односима према намени а у складу са Одлуком о јавним зеленим површинама („Службени лист општине Суботица" број 16/96).
- Улично зеленило допуњавати и по могућности заштити са заштитником око стабла, а где је могуће уклопити и ниско растиње.
- Водити рачуна о одржавању, очувању и санирању постојећих зелених површина.
- Сав садни материјал треба да је квалитетан, да има одговарајућу старост и да је прилагођен условима.

Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зеленила и то :

Дрвеће и шибље садити на минималној удаљености од појединих инсталација и то :

Водовода 1,5 m

Канализације 1,5 m

НН вод 2,5 m

ТТ мрежа 1,0 m

Гасовода 2,0 m

Дрвеће садити на удаљености 2 m од коловоза, а од објекта 4,5-7 m у зависности од врсте саднице и величине корена и крошње. Саднице треба да су I класе минимум 4-5 година старости.

Избор дендролошког материјала орјентисати на аутохтоне врсте отпорне на теже услове вегетирања (отпорне на прашину, гасове...).

Све зелене површине потребно је редовно одржавати укључујући кошење траве и орезивање шибља и крошњи дрвећа.

3.10. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА МРЕЖУ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.10.1. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ, ГАСНЕ, ВРЕЛОВОДНЕ И ТК МРЕЖЕ

Снабдевање објеката на простору обухваћеном планом планирано је делом из постојећих трафостаница које се налазе унутар обухвата ПДР-а или у непосредној близини, односно из новопланираних трафостаница 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 компактне (КТС), зидане (ЗТС) или монтажано-бетонске (МБТС) за рад на 20 kV напонском нивоу.

Удаљеност енергетског трансформатора од суседних објеката мора износити најмање 3 m.

Трафостанице могу да се формирају и у склопу објеката, пре свега пословних објеката. Ако се трафостаница смешта у просторију у склопу објекта, просторија мора испуњавати услове грађења из важећих законских прописа, мора бити у приземљу објекта и мора имати колски приступ за потребе инсталације и одржавања електроенергетске опреме од стране дистрибутера електричне енергије.

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, пре свега у зонама вишепородичног становања и зонама средњих и већих густина породичног становања.

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

Све нове електроенергетске водове (20 и 0,4 kV) извести путем подземних каблова.

Каблове полагати у зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза на удаљености мин. 1,5 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 размаи, 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 0,4m 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 укрштања 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, сливници 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 0,8m 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.

Електроенергетску мрежу полагати најмање 1,0 m од темеља објеката и 1,5 m од ивице коловоза саобраћајница.

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

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

Светиљке за јавно осветљење поставити на канделаберске стубове одговарајуће висине.

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

Напајање новопланираних канделабер светилки јавне расвете решити путем нисконапонских подземних каблова.

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, израдом 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 ЈКП „Суботицагас“.

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.

Гасна дистрибутивна мрежа у Суботици изграђена је у потпуности од полиетилена радног притиска до 4 бар ($МОН \leq 4\text{bar}$). Положај гасовода у односу на другу инфраструктуру мора бити у складу са Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бар („Службени гласник РС“, бр. 86/2015), члан 3, 4 и 14.

Чланом 3 Правилника, ставом 7 дефинисано су минимална хоризонтална растојања подземних гасовода од стамбених објеката, итд од ближе ивице цеви до темеља објекта који износи 1 m. Чланом Правилника дефинисана су минимална растојања спољне ивице ПЕ гасовода са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима.

Чланом 14 Правилника дефинисан је заштити појас гасовода од по 1 m од осе гасовода на обе стране. У заштитном појасу гасовода забрањено је садити дрвеће и друго растиње чији корени досежу дубину већу од 1 m, односно за које је потребно да се замљиште обрађује дубље од 0,5 m.

Гасовод ниског притиска се води подземно. Дубина полагања гасовода је 0,6-1,0 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	0,2m	0,4m
- водовод, канализација	0,2m	0,4m
- ниско и високо напонски електро каблови	0,3m	0,6m
- телефонски каблови	0,3m	0,5m
- технолошка канализација	0,2m	0,4m
- бетонски шахтови и канали	0,2m	0,4m
- жељезничка пруга и индустријски колосек	1,8m	8,0m
- високо зеленило	-	1,5m
- темељ грађевински објеката	-	1,0m
- локални путеви и улице	1,0m	0,5m
- државни путеви II реда	1,5m	3,0m
- бензинске пумпе	-	5,0m

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 0,2m
- 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 ЈКП “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 0,6 m а код укрштања са вреловодом минимални вертикални размак треба да је 0,3 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 0,5 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, а укрштање на растојању од 0,2 m.

Паралелно вођење вреловодних цеви са темељима зграда извести на растојању од минимално 1,0 m, од стубова расвете и ТК водова на 0,5 m, а од површине коловоза на 1 m по вертикали.

Телекомуникациона мрежа

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

Нову ТК мрежу градити искључиво подземно.

Целокупну ТК мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима. ТК мрежа ће се у потпуности градити подземно.

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 1,5 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.

Укрштање ТК водова 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 ТК водова са железничком пругом је могуће у инфраструктурном појасу, ван пружног појаса.

За трасе КДС користити планиране трасе ТК водова. Приликом изградње нових КДС водова, неопходно је да се за потребе КДС обезбеде минимално 3 ПЕ цеви Ø40 (или минимално једна цев ПВЦ Ø110).

При постављању подземних ТК и КДС водава потребно је обратити пажњу на постојећу вегетацију.

3.10.2. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ВОДОВОДНЕ И КАНАЛИЗАЦИОНЕ МРЕЖЕ

Јавна водоводна мрежа се гради по прстенастом систему, где год то локални услови дозвољавају. Дуж јавне водоводне мреже се уграђују противпожарни хидранти и то надземни, где год то локални услови дозвољавају тј. где не ометају саобраћај.

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.

Систем градње јавне канализационе мреже је општи.

Приликом изградње јавне канализационе мреже и колектора предвидети ревизиона окна на свим преломима, прикључцима и правим деоницама трасе на прописним растојањима.

Прикључење на канализациону мрежу вршити по могућности у ревизиона окна. Дно прикључног канала мора бити издигнуто од коте дна сабирног канала (по могућности прикључивати се у горњу трећину).

Приликом поплочања паркинга применити водопрпусне елементе.

3.11. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ ОКВИРНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА

Укупна бруто површина простора који је обухваћен планом	7,13 ha
Саобраћајне површине	1,67 ha
Нето површина простора (унутар регулационих линија)	5,46 ha

Намена објеката	Површина под објектима у ha
Јавни објекти	0,10
Породично становање	0,65
Општа стамбена зона са 2 типа становања	0,97
Вишепородично становање средњих густина	0,46
Укупно под објектима	2,18

Просечан бруто индекс заузетости обухваћеног простора је 30,51 %.

Просечан нето индекс заузетости обухваћеног простора је 40,00 %.

Планирани број станова и становника

Породично становање 6560 m^2

30 кућа x 2,7 чл. домаћинства = **81 становника**

Општа стамбена зона са 2 типа становања 9700 m^2

Од тога $\frac{1}{4}$ пословање 2425 m^2

$9700(\text{ укупно}) - 2425(\text{ пословање}) = 7275$

$7275 \times 2 \text{ просечна спратност} = 14550 \text{ m}^2$

$14550 - 27\% \text{ од } 14550 (\text{Зидови, степеништа комуникације}) = 14550 - 3928 = 10622$

$10622 \text{ m}^2 : 70 \text{ m}^2 (\text{просечна величина стана}) = 151 \text{ станова}$

$151 \times 2,7 (\text{број чланова домаћинства}) = \mathbf{408 \text{ становника}}$

Вишепородично становање

$4600 \times 4 (\text{просечна спратност}) = 18400$

$18400 - 30\% \text{ чисто пословни објекти} = 18400 - 5520 = 12880$

$12880 \text{ m}^2 - \frac{1}{4} \text{ приземља} = 12880 - 3220 = 9660$

$9660 - 27\% \text{ од } 9660 (\text{Зидови, степеништа комуникације}) = 9660 - 2608 = 7052 \text{ m}^2$

$7052 : 70 \text{ m}^2 (\text{просечна величина стана}) = 100 \text{ стан}$

$100 \times 2,7 = \mathbf{270 \text{ становника}}$

Планирани број становника:

$81 + 408 + 270 = 759$

Планирана бруто густина становања:

$\frac{759}{7,13} = 106 \text{ st/ha}$

7,13

Планирана нето густина становања:

$\frac{759}{5,46} = 139 \text{ st/ha}$

5,46

Планирани број становника се уклапа у густине становања дефинисане ГУП Суботица –Палић до 2030 године .

ГУП-ом дефинисане су густине становања за:

Зону породичног становања 50-100 st/ha (ПДР 81st: 1,64 ha = 49 st/ha)

Општа стамбена зона са 2 типа становања 100-200st/ha (ПДР 408 st : 2,44 ha = 167 st/ha)

Зону вишепородичног становања средњих густина 200-300 st/ha, (ПДР 270 st : 1,17 ha = 231)

Напомена : Број становника, станова као и планирана густина становања рачунати су као максимални могући урбанистички параметри у случају да су приземља објеката намењена пословању, а остале етаже становању и да је учешће пословања минимум 20 % на нивоу зоне. Са изградњом објеката намењених искључиво пословању (више од рачунатих 20%) наведени урбанистички параметри могу бити само мањи од максималних дефинисаних ПДР-ом. Простор је планиран уз претпоставку да ће се зауставити негативан природни прираштај становништва .

Искуства у урбанистичком планирању су показала да објекти већих густина и средње спратности (сва 4 спрата) углавном представљају оптималан облик грађења којим се

максимализује густина уз минимализовање очекиваних интензитета и гужви. Такви објекти могу бити пројектовани тако да буду атрактивни и са мешаним наменама уз:

- смањење трошкова набавке земљишта и пратеће инфраструктуре,
- смањење потрошње ресурса, смањује се потреба за грађевинским земљиштем избегава се ширење града,
- побољшање економске исплативости изградње,
- избегавање трошкова за лифтове,
- повећање енергетске ефикасности,
- економично подземно паркирање,
- помоћ јавном превозу...

Истраживања указују да је за одрживу аутобуску линију потребна нето густина од 100 особа по хектару.

Стога не треба тежити да се оствари планирана максималана густина становања, већ да се створи критична маса људи који ће моћи да издржавају јавни превоз, локалне продавнице, школе, објекте културе, социјалне заштите и др. објекте јавне намене.

Планско решење рађено је у циљу стварања квалитетног урбаног амбијента, у којем би економска динамика имала позитивну конотацију, који би био по мери човека односно представљао одрживу форму урбане структуре.

V ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА

ПРЕГЛЕД ПРИКУПЉЕНИХ ПОДАТАКА И УСЛОВА НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА

У складу са чланом 48. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС” бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14,83/2018 и 31/2019-др.закони 9/2020 52/2021 и 62/2023) и чл 45 и 46 Правилника о садржини начину и поступку израде докумената простоторног и урбанистичког планирања(СЛ Гласник РСбр, 32/2019), за потребе израде урбанистичког плана прибављени су услови од:

1.РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Суботица

Број : 953-099-17233/2023

Број : 956-302-10281/2023

Датум : 24.04.2023.год.

С У Б О Т И Ц А

2. ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ д.о.о. Београд

11070 Београд – Нови Београд

Булевар уметности бр. 12

Број: 2540400-Д.07.09.-266767/

Датум: 20.07.2023.године

3. МЕЂУОПШТИНСКИ ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ

С У Б О Т И Ц А

Трг Слободе број 1/3

Број : 4-1009/23

Датум: 16.10.2023.

4. РЕПУБЛИЧКИ СЕИЗМОЛОШКИ ЗАВОД СРБИЈЕ

Ташмајдански парк ББ

11000 Б Е О Г Р А Д

Број : 02-310-1/2023

Датум: 28.06.2023.

5. ЈКП „СУБОТИЦАГАС“

РАЗВОЈНО-ТЕХНИЧКО ОДЕЉЕЊЕ

Јована Микића 58

24000 С У Б О Т И Ц А

Број:29-7-1/2023

Датум:21.06.2023.

6. ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

“ТЕЛЕКОМ СРБИЈА” А. Д. БЕОГРАД

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ, СЕКТОР ЗА

МРЕЖЕ ОПЕРАЦИЈЕ

**СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД,
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И
ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СУБОТИЦА
Првомајска 2-4
24000 С У Б О Т И Ц А
Број из ЛКРМ:71
Број: Д210- 265675/2-2023 ЈБ
Датум: 27.06.2023.**

**7. ЈКП „СУБОТИЧКА ТОПЛАНА“
Сегедински пут број 22
24000 С У Б О Т И Ц А
Број: 1268/22-3
Датум: 20.06.2023.**

**8.ЈКП „ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА”
Служба развоја и пројектовања
Суботица, Трг Лазара Нешића 9/а
Број : И2-104/2023
Датум: 22.06.2022.**

**9. РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Одељење за ванредне ситуације у Суботици
Одсек за превентивну заштиту
Број:09.30.1 број 217-28-806/23-1
Датум: 26.06.2023. године.**

**10. ПОКРАЈИНСКИ СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ЗДРАВСТВО
Одељење за санитарну инспекцију Суботица
24000 Суботица, Трг Лазара Нешића 1
Број:138-53-00264/2023-06
Датум: 28.06.2023.**

**11. РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ
Сектор за материјалне ресурсе
Управа за инфраструктуру
Балканска 53, 11000 БЕОГРАД
Број : 10109-2
Датум : 23.06.2023.**

12. РЕПУБЛИЧКИ ХИДРОМЕТЕОРОЛОШКИ ЗАВОД
Београд, Кнеза Вишеслава 66
Број: 922-3-93/2023
Датум: 26.06.2023.