

ГРАД СУБОТИЦА
GRAD SUBOTICA
SZABADKA VÁROS
GRAD SUBATICA



299-12/24

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ФОРМИРАЊЕ И
РАЗГРАНИЧЕЊЕ СПОРТСКО – РЕКРЕАТИВНИХ КОМПЛЕКСА
ЈАВНЕ И ОСТАЛЕ НАМЕНЕ У МЗ „ДУДОВА ШУМА“**

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -



„ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ“ СУБОТИЦА
„ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТОВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ“ SUBOTICA
ÚTFENNTARTÓ, VÁROSTERVEZÉSI ÉS LAKÁSÜZEMELTETÉSI KÖZVÁLLALAT, SZABADKA
„ЈАВНО ПОДУЗЕЋЕ ЗА ГОСПОДАРЕЊЕ ЦЕСТАМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ“ SUBOTICA

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

Одговорни урбаниста:
РЕЉА М. КОВАЧ, маг.инж.арх.

Директор:
ОГЊЕН ГОЛУБОВИЋ, маг.инж.грађ.

Суботица, јул 2024. године

НАРУЧИЛАЦ: **ГРАДСКА УПРАВА - ГРАД СУБОТИЦА**

ИНВЕСТИТОР: **ГРАД СУБОТИЦА**

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: **ГРАДСКА УПРАВА - СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО**

ОБРАЂИВАЧ: **„ЈП ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ“ С У Б О Т И Ц А**

БРОЈ УГОВОРА: **299-12/24**

НАЗИВ ПЛАНА: **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ФОРМИРАЊЕ И РАЗГРАНИЧЕЊЕ СПОРТСКО – РЕКРЕАТИВНИХ КОМПЛЕКСА ЈАВНЕ И ОСТАЛЕ НАМЕНЕ У МЗ „ДУДОВА ШУМА“**

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ - ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: **РЕЉА М. КОВАЧ, маг.инж.арх.**

РАДНИ ТИМ: **МИЛИЦА АЛЕКСИЋ, маг.инж.арх.
АЛЕКСА ПЕТРИЋ, дипл.инж.саобр.
АНТЕ СТАНТИЋ, ел.инж.
ГАБОР ПОША, инж.геод.**

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

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА:

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

САДРЖАЈ:

А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА
2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА
3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА
 - 3.1 Анализа саобраћајне мреже
 - 3.2 Анализа и капацитети јавне комуналне инфраструктуре
 - 3.2.1. Електроенергетска, гасоводна и телекомуникациона мрежа
 - 3.2.2. Водоводна и канализациона мрежа
 - 3.3 Анализа постојећег јавног и другог зеленила
4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА
5. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ПРЕДЛОГОМ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА
6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО

1. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ XI – ДЕО ЗОНЕ „ДУДОВА ШУМА“ У СУБОТИЦИ („Службени лист Града Суботице“ бр. 43/2014).
2. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА Р=1:1000

В) ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ФОРМИРАЊЕ И РАЗГРАНИЧЕЊЕ СПОРТСКО – РЕКРЕАТИВНИХ КОМПЛЕКСА ЈАВНЕ И ОСТАЛЕ НАМЕНЕ У МЗ „ДУДОВА ШУМА“



8000072491838

**ИЗВОД О
РЕГИСТРАЦИЈИ
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА**Република Србија
Агенција за привредне регистреЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ
ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ
И СТАНОВАЊЕ СУБОТИЦА**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**

Матични / Регистарски број 20064030

Датум 23 MAR 2022 год.

СТАТУС

Статус привредног субјекта Активан

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Јавно предузеће

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА,
УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ СУБОТИЦА**Преводи пословног имена**

Превод пословног имена

Мађарски
БуњевачкиGospodarenje cestama, urbanističko planiranje i
stanovanje Subotica
Útfenntartó, Várostervezési és Lakásüzemeltetési
Közvállalat, Szabadka
Javno preduzeće za upravljanje putovima,
urbanističko planiranje i stanovanje Subotica**ПОДАЦИ О АДРЕСАМА****Адреса седишта**

Општина

СУБОТИЦА

Место

СУБОТИЦА

Улица

Трг Републике

Број и слово

16

Спрат, број стана и слово

/ /

Адреса за пријем електронске поште

Е- пошта

office@urbanizamsu.rs

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**Подаци оснивања**

Датум оснивања

8. јул 2005

Време трајања

Време трајања привредног субјекта	Неограничено
Претежна делатност	
Шифра делатности	7111
Назив делатности	Архитектонска делатност
Остали идентификациони подаци	
Порески Идентификациони Број (ПИБ)	103967584
Подаци од значаја за правни промет	
Текући рачуни	200-3266220102029-61 160-0000000478158-38 160-0051800013732-40 840-0000000949743-80 200-3266220103029-68 200-3266220101029-54 165-0007007220205-77 165-0007007220159-21 160-0000000461624-73
Контакт подаци	
Телефон 1	024/666-300
Интернет адреса	www.urbanizamsu.rs
Подаци о статусу / оснивачком акту	
Датум важећег статута	15. новембар 2016
Датум важећег оснивачког акта	22. септембар 2021

Законски (статутарни) заступници			
Физичка лица			
1. Име	Огњен	Презиме	Голубовић
ЈМБГ	2603982183905		
Функција	Директор		
Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом		

Назорни одбор			
Председник надзорног одбора			
Име	Предраг	Презиме	Бобић
ЈМБГ	0511981820058		
Чланови надзорног одбора			
1. Име	Гордана	Презиме	Губеринић
ЈМБГ	1804966835023		

2. Име

Бранка

Презиме Голијан

ЈМБГ

0606988825021

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Пословно име Grad Subotica

Регистарски /
Матични број 08070695

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 41.645,75 RSD

износ

датум

Уписан: 41.597,65 RSD

износ

датум

Уплаћен: 41.597,65 RSD

износ

датум

Уплаћен: 41.645,75 RSD

23. јул 2005

Неновчани

вредност

датум

опис

Уписан: 11.753.350,53 RSD

вредност

датум

опис

Унет: 11.753.350,53 RSD

31. децембар
2019

Удео

износ(%)

100,000000000000

Основни капитал друштва

Новчани

износ

датум

Уписан: 41.645,75 RSD

износ

датум

Уписан: 41.597,65 RSD

износ	датум	
Уплаћен: 41.645,75 RSD		
износ	датум	
Уплаћен: 41.597,65 RSD		
Неновчани		
вредност	датум	опис
Уписан: 11.753.350,53 RSD		
вредност	датум	опис
Унет: 11.753.350,53 RSD	31. децембар 2019	

Забележбе

1	Тип	
	Датум	29. јул 2005
	Текст	Оснивање привредног субјекта је настало на основу Одлуке јавног предузећа Завода за урбанизам, изградњу и уређивање Општине Суботица о статусној промени поделом уз оснивањенових јавних предузећа од 08.07.2005 године
2	Тип	
	Датум	28. децембар 2015
	Текст	Уписује се у Регистар привредних субјеката статусна промена припајања код привредног друштва DIREKCIJA ZA IZGRADNJU GRADA SUBOTICE JAVNO PREDUZEĆE, SUBOTICA, матични број 20064030, као друштва стицаоца и привредног друштва JAVNO PREDUZEĆE ZAVOD ZA URBANIZAM GRADA SUBOTICE SUBOTICA, матични број 20064102, као друштва које престаје припајањем услед чега се брише из Регистра привредних субјеката.

Регистратор, Миладин Маглов





На основу одредби Закона о планирању и изградњи објеката („Сл. гласник РС“, бр. 72/09,81/09 - исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19-др. Закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања, члан 77. („Службени гласник РС“, број 32/19). доносим:

Р Е Ш Е Њ Е **о одређивању одговорног урбанисте**

На изради ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ФОРМИРАЊЕ И РАЗГРАНИЧЕЊЕ СПОРТСКО – РЕКРЕАТИВНИХ КОМПЛЕКСА ЈАВНЕ И ОСТАЛЕ НАМЕНЕ У МЗ „ДУДОВА ШУМА“

- за Урбанистичку разраду: Реља М. Ковач, маст.инж.арх.

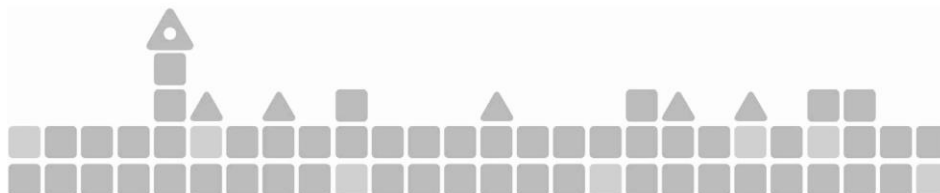
Бр.лиценце: 221А03624

Именовани је дужан, да се при изради Плана детаљне регулације за формирање и разграничење спортско – рекреативних комплекса јавне и остале намене у МЗ „Дудова шума“ придржава Закона о планирању и изградњи објеката („Сл. гласник РС“, бр. 72/09,81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19-др. Закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19) и др. подзаконским актима донетим на основу Закона о планирању и изградњи објеката као и у складу са важећом планском документацијом - Планом генералне регулације XI – део зоне „Дудова шума“ у Суботици („Службени лист Града Суботице“ бр. 43/2014).

Директор:

Огњен Голубовић, маст.инж.грађ.

Суботица, јул 2024. године





ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста који је Решењем именован за одговорног урбанисту ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ФОРМИРАЊЕ И РАЗГРАНИЧЕЊЕ СПОРТСКО – РЕКРЕАТИВНИХ КОМПЛЕКСА ЈАВНЕ И ОСТАЛЕ НАМЕНЕ У МЗ „ДУДОВА ШУМА“

Реља М. Ковач, маг.инж.арх., број лиценце 221А03624

ИЗЈАВЉУЈЕМ

да је да је материјал за рани јавни увид за ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ФОРМИРАЊЕ И РАЗГРАНИЧЕЊЕ СПОРТСКО – РЕКРЕАТИВНИХ КОМПЛЕКСА ЈАВНЕ И ОСТАЛЕ НАМЕНЕ У МЗ „ДУДОВА ШУМА“, урађен у складу са Законом о планирању и изградњи Републике Србије („Службени гласник РС“ бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/2013-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/19-др. Закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“ број. 32/19) и др. подзаконским актима донетим на основу Закона о планирању и изградњи објеката као и у складу са важећом планском документацијом – Планом генералне регулације XI – део зоне „Дудова шума“ у Суботици („Службени лист Града Суботице“ бр. 43/2014).

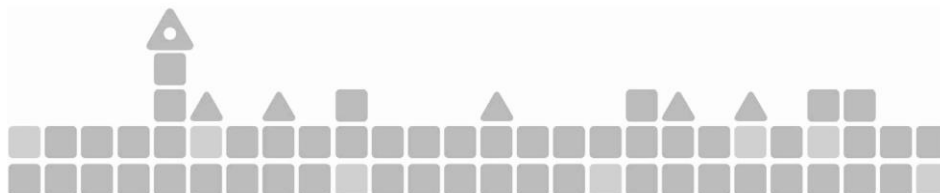
Одговорни урбаниста: Реља М. Ковач, маг.инж.арх.

Број лиценце: 221А03624

Лични печат: Потпис:

Број уговора: 299-12/24

Место и датум: Суботица, јул 2024. године





Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број: 000447593 2023

Датум: 2.4.2024. године

Београд, Немањина 22-26

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, са седиштем у Београду, Немањина 22-26, решавајући по пријави за полагање стручног испита и издавање лиценце за обављање стручних послова урбанистичког планирања за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам, коју је поднео Реља М. Ковач, из Суботице, ул. Алеја Маршала Тита бр. 14/32, на основу члана 162. ст. 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 - УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - УС, 50/2013 - УС, 98/2013 - УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023, у даљем тексту: Закон), члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, број 18/16, 95/18 - Аутентично тумачење и 2/2023 – одлука УС) и Правилника о полагању стручног испита у области просторног и урбанистичког планирања, израде техничке документације, грађења и енергетске ефикасности, као и лиценцама за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача и регистрима лиценцираних лица („Службени гласник РС”, бр. 2/2021, у даљем тексту: Правилник), а на предлог Комисије за полагање стручног испита и издавање лиценци за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача радова, доноси

РЕШЕЊЕ

I УТВРЂУЈЕ СЕ да је Реља М. Ковач, ЈМБГ 1211997820198, мастер инжењер архитектуре из Суботице, ул. Алеја Маршала Тита бр. 14/32, положио стручни испит за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам, за обављање стручних послова урбанистичког планирања.

II ИЗДАЈЕ СЕ лицу именованом у ставу I диспозитива лиценца за архитекту урбанисту за обављање стручних послова урбанистичког планирања из стручне области архитектура, уже стручне области урбанизам, (ознака лиценце: УП 02), број: 221A03624, чиме стиче професионални назив лиценцирани архитекта урбаниста.

Образложење

Чланом 162. став 1. Закона, прописано је да лицу које је положило одговарајући стручни испит у складу са чланом 161. Закона, на предлог Комисије из члана 161. став 4. Закона, министар надлежан за послове планирања и изградње решењем издаје лиценцу за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача радова, на основу којег се по службеној дужности врши упис у регистар лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера,

регистар лиценцираних извођача и евиденцију страних лица која обављају стручне послове.

Решењем Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, број 119-01-00993/2023-07 од 15. 6. 2023. године, донетим у складу са чланом 161. став 4. и 162. став. 1. Закона, образована је Комисија за полагање стручног испита и издавање лиценци за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача радова (у даљем тексту: Комисија).

Реља М. Ковач из Суботице, ул. Алеја Маршала Тита бр. 14/32, дана 1.12.2023. године, поднео је пријаву за полагање стручног испита и издавање лиценце за обављање стручних послова урбанистичког планирања за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам.

Чланом 7. Правилника прописани су општи услови за полагање стручног испита, док је чланом 10. Правилника прописана садржина пријаве за полагање стручног испита, као и документација која се уз пријаву прилаже.

Комисија за полагање стручног испита и издавање лиценци за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам, за лиценцираног урбанисту и лиценцираног архитекту урбанисту, је увидом у пријаву и све прилоге утврдила да је подносилац пријаве, приложио следеће: очитану личну карту, копију извода из матичне књиге рођених; копију дипломе о завршеним основним академским студијама првог степена архитектуре на Факултету техничких наука у Новом Саду Универзитета у Новом Саду, број: 012-Б-926/А од 19.12.2020. године; копију уверења о стеченом високом образовању на мастер академским студијама другог степена на Факултету техничких наука у Новом Саду Универзитета у Новом Саду, студијски програм – Архитектура, број: ФТН-012-22341 од 26.9.2022. године; доказ о радном искуству – потврде послодаваца: Јавно предузеће за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање из Суботице, од 30.11.2023. године, „Архитектура дизајн студио“ д.о.о. из Суботице, од 30.11.2023. године, Уговор о реализацији програма „Моја прва плата“ Националне службе за запошљавање – филијала Суботица, број: 2108-15423-68/2020, доказ о стручним резултатима - на прописаном обрасцу личну референц листу, чиме је констатовала да је кандидат приложио сву документацију прописану правилником и да су испуњени услови за полагање стручног испита.

Дана 25.3.2024. године, именована је положио стручни испит за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам, за обављање стручних послова урбанистичког планирања, чиме је комисија констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење решења.

Чланом 38. Закона о планирању и изградњи, између осталог прописано је да стручне послове руковођења и израде урбанистичких планова у својству одговорног урбанисте може да обавља лиценцирани урбаниста, односно лице са професионалним називом лиценцирани архитекта урбаниста које је уписано у регистар лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера у складу са законом и прописом којим се уређује полагање стручног испита, издавање лиценце и упис у регистар. Лиценцирани архитекта урбаниста може бити лице са стеченим високим образовањем из стручне области архитектура, односно уже стручне области урбанизам обима од најмање 300 ЕСПБ или еквивалентног нивоа утврђеног другим посебним прописима, положеним стручним испитом из уже стручне области урбанизма, одговарајућим стручним искуством у трајању од најмање три године и стручним резултатима (референце) из уже стручне области урбанизма. Право коришћења професионалног назива лиценцирани архитекта урбаниста има лице које испуњава услове из става 3. овог члана, односно лице коме је издата лиценца за одговорног урбанисту за руковођење

израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката у складу са прописима који су важили до ступања на снагу закона и које је уписано у регистар лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера у складу са законом и прописима донетим на основу закона.

Лиценцирани архитекта урбаниста обавља стручне послове урбанистичког планирања у складу са Законом и правилником којим се ближе прописују стручни послови просторног и урбанистичког планирања, израде техничке документације, грађења и енергетске ефикасности које обављају лиценцирана лица.

На основу свега наведеног, утврђено је да су испуњени сви услови прописани законом, те је сходно члану 136. Закона о општем управном поступку, одлучено као у диспозитиву овог решења.

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: Против овог решења може се изјавити жалба Влади у року од 5 (пет) дана од дана његовог уручења.



Број: 02-12/2024-12461
Београд, 30.05.2024. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 36/19), а на лични захтев члана Коморе, Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Реља М. Ковач, маст. инж. арх.
лиценца број

221А 036 24

**Архитекта урбаниста за обављање стручних послова урбанистичког
планирања из стручне области архитектура, уже стручне области
урбанизам**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 22.05.2025.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Михајло Мишић, дипл. грађ. инж.

А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

На 45. седници Скупштине града Суботице одржаној дана 04. априла 2024. године донета је Одлука о изради Плана детаљне регулације за формирање и разграничење спортско – рекреативних комплекса јавне и остале намене у МЗ „Дудова шума“ број I-00-350-28/2024 у даљем тексту: План („Службени лист Града Суботица“, број 8/24).

Саставни део Одлуке је Решење Градске управе Града Суботице – Секретаријата за грађевинарство број: IV-05-350-13.1/2024 од 06.03.2024. године, о неприступању стратешкој процени утицаја на животну средину.

Наручилац Плана је Град Суботица, на основу Уговора бр. 299-12/24 закљученог дана 10.04.2024. године 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.

Плански основ за израду Плана је:

- План генералне регулације XI – део зоне „Дудова шума“ у Суботици („Службени лист Града Суботице“ бр. 43/2014).

Правни основ за израду Плана је:

- Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ број 72/09, 81/09-испр., 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС и 50/13-УС и 98/13УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21 и 62/2023) - у даљем тексту: Закон.

На основу чл. 45. **Закона 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 и 52/2021), и члана 37. **Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** („Службени гласник РС“, број 32/19) 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.

Предмет јавног увида су основна концептуална планска развојна решења која се не односе на услове, могућности и ограничења грађења на појединачним катастарским или грађевинским парцелама.

У складу са чланом 46. **Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** („Службени гласник РС“, број

32/19) у току раног јавног увида прибављају се услови и други значајни подаци за израду планског документа од органа, посебних организација, ималаца јавних овлашћења и других институција.

Елаборат за рани јавни увид израђен је у складу са чланом 38. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања и садржи текстуални и графички део.

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНског ДОКУМЕНТА

Оквирна граница обухвата Плана је дефинисана Одлуком о изради, а коначна граница обухвата ће бити дефинисана у Нацрту плана.

Оквирну границу обухвата Плана детаљне регулације чини са југозападне стране регулација Козарачке улице, са јужне стране јужна регулација Шидске улице, са источне стране регулација Грабовачке улице, док северну границу представља железничка пруга Сомбор – Суботица.

Површина планом обухваћеног простора износи **цца 22,57 ха.**

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНског ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

Предметни простор је у протеклом периоду разрађен **ПЛАНом ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ XI – део зоне „Дудова шума“ у Суботици („Службени лист Града Суботице“ бр. 43/2014).** Према Плану генералне регулације, непосредно уз комплекс спортско - рекреационог центра „Дудова шума”, на просторима блокова 13, 13а, 15, 16 и 16а јужно од железничке пруге Сомбор - Суботица између Козарачке улице и улице 27. Марта, утврђени су простори намењени за спорт и рекреацију као доминантна компатибилна намена породичном становању средњих густина у овим блоковима, који у погледу спортско-рекреативних садржаја треба да допуњавају Спортско-рекреациони центар, као просторно одељене али функционално међусобно повезане, комплементарне наменске целине.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ XI

2.12. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СА ЛОКАЦИЈАМА ПРОПИСАНИМ ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ

За део простора који је намењен за спортско-рекреативне површине у делу блока 13 утврђује се обавеза израде Плана детаљне регулације, у циљу утврђивања корекције регулације постојећих улица и регулације нове уличне мреже са условима уређења и грађења за простор намењен за спорт и рекреацију. Планом детаљне регулације дефинисаће се регулационе линије Грабовачке улице између блокова 13 и 15, а тиме и линија разграничења површина намењених за спорт и рекреацију јавне намене у блоку 13 од површина намењених за спорт и рекреацију на земљишту за остале намене у блоку 15.

На целокупном простору Плана генералне регулације одређује се могућност даље разраде појединих делова Плановима детаљне регулације уколико се у току спровођења Плана накнадно укаже потреба формирања нових садржаја јавне намене унутар појединих наменских зона, али и у случају формирања другачије функционалне расподеле унутар постојећих површина и комплекса објеката јавне намене тј у циљу корекције регулација постојећих комплекса објеката јавне намене.

3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

У погледу намене простора може се констатовати да је простор обухваћен границама Плана највећим делом изграђен објектима у функцији јавне намене, док се поред објеката у функцији јавне намене налазе и објекти у функцији породичног становања.

Објекти јавне намене

Од јавних објеката у оквиру предметног простора налазе се следећи комплекси:

- Високошколска установа (грађевински факултет),
- Спортско-рекреациони центар „Дудова шума“ са отвореним и наткривеним базенима

Високошколска организација (грађевински факултет) у блоку 2г

Грађевински факултет је лоциран у блоку 2г северозападно од спортско-рекреационог центра „Дудова шума“. У објекту изграђеном осамдесетих година прошлог века настава се одвија у три нивоа (основне, мастер и докторске студије). Објекат је изграђен као слободностојећи и састоји се из два повезана тракта. На парцели је омогућено проширење факултетског комплекса и допуна недостајућих садржаја до планом предвиђених параметара.

Спортско-рекреациони комплекс са базенима „Дудова шума“ у блоку 2в

Спортско-рекреациони центар „Дудова шума“ се састоји од делом реализованог комплекса отворених базена са трибинама и пратећим садржајима, док се на јужном делу комплекса налази недовршени објекат - затворена пливачко/ватерполо дворана, чија изградња није окончана.

Породични објекти

На предметном простору најзаступљенија је индивидуална стамбена изградња, породичним стамбеним објектима и појединих стамбено - пословних објеката мале спратности. 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.

Према Плановима вишег реда и доступној документацији, унутар обухвата Плана детаљне регулације не налазе се објекти и целине валоризовани као непокретна културна добра.

3.1. Анализа саобраћајне мреже

У обухвату плана налази се део улице Грабовачка, Чачанска и део Шидске улице. Регулационе ширине улица потребно је дефинисати у складу са рангом улице у уличној мрежи, изграђености инфраструктуре, броја и стања стамбених и осталих објеката у предметним улицама као и планираном наменом околног простора. Планом детаљне регулације дефинисаће се регулационе ширине нових улица и саобраћајна инфраструктура у складу са потребама и будућом наменом простора.

Јавне површине односно улице потребно је прилагодити намени околног простора и допунити са потребним садржајем за ову врсту намене.

3.2. Анализа и капацитети јавне комуналне инфраструктуре

3.2.1. Електроенергетска, гасоводна и телекомуникациона мрежа

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

Напајање потрошача како приватних тако и комерцијалних електричном енергијом обезбеђено је путем једне дистрибутивне трафостанице која је изграђена на постору обухвата Плана као и још неколико које се налазе у непосредној близини овог простора, али им се трафореони простиру на предметном простору. Поменута трафостаница је МБТС типа (монтажно-бетонска трафостаница).

Вреловодна инфраструктура на претном простору није изграђена, али је део обрађиваног простора око Чачанске и Шидске улице (Грађевински факултет) предвиђен за проширење система даљинског грејања.

Дистрибутивна гасна мрежа (ДГМ) изграђена је на готово целокупном простору у границама Плана, у свим постојећим улицама осим у улицама Чачанска и Кајмакчаланска.

Телекомуникациона и КДС мрежа „Телекома Србије“ изведена је подземно углавном у источном делу обрађиваног простора у виду ТК каблова оптичке и месне мреже (Грабовачка улица), као и подземна ТК инфраструктура *YETTEL-a*, такође у Грабовачкој улици.

3.2.2. Водоводна и канализациона мрежа

У оквиру планом обухваћеног простора јавно водоснабдевање је изграђено у великом проценту. Предметна територија се снабдева са Водозавхвата I. Магистрални вод се налази у Козарачкој, Чачанској, Грабовачкој и Шидској улици и повезан је са водовима нижег реда у предметним улицама плана. Дуж мреже су уграђени противпожарни хидранти. Цеви су претежно од азбестцемента. Мрежа канализације је изграђена у виском проценту и припада колекторуи К-III.

3.3. Анализа постојећег јавног и другог зеленила

На простору у границама Плана издвајају се три типа јавних зелених површина:

- *улично зеленило,*
- *зеленило унутар постојећег СРЦ „Дудова шума“*
- *зеленило унутар појединачних парцела породичног становања*

Улично зеленило се издваја дуж улица претежно у виду листопадног дрвећа. Крошње дрвећа пружају значајан хлад овим улицама, али је у појединим деловима приметан недостатак континуитета растиња и недовољна ширина површина у нивоу партера, а само партерно уређење зелених појасева је изузетно лошег квалитета.

Унутар постојећег комплекса СРЦ „Дудова шума“ постоји уређена зелена површина парковског карактера.

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

4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Основна визија приликом израде овог Плана је да се изврши утврђивање и разграничење површина јавне и остале намене у циљу формирања комплекса објеката јавне и остале намене које је Плански потребно конципирати у функцију Спортско – рекреативних садржаја који могу бити у свим облицима својине према чл. 2 тачка 44 **Закон о планирању и изградњи** („Сл. гласник РС“ број 72/09, 81/09-испр., 64/10- Ус, 24/11, 121/12, 42/13-УС и 50/13-УС и 98/13УС, 132/14 145/14 , 83/2018, 31/2019 , 9/2020, 52/2021 и 62/2023), као и дефинисати правила уређења и грађења за претходно наведене намене и то на начин да се изради квалитетан спроведбени документ који ће омогућити бржи развој и лакше привођење простора планираним наменама, уз поштовање створених и природних вредности по принципу одрживог развоја.

Израда Плана детаљне регулације ради се у циљу:

- Усклађивања са важећом законском регулативом из области урбанистичког планирања и то пре свега са:
 - **Законом о планирању и изградњи** („Сл. гласник РС“ број 72/09, 81/09-испр., 64/10- Ус, 24/11, 121/12, 42/13-УС и 50/13-УС и 98/13УС, 132/14 145/14 , 83/2018, 31/2019 , 9/2020, 52/2021 и 62/2023) - у даљем тексту Закон.
 - **Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** („Службени гласник РС“, број 32/2019) – у даљем тексту: Правилник.
 - **Правилником о класификацији намене земљишта и планских симбола у документима просторног и урбанистичког планирања** („Сл. Гласник РС“ бр. 105/2020).
- Утврђивање и разграничење површина јавне намене у циљу формирања засебних комплекса Спортско – рекреативних садржаја (затворени и отворени базени „Дудова шума“) који могу бити у свим облицима својине према чл. 2 тачка 44 **Закон о планирању и изградњи** („Сл. гласник РС“ број 72/09, 81/09-испр., 64/10- Ус, 24/11, 121/12, 42/13-УС и 50/13-УС и 98/13УС, 132/14 145/14 , 83/2018, 31/2019 , 9/2020, 52/2021 и 62/2023). Услед новонасталих околности, уважавајући развојне и

економске могућности ЈЛС планира се Планско разграничење постојећег Спортско рекреативног комплекса „Дудова шума“ који чине постојећи објекти отворених базена а делом недовршени објекат - дворана затвореног (пливачко/ватерполо) базена чија изградња није окончана, самим тим објекат није приведен коначној намени. Тиме би се омогућила пренамена парцеле на којој се налази недовршена затворена пливачка дворана која је тренутно у јавној својини у спортско рекреативни комплекс намењен за осталу намену.

- Утврђивање намене земљишта на површинама за остале намене и дефинисање правила грађења и уређења за планирану зону Спортско-рекреативних садржаја.
- Утврђивање површина за јавне и остале намене у циљу формирања, или корекције уличне мреже и стварања услова за изградњу саобраћајне и друге инфраструктуре.
- Стварање урбанистичког континуитета између простора који су претходно обрађени урбанистичким плановима.

5. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ПРЕДЛОГОМ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

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 предметни простор је подељен на 9 урбанистичких блокова.

Основна визија израде Плана је утврђивање и разграничење површина јавне намене у циљу формирања засебних комплекса Спортско – рекреативних садржаја који могу бити у свим облицима својине према чл. 2 тачка 44 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ број 72/09, 81/09-испр., 64/10- Ус, 24/11, 121/12, 42/13-УС и 50/13-УС и 98/13УС, 132/14 145/14 , 83/2018, 31/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023). Услед новонасталих околности, уважавајући развојне и економске могућности Јединице локалне самоуправе, планира се разграничење постојећег Спортско - рекреативног комплекса „Дудова шума“ са изграђеним објектима отворених базена од дела на којем је започета изградња недовршеног објекта - пливачко/ватерполо дворане затвореног типа чија изградња није приведена намени. Тиме би се омогућила пренамена парцеле на којој се налази недовршена затворена пливачка дворана која је тренутно у јавној својини у спортско рекреативни комплекс намењен за осталу намену.

Високошколска установа (грађевински факултет)

Према развојном програму Грађевинског факултета планирано је повећање броја студената и формирање истраживачко иновационог центра – доградња постојећег објекта у неколико фаза. У циљу подизања квалитета наставе планира се изградња лабораторија за испитивање конструкција, геодезију, геомеханику, рачунарски центар, сале –слушаонице, кабинети за наставнике и сараднике, библиотека , читаоница, сала за израду дипломских радова, спортска хала са пратећим садржајима и др.

Поред доградње постојећих планира се и изградња нових објеката: летњи амфитеатар, отворених спортских терена и др...

Планским решењем предвиђено је проширење постојећег комплекса са његове северозападне стране тако да ће имати површину од цца 3 ха.

Постојећи спортско - рекреациони комплекс са отвореним базенима „Дудова шума“

Постојећи спортски комплекс јавне намене који чине постојећи објекти отворених базена (блок 2в) је планиран да се допуни новим садржајима, првенствено везаним за воду - низом отворених рекреативних базена за одрасле и децу, а затим и пратећим спортско-рекреативним игралиштима за тенис, кошарку, одбојку са разноврсним угоститељским функцијама као допунским садржајима у атрактивно урбано опремљеном и хортикултурно уређеном простору.

Спортско - рекреациони комплекс са затвореним пливачком двораном

Планира се разграничење тј. издвајање недовршеног објекта са околним простором чија изградња је намењена за дворану затвореног типа са базенима (блок 2б) чија изградња није окончана нити је приведена намени. Тиме би се омогућила пренамена парцеле која је тренутно у јавној својини у спортско - рекреативни комплекс намењен за осталу намену.

Планирани спортско-рекреациони садржаји

Уважавајући развојне и економске могућности Јединице локалне самоуправе планом се омогућава формирање нових спортско - рекреативних садржаја на простору који је тренутно у већински приватном власништву (блок 2ђ). Тиме ће се омогућити проширење и допуна спортских садржаја који не морају искључиво бити везани за постојећи комплекс СРЦ базени „Дудова шума“. На овом простору се плански омогућава изградња потпуно нових спортско рекреативних центара или проширење постојећег СРЦ базени „Дудова шума“.

Јавни паркинг

За посетиоце Парка „Дудова шума“, комплекса базена и гробља евидентиран је недостатак паркинг места. Из тог разлога планским решењем предвиђен је јавни паркинг у блоку 2а (капацитета цца 120 ПМ и 4 -5 аутобуса ПМ).

Урбанистички параметри утврђени Планом генералне регулације XI – део зоне „Дудова шума“ у Суботици („Службени лист Града Суботице“ бр. 43/2014). за постојеће и планиране намене представљају полазну основу за дефинисање правила грађења Плана детаљне регулације за формирање и разграничење спортско – рекреативних комплекса јавне и остале намене у МЗ „Дудова шума“. У даљем тексту наведени су као смернице за даљу израду Плана.

Због потребе за утврђивањем правила уређења и правила грађења простор унутар границе обухвата Плана је према преовлађујућој намени простора, урбанистичким показатељима и другим карактеристикама подељен на карактеристичне грађевинске целине – зоне:

Простор унутар границе плана подељен је на следеће зоне:

- А) ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ (саобраћајне површине, јавне функције и службе, површине за спорт и рекреацију)

Б) ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

1. ЗОНУ СТАНОВАЊА
- ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА
2. ЗОНУ ПОСЛОВАЊА
- ПОСЛОВНО - КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ
3. ЗОНУ СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
- ЗОНА СПОРТСКИХ ОБЈЕКТА НА ОСТАЛОЈ НАМЕНИ

А) ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Блокови 2а и 2г планирани су за зону површина јавне намене.

Зоне јавне намене обухватају просторе који су изграђени или су намењени за изградњу објеката од општег интереса.

Реконструкција и доградња недостајућих садржаја уз постојеће јавне објекте на основу правила грађења из предметног плана дозвољена је у случају да су комплекси јавне намене издвојене засебне просторне целине у функцији: школства (високошколско образовање), социјалне заштите и сл., уз услов поштовања урбанистичких параметара, као и прописа и норматива за одређену намену објеката.

У случају изградње нових садржаја као и на просторима предвиђеним за проширење комплекса јавне намене неопходна је даља разрада на основу Урбанистичког пројекта којим ће се дефинисати простори за изградњу и детаљно утврдити услови за изградњу нових објеката јавне намене, а у складу са важећим прописима и дефинисаним 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 паркови.

За постојеће и планиране просторе јавне намене и изградњу објеката од општег интереса обухвата у оквиру урбанистичке зоне утврђују се следећи урбанистички показатељи:

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	ЗОНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	макс. 2,4

Процент 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.

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

Организација и уређење грађевинске парцеле намењене грађењу јавних објекта првенствено је условљена планираном наменом те нормативима и прописима за изградњу јавних објеката у складу са бројем корисника 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 објектима - тенис терени, спортска игралишта, базени и сл. У оквиру комплекса обавезно 30% простора за слободне зелене површине.

Међусобна удаљеност наспрамних објеката мора да буде минимално половину висине вишег објекта, односно да не сме заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

Спратност објекта одређује се у зависности од непосредног окружења, постојећих објеката као и према садржајима унутар самог објекта, а може бити од П+Пк (приземље + поткровље) до П+3 (приземље + три спрата).

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта.

Кота приземља објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, односно треба да је у односу на нулту коту објекта виша за мин. 15 цм. а највише 1,20 м уколико се не гради подрум или сутерен, а морају се испоштовати услови за неометано кретање старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Уколико хидротехнички услови дозвољавају у склопу објекта се може градити подрум или сутерен.

Паркинг простор за кориснике комплекса јавних објеката, по правилу решавати у комплексу, у складу са условима прикључка на јавну саобраћајницу.

Паркинг простор се мора уредити на парцели ван јавне површине у зависности од намене и капацитета објекта и то тако да за четири корисника буде обезбеђено једно паркинг место плус 1 паркинг или гаражно место на 70,0 м². Од укупног броја планираних паркинг места за кориснике 10% обезбедити за паркирање возила лица са инвалидитетом. Смештај службених возила у склопу комплекса, решавати искључиво на припадајућој парцели, у складу са условима организације и уређења простора парцеле.

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

Грађење јавних објеката из области за које се на основу Закона о експропријацији може прогласити општи интерес, објеката енергетске инфраструктуре – трафо станица, дозвољено је на простору грађевинског земљишта остале намене – унутар формираних грађевинских блокова, у складу са важећим прописима за грађење објеката одређене намене и условима грађења утврђеним Планом.

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

Високо образовање (старосна група од 18 и више)

- лоцирани у граду и повезани са градским саобраћајем
- површина комплекса 25 м² / по студенту
- изграђена површина 10-12м² / по студенту
- 20-22 студента у учионици
- спратност објекта П+3+Пк
- комплекс опремљен отвореним теренима за спорт и рекреацију

- паркинг 1/20 корисника + 1/2 запослених

Спорт и рекреација

У оквиру ових простора могућа је допуна садржаја кроз изградњу недостајућих објеката намењених спорту и рекреацији у виду отворених и затворених спортских терена као и изградња пратећих садржаја комерцијално-угоститељске и туристичко-угоститељске намене. У оквиру спортско рекреативног комплекса, дозвољена је изградња пословно-стамбеног објекта, (један стан за потребе домара), с тим да његова површина не може да заузима више од 30% изграђене (развијене) површине тог објекта.

За потребе проширења садржаја и изградње нових објеката потребно је задовољити следеће параметре:

- Минимална величина парцеле је 800 м²
- индекс заузетости парцеле износи макс. 40%, при чему се у индекс заузетости не рачунају отворени спортски терени.
- спратност објеката макс. П+2, у складу са важећим нормативима и прописима за објекте одређене намене, односно према намени објекта, с тим да се морају обезбедити и услови за паркирање и гаражирање возила како запослених тако и осталих корисника - посетилаца.
- Спортски објекти – 1 ПМ на користан простор за 40 гледалаца
- Пословни објекти – 1 ПМ на 70м² корисне површине.
- У склопу комплекса обезбедити мин. 40% зелених површина. Отворени травнати спортски терени се рачунају као зелене површине са фактором 0,5 (нпр. ако покривају 60% парцеле, подизање високог зеленила треба да се одвија на најмање 10% површине).
- Укупан индекс заузетости, рачунајући објекте и отворене спортске терене је максимално 60%.

Улични коридори

Услови за уређење и изградњу су:

- Планиране регул. ширине саобраћајнице I реда су од 21 до 30 метара
- Планиране регул. ширине саобраћајнице II реда су од 18 до 28 метара
- Планиране регул. ширине саобраћајнице III реда су од 16 до 24 метара
- Сабирне улице по правилу 15 метара или више, а минимум 12 метара
- Стамбене улице по правилу 12 метара, минимално 10 метара, а само изузетно 8 метара на местима где се ни то не може обезбедити
- Пешачке стазе и пролази минимум 2,5 метра, а само изузетно 1,5 метар на местима где теренски услови не омогућују пуну ширину
- Колски пролази који спајају две јавне површине и друге површине (пасажи, улази у јавне паркинг гараже и у друге објекте јавне намене и сл.) по правилу су широки 6 метара, а само изузетно могу бити ширине 5 метара
- ширина једносмерне саобраћајнице мин. 3,0 м
- ширина двосмерне саобраћајнице мин. 2 x 2,75 м
- ширина бицикличке стазе мин. 1,0 м
- ширина пешачке стазе мин. 0,8 м
- зелене површине мин. 30%
- удаљеност дрвећа од објеката мин. 5,0 м
- удаљеност дрвећа од ивице коловоза мин. 1,5 м

Паркови и скверови

Услови за подизање и уређење су:

- зелене површине у склопу парка/сквера мин. 70%/мин. 60%

- цветњаци у склопу зелених површина 2-4%
- стазе и платои у склопу парка/сквера макс. 30%/макс. 40%
- евентуални објекти макс. 5%
- опремити прикладним вртним мобилијаром

Заштитно зеленило и заштитна шума

Услови за подизање и уређење су:

- на овим површинама није дозвољена изградња објеката;
- озелењавање вршити у складу са станишним условима;
- површине озеленети аутохтоним садним материјалом.

А) ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

1. ЗОНА СТАНОВАЊА

• ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА

Блокови 1б, 2д и 2е планирани су за породично становање средњих густина.

Врста и намена објеката 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 апотека, ветеринарска станица и сл.
- услужни сервиси (праонице возила, и сл.) у складу са важећим прописима и нормативима за грађење објекат ове намене, уколико не угрожавају објекте на суседним парцелама, односно услове живљења у непосредном окружењу.

-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.

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
- економских објеката (живинарници, свињци, говедарници са претећим објектима)
- бензинских и гасних станица

Услови за образовање грађевинске парцеле и величина 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 (деоба 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 слободностојећи
- као двојни
- у непрекинутом низу
- у прекинутом низу
- полуатријумски и атријумски објекти

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 м ²	Мин. ширина парцеле м
Слободно-стојећи објекти	- стамбени објекат	300	10,0
	- стамбени објекат мах. 3 стана	500	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 зони породичног становања средњих густина, утврђена је максимална величина грађевинске парцеле и то 1500 м² 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

Положај објекта у односу на регулациону линију дефинисан је грађевинском линијом, која представља линију до које се објекат може градити. Грађевинске линије дефинисане су удаљеностима на постојеће регулационе и међне линије или координатама преломних тачака (графички приказ 2.4).

Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за објекте у оквиру којих је у надземној или подземној етажи уличног фронта планирана гаража по правилу треба да је 6,0 м.

Изузетно, растојање грађевинске од регулационе линије може бити и на удаљености већој од утврђене минималне, а највише 15,0 м, уколико то намена и начин коришћења објекта захтевају, а дубина парцеле омогућава и ако се тиме битно не нарушава утврђени урбани ред у блоку, уличном потезу, као ни начин коришћења суседних парцела. Услов за грађење објеката на грађевинским линијама постављеним на

удаљености од регулационе линије већим од напред утврђених је да дворишна грађевинска линија од дворишне границе парцеле буде удаљена мин 20,0 м.

За грађење објеката на угаоним парцелама растојање грађевинских линија од обе регулационе линије треба да је на мин. 5,0 м, а само изузетно може бити мање – до 3,0 м, у случају постојећих парцела као и нових парцела које се након спроведене регулације улица оформљују у површинама и ширинама мањим од Планом утврђених.

Грађевинска линија за постављање пратећих и пословних објеката планираних као други објекат на парцели са породичним стамбеним објектом, утврдиће се Локацијском дозволом, 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 м, односно $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта, минимална међусобна удаљеност помоћних објеката је 2 м и главног објекта од помоћног 3 м.

Минимална удаљеност за:

- слободностојеће објекте	
на делу бочног дворишта север оријентације износи	2,0 м
на делу бочног дворишта југ оријентације износи	3,0 м
- двојне објекте и објекте у прекинутом низу	
на бочном делу дворишта износи	4,0 м
- први или последњи објекат у непрекинутом низу износи	3,0 м

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

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 м, а такође мора бити задовољен услов у погледу међусобне удаљености објеката с обзиром на планирану висину, а то је $\frac{1}{2}$ X 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 м, а од суседне грађевинске парцеле на делу бочног дворишта јужне оријентације 5,0 м, што је препорука за спровођење Плана – издавање Локацијске дозволе за појединачну изградњу на простору у границама Плана.

Грађење пословног објеката 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 м.

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 м, могу се предвидети са мањим површинама и парапетом висине мин. 1,8 м.

Отвори на породичним стамбеним и стамбено пословним објектима, постављеним од границе бочне суседне грађевинске парцеле на растојању од мин. 3,0 м 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 м, 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“ (копилит стакло, стаклене призме, полигал и сл.) који би служили искључиво за нужно осветљење просторије.

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА
ГУСТИНА НАСЕЉЕНОСТИ	50-100 ст/ха
УЧЕШЋЕ ПОСЛОВАЊА	макс. 40%
СПРАТНОСТ	П+1+Пк
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	макс. 40%

У зони ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА СРЕДЊИХ ГУСТИНА за парцеле веће од 700 м² индекс заузетости стамбеног објекта ће се рачунати као за површину парцеле од 700 м².

Највећа дозвољена спратност и висина 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 етажне ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Висина главног објекта унутар зоне дефинисана је растојањем од нулте коте објекта до коте стрехе и она максимално износи 10,0 м у случају изградње објекта спратности Су+П+1+Пк.

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. Висина ових објеката је мах. 7,0 м до коте стрехе.

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 м односно 3.0м 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 500м² (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 м.
- обезбеђењем потребног броја паркинг места на парцели.

Обезбеђивање 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 м.

У циљу обезбеђења услова приступа изграђеним објектима у залеђу парцеле, обезбедити на делу бочног дворишта пролаз минималне ширине 2,5 м (препоручена ширина 3,0 м). Уколико се ради о ивичној градњи-традиционалним низовима пролаз у дубину парцеле обезбедити кроз покривени пролаз – пасаж ширине мин. 3,0 м и висине од 4,0 м, 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 м² или једно паркинг место за 70 м² пословног простора.

Услови за ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати транспарентном или зиданом оградом чија висина може бити највише до 1,6 м према улици и 1,8 м 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 м, с тим да парапет ограде до висине 0,60 м (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 м или на начин као и ограде код објекта 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 м, 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.

2. ЗОНА ПОСЛОВАЊА

• ПОСЛОВНО - КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ

Блок 1а планиран је за зону пословно – комерцијалних садржаја.

Врста и намена објеката који се могу градити у зони

У оквиру зоне КОМЕРЦИЈАЛНИХ ФУНКЦИЈА у зависности од величине парцеле, дозвољено је грађење следећих објеката:

- ПОСЛОВНИ објекат терцијалне делатности, услужне делатности: туризам, трговине и угоститељство, услужно занатство, финансијске и друге услуге
- ПОСЛОВНО- СТАМБЕНИ ОБЈЕКТИ
ДРУГИ објекти на парцели (помоћни) у склопу планираних пословних комплекса могу се градити и други објекти који су неопходни за обављање основне делатности и то: административно управне зграде, магацини, комунални објекти...

Врста и намена објеката чија изградња је забрањена у зони

У ЗОНИ КОМЕРЦИЈАЛНИХ ФУНКЦИЈА није дозвољена изградња следећих објеката

- стамбени објекти (са искључивом стамбеном наменом)
- пословни и производни објекти, који врстом и катактером делатности могу угрозити животну средину разним штетним утицајима буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, за које је потребна израда Процене утицаја на животну средину, односно за које "Процена" потврди могућност штетних дејстава на животну средину која ни уз примену допунских мера заштите не могу у потпуности да се уклоне, на начин потпуног обезбеђења околине од загађења.

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 правоуганика или трапеза и да има приступ са јавног пута.

Изузетно, за градњу се могу користити и парцеле неправилног облика и које немају међусобно управне границе, у ком случају се изградња објеката прилагођава облику парцеле у складу са условима у грађевинском блока и изгледом уличног потеза.

Величина парцеле намењене за изградњу пословних објеката мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом, као и пратеће садржаје уз обезбеђивање прописаног индекса заузетости земљишта.

Минимална величина парцеле за изградњу нових комплекса пословних и комерцијалних објеката у зонама пословања је цца 600 м², а максимална величина је цца 1,0 ха тј. површина целог подблока 1а намењеног за пословно – комерцијалне садржаје.

Минимална ширина уличног фронта је 20 м.

Парцелација и препарцелација, односно деоба или укрупњавање грађевинских парцела у границама Плана, планирана је у циљу формирања грађевинских парцела оптималних величина, облика и површина за грађење објеката одређене врсте и намене, у складу са наменом и утврђеним начином коришћења простора, правилима грађења и техничким прописима као и потребама обезбеђења саобраћајних и др. инфраструктурних коридора.

Парцелација и препарцелација дозвољена је од утврђеног прописаног минимума, док максимална парцела није лимитирана – може и цео блок да се формира као јединствена парцела.

Деоба, као и укрупњавање грађевинских парцела утврђује се Пројектом парцелације односно препарцелације, у складу са условима за образовање грађевинских парцела дефинисаним овим Планом.

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

Положај објеката у односу на регулациону линију дефинише се грађевинском линијом која је мин. 5,0м удаљена од РЛ. Уколико је планирана нова ГЛ преко постојећих објеката она ће важити за евентуалну изградњу нових објеката.

Минимална међусобна удаљеност објекта изграђених на истој парцели/комплексу као и у односу на објекте на суседним парцелама/комплексима треба да износи половину висине вишег објекта а не мање од 5,0м, уз услов обезбеђења минималног трајања директог дневног осунчања других објеката (мин. половина трајања дневног осунчања), као и да су задовољени услови противпожарне заштите.

Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за објекте у оквиру којих је у надземној или подземној етажи уличног фронта планирана гаража по правилу треба да је 6,0 м.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) пословног објекта и линије суседне грађевинске парцеле на делу бочног дворишта северне оријентације је 2,0м, а од суседне грађевинске парцеле на делу бочног дворишта јужне оријентације 4,0м

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.

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

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

За грађење објеката на граници бочне парцеле и на удаљености од бочне парцеле мањој од 1,0 м, на забатним зидовима не могу се предвиђати отвори.

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости:

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	ЗОНА КОМЕРЦИЈАЛНИХ ФУНКЦИЈА
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	макс. 50 %

У зони КОМЕРЦИЈАЛНИХ ФУНКЦИЈА, уколико је паркирање обезбеђено у подземној етажи, максимални дозвољени индекс заузетости је 60%.

Максимални степен искоришћености парцела је 80% (рачунајући све објекте високоградње и платое са саобраћајницама и паркинзима).

Минималан проценат зелених површина на парцели износи 20%.

Само у случају да се површине за паркирање попличавају растер плочама и да се уједно предвиде зелени засади и то по један комад високог растиња на сваких 50м² паркинг простора тј. (на месту сучељавања) четири паркинг места, могуће је смањити проценат зелених површина на 20%.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Највећа дозвољена спратност ПОСЛОВНИХ ОБЈЕКТА у зони је П+2+Пк/(ПС) (приземље + два спрата + поткровље/повучени спрат).

Висина објекта – растојање од нулте коте терена до коте слемена, за пословне објекте спратности до П+2+Пк/(ПС) може бити мах. 16,0 м, односно изузетно, за пословне објекте који се граде са већом спратношћу и комбинацијом стандардних и специфичних етажа.

Уобичајена спратност (али не и строго дефинисана зато што зависи од технологије делатности) производних, сервисних и складишних објеката је П (приземље) са чистом висином од 4–6 м. Максимална спратност ових објекат је П+1 (приземље + спрат), а изузетно и више зависно од технологије.

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

Кота приземља свих планираних објеката утврђена је у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта.

Кота приземља објеката треба да је виша од коте нивелете јавног или приступног пута, односно да је од нулте коте објекта виша за мин. 15 цм.

Кота пода приземља може бити највише 1,20 м виша од нулте коте објекта.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На простору у границама Плана као други објекти на парцели могу се градити:

- помоћни објекти
- пословни и и складишни објекти

према условима утврђеним у оквиру овог поглавља.

Помоћни објекти (гараже, котларнице и др.) условљени су за грађење у склопу габарита пословних, пословно-складишних и других објекта на парцели, за које су наменски везани.

У оквиру пословног комплекса, дозвољена је изградња пословно – стамбеног објекта, (1-2 стана за потребе власника), с тим да стамбени простор мора да буде извођен истовремено или након изградње пословних садржаја и његова површина не може да заузима више од 40% изграђене (развијене) површине објекта.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру Плана мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 5,0 м са минималним унутрашњим радијусом кривине од 8,0 м. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5 м.

Паркинг простор за кориснике објекта, по правилу решавају 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 м² корисног простора у оквиру грађевинске парцеле изван површине јавног пута.

Трговину на мало – 1 ПМ на 100м² корисног простора;

Угоститељски објекат - 1 ПМ на користан простор за 8 столица;

Хотелски смештај - 1 ПМ на користан простор за 10 кревета;

За комерцијалне, трговачке и магацинске објекте - 1 ПМ на 200м² корисног простора;

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

Паркинг простор се може оформити и у предњем делу парцеле, у оквиру простора између регулационе и грађевинске линије, уколико се постављањем објекта на већој удаљености од регулационе линије не нарушава остварени урбани ред у уличном потезу, блоку.

Заједничка гаража унутар пословног комплекса може бити и у склопу објекта, с тим да осим испод основног габарита објекта, габарит подземне етаже може да буде и изван габарита основног објекта и то по правилу у равни терена (или са мах. издизањем до 1,2 м уколико то услови парцеле дозвољавају).

Услови за ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле се са уличне стране могу ограђивати зиданом оградом до висине од 0,9м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине 2,0 м.

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

Ограђивање према суседним парцелама може се решити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 2,0 м, која се поставља на међи тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Ограда може бити делом пуна, провидна или делимично провидна у складу са условима постављања – (према улици, према суседу и др.), изведена од опеке, дрвета, метала, комбинације материјала и као жива ограда.

Колске и пешачке капије у склопу уличних ограда по правилу су исте висине као ограда, са крилима која се морају отворити ка унутрашњости парцеле, с тим да могу бити и посебно наглашене, обликоване и обрађене.

Простор планиран за јавну намену - грађење објекта трафо станица потребно је оградити према улици транспарентном оградом, до висине 2,0 м, постављеном на регулационој линији улице, у складу са условима утврђеним за ограђивање грађевинских парцела формираних за грађење објекта на грађевинском земљишту остале намене.

3. ЗОНА СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ

• ЗОНА СПОРТСКИХ ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Блок 2б планиран је за зону спорта и рекреације на површинама остале намене који ће се плански издвојити из постојећег СРЦ „Дудова шума“.

У овој зони дозвољена је изградња:

- спортских објеката (затворених спортских дворана и слично),
- отворених или надкривених спортских терена (кошарка, тенис, одбојка и слично).
- отворени и затворени базени (купалиште, спа центар и слично)
- пратећих објеката за смештај спортиста (бунгалови, пансиони и слично),
- пратећих објеката у функцији спорта (свлачионице, клупске просторије и слично).
- пратећи објекти намењени угоститељству,
- пратећи објекти пословно-комерцијалних садржаја намењени услугама (смештајни капацитети).

Унутар блока 2б се изузетно омогућава се пренамена недовршеног спортско - рекреативног објекта пливачке дворане у садржаје који су компатибилни са зоном спорта и рекреације и то:

- 1) мултифункционални садржаји у оквиру спорта;
- 2) забавно рекреативни садржаји;
- 3) едукативно образовни садржаји;
- 4) културно - уметнички садржаји;
- 5) и пословно - комерцијални као пратећи садржаји уз горе наведене;

У оквиру овог простора могућа је допуна садржаја кроз изградњу недостајућих објеката намењених спорту и рекреацији у виду отворених и затворених спортских терена као и изградња пратећих садржаја комерцијално-угоститељске и туристичко-

угоститељске намене. У оквиру спортско рекреативног комплекса, дозвољена је изградња пословно-стамбеног објекта, (један стан за потребе власника), с тим да његова површина не може да заузима више од 30% изграђене (развијене) површине објекта.

У случају пренамене постојећег недовршено објекта пливачке дворане у изградњи у неки од компатибилних намена кроз реконструкцију, доградњу и изградњу унутар планираног спортско рекреативног комплекса на површинама остале намене прописује се обавеза даље разраде кроз израду Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације.

За зону се утврђују следећи урбанистички показатељи:

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	ЗОНА СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ остале намене
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	макс. 40%

Компатибилне намене у оквиру зоне спорта и рекреације, могу бити и 100% заступљене на појединачној грађевинској парцели у оквиру зоне и на њих се примењују правила за изградњу дефинисана за зону спорта и рекреације.

Сви објекти морају бити потпуно комунално опремљени и ограђени у циљу заштите корисника.

Сви пратећи објекти који се могу градити у зони (туристичко-угоститељски објекти, комерцијални и пословни објекти) могу бити заступљени мах 20% на нивоу зоне.

Укупан индекс заузетости, рачунајући објекте, отворене спортске терене и базене је максимално 60%.

Процент учешћа зеленила у склопу зоне је минимално 30%. У зелене површине се рачунају и отворени травнати спортски терени.

Организација и уређење комплекса намењеног изградњи објеката и пратећих садржаја у функцији спорта и рекреације је условљено врстом планиране спортске активности, прописаним нормативима за величину спортских терена на отвореном и затвореном простору као и мах. бројем корисника и гледалаца на трибинама.

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

Организација парцеле и изградња објеката може се вршити на основу Планом предвиђене документације уз поштовање утврђених правила грађења, и на основу важећих норматива и прописа за објекте одређене намене, односно према врсти спортске активности и броју корисника, стим да се на парцели-комплексу морају обезбедити и услови за паркирање и гаражирање возила, како запослених тако и осталих корисника.

Приликом изградње објеката у зони спорта и рекреације морају бити испоштовани следећи урбанистички услови:

- све слободне површине у склопу зоне спорта и рекреације треба да су парковски озелењене и уређене
- минимална светла висина спортске дворане је 6,0 м, док ће максимална висина наткривених спортских објеката зависити од прописаних услова за одређени ниво такмичења (државни, међународни)

- максимална спратност објеката осталих намена који прате спорт и рекреацију је П+2 (приземље + два спрата)
- приликом планирања и пројектовања објеката, морају се испоштовати сви услови за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.
- комплекси намењени за спорт и рекреацију могу се ограђивати транспарентном и зиданом оградом висине мах. 2,2 м, односно према условима које одреди надлежни орган ради контролисаног приступа корисника,
- Паркинг простор за кориснике објекта, решавати у оквиру сопствене парцеле, у складу са условима прикључка на јавну саобраћајницу.
- За спортске објекте потребно је обезбедити услов да на четири гледаоца буде паркинг место, док је за пословне објекте потребно обезбедити – 1 паркинг или гаражно место на 70,0 м² корисног простора или 1ПМ за два запослена. Од укупног броја планираних паркинг места 10% обезбедити за паркирање возила лица са инвалидитетом,
- Смештај службених возила решавати искључиво на припадајућој парцели, а у складу са условима организације и уређења простора парцеле.

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 су:

- 1) становање;
- 2) делатности;
- 3) пословање;
- 4) трговина;
- 5) угоститељство;
- 6) занатство и услуге;
- 7) комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, пословања или снабдевања горивом;
- 8) здравство;
- 9) социјална заштита;
- 10) образовање;
- 11) култура;
- 12) верски објекти.

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.

Јавни објекти могу се градити унутар свих зона.

6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

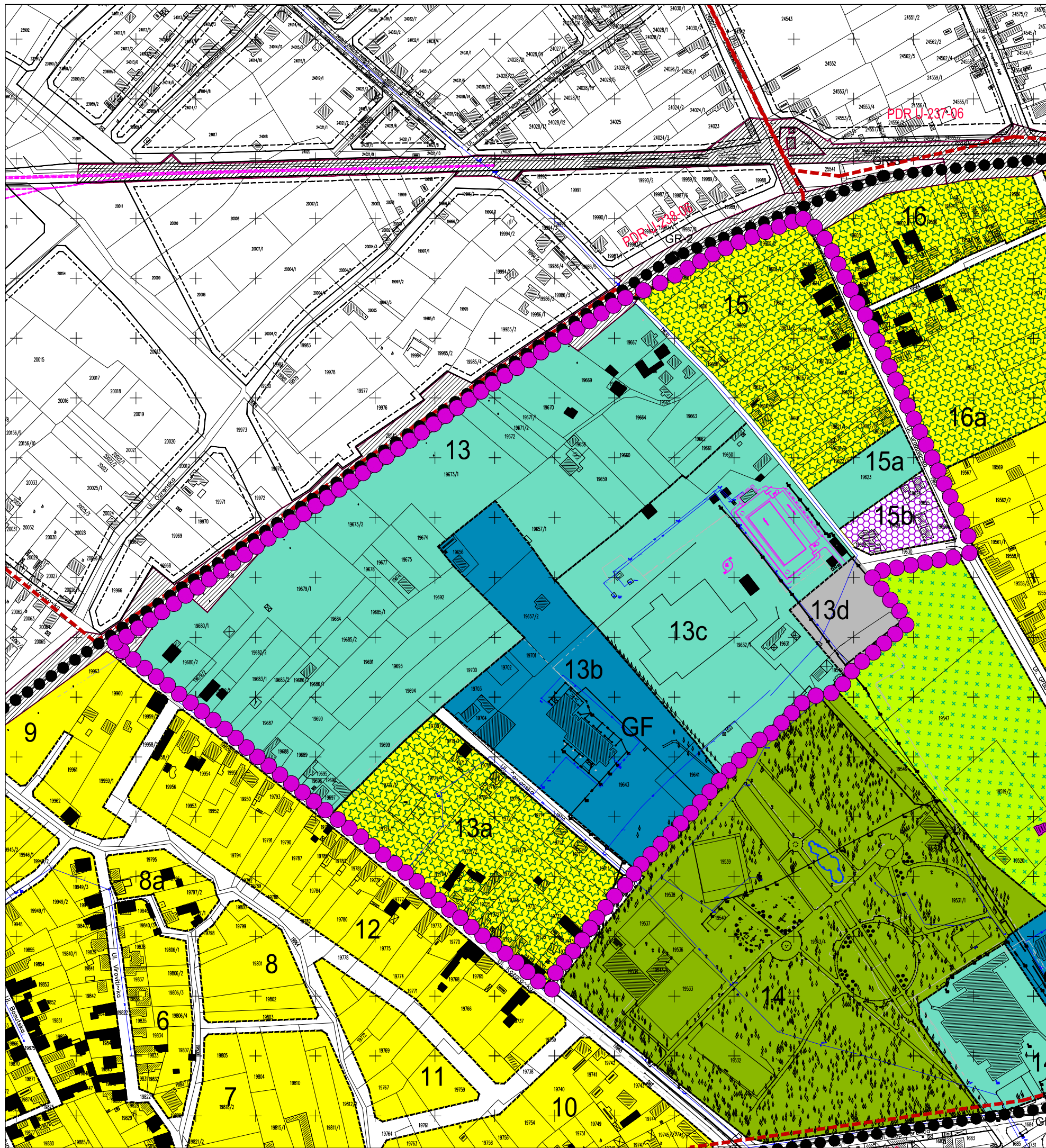
Планирање, коришћење и уређење простора се заснива на циљевима одрживог развоја кроз интегрални приступ планирању, са акцентом на обезбеђење равномерног територијалног развоја, рационално коришћење земљишта, усаглашеност са европским прописима и стандардима из области планирања и уређења простора, примену прописа и принципа на смањењу загађења животне средине и деградације предметног простора, уз обезбеђење учешћа јавности у процесу планирања и уређења простора који ће омогућити утицај на креирање животног простора непосредних корисника и тиме допринети уклапању нових садржаја у урбану меморију простора.

Очекивани ефекти израде Плана у погледу унапређења начина коришћења простора су:

- Јасно дефинисана планирана претежна намена површина: за јавне потребе и остале намене, тако да се истовремено обезбеђује јавни интерес и одрживи економски и социјални аспект развоја дела урбане зоне и ширег окружења;
- Корекција саобраћајница ради побољшања саобраћајних капацитета и изградње саобраћајне и неопходне комуналне инфраструктуре;
- Прилагођавање намене простора актуелним потребама становништва, уз стратешку визију и модификовање у будућности;
- Координирано усклађивање интереса јавног и приватног сектора;
- Олакшан и убрзан процес реализације планираних садржаја, који су утврђени на бази реалних потреба становништва насеља урбанистичке зоне уз задовољење економских параметара изградње и коришћења простора;
- Стварање предуслова за спроводљивија решења у циљу омогућавања реализације планираних урбанистичких концепта;
- Утврђивање комплементарних намена уз дефинисану основну намену простора како би се омогућила флексибилност и лакша спроводљивост предложених решења.

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО

ПЛАН ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ФОРМИРАЊЕ И РАЗГРАНИЧЕЊЕ СПОРТСКО – РЕКРЕАТИВНИХ КОМПЛЕКСА ЈАВНЕ И ОСТАЛЕ НАМЕНЕ У МЗ „ДУДОВА ШУМА“

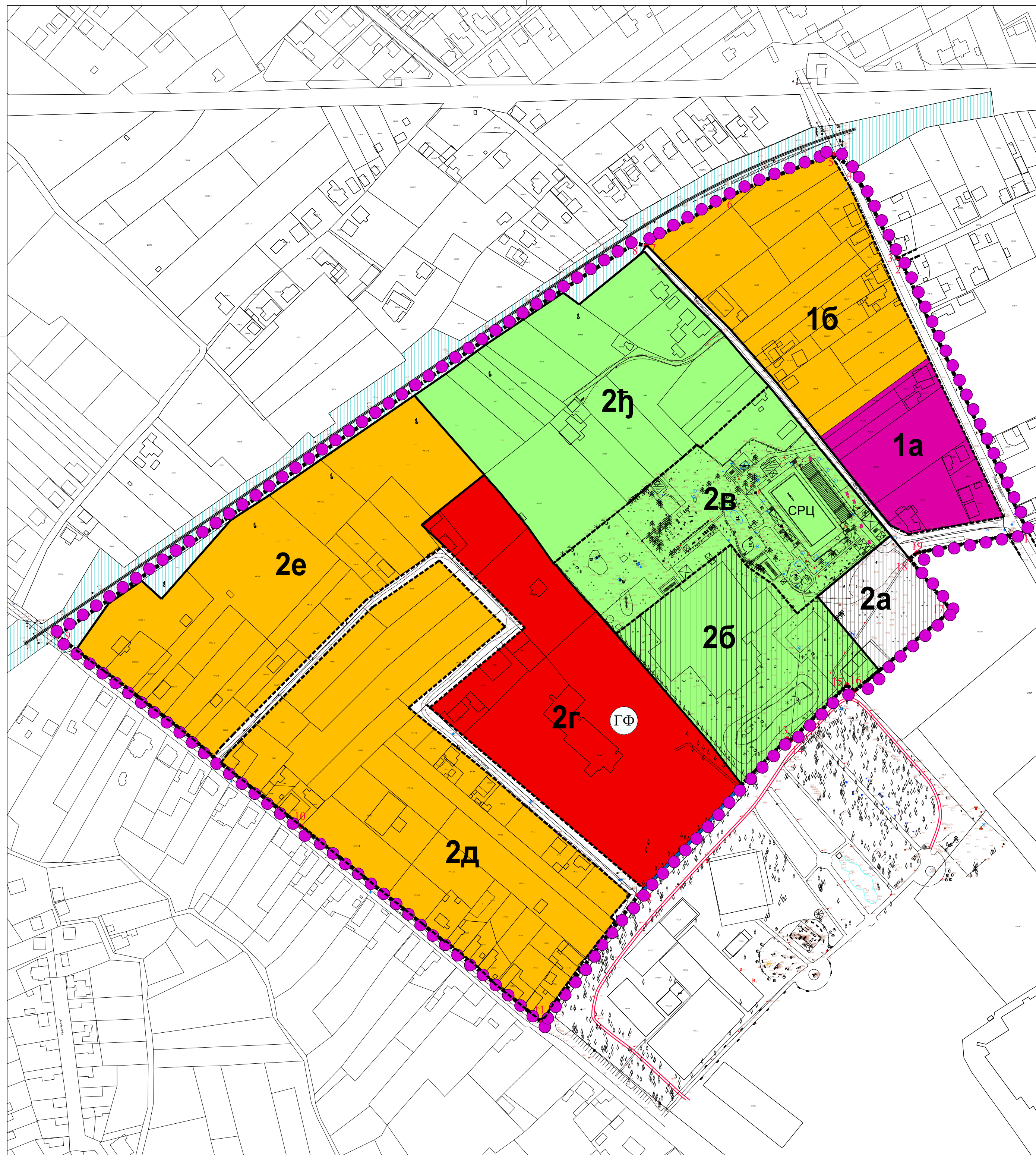


ЛЕГЕНДА:

















- Оквирна граница обухвата Плана детаљне регулације за формирање и разграничење спортско-рекреативних комплекса јавне и остале намене у МЗ "Дудова шума"
 - Граница обухвата Плана генералне регулације
 - Ознака блокова
 - Обухват вазежих Планава детаљне регулације
 - Постојећи објекти
 - Евидентирани објекти
 - Регулационе линије по постојећим међним линијама
 - Планиране регулационе линије
 - Регулационе линије комплекса јавне намене
- ### ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
- Улице
 - Парцеле железнице
 - Јавно зеленило парк "Дудова шума са садржајима спорта и рекреације
 - Отворени део колектора III од Сомборске пруге до Гробљанске улице
 - Јавни паркинг
 - Садржај спорта и рекреације
 - 13с Постојећи комплекс базена
 - 14а Хала спортова
 - 15а Пратећи садржај спорта и рекреације
- ### ПОСТОЈЕЋИ КОМПЛЕКСИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ:
- МUP Станица граничне полиције
 - GF Грађевински факултет
 - DS Дом за старе
 - SD Студентски дом
- ### КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ:
- Гробље
- ### ПОВРШИНА ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ:
- Зона породичног становања средњих густина
 - Пословно - комерцијални садржај
 - Породично становање са доминантном наменом спорта и рекреације
 - Црквени комплекс
- ### ЗАШТИЋЕНА НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА:
- Споменаци културе
 - Добра под претходном заштитом
 - Заштита кроз документацију

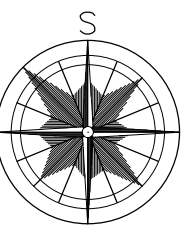
		"ЈП ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ" СУБОТИЦА	
Предмет: ПЛАН ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ФОРМИРАЊЕ И РАЗГРАНИЧЕЊЕ СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНИХ КОМПЛЕКСА ЈАВНЕ И ОСТАЛЕ НАМЕНЕ У МЗ "ДУДОВА ШУМА"	Цртеж: ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ XI	Одговорни урбаниста: РЕЉА КОВАЧ, маст. инж.арх.	Параф:
Наручилац: ГРАД СУБОТИЦА		Сарадник планер: МИЛИЦА АЛЕКСИЋ, маст. инж.арх.	Датум: ЈУЛ 2024.
			Размера: Бр. листа: 1.

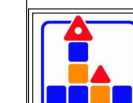
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ФОРМИРАЊЕ И РАЗГРАНИЧЕЊЕ СПОРТСКО – РЕКРЕАТИВНИХ КОМПЛЕКСА ЈАВНЕ И ОСТАЛЕ НАМЕНЕ У МЗ „ДУДОВА ШУМА“



ЛЕГЕНДА:

-  Оквирна граница обухвата Плана детаљне регулације за формирање и разграничење спортско-рекреативних комплекса јавне и остале намене у МЗ "Дудова шума"
-  Преломне тачке оквирне границе обухвата Плана детаљне регулације
-  Постојећи објекти
-  Постојеће међне линије катастарских парцела
- 1а** Ознаке урбанистичких блокова
-  Постојеће регулационе линије
-  Планиране регулационе линије
- ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ**
-  Железничка пруга Суботица - Сента
-  Улице
-  Јавни паркинг
- ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ**
-  Јавне функције и службе
-  Висошколска установа (грађевински факултет)
-  Постојећи Спортско - рекреативни центар "Дудова шума"
-  Планирани спортско - рекреативни садржаји
- СРЦ** СРЦ базени "Дудова шума"
- ПОВРШИНЕ ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**
- СТАНОВАЊЕ**
-  Породично становање средњих густина
- РАДНЕ И ПОСЛОВНЕ ЗОНЕ**
-  Пословно - комерцијални садржаји
- ПОВРШИНЕ ЗА СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈУ**
-  Зона спортских објеката остале намене



 "ЈП ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ" СУБОТИЦА			
		Предмет: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ФОРМИРАЊЕ И РАЗГРАНИЧЕЊЕ СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНИХ КОМПЛЕКСА ЈАВНЕ И ОСТАЛЕ НАМЕНЕ У МЗ "ДУДОВА ШУМА"	Цртеж: ПРЕТЕЖНА ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА ЗА ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
Наручилац: ГРАД СУБОТИЦА		Сарадник планера: МИЛИЦА АЛЕКСИЋ, маг. инж.арх.	Датум: ЈУЛ 2024.
			Размера: 1:2000
			Бр. листа: 2.

В) ДОКУМЕНТАЦИЈА

Број:
На основу члана 35. став 7. и члана 46. став 1. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ број 72/09, 81/09-испр., 64/10- УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 130/13-УС и 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019 – и др. Закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и члана 53. став 1. тачка 5. Статута Града Суботице („Службени лист Града Суботице“ бр. 27/19 – пречишћен текст),
Скупштина града Суботице, на 45. седници одржаној дана 04. априла 2024. године, донела је

О Д Л У К У
о изради Плана детаљне регулације за формирање и разграничење спортско – рекреативних комплекса јавне и остале намене у МЗ „Дудова шума“

Члан 1.

Овом одлуком приступа се изради Плана детаљне регулације за формирање и разграничење спортско – рекреативних комплекса јавне и остале намене у МЗ „Дудова шума“ (у даљем тексту: План).

Оквирне границе обухвата планског документа са описом

Члан 2.

Простор се налази у централном делу грађевинског подручја утврђеног Генералним урбанистичким планом Суботица – Палић до 2030. целокупан простор се налази у границама МЗ „Дудова шума“.

Предметни простор је у протеклом периоду разрађен Планом генералне регулације XI – део зоне „Дудова шума“ у Суботици („Службени лист Града Суботице“ бр. 43/2014). Према Плану генералне регулације, непосредно уз комплекс спортско - рекреационог центра „Дудова шума“, на просторима блокова 13, 13а, 15, 16 и 16а јужно од железничке пруге Сомбор - Суботица између Козарачке улице и улице 27. Марта, утврђени су простори намењени за спорт и рекреацију као доминантна компатибилна намена породичном становању средњих густина у овим блоковима, који у погледу спортско-рекреативних садржаја треба да допуњавају Спортско-рекреациони центар, као просторно одељене али функционално међусобно повезане, комплементарне наменске целине.

За део простора који је намењен за спортско-рекреативне површине у делу блока 13 утврђује се обавеза израде Плана детаљне регулације, у циљу утврђивања корекције регулације постојећих улица и регулације нове уличне мреже са условима уређења и грађења за простор намењен за спорт и рекреацију. Планом детаљне регулације дефинисаће се регулационе линије Грабовачке улице између блокова 13 и 15, а тиме и линија разграничења површина намењених за спорт и рекреацију јавне намене у блоку 13 од површина намењених за спорт и рекреацију на земљишту за остале намене у блоку 15.

На целокупном простору Плана генералне регулације одређује се могућност даље разраде појединих делова Плановима детаљне регулације уколико се у току спровођења Плана накнадно укаже потреба формирања нових садржаја јавне намене унутар појединих наменских зона, али и у случају формирања другачије функционалне расподеле унутар постојећих површина и комплекса објеката јавне намене тј у циљу корекције регулација постојећих комплекса објеката јавне намене.

Оквирну границу обухвата Плана детаљне регулације чини са југозападне стране регулација Козарачке улице, са јужне стране јужна регулација Шидске улице, са источне стране регулација Грабовачке улице, док северну границу представља железничка пруга Сомбор – Суботица.

Површина планом обухваћеног простора износи цца 22,57 ха.

Услови и смернице планских докумената вишег и развојних стратегија

Члан 3.

Плански основ за израду предметне Плана детаљне регулације је:

- Генерални план Суботица - Палић до 2030. године („Службени лист општине Суботица“ бр. 29/2018).
- План генералне регулације XI– део зоне „Дудова шума“ у Суботици („Службени лист Града Суботице“ бр. 43/2014).

Принципи планирања, коришћења, уређења и заштите простора

Члан 4.

Планирање, коришћење и уређење простора се заснива на принципу: одрживог развоја кроз интегрални приступ планирању, рационално коришћење земљишта, одрживо коришћење простора и заштиту животне средине, уз обезбеђење учешћа јавности у планирању и обликовању животног простора и усаглашеност са европским прописима и стандардима из области планирања и уређења простора. Начела планирања се базирају на унапређењу квалитета и услова живљења и кроз обезбеђење повољнијих планских предуслова за реализацију недостајућих садржаја сектора оптималног капацитета, унутар предметног простора и снажнију просторно - планску подршку реализацији и развоју у оквиру зоне спортско-рекреативних садржаја, прилагођено окружењу и потребама, а на начин којим ће се омогућити боље искоришћење потенцијала за пословни развој непосредног и ширег урбаног окружења.

Визија и циљеви планирања, коришћења, уређења и заштите планског подручја

Члан 5.

Основна визија приликом израде овог Плана је да се изврши утврђивање и разграничење површина јавне и остале намене у циљу формирања комплекса објеката јавне и остале намене које је Плански потребно конципирати у функцију Спортско – рекреативних садржаја који могу бити у свим облицима својине према чл. 2 тачка 44 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ број 72/09, 81/09-испр., 64/10- Ус, 24/11, 121/12, 42/13-УС и 50/13-УС и 98/13УС, 132/14 145/14 , 83/2018, 31/2019 , 9/2020, 52/2021 и 62/2023), као и дефинисати правила уређења и грађења за претходно наведене намене и то на начин да се изради квалитетан спроведбени документ који ће омогућити бржи развој и лакше привођење простора планираним наменама, уз поштовање створених и природних вредности по принципу одрживог развоја.

Израда Плана детаљне регулације ради се у циљу:

- Усклађивања са важећом законском регулативом из области урбанистичког планирања и то пре свега са:
 - Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ број 72/09, 81/09-испр., 64/10- Ус, 24/11, 121/12, 42/13-УС и 50/13-УС и 98/13УС, 132/14 145/14 , 83/2018, 31/2019 , 9/2020, 52/2021 и 62/2023) - у даљем тексту Закон.
 - Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019) – у даљем тексту: Правилник.
 - Правилником о класификацији намене земљишта и планских симбола у документима просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“ бр. 105/2020).
- Утврђивање и разграничење површина јавне намене у циљу формирања засебних комплекса Спортско – рекреативних садржаја (затворени и отворени базени „Дудова шума“) који могу бити у свим облицима својине према чл. 2 тачка 44 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ број 72/09, 81/09-испр., 64/10- Ус, 24/11, 121/12, 42/13-УС и 50/13-УС и 98/13УС, 132/14 145/14 , 83/2018, 31/2019 , 9/2020, 52/2021 и 62/2023). Услед новонасталих околности, уважавајући развојне и економске могућности ЈЛС планира се разграничење постојећег Спортско рекреативног комплекса „Дудова шума“ који делом чине постојећи објекти отворених базена а делом недовршени објекат - дворана затвореног (пливачко/ватерполо) базена чија изградња није окончана. Тиме би се омогућила

пренамена парцеле на којој се налази недовршена затворена пливачка дворана која је тренутно у јавној својини у спортско рекреативни комплекс намењен за осталу намену.

- Утврђивање намене земљишта на површинама за остале намене и дефинисање правила грађења и уређења за планирану зону Спортско-рекреативних садржаја.
- Утврђивање површина за јавне и остале намене у циљу формирања, или корекције уличне мреже и стварања услова за изградњу саобраћајне и друге инфраструктуре.
- Стварање урбанистичког континуитета између простора који су претходно обрађени урбанистичким плановима.

Концептуални оквир планирања, са предлогом основних намена простора и коришћења земљишта

Члан 6.

Концептуални оквир планирања израде Плана детаљне регулације за формирање и разграничење спортско – рекреативних комплекса јавне и остале намене у МЗ „Дудова шума“ треба да обезбеди континуитет у планирању како би се, у складу са Планом генералне регулације XI – део зоне „Дудова шума“ у Суботици („Службени лист Града Суботице“ бр. 43/2014), обезбедио плански основ за формирање другачије функционалне расподеле унутар постојећих површина и комплекса објеката јавне намене, тј. у циљу корекције регулација постојећих комплекса објеката јавне намене и простора остале намене намењеног за спорт и рекреацију

Начин финансирања израде планског документа, назив носиоца израде и рок за израду

Члан 7.

Финансијска средства за израду Плана обезбедиће се у буџету Града Суботице. Носилац израде је Секретаријат за грађевинарство Градске управе Града Суботице. Обрађивач Плана је Јавно предузеће за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање Суботица. Рок за израду је дванаест (12) месеци од дана ступања на снагу Одлуке о изради плана.

Место и начин обављања јавног увида

Члан 8.

План ће бити изложен на јавни увид у згради Градске управе Града Суботице у канцеларији 204. Оглашавање излагања на јавни увид и излагање Плана на јавни увид обавиће Секретаријат за грађевинарство Градске управе Града Суботица.

Одлука о изради или неприступању изради стратешке процене утицаја

Члан 9.

Не приступа се изради Извештаја о стратешкој процени утицаја на животну средину за План на основу Решења донетог од стране Секретаријата за грађевинарство Градске управе Града Суботице, број IV-05-350-13.1/2024 од 06.03.2024.год.

Податак о потреби израде Студије заштите непокретног културног добра

Члан 10.

Не приступа се изради Студије заштите непокретног културног добра на основу мишљења Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица бр. 237-2/12 од 05.03.2024.год.

Број примерака плана који је потребно изградити у аналогном и дигиталном облику

Члан 11.

Потребно је изградити по шест (6) примерака Плана у аналогном и дигиталном облику.

Члан 12.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу Града Суботице”.

Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
Град Суботица
СКУПШТИНА ГРАДА СУБОТИЦЕ
Број: I-350-28/2024
Дана: 04.04.2024.године
С у б о т и ц а

Председник Скупштине града Суботице
др Балинт Пастор, с.р.
(Dr. Pásztor Bálint)

За тачност:

Секретар Скупштине града
Ђула Ладони, дипл. правник

