

**PLAN GENERALNE REGULACIJE III
ZA DEO ZONE „ALEKSANDROVO“
U SUBOTICI**

S.G. Subotica na sednici
održanoj dana 29.11.2012. godine
pod brojem I-00-011-64/2012
donela je Odluku o donošenju Plana
Predsednik S.G. Subotice
MARIA KERN ŠOLJA

Direktor

mr Dragan Trklja, dipl. pravnik

Subotica, Novembar 2012. godine

NARUČILAC: **GRAD SUBOTICA**

OBRADIVAČ: **JP "ZAVOD ZA URBANIZAM GRADA SUBOTICE"**

BROJ UGOVORA: **27-127/11**

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

RUKOVODILAC
IZRADE: **NORBERT MOLNAR G, dipl.ing. arh.**
odgovorni urbanista

RADNI TIM: **STIPAN JARAMAZOVIĆ, dipl.ing.saob., odgovorni urbanista**
SNEŽANA DAVIDOVIĆ, dipl.ing. građ, odgovorni urbanista
MILAN MARJANOV, dipl.ing.saob.
ANTE STANTIĆ, el.ing.
ANKA ŠUJICA, dipl.ing.građ,
GABOR POŠA, ing.geod.

SARADNICI: **TANJA MIJATOVIĆ dipl.ing. arh.**
ANIKO BALOG, građ.ing.
ZORKA TATIĆ, arh. tehničar
ANDRIĆ OLGA, arhivar

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

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

S A D R Ź A J :

I. POLAZNE OSNOVE

1. IZVOD IZ TEKSTUALNOG DELA USVOJENOG KONCEPTA PLANA

- 1.1. PLANSKI I PRAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE PLANA
- 1.2. POLOŽAJ PROSTORA U OKRUŽENJU
- 1.3. POSTOJEĆA NAMENA PROSTORA I OSNOVNE URBANISTIČKE KARAKTERISTIKE PROSTORA
- 1.4. POSTOJEĆA KOMUNALNA OPREMLJENOST PROSTORA
 - 1.4.1. *Analiza mreže saobraćajnica*
 - 1.4.2. *Analiza i kapaciteti javne komunalne infrastrukture*
 - 1.4.2.1. *Elektroenergetska, gasovodna i telekomunikaciona mreža*
 - 1.4.2.2. *Vodovodna i kanalizaciona mreže*
- 1.5. ANALIZA POSTOJEĆEG JAVNOG I DRUGOG ZELENILA
- 1.6. STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE
- 1.7. GRANICE PLANA SA POPISOM KATASTARSKIH PARCELA

II. PLANSKI DEO

2. PRAVILA UREĐENJA PROSTORA

- 2.1. PODELA NA CELINE UNUTAR PROSTORA PLANA
- 2.2. KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA I BILANS POVRŠINA
 - 2.2.1. *Koncepcija uređenja prostora*
 - 2.2.2. *Koncepcija uređenja karakterističnih građevinskih zona ili karakterističnih celina (blokova) određenih planom prema morfološkim , planskim , istorijsko –ambijentalnim i drugim karakteristikama*
 - 2.2.3. *Bilans površina*
 - 2.2.4. *Urbanistički pokazatelji za celokupan prostor u granicama plana*
- 2.3. PRAVILA, USLOVI I OGRANIČENJA UREĐENJA PROSTORA
- 2.4. PODELA ZEMLJIŠTA OBUHVAĆENOG PLANOM NA POVRŠINE JAVNE NAMENE I POVRŠINE OSTALE NAMENE
 - 2.4.1. *Površine javne namene*
 - 2.4.2. *Površine za ostale namene*
 - 2.4.3. *Elementi za parcelaciju građevinskog zemljišta namenjenog za javne površine – ulice*
- 2.5. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA UREĐENJE I IZGRADNJU POVRŠINA JAVNE NEMENE
 - 2.5.1. *Saobraćajne površine*
 - 2.5.2. *Javne zelene površine*
- 2.6. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA JAVNE NAMENE
 - 2.6.1. *Objekti javne namene za koje je predviđeno utvrđivanje opšteg interesa*

2.6.2. *Trafo stanice*

2.7. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA MREŽE JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

2.7.1. *Elektroenergetska, toplifikaciona, gasovodna i telekomunikaciona mreža*

2.7.2. *Vodovodna i kanalizaciona mreža*

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

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

2.10. USLOVI ZAŠTITE PROSTORA

2.10.1. *Opšti i posebni uslovi i mere zaštite kulturnog nasleđa - Ambijentalne celine od kulturno istorijskog ili urbanističkog značaja kao i popis objekata za koje se pre obnove ili rekonstrukcije moraju izraditi konzervatorski ili drugi uslovi za preduzimanje mera tehničke zaštite*

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

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

2.10.4. *Uslovi za evakuaciju otpada*

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

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

2.13. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE

2.14. PRAVILA PARCELACIJE, PREPARCELACIJE I ISPRAVKE GRANICA PARCELA

3. PRAVILA GRAĐENJA

3.1. URBANISTIČKI USLOVI I PRAVILA GRAĐENJA PO ZONAMA

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

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

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

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

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

3.1.1.5. *Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele*

3.1.1.6. *Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata*

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

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

3.1.1.9. *Uslovi za ograđivanje parcele*

3.1.2. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI KOMERCIJALNIH FUNKCIJA

- 3.1.2.1. *Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi u zoni*
- 3.1.2.2. *Vrsta i namena objekata čija izgradnja je zabranjena u zoni*
- 3.1.2.3. *Uslovi za obrazovanje građevinske parcele i veličinu parcele prema vrsti i nameni objekata*
- 3.1.2.4. *Uslovi u pogledu položaja objekata u odnosu na regulacionu liniju i granice građevinske parcele sa uslovima za otvore prema bočnim susednim parcelama*
- 3.1.2.5. *Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele*
- 3.1.2.6. *Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata*
- 3.1.2.7. *Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli*
- 3.1.2.8. *Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila*
- 3.1.2.9. *Uslovi za ograđivanje parcele*

3.1.3. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI RADA

- 3.1.3.1. *Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi u zoni*
- 3.1.3.2. *Vrsta i namena objekata čija izgradnja je zabranjena u zoni*
- 3.1.3.3. *Uslovi za obrazovanje građevinske parcele i veličinu parcele prema vrsti i nameni objekata*
- 3.1.3.4. *Uslovi u pogledu položaja objekata u odnosu na regulacionu liniju i granice građevinske parcele sa uslovima za otvore prema bočnim susednim parcelama*
- 3.1.3.5. *Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele*
- 3.1.3.6. *Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata*
- 3.1.3.7. *Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli*
- 3.1.3.8. *Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila*
- 3.1.3.9. *Uslovi za ograđivanje parcele*

3.1.4. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONE SPORTA I REKREACIJE

3.2. USLOVI ZA ZAŠTITU SUSEDNIH OBJEKATA

3.3. USLOVI ZA OBNOVU I REKONSTRUKCIJU POSTOJEĆIH OBJEKATA NA PROSTORU PLANA

3.4. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA KOJI SE ODNOSU NA SVE ZONE

- 3.4.1. *Opšti uslovi za izgradnju objekata*
- 3.4.2. *Uslovi za arhitektonsko i estetsko oblikovanje elemenata objekata*

3.5. PRAVILA REGULACIJE ZA OBJEKTE PLANIRANE ZA RUŠENJE

3.6. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

- 3.6.1. *Elektroenergetske, gasne i TT instalacije*
- 3.6.2. *Vodovod i kanalizacija*

3.7. POSEBNA PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA

3.8. PRAVILA ZA IZGRADNJU POVRŠINA JAVNE NAMENE - ULICA

- 3.8.1. *Pravila za izgradnju saobraćajne mreže*
- 3.8.2. *Pravila za izgradnju i uređenje javnih zelenih površina*

3.9. PRAVILA ZA IZGRADNJU MREŽE I OBJEKATA JAVNE INFRASTRUKTURE

3.9.1. *Pravila za izgradnju elektroenergetske, gasne i TT mreže*

3.9.2. *Pravila za izgradnju vodovodne i kanalizacione mreže*

4 GRAFIČKI PRILOZI

4.1. Izvod iz GP-a Subotica - Palić do 2020. godine	
4.2. Geodetska podloga sa granicom Plana i planom rušenja	1:4000
4.3. Plan preovlađujuće namene površina u granicama Plana sa podelom na površine za javne i ostale namene	1:4000
4.4. Planirano rešenje – regulacija i nivelacija ulica i površina javne namene i građevinske linije objekata	1:4000
4.5. Plan elektroenergetske, gasne i telekomunikacione mreže	1:4000
4.6. Plan vodovodne i kanalizacione mreže	1:4000
4.7. Lokacije propisane za dalju razradu	1:5000

I. POLAZNE OSNOVE

1. IZVOD IZ TEKSTUALNOG DELA USVOJENOG KONCEPTA PLANA

Osnovni cilj izrade plana i uređenja obuhvaćenog prostora je privođenje prostora namenama utvrđenim GP Subotica – Palić do 2020.god. i to: porodično stanovanje srednjih gustina, centar urbanističke zone, komercijalne funkcije i proizvodnja.

U skladu sa tim, Planom generalne regulacije planirano je:

- utvrđivanje površina javne namene za regulaciju ulica – proširivanje regulacije postojećih ulica i otvaranje novih ulica radi obezbeđivanja potrebnog saobraćajnog kapaciteta i stvaranja uslova za normalno odvijanje saobraćaja,
- u cilju razvijanja i unapređivanja javnih funkcija planirano je definisanje prostora namenjenog za izgradnju objekata od opšteg interesa u sastavu centra urbanističke zone, prema normativima i standardima koji su utvrđeni odgovarajućim propisima za određene oblasti i planiran broj stanovnika za koji se propisuje dalja urbanistička razrada,
- proširivanje kapaciteta saobraćajne i komunalne infrastrukture u cilju poboljšanja uslova stanovanja i omugućivanja izgradnje planiranih sadržaja,
- definisanje uslova za izgradnju objekata, porodičnog stanovanja, komercijalnih funkcija i u okviru zone rada, na građevinskom zemljištu ostale namene,
- u cilju poboljšanja uslova življenja i kvaliteta životne sredine prostor obogatiti blokovskim i uličnim zelenilom.

Takođe definisanjem postojećih i planiranih koridora – regulacijom ulica će se stvoriti preduslovi za privođenje prostora namenama utvrđenim GP-om Subotica – Palić na građevinskom zemljištu ostale namene: porodičnom stanovanju malih i srednjih gustina.

Građenje novih objekata treba da se temelji na principima usklađivanja sa karakterom ambijenta i vrednostima nasleđenih fizičkih, urbanih i arhitektonskih struktura, kako u pogledu oblikovanja, dimenzija, dispozicije i tipa izgradnje objekta tako i u pogledu odnosa prema prirodnom, i stvorenom okruženju.

1.1 PLANSKI I PRAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE PLANA

Za potrebe naručioca Grada Subotice, u JP “Zavod za urbanizam Grada Subotice” pristupilo se izradi Plana generalne regulacije III za deo zone „Aleksandrovo“ Subotici.

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

Pravni osnov za izradu Plana generalne regulacije je **Zakon o planiranju i izgradnji** (Sl. glasnik RS br. 72/2009 i 81/2009- ispr., 64/2010 - odluka US i 24/2011).

Plan se izrađuje na osnovu Odluke o izradi Plana generalne regulacije III za deo zone ALEKSANDROVO u Subotici br. I-00-011-80/2009 (“Sl. list Grada Subotica” br. 26/2009) i predhodno izrađenog Koncepta Plana generalne regulacije.

Plan generalne regulacije III za zonu “Aleksandrovo” je izrađen u skladu sa Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade planskih dokumenata (“Službeni glasnik RS” broj 31/10, 69/10 i 16/2011), prema propisanom načinu izrade i sadržaju utvrđenim Pravilnikom.

Za potrebe izrade Plana generalne regulacije pribavljeni su podaci o postojećem stanju: postojećoj planskoj dokumentaciji, podlogama i uslovima korišćenja komunalne, saobraćajne i ostale infrastrukture od nadležnih komunalnih preduzeća i uslovi od organa, organizacija i preduzeća iz oblasti koje su od uticaja na izradu Plana, koji su priloženi u dokumentaciji Plana generalne regulacije.

1.2 POLOŽAJ PROSTORA U OKRUŽENJU

Prostor definisan granicom Plana nalazi se u južnom delu prostora obuhvaćenog granicama građevinskog reiona utvrđenog **Generalnim planom Subotica-Palić do 2020. god. ("Službeni list opštine Subotica" broj 16/06 i 17/06)** i obuhvata deo urbanističke zone 19 „Aleksandrovo“ (blokovi 19.1, 19.2, 19.3. i 19.4).

Obuhvat Plana generalne regulacije čini prostor južno od pruge Subotica – Crvenka, sa južne strane omeđen granicom građevinskog područja GP-a utvrđen lomnim tačkama od broja 12 do 28.

1.3 POSTOJEĆA NAMENA PROSTORA I OSNOVNE URBANISTIČKE KARAKTERISTIKE PROSTORA

U pogledu namene može se konstatovati da je prostor obuhvaćen granicama Plana u severnom delu većim delom izgrađen objektima u funkciji stanovanja dok je južni deo obuhvaćenog prostora namenjen proizvodnji i privredi. Najveći deo prostora koji je obuhvaćen Planom priveden je nameni prema koja je definisana Generalnim planom Subotica – Palić do 2020. god., kako u delu namenjenoj stanovanju tako i delu koji je namenjen komercijali odnosno prostor u zoni rada.

Prostor u funkciji stanovanja se može podeliti da dve zone sa granicom koju predstavlja Ulica Starine Novaka. U zapadnom delu zone stanovanja preovlađujuću vrstu izgradnje čine porodični stambeni objekti sa pomoćnim objektima na parceli. Stambeni objekti su uglavnom P+1 ili P + Pk, građeni od čvrstog materijala i održavani. Većina objekata je starosti do 30 godina, dok je manji broj objekata starijeg datuma, dok su u istočnom delu zone stanovanja objekti starijeg datuma i dubina blokova odnosno parcela je mnogo veća. U istočnom delu zone stanovanja parcele su formirane tako da su podeljene na dva dela, u „prednjem“ delu su izgrađeni stambeni i prateći objekti, dok su u „zadnjem“ delu izgrađeni prateći objekti u funkciji poljoprivrednog domaćinstva.

U istočnom delu u okviru zone stanovanja prostor duž Ulicu Aksentija Marodića predviđen je za formiranje centra urbanističke zone, čiji je deo i delimično priveden nameni. U okviru centra urbanističke zone oformljeni su kompleksi ambulate, predškolske ustanove i delimično kompleks osnovne škole.

U južnom delu prostora obuhvata Plana koji je namenjen proizvodnji i privredi nalazi se radna zona "JUG" i zauzima prostor od cca 300 ha od čega su slobodne površine 100 ha. Ova zona je uz radnu zonu "ISTOK", prostorno najkompaktnija i sa najviše formiranih (uređenih) proizvodnih kompleksa. Pored dobrog prostornog položaja (na samom rubu grada) povoljnost je i dobra saobraćajna povezanost, kako na drumski tako i na željeznički saobraćaj (industrijski koloseci). U ovoj zoni postoje svi uslovi za infrastrukturne sisteme, a zbog lokacijskih pogodnosti mogu se graditi i kapaciteti koji su potencijalni zagađivači sredine, ali se moraju propisati posebni uslovi mere za smanjenje uticaja na životnu sredinu.

U obuhvatu plana se nalazi Novosadski pravac definisan Generalnim planom Subotica Palić do 2020.god., koji je putni pravac koji je do izgradnje autoputa bio najvažnija saobraćajnica i duž

koga je izgrađeno više proizvodnih objekata, objekata komercijalnih funkcija i benzinskih pumpi. Na samom izlazu iz grada postoji slobodan neizgrađen prostor koji je namenjen proizvodnji kao osnovnoj nameni ali u sklopu koga je, posebno uz ovu saobraćajnicu planirana izgradnja objekata komercijalnih funkcija (robno tržišni centri, sadržaji trgovine i uslužnog zanatstva). U delu Novosadskog pravca u Ulici Beogradski put, od Ulice Plate Dobrojevića do Verušićke ulice, tokom godina predhodnih godina formirao se potez komercijalnih objekata, te se u skladu sa takvom tendencijom planira prenamena prostora iz stambenog u komercijalne funkcije.

Ovi prostori su povoljni za razvoj preduzetništva i infrastrukturno su opremljeni ili imaju mogućnost priključenja na infrastrukturu, tako da se mogu u kratkom roku privesti nameni.

Prostor obuhvata Plana u celini odlikuje se veoma pravilnom i kompaktnom fizičkom strukturom. Ulična mreža je pravilna, a postojeća izgrađenost u velikoj meri planska, što ukazuje na višegodišnje prisustvo planskog razvoja.

Mikrolokacija sa gledišta komunalne infrastrukturne opremljenosti je većim delom uređena i samo na manjem delu prostora zahteva dodatna investiciona ulaganja i privođenje planiranoj nameni.

Od javnih objekata na ovom prostoru realizovani su kompleksi:

Obrazovanja

- Osnovne škola – "Sveti Sava" u bloku br. 117

Socijalne i zdravstvene zaštite

- Predškolska ustanova – "Alisa" u bloku br. 99
- Zdravstvena stanica u bloku 109

Objekti predviđeni za rušenje

Valorizacijom postojećeg stanja fizičkih struktura i prostora kao i proširivanjem regulacija postojećih ulica i otvaranjem novih ulica utvrđeni su objekti za rušenje. Za rušenje su predviđeni svi objekti koji nisu u skladu sa planiranom namenom ili objekti koji su unutar utvrđenih regulacija ulica. Ostali objekti se mogu zadržati, rekonstruisati, rušiti ili graditi novi u skladu sa urbanističkim parametrima i namenom utvrđenim PGR–om za zonu u kojoj se nalaze. Objekti planirani za rušenje su naznačeni na grafičkom prilogu br. 4.2. Geodetska podloga sa granicom Plana i planom rušenja.

Za izgradnju i uređenje **POVRŠINA I OBJEKATA JAVNE NAMENE** (korekciju regulacije postojećih ulica, otvaranje – probijanje novih ulica u cilju izgradnje saobraćajnih površina i objekata javne infrastrukture, uređenja javnih zelenih površina, izgradnju objekata javne namene) Planom je predviđeno rušenje 8 stambenih objekata i 6 pomoćnih. Ukupna površina pod objektima je cca 1000,00 m².

<i>Namena objekta</i>	<i>Broj objekata</i>	<i>Površina pod objektima (m²)</i>
STAMBENI	8	794,00
POMOĆNI	6	215,00
Ukupno	14	1009,00

1.4 POSTOJEĆA KOMUNALNA OPREMLJENOST PROSTORA

1.4.1 ANALIZA MREŽE SAOBRAĆAJNICA

Drumski saobraćaj

U obuhvatu ovog Plana nalazi se deonica državnog puta II reda br. 102 – petlja Horgoš – Subotica – Bačka Topola – Srbobran – Novi Sad – Indija – Stara Pazova – Beograd (ulaz). Ova deonica iznosi cca 2967 m od okvirne stacionaže km 31+900 do okvirne stacionaže km 34+867. Od okvirne stacionaže km 31+900 do okvirne stacionaže km 33+630 ovaj put je izgrađen sa četiri saobraćajne trake u ukupnoj širini od 12,0 m, a od okvirne stacionaže 33+630 sa dve u ukupnoj širini od 7,0 m. Prema kategorizaciji saobraćajnica u Generalnom planu Subotica-Palić do 2020. godine ova deonica je određena kao gradska magistrala.

Ulična mreža je po svom karakteru ortogonalna. S obzirom da je veći deo Planom obuhvaćenog prostora izgrađen na osnovu ranijih urbanističkih planova elementi ulične mreže i same ulice zadovoljavaju današnje potrebe, dok na mestima gde nije tako potrebno je izvršiti odgovarajuće korekcije.

Železnički saobraćaj

Kroz Planom obuhvaćen prostor železničku infrastrukturu čini magistralna jednokolosečna elektrificirana železnička pruga Beograd – Stara Pazova – Novi Sad – Subotica – državna granica – (Kelebia) na kojoj je organizovan javni železnički putni i teretni saobraćaj. Na stacionaži km 174+962 nalazi se železničko stajalište Aleksandrovo od kojeg se izdvajaju industrijski koloseci: „Naftagas“, „Fidelinka“, „Agroseme“, „Bratsvo“ i „29. Novembar“. Na ovoj pruzi u obuhvatu Plana nalazi se putni prelaz koji je osiguran polubranicama sa svetlosnim saobraćajnim znacima na putu.

Granicom Plana pruža se ukinuti pružni pravac Subotica bolnica – Crvenka.

1.4.2 ANALIZA I KAPACITETI JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

1.4.2.1 Elektroenergetska, gasovodna i telekomunikaciona mreža

Elektroenergetska mreža

Na prostoru u granicama Plana izgrađena je elektroenergetska mreža na oba naponska nivoa. Srednjenaponska mreža izvedena je većim delom na 10 kV nivou i to nadzemno, kao i većina niskonaponske mreže. Napajanje potrošača, kako stanovništva, tako i komercijalnih subjekata električnom energijom obezbeđeno je putem 47 trafostanica, od kojih je polovina stubne (STS) dok su ostale pretežno MBTS tipa (montažno-betonska trafostanica) ili ZTS (zidana trafostanica). U istočnom delu prostora obuhvata Plana nalazi se trafostanica 35/10 kV „Industrija“ na koju je priključena 10 kV srednjenaponska mreža ovog dela grada, i koja se napaja iz TS 110/35 kV „Subotica 1“ putem 35 kV dalekovoda.

Gasovodna mreža

Prostor unutar obuhvata Plana se snabdeva gasom iz glavne merno – regulacione stanice GMRS koja je izgrađena u neposrednoj blizini Ciglane (u jugoistočnom delu grada) pored železničke pruge Subotica – Senta. Ova merno – regulaciona stanica povezana je na magistralni

gasovod visokog pritiska za "Azotaru" i sa GMRS polazi gasovod niskog pritiska, u dva pravca, za snabdevanje celog grada gasom.

Jedan pravac ide od GMRS do MRS I koja je izgrađena na lokaciji "Subotičke Toplane" a drugi ide do MRS III koja je izgrađena na lokaciji "Veterinarskog Zavoda". Od ovih merno – regulacionih stanica izgrađen je glavni gasovodni prsten na teritoriji grada, koji snabdeva i prostor u granicama obuhvata Plana prirodnim gasom. Od MRS III izgrađen je i magistralni gasovod koji snabdeva prirodnim gasom industrijsku zonu Mali Bajmok.

Distributivna gasovodna mreža izgrađena je u severenom delu obuhvata Plana (predviđenom za stanovanje i komercijalne funkcije) i duž lokalnog puta Subotica – Čantavir.

Telekomunikaciona mreža

Predmetni prostor je pokriven telefonskom mrežom, kao i mrežama mobilne telefonije i TV i radio prenosa. Različit je stepen funkcionalne razvijenosti pomenutih mreža, tako da je neophodna njihova modernizacija, kompletiranje i širenje prema koncentrisanim korisnicima.

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

- komutacionih sistema
- baznih stanica mobilne telefonije
- kablovske TK kanalizacije
- mreže optičkih TK kablova,
- kablova mesne (TK) mreže (podzemni i vazdušni)
- ostali TK objekti (izvodi, ulični kabineti, kontejneri)

Prostor je pokriven i kablovskim distributivnim sistemom (KDS) za prijem radio i TV signala, čije se trase kablova uglavnom poklapaju sa trasama postojećim TK vodova.

1.4.2.2 Vodovodna i kanalizaciona mreža

Na predmetnom prostoru javna vodovodna i kanalizaciona mreža su skoro u potpunosti izgrađene.

Predmetna teritorija se snabdeva sa postojećih Vodozahvata I i II, kao i bunara na Čantavirskom putu i u krugu bolnice. Na ovom području su izgrađeni magistralni vodovodi duž dela Beogradskog puta i Ulice Otmara Majera (Ø 300), duž dela Beogradskog puta, Verušičke, Generala Kutuzova, Plate Dobrojevića, Aksentija Marodića, Ilindenske (Ø 200), duž dela Beogradskog puta, Vlaseničke, Rutai Ištvana, Lole Vohl (Ø 150).

Na predmetnoj teritoriji najveći sabirnik upotrebljenih i atmosferskih voda je kolektor "0" Ulicom Otmara Majera, Tuzlanskom, kao i delom Ulice Rutai Ištvana. Sistem kanaliziranja je mešoviti.

1.5 ANALIZA POSTOJEĆEG JAVNOG I DRUGOG ZELENILA

Na prostoru u granicama Plana ima nekoliko uređenih javnih zelenih površina, skverova, parkova i prisutne su sledeće kategorije zelenila:

- Park – Parkovsko zelenilo
- Ulično zelenilo
- Zelenilo ograničenog korišćenja (sportska igrališta, škola, predškolska ustanova)
- Zelene površine specijalne namene – groblje

Park – Parkovsko zelenilo

Tokom 2007god. deo bloka 95 je uređen i ozelenjen kao parkovska površina dok je na drugom delu izgrađen košarkaški teren i dečije igralište.

Tokom tekuće 2012. god. na prostoru obuhvata Plana planirano je formiranje i rekultivisanje nekoliko zelenih površina u okviru projekta "Rekultivacija devastiranih i ozelenjavanje nekultivisanih površina". Navedenim projektima obuhvaćene su zelene površine u blokovima 3, 15 i 83.

Ulično zelenilo

Najstarija kategorija zelenila na ovom prostoru je ulično zelenilo. Ovo zelenilo je prisutno iz ranijeg perioda, oformljeno i sačuvano u koridoru ulica u delu nasleđene i zadržane urbane matrice prostora.

Zelenilo ograničenog korišćenja

Kompleks škole i predškolske ustanove je delimično ozelenjen. Prema zatečenom stanju zelenilo je slabog kvaliteta, nedovoljno održavano.

Na prostoru namenjenom sportu i rekreaciji formiran je kompleks sportskih terena koji su zapušteni i neodržavani. Kompleks se sastoji od travnatog fudbalskog terena, terena za rukomet, košarku i odbojku.

Groblje

Groblje u Aleksandrovu pripada katoličkoj i pravoslavnoj konfesiji i nema mogućnosti prostornog širenja.

Groblja su takve institucije koje sa svojim zelenilom tek treba da dobiju na značaju po pitanju ozelenjavanja s obzirom da je uglavnom planirano njihovo „gašenje“ i pretvaranje u parkovske površine.

1.6 STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE

Generalnim planom Subotica - Palić do 2020. god. utvrđena je osnovna namena predmetnog prostora – porodično stanovanje srednjih gustina, centar urbanističke zone, komercijala, sport i rekreacija, proizvodnja i privreda. Delovi prostora unutar granice plana su razrađivani planovima detaljne regulacije u proteklom periodu. Na delu prostora obuhvata Plana generalne regulacije na snazi je:

- Plan detaljne regulacije za kompleks novog groblja u Aleksandrovu ("Službeni list opštine Subotica" broj 6/2010)

Na delu prostora obuhvata Plana generalne regulacije u toku je izrada Plana detaljne regulacije prema Odluci o izradi Plana detaljne regulacije za sanaciju i rekultivaciju gradske deponije i izgradnju postrojenja za upravljanje otpadom u funkciji regionalnog sistema upravljanja otpadom u Subotici na lokaciji Mesne zajednice Aleksandrovo br. I-00-011-143/2010 ("Sl. list Grada Subotica" br. 44/2010).

„Naselje Aleksandrovo odnosno Šandor prvi put se spominje 1764. god. a počinje naseljavati 1781.god. Vlastelinsko selo sa svim pripadajućim pravima i obavezama postaje 1804. god. Od 1804. do 1904. ima samostalnu upravu a od 1904.godine je pripojeno gradu Subotici. Urbanu genezu Aleksandrova možemo pratiti zahvaljujući sačuvanim planovima počev od 1788.godine.“¹ tako da je prostor u protekla dva veka razrađivan sa više planova. U poslednjih 50-

¹ "Šandor kao idealan grad" – Mr Ante Rudinski dia, Promemorija No7 15.05.1989.god.

tak godina delovi naselja su razrađivani sa više generalnih i detaljnih planova i elementi tih planova (ulice i infrastruktura) se ugrađuju ovaj Plan kao stečene urbanističke obaveze.

Stečenom urbanističkom obavezom smatraju se i svi Aktovi o urbanističkim uslovima i odobrenja za izgradnju, Lokacijske dozvole, kao i Urbanistički projekti izdati na osnovu Generalnog plana Subotica – Palić do 2020. god. (Službeni list opštine Subotica broj 16/2006, 17/2006 i 28/2006) na prostoru u okviru ovog Plana, a kojima nije istekao rok važenja.

1.7 GRANICE PLANA

Planom generalne regulacije obuhvaćen je prostor od cca **539 ha** u južnom delu prostora obuhvaćenog granicama građevinskog rejonu utvrđenog Generalnim planom Subotica – Palić do 2020 godine (“Službeni list opštine Subotica” br. 16/2006, 17/2006 i 28/2006).

Plan generalne regulacije obuhvata deo građevinskog područja Subotice koji čini prostor južno od pruge Subotica – Crvenka, sa južne strane omeđen granicom građevinskog područja GP–a utvrđen lomnim tačkama od broja 12 do 28.

PGR-om su obuhvaćen je deo urbanističke zone 19 „Aleksandrovo“ (blokovi 19.1, 19.2, 19.3. i 19.4)

Granica plana generalne regulacije definisana je koordinatama prelomnih tačaka definisanih na grafičkom prilogu. Granice su jasno naznačene na grafičkom prilogu broj 4.2.

GR.1	398415.106	104846.543	GR.30	398740.737	101804.179
GR.2	398790.001	103713.535	GR.31	398730.520	101708.197
GR.3	398790.541	103713.347	GR.32	398715.446	101583.219
GR.4	398922.374	103759.940	GR.33	398713.514	101567.048
GR.5	398989.358	103796.853	GR.34	398710.870	101545.360
GR.6	398977.350	103682.469	GR.35	398707.554	101525.121
GR.7	399431.596	103629.233	GR.36	398575.679	101548.629
GR.8	399432.876	103611.391	GR.37	398592.182	101376.188
GR.9	399528.457	103598.627	GR.38	398566.058	101381.981
GR.10	399528.457	103598.627	GR.39	398325.508	101444.197
GR.11	399645.092	103583.167	GR.40	398026.476	101525.118
GR.12	399641.970	103551.795	GR.41	398007.038	101271.387
GR.13	399571.577	102700.780	GR.42	397417.995	101430.788
GR.14	399558.487	102543.657	GR.43	397599.247	102095.673
GR.15	399800.163	102210.854	GR.44	397578.233	102121.688
GR.16	399708.924	102217.366	GR.45	397342.314	102371.293
GR.17	399682.637	102218.366	GR.46	397615.396	102631.653
GR.18	399591.272	102224.541	GR.47	397582.293	102666.002
GR.19	399388.475	102238.249	GR.48	397586.540	102670.096
GR.20	399382.297	102238.667	GR.49	397752.823	102956.647
GR.21	398804.635	102277.714	GR.50	397541.507	103178.087
GR.22	398797.899	102222.073	GR.51	397234.450	103504.961
GR.23	398788.067	102138.539	GR.52	396991.441	103760.282
GR.24	398781.434	102135.267	GR.53	396955.594	103799.099
GR.25	398765.332	102000.954	GR.54	397643.584	104463.970
GR.26	398763.489	102001.260	GR.55	397696.680	104513.224
GR.27	398750.584	101906.671	GR.56	397735.503	104539.822
GR.28	398750.276	101886.094	GR.57	398016.774	104663.083
GR.29	398741.181	101808.008			

II. PLANSKI DEO

2. PODELA NA CELINE UNUTAR PROSTORA PLANA

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

- A. ZONU javne namene
 - Centar urbanističke zone – (cca 6,82 ha)
 - Koridor železnice – (cca 6,77 ha)
 - Parkovi i skverovi – (cca 3,09 ha)
 - Sportsko rekreativne površine – (cca 3,10 ha)
- B. ZONU komunalne delatnosti
 - Groblje – (cca 2,2 ha)
- C. ZONU stanovanja
 - Porodično stanovanje srednjih gustina (cca 129.22 ha)
- D. ZONU poslovanja
 - Komercijalne funkcije (cca 12.06 ha)
- E. ZONU rada
 - Proizvodnja, privreda (cca 291,67 ha)

Podela na blokove

U skladu sa planskim rešenjem prostor unutar granice Plana podeljen je na 129 blokova označenih od 1 – 129 na grafičkim priložima. Granice blokova čine:

Tabela 2.

BROJ BLOKA	ULICE KOJE ČINE GRANICE BLOKA	POVRŠINA BLOKA (ha)
1.	Petra Horvackog, Željka Milivojevića i Jelene Čović	2.29
2.	Željka Milivojevića i Jelene Čović	2.07
3.	Željka Milivojevića, Dušana Krnajskog i Jelene Čović	0.21
4.	Petra Horvackog, Jelene Čović, Borivoja Mišića i Rutai Ištvana	0.88
5.	Borivoja Mišića, Jelene Čović, Albe Vidakovića i Rutai Ištvana	0.89
6.	Albe Vidakovića, Jelene Čović, Josipa Slavenskog i Rutai Ištvana	0.89
7.	Josipa Slavenskog, Jelene Čović, Josipa Lihta i Rutai Ištvana	0.88
8.	Josipa Lihta, Jelene Čović, Josipa Zelića i Rutai Ištvana	0.90
9.	Josipa Zelića, Jelene Čović, Jurija Gagarina i Vlasenička	1.14
10.	Jurija Gagarina, Jelene Čović, Dečanska i Vlasenička	1.13
11.	Dečanska, Jelene Čović i Patrisa Lumumbe	0.52
12.	Dečanska, Patrisa Lumumbe i Vlasenička	0.50
13.	Patrisa Lumumbe, Jelene Čović, Vladimira Rolovića i Vlasenička	1.08
14.	Vladimira Rolovića, Jelene Čović, Dušana Krnajskog i Vlasenička	1.10

15.	Dušana Krnajskog i Vlasenička	0.17
16.	Petra Horvackog, Rutai Ištvana, Borivoja Mišića i Josipa Šokčića	1.92
17.	Borivoja Mišića, Rutai Ištvana, Lole Vol i Josipa Šokčića	1.91
18.	Lole Vol, Rutai Ištvana, Josipa Lihta i Josipa Šokčića	1.92
19.	Josipa Lihta, Rutai Ištvana i Josipa Zelića	1.73
20.	Josipa Lihta, Josipa Zelića i Josipa Šokčića	0.18
21.	Josipa Zelića, Vlasenička i Jurija Gagarina	0.76
22.	Josipa Zelića i Jurija Gagarina	0.50
23.	Josipa Zelića, Jurija Gagarina i Josipa Šokčića	0.61
24.	Jurija Gagarina, Vlasenička, Dečanska i Josipa Šokčića	1.86
25.	Dečanska, Vlasenička i Patrisa Lumumbe	0.87
26.	Dečanska, Patrisa Lumumbe i Josipa Šokčića	0.89
27.	Patrisa Lumumbe, Vlasenička i Vladimira Rolovića	0.83
28.	Patrisa Lumumbe, Vladimira Rolovića, Starine Novaka i Josipa Šokčića	0.85
29.	Vladimira Rolovića, Vlasenička i Dušana Krnajskog	0.52
30.	Vladimira Rolovića i Starine Novaka	0.06
31.	Granica građ. reona, Petra Horvackog i Strane Novaka	5.84
32.	Petra Horvackog, Josipa Šokčića, Borivoja Mišića i Karela Napravnika	1.43
33.	Borivoja Mišića, Josipa Šokčića, Lole Vol i Karela Napravnika	1.46
34.	Lole Vol, Josipa Šokčića, Josipa Lihta i Karela Napravnika	1.44
35.	Josipa Lihta, Josipa Šokčića i Josipa Zelića	0.17
36.	Josipa Lihta, Josipa Zelića i Karela Napravnika	1.27
37.	Josipa Zelića, Nova 12 i Nova 13	0.61
38.	Josipa Zelića, Josipa Šokčića i Nova 12	0.85
39.	Nova 13, Nova 12, Josipa Šokčića i Starine Novaka	2.07
40.	Petra Horvackog, Kapela Napravnika, Borivoja Mišića i Tome Rudić Brace	1.28
41.	Borivoja Mišića, Kapela Napravnika, Lole Vol i Tome Rudić Brace	1.28
42.	Lole Vol, Kapela Napravnika, Josipa Lihta i Tome Rudić Brace	1.30
43.	Josipa Lihta, Karela Napravnika, Josipa Zelića i Starine Novaka	1.22
44.	Josipa Zelića i Starine Novaka	0.31
45.	Petra Horvackog, Tome Rudić Brace, Starine Novaka i Mare Đorđević Malagurski	1.46
46.	Petra Horvackog, Mare Đorđević Malagurski i Starine Novaka	0.57
47.	Nova 1, Granica građ. reona i Starine Novaka	3.39
48.	Nova 2, Granica građ. reona, Nova 1 i Državni put II reda	8.25
49.	Granica građ. reona, Državni put II reda, Nova 3 i Nova 4	34.60
50.	Nova 4, Nova 3, Čantavirski put i Granica građ. reona	22.53
51.	Državni put II reda, Nova 6, Nova 5 i Nova 3	8.66
52.	Nova 3, Nova 5, Nova 6, Petra Horvackog i Čantavirski put	37.15
53.	Nova 6, Državni put II reda i Petra Horvackog	7.74
54.	Petra Horvackog, Državni put II reda i Čantavirski put	10.35
55.	Granica građ. reona, Čantavirski put, Tolminska, Železnička pruga Subotica-Novi Sad-Beograd	47.53
56.	Granica građ. reona, Železnička pruga Subotica-Novi Sad-Beograd, Bikovački put i Futoška	37.70
57.	Granica građ. Reona, Futoška i Bikovački put	4.74
58.	Starine Novaka, Državni put II reda i Petra Horvackog	2.34
59.	Bikovački put i Futoška	1.67
60.	Bikovački put, Siriška i Futoška	6.29
61.	Siriška, Bikovački put, Kamenička i Futoška	2.88

62.	Kamenička, Bikovački put, Stražilovska i Futoška	3.37
63.	Stražilovska i Tolminska	0.21
64.	Stražilovska, Tolminska, Granica građ. reona, Bikovački put i Futoška	14.59
65.	Petra Horvackog, Starine Novaka, Idoška i Državni put II reda	9.90
66.	Starine Novaka, Feketička i Nova 14	1.19
67.	Feketička, Beogradski put i Idoška	1.15
68.	Nova 14, Idoška i Beogradski put	1.17
69.	Nova 14 i Državni put II reda	2.69
70.	Feketička, Starine Novaka, Plate Dobrojevića i Murska	1.33
71.	Feketička, Murska, Plate Dobrojevića i Rudarska	0.97
72.	Feketička, Rudarska, Plate Dobrojevića i Žednička	1.66
73.	Feketička, Žednička, Ivana Turgenjeva i Beogradski put	0.60
74.	Ivana Turgenjeva, Žednička, Stanoja Glavaša i Beogradski put	1.28
75.	Stanoja Glavaša, Žednička, Milutina Bojića, Plate Dobrojevića i Beogradski put	2.09
76.	Beogradski put i Tolminska	0.35
77.	Beogradski put, Lovćenska i Adačka	2.21
78.	Beogradski put, Plate Dobrojevića, Adačka i Lovćenska	1.09
79.	Adačka, Plate Dobrojevića, Ilindenska i Mitra Bakića	0.84
80.	Lovćenska, Adačka i Mitra Bakića	1.22
81.	Tolminska, Adačka, Lovćenska i Mosorska	2.27
82.	Tolminska, Mosorska, Gradišćanska i Mitra Bakića	1.29
83.	Gradišćanska, Mosorska, Lovćenska i Mitra Bakića	0.35
84.	Gradišćanska, Mitra Bakića i Ilindenska	1.87
85.	Tolminska, Mitra Bakića, Gradišćanska i Ilindenska	1.75
86.	Ilindenska, Takovska i Železnička pruga Subotica-Noví Sad-Beograd	0.26
87.	Takovska, Ilindenska, Prijedorska i Železnička pruga Subotica-Noví Sad-Beograd	1.01
88.	Prijedorska, Ilindenska, Plate Dobrojevića, Arnolda Juraja, Moravička, Gružanska i Železnička pruga Subotica-Noví Sad-Beograd	2.87
89.	Arnolda Juraja, Plate Dobrojevića i Železnička pruga Subotica-Noví Sad-Beograd	1.67
90.	Tolminska, Železnička pruga Subotica-Noví Sad-Beograd, Granica građ. reona, Nova 15	19.41
91.	Tolminska i Nova 15	3.20
92.	Plate Dobrojevića, Starine Novaka, Gremečka i Jovana Pačua	1.76
93.	Gremečka, Starine Novaka, Lazarevačka i Podravska	0.96
94.	Starine Novaka, Deliblatska i Lazarevačka	1.02
95.	Lazarevačka, Blaže Jovanovića i Podravska	0.39
96.	Gremečka, Podravska, Blaže Jovanovića, Lazarevačka, Deliblatska i Jovana Pačua	1.83
97.	Deliblatska i Starine Novaka	0.29
98.	Starine Novaka i Aksentija Marodića	0.17
99.	Deliblatska, Aksentija Marodića i Jovana Pačua	0.37
100.	Plate Dobrojevića, Jovana Pačua i Nova 9	2.89
101.	Jovana Pačua, Aksentija Marodića i Nova 9	0.38
102.	Plate Dobrojevića, Nova 9 i Beogradski put	2.79
103.	Nova 9, Aksentija Marodića i Beogradski put	0.41
104.	Plate Dobrojevića, Beogradski put, Aksentija Marodića i Nova 11	3.02
105.	Beogradski put i Aksentija Marodića	0.23
106.	Plate Dobrojevića, Nova 11, Aksentija Marodića i Vojislava Ilića	3.17
107.	Plate Dobrojevića, Vojislava Ilića, Aksentija Marodića i Generala Kutuzova	3.34
108.	Plate Dobrojevića, Generala Kutuzova, Aksentija Marodića i Granica građ. reona	2.05

109.	Aksentija Marodića, Starine Novaka i Jovana Pačua	1.78
110.	Starine Novaka	0.72
111.	Starine Novaka, Verušička i Jovana Pačua	3.20
112.	Jovana Pačua, Verušička i Nova 9	2.59
113.	Aksentija Marodića, Jovana Pačua i Nova 9	0.63
114.	Aksentija Marodića, Nova 9 i Beogradski put	0.65
115.	Nova 9, Verušička i Beogradski put	2.46
116.	Beogradski put, Verušička i Nova 10	2.00
117.	Aksentija Marodića, Beogradski put i Nova 10	1.89
118.	Aksentija Marodića, Nova 10, Verušička i Vojislava Ilića	2.50
119.	Aksentija Marodića, Vojislava Ilića, Verušička i Generala Kutuzova	3.45
120.	Aksentija Marodića, Generala Kutuzova, Verušička i Granica građ. reona	1.78
121.	Dušana Krnajskog, Vlasenička i Starine Novaka	0.29
122.	Dušana Krnajskog, Zenička, Starine Novaka i Vlasenička	1.06
123.	Dušana Krnajskog, Bregalnička, Starine Novaka i Zenička	1.71
124.	Dušana Krnajskog, Starine Novaka i Bregalnička	1.10
125.	Dušana Krnajskog, Granica građ. reona i Starine Novaka	2.96
126.	Verušička, Starine Novaka, Bregalnička i Beogradski put	5.96
127.	Bregalnička, Starine Novaka, Granica građ. reona i Beogradski put	1.80
128.	Verušička, Beogradski put i Milovana Glišića	2.91
129.	Beogradski put, Granica građ. reona	8.91
UKUPNA POVRŠINA BLOKOVA		447.72

2.2.KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA I BILANS POVRŠINA

2.2.1. KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA

Cilj izrade plana je privođenje prostora namenama utvrđenim GP Subotica – Palić do 2020 (porodičnom stanovanju srednjih gustina, centru urbanističke zone, komercijali i proizvodnji i privredi).

Na izradu plana uticao je i sam položaj predmetnog prostora koji se nalazi na samom jugu građevinskog reona definisanog granicama generalnog plana Subotica – Palić do 2020.god. Prostor u obuhvatu Plana generalne regulacije je jasno podeljen na dve velike zone – zonu stanovanja i zonu rada. Planskim rešenjem zasnovanim na načelu održivog razvoja obezbeđeno je unapređenje javnih prostora, usklađenost socijalnog razvoja, ekonomska efikasnost, zaštita kulturnog nasleđa i životne sredine.

U okviru granice obuhvata plana prema karakteristikama stambenih zgrada, gustini naseljenosti urbanističkim pokazateljima i načinu stanovanja zastupljeno je porodično stanovanje srednjih gustina i u okviru centra urbanističke zone višeporodično stanovanje srednjih gustina.

Postojeća planimetrija građevinskih blokova se u najvećem delu prostora zadržava uz korekcije regulacionih širina ulica koje ograničavaju blokove. Planom generalne regulacije planirano je proširivanje regulacije manjeg broja postojećih ulica i otvaranje novih ulica radi obezbeđivanja potrebnih koridora za saobraćajnu infrastrukturu (kolovoz, trotoar, biciklistička staza, hortikultura uređenja slobodnih površina – javne zelene površine) u skladu sa rangom saobraćajnice, i komunalnu infrastrukturu (elektroenergetska, gasna i telekomunikaciona mreža sa objektima, vodovodna i kanalizaciona mreža) u cilju poboljšanja uslova stanovanja i omogućavanja izgradnje novih urbanih struktura.

Značajnija korekcija regulacione širine planirana je jedino u ulici: Dušana Krnajskog (saobraćajnica II reda) otvaranje nekoliko ulica u zoni rada i podela nasleđenih blokova unutar staroj jezgra naselja.

Regulacionim planom su utvrđene fizičke strukture koje se zadržavaju u potpunosti ili se rekonstrukcijom usaglašavaju sa planiranim okruženjem i definisani su prostori za građenje novih objekata.

Za rušenje su planirani svi objekti koji nisu u skladu sa planiranom namenom ili objekti koji su unutar utvrđenih regulacija ulica.

Planirani objekti su javne, stambene i poslovne namene.

Dispozicija novih objekata utvrđena je u odnosu na regulacione linije ulica.

Kvalitet življenja u naselju meri se između ostalog dobrom pokrivenošću i opremljenošću javnim službama, njihovim kapacitetom, kvalitetom i nivoom usluga za potrebe zadovoljenja svakodnevnih potreba lokalnog, gradskog stanovništva na nivou funkcionalnog i gravitacionog područja.

Postojeći kompleksi sa izgrađenim objektima javnih službi se zadržavaju u svojim postojećim granicama i sa postojećim osnovnim namenama. U okviru centra urbanističke zone oformljeni su kompleksi predškolske ustanove, ambulate i osnovne škole.

Na delu prostora namenjenom centru urbanističke zone određena je obaveza dalje razrade odnosno izrade Plana detaljne regulacije.

Koncepcija ozelenjavanja prostora unutar granice PGR-a usmerena je na povećanje zelenih površina, rekonstrukciju postojećih površina i povezivanje svih zelenih površina u sistem preko linijskog zelenila.

U cilju poboljšanja uslova življenja i kvaliteta životne sredine PGR predviđeno je više površina za uređenje javne zelene površine – parkovskog karakterana u blokovima 3, 15, 20, 22, 30, 35, 63, 79, 83, 95.

Posebnu kategoriju zelenih površina činiće – zelenilo ograničenog korišćenja (zelene površine škola, dečjih ustanova, ambulate...).

Ovakva koncepcija ozelenjavanja naselja stvoriće uslove za poboljšanje kvaliteta životne sredine i urbanog mikroklimata, ostvarivanje funkcije aktivne i pasivne rekreacije i poboljšanje ambijentalno – estetskih karakteristika urbanog pejzaža naselja.

Budućom prostornom organizacijom treba da se obezbedi harmoničan odnos između izgrađenih i prirodnih struktura koji će doprineti poboljšanju životne sredine kako u samom prostoru obuhvaćenom planom tako i u njegovom okruženju.

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

Koncepcija organizacije i uređenja prostora utvrđena je u skladu sa ciljem izrade PGR – privođenju predmetnog prostora namenama utvrđenim GP Subotica - Palić do 2020 – najvećim delom porodičnom stanovanju srednjih gustina, kao i prateći sadržaji stanovanja: centar urbanističke zone, poslovanje – komercijala i proizvodnja i prvrreda.

Građenje novih objekata unutar obuhvaćenog prostora utvrđeno je na principima usklađivanja sa karakterom i namenom prostora, vrednostima nasleđenih, urbanih i arhitektonskih struktura, kako u pogledu oblikovanja, dimenzija, dispozicije i tipa izgradnje, tako i u pogledu odnosa prema stvorenom okruženju, uz permanentno poboljšanje kvaliteta životnog prostora kroz primenu savremene arhitektonske prakse u građenju.

Dispozicija novih objekata utvrđena je u odnosu na planirane regulacione linije ulica.

KONCEPCIJA ORGANIZACIJE I UREĐENJA PROSTORA PO URBANISTIČKIM ZONAMA

Blokovi 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 21, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 61, 62, 66, 67, 68, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 78, 80, 81, 82, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 92, 93, 94, 96, 97, 100, 102, 104, 106, 107, 108, 112, 115, 116, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 128

Prostor unutar granice obuhvata plana koji se prostire na površinama gore navedenih blokova namjenjuje se porodičnom stanovanju srednjih gustina.

Alternativna namena u sklopu ove zone je poslovanje, koje u odnosu na preovlađujuću namenu unutar obuhvaćenog prostora može biti zastupljeno do max. 30%.

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

Blokovi 98, 99, 101, 103, 105, 109, 113, 114, 117

Navedeni blokovi su namenjeni formiranju centra urbanističke zone i zauzimaju površinu od 6.82 ha. Predmetni prostor je delimično priveden nameni i u okviru bloka 117 izgrađeni su objekti osnovne škole – "Sveti Sava", u bloku 109 zdravstvena stanica "Aleksandrovo" i pijaca, dok je blok 99 namenjen kompleksu predškolske ustanove "Alisa".

U funkcionalnom smislu ove centre karakteriše koncentrisanje javnih i tercijarnih sadržaja koji su vezani za zadovoljenje svakodnevnih i povremenih potreba stanovništva urbanističke zone ili njenog dela. Zastupljenost stanovanja u centrima urbanističkih zona je do maksimalno 30%.

Za formiranje novih kompleksa na prostorima centra urbanističke zone u blokovima 101, 103, 105, 109, 113, 114 i 117 propisuje se dalja razrada, odnosno izrada plana detaljne regulacije, dok će se za oformljene komplekse predškolske ustanove, osnovne škole i zdravstvene stanice pojedinačne intervencije: rekonstrukcija, adaptacija i izgradnja neophodnih sadržaja i objekata u funkciji osnovne namene kompleksa ili njegovog infrastrukturnog opremanja vršiti na osnovu pravila uređenja i građenja definisanim PGR uz uslov uklapanja u indekse iskorišćenosti prostora i utvrđene spratnosti kao i prema važećim propisima i normativima za određenu namenu objekata uz izdavanje Lokacijske dozvole. Dalja urbanistička razrada se propisuje radi proširenja kompleksa osnovne škole u bloku 117 i definisanje uslova za izgradnju objekata u blokovima 101, 103, 105, 109, 113 i 114.

Blokovi 3, 15, 20, 22, 30, 35, 63, 79, 83, 95

Navedeni blokovi namjenjuju se javnoj zelenoj površini parkovskog karaktera. U okviru ovih prostora predviđa se ozelenjavanje prema odgovarajućem pejzažnom rešenju sa mogućnošću uređenja dečjeg igrališta, uz sadržaje za odmor i relaksaciju odraslih lica (pešačke staze, klupe, uređeni pešački platoi ...)

Planirane intervencije u okviru postojećeg kompleksa vršiće se na osnovu Lokacijske dozvole.

Blokovi 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 64, 65, 69, 90, 91, 129

Prostora unutar granice obuhvata plana koji se prostire na površinama gore navedenih blokova namjenjuje se proizvodnji i privredi.

Građenje objekata u zoni rada u okviru postojećih kompleksa vršiće se na osnovu Lokacijske dozvole, dok se za novoformirane komplekse na površinama koje obuhvataju blokovi 47, 48, 49, 50, 51 i 53 propisuje izrada Urbanističkih projekata.

Blok 111

Blok 111 je namenjen za izgradnju objekata i površina namenjenih sportu i rekreaciji površine.

Za građenje objekata na površinama namenjenim sportu i rekreaciji utvrđena je izrada Urbanističkog projekta

Blokovi 77

Blok 77 je postojeći kompleks groblja. Groblje u Aleksandrovu pripada katoličkoj i pravoslavnoj konfesiji i nema mogućnosti prostornog širenja.

Planirane intervencije u okviru postojećeg kompleksa vršiće se na osnovu Lokacijske dozvole.

Blokovi 23, 110, 125, 126, 127

Prostor unutar granice obuhvata plana koji se prostire na površinama gore navedenih blokova namenjuju se komercijalnim funkcijama.

Građenje objekata u zoni komercijale utvrđeno je pravilima građenja u PGR.

2.2.3. BILANS POVRŠINA

Tabela 3.

NAMENA POVRŠINA		POVRŠINA (ha)	(%)
A) POVRŠINE JAVNE NAMENE	ULICE (koridor železnice, kolovozi, trotoari, ulično zelenilo)	89.64	16.67
	CENTAR URBANISTIČKE ZONE	6.52	1.22
	UKUPNO A	96.19	17.89
B) KOMUNALNE ZONE I OBJEKTI	GROBLJE	2.2	0.41
	UKUPNO B	2.2	0.41
C) JAVNO ZELENILO	JAVNE ZELENE POVRŠINE PARKOVSKOG KARAKTERA	3.09	0.58
	UKUPNO C	3.09	0.58
D) SPORTSKO- REKREATIVNE POVRŠINE	SPORTSKO REKREATIVNE POVRŠINE	3.1	0.58
	UKUPNO D	3.1	0.58
E) POVRŠINE OSTALE NAMENE	ZONA PORODIČNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA	129.22	24.04
	ZONA POSLOVANJA – KOMERCIJALNE FUNKCIJE	12.06	2.24
	ZONA RADA – PROIZVODNJA, PRIVREDA	291.68	54.26
	UKUPNO E	432.96	80.54
UKUPNO (A+B+C+D+E)		537,54	100

2.2.4 .URBANISTIČKI POKAZATELJI ZA CELOKUPAN PROSTOR U GRANICAMA PLANA

Ukupna bruto površina prostora koji je obuhvaćen planom.....	537,54 ha
Neto površina prostora (unutar regulacionih linija).....	447,72 ha
Broj stanovnika.....	6995
Neto gustina.....	15 st/ha
Bruto gustina.....	13 st/ha

2.3. PRAVILA, USLOVI I OGRANIČENJA UREĐENJA PROSTORA

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

Uslov realizacije novih prodora ulica i korekcije regulacije postojećih ulica je rušenje glavnih i pomoćnih objekata bruto površine cca 1000m². Objekti planirani za rušenje radi obezbeđivanja planirane regulacije prikazani su na grafičkom prilogu Plana br. 4.2.

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

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

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

- **POVRŠINE JAVNE NAMENE** koje obuhvataju prostor veličine **cca 104,88 ha**, i
- **POVRŠINE OSTALE NAMENE** koji obuhvata prostor veličine **cca 432,66 ha**.

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

2.4.1. POVRŠINE JAVNE NAMENE

Površine javne namene su prostori određeni planom za uređenje ili izgradnju javnih objekata ili javnih površina za koje predviđeno utvrđivanje javnog interesa.

Za površine javne namene predviđene su:

POVRŠINE JAVNE NAMENE

- Postojeće i planirane ulice
- Postojeći koridor železnice
- Centar urbanističke zone

KOMUNALNE ZONE I OBJEKTI

- Groblje

JAVNO ZELENILO

- Javne zelene površine parkovskog karaktera

SPORTSKO REKREATIVNE POVRŠINE

- Sportsko-rekreativne površine

2.4.2. POVRŠINE ZA OSTALE NAMENE

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

Površine za ostale namene obuhvataju prostor od **cca 432,66 ha** i namenjene su:

STANOVANJU

- porodično stanovanje srednjih gustina

POSLOVANJU

- Komercijalne funkcije

RADU

- Proizvodnja, privreda

2.4.3. ELEMENTI ZA PARCELACIJU GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA NAMENJENOG ZA JAVNE POVRŠINE - ULICE

RAZGRANIČENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA sa geodetskim elementima za obeležavanje parcela (koordinatama prelomnih tačaka) namenjenog za javne površine izvršeno je utvrđivanjem granica koje određuju regulacione linije ulica i javnih površina definisane u graf. prilogu br. 4.3. «Plan preovlađujuće namene površina u granicama Plana sa podelom na površine za ostale i javne namene».

Analitičko-geodetski podaci za obeležavanje granica građevinskog zemljišta namenjenim za javne površine – ulice

3.1	397525.445	104319.825	29.1	397736.220	104133.045
3.2	397546.235	104340.047	29.2	397730.109	104133.904
3.3	397553.086	104339.749	37.1	397723.826	103625.425
9.1	397328.022	104019.237	37.2	397713.338	103615.706
9.2	397335.677	104026.492	37.3	397713.120	103608.688
14.1	397714.778	104151.800	37.4	397804.757	103512.542
14.2	397715.062	104159.025	37.5	397815.531	103522.490
14.3	397661.516	104219.864	37.6	397799.327	103567.390
14.4	397655.780	104228.753	37.7	397766.015	103658.233
22.1	397536.448	103798.290	37.8	397760.626	103659.529
22.2	397586.641	103744.858	39.1	397847.090	103797.870
22.3	397636.378	103791.943	39.2	397852.570	103794.350
23.1	397586.641	103744.858	44.1	397836.222	103480.358
23.2	397644.839	103682.906	44.2	397830.815	103478.647
23.3	397651.894	103682.699	44.3	397829.886	103476.509
23.4	397661.158	103691.470	44.4	397829.899	103474.789
28.1	397838.588	103819.629	44.5	397861.407	103440.833
28.2	397847.119	103832.666	44.6	397862.158	103441.583

44.7	397876.263	103426.983	57.1	399392.082	102237.672
44.8	397878.895	103426.298	57.2	399422.719	102540.514
44.9	397902.387	103432.985	57.3	399436.090	102550.243
47.1	397588.672	102673.770	58.1	397935.225	102823.826
47.2	397693.854	102567.858	58.2	397953.880	102804.086
47.3	397698.849	102569.089	58.3	397951.405	102791.157
48.1	397692.590	102546.974	58.4	397827.657	102931.430
48.2	397690.837	102556.597	58.5	397832.406	102932.620
48.3	397350.529	102379.126	59.1	399271.098	102807.716
48.4	397577.837	102136.167	59.2	399274.434	102810.163
48.5	397582.653	102137.316	59.3	399287.096	102810.331
49.1	397990.489	101275.865	59.4	399304.989	102806.850
49.2	398044.633	101963.668	59.5	399331.987	102803.576
49.3	398040.189	101969.918	59.6	399353.389	102802.712
49.4	397864.758	102015.825	59.7	399382.616	102799.286
49.5	397621.162	102083.398	59.8	399402.181	102797.173
49.6	397615.055	102079.903	59.9	399435.653	102793.556
49.7	397440.200	101424.779	59.10	399440.377	102788.055
50.1	398060.167	101959.603	59.11	399422.710	102608.750
50.2	398065.425	101963.319	59.12	399417.985	102608.559
50.3	398514.779	101845.744	60.1	399083.517	103061.041
50.4	398520.160	101839.508	60.2	399086.262	103064.336
51.1	397853.618	102040.608	60.3	399457.779	103024.544
51.2	397848.429	102036.958	60.4	399461.803	103019.102
51.3	397625.289	102098.857	60.5	399458.379	103001.376
51.4	397621.807	102105.012	60.6	399447.164	102890.338
51.5	397735.625	102515.315	60.7	399440.426	102806.114
51.6	397741.807	102518.900	60.8	399435.056	102801.667
51.7	397881.560	102483.333	60.9	399403.040	102805.126
51.8	397886.036	102477.114	60.10	399383.511	102807.236
52.1	398061.723	101980.827	60.11	399354.017	102810.693
52.2	398513.046	101862.736	60.12	399352.558	102810.752
52.3	398517.384	101866.446	60.13	399345.078	102810.654
52.4	397901.782	102473.106	60.14	399335.741	102811.628
52.5	397906.998	102476.859	60.15	399319.539	102813.459
52.6	398100.362	102427.649	60.16	399306.236	102814.757
52.7	398121.180	102692.428	60.17	399287.814	102818.341
52.8	398126.402	102696.117	60.18	399264.050	102818.026
52.9	398300.000	102649.546	61.1	399022.936	103156.162
52.10	398434.789	102614.890	61.2	399022.476	103150.150
52.11	398440.180	102608.675	61.3	399464.260	103038.311
52.12	397869.359	102036.219	61.4	399458.735	103033.884
52.13	397873.805	102029.996	63.1	399054.269	103259.522
53.1	397957.730	102770.554	63.2	399054.787	103250.817
53.2	398000.508	102759.603	63.3	399156.605	103237.648
53.3	398025.116	102733.466	63.4	399161.104	103241.981
53.4	398054.179	102715.492	63.5	399159.059	103264.162
53.5	398101.025	102702.925	63.6	399153.627	103268.677
53.6	398105.463	102696.645	64.1	399178.718	103234.767
53.7	398086.292	102452.824	64.2	399173.301	103240.391
53.8	398081.055	102449.073	64.3	399171.008	103265.264
53.9	397722.307	102540.373	64.4	399175.521	103270.694
54.1	398005.367	102804.995	64.5	399327.952	103283.455
54.2	398008.149	102782.121	64.6	399506.655	103297.755
54.3	398038.512	102749.873	64.7	399620.285	103289.639
54.4	398063.461	102734.444	64.8	399431.285	102588.121
54.5	398432.271	102637.251	64.9	399435.834	102652.827
54.6	398436.636	102640.955	64.10	399446.765	102708.896
55.1	398467.760	103125.460	64.11	399448.122	102736.234
55.2	398417.920	103089.000	64.12	399452.145	102827.196

64.13	399457.124	102889.437	76.5	398404.341	103222.568
64.14	399468.283	102999.923	77.1	398405.235	103327.718
64.15	399472.423	103021.357	77.2	398407.241	103319.897
64.16	399492.271	103193.402	77.3	398407.262	103295.757
64.17	399482.039	103194.701	77.4	398404.984	103284.454
65.1	397837.659	102968.781	88.1	398945.517	103665.355
65.2	397865.975	102938.594	88.2	398874.112	103640.199
65.3	398149.651	103277.973	88.3	398870.972	103633.792
65.4	398152.351	103274.365	88.4	398900.549	103544.777
65.5	398149.282	103231.859	88.5	398892.566	103544.297
65.6	398142.363	103233.592	88.6	398862.951	103633.316
65.7	398117.106	102908.068	88.7	398857.390	103634.308
65.8	398112.028	103290.164	88.8	398818.736	103620.690
65.9	398125.304	103284.876	88.9	398816.831	103616.839
65.10	397993.580	102821.100	88.10	398821.459	103602.544
65.11	397977.200	102820.030	88.11	398841.099	103545.977
67.1	398161.470	103271.757	88.12	398833.547	103543.338
67.2	398164.899	103273.775	88.13	398813.874	103600.000
67.3	398377.808	103219.619	88.14	398808.779	103614.531
67.4	398379.921	103216.814	88.15	398805.594	103616.060
67.5	398329.865	103178.759	88.16	398723.806	103587.245
67.6	398375.257	103165.896	88.17	398722.841	103588.411
67.7	398380.055	103169.539	88.18	398711.730	103596.511
68.1	398157.040	103214.284	88.19	398667.299	103651.146
68.2	398160.105	103216.247	89.1	398945.340	103675.892
68.3	398203.216	103204.860	89.2	398731.231	103600.464
68.4	398203.570	103205.943	89.3	398714.680	103605.694
68.5	398290.235	103182.544	90.1	399052.975	103281.245
68.6	398344.886	103167.599	90.2	398949.461	103270.432
68.7	398344.616	103166.606	90.3	399515.046	103600.418
68.8	398371.316	103159.467	90.4	399488.903	103321.346
68.9	398363.299	103139.110	90.5	399483.452	103315.975
68.10	398362.940	103137.690	90.6	399125.457	103287.705
68.11	398357.850	103122.340	91.1	399530.918	103598.301
68.12	398333.780	103080.980	91.2	399505.308	103324.919
69.1	398136.098	102942.724	91.3	399509.829	103319.584
69.2	398146.201	102928.952	91.4	399568.556	103315.389
70.1	398045.175	103455.856	91.5	399622.165	103312.360
70.2	398049.974	103452.339	95.1	397984.408	103625.011
70.3	398049.136	103318.110	95.2	397978.914	103628.592
70.4	398046.198	103315.834	95.3	397970.621	103688.529
71.1	398057.454	103454.682	95.4	397974.771	103694.754
71.2	398062.265	103461.108	97.1	397988.865	103816.267
71.3	398101.143	103472.678	97.2	397998.428	103793.365
71.4	398113.401	103476.499	98.1	397979.473	103833.833
71.5	398118.147	103472.987	98.2	397981.518	103834.363
71.6	398117.225	103303.169	98.3	397986.597	103821.852
71.7	398112.345	103299.377	98.4	397873.348	103787.997
72.1	398130.458	103483.231	98.5	397872.537	103794.129
72.2	398126.169	103477.113	98.6	397882.953	103809.481
72.3	398125.131	103306.736	100.1	398162.199	103882.894
72.4	398124.940	103302.977	100.2	398168.538	103879.529
72.5	398125.182	103295.365	100.3	398274.126	103552.646
72.6	398128.074	103291.629	100.4	398270.922	103546.300
72.7	398202.486	103272.785	102.1	398183.333	103889.026
72.8	398207.145	103276.500	102.2	398180.068	103882.875
76.1	398553.538	103176.804	102.3	398287.188	103551.247
76.2	398472.761	103157.152	104.1	398376.010	103947.341
76.3	398408.426	103218.796	104.2	398493.071	103610.071
76.4	398408.486	103222.120	106.1	398387.524	103950.763

106.2	398504.471	103614.130	116.1	398270.168	104314.282
108.1	398732.135	103699.508	116.2	398277.242	104292.719
108.2	398737.934	103696.232	116.3	398283.192	104270.753
108.3	398780.641	103710.175	116.4	398289.357	104230.787
108.4	398827.787	103727.100	116.5	398318.649	104135.245
108.5	398922.559	103759.733	116.6	398330.259	104138.313
109.1	397972.564	103861.272	116.7	398301.084	104233.475
109.2	398046.048	103883.199	116.8	398294.950	104273.244
109.3	397856.557	103908.932	116.9	398288.742	104296.160
109.4	397870.856	103840.121	116.10	398281.703	104317.616
109.5	397876.714	103836.478	121.1	397758.484	104136.812
110.1	397815.332	104030.952	121.2	397790.666	104083.041
110.2	397853.029	103934.965	121.3	397797.857	104080.656
111.1	397799.995	104058.988	122.1	397710.943	104195.416
111.2	397802.057	104065.452	122.2	397749.494	104151.759
111.3	397815.688	104071.817	122.3	397753.734	104144.685
111.4	397836.921	104081.731	123.1	397651.843	104262.752
112.1	398058.527	104254.490	123.2	397701.650	104205.945
112.2	398063.958	104232.175	125.1	397553.738	104371.089
112.3	398064.201	104231.404	125.2	397642.141	104272.642
112.4	398067.212	104223.255	126.1	397934.500	104238.080
112.5	398151.612	103923.826	126.2	397960.760	104240.070
112.6	398148.186	103917.556	126.3	398017.600	104520.560
115.1	398069.973	104257.693	126.4	398046.791	104531.780
115.2	398163.049	103927.484	126.5	398087.957	104431.926
115.3	398169.316	103924.001			

2.5. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA UREĐENJE I IZGRADNJU POVRŠINA JAVNE NEMENE

2.5.1. SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

Na deonici državnog puta II reda br. 102 koja se nalazi u obuhvatu ovog Plana palnira se:

- rekonstrukcija raskrsnice na okvirnoj stacionaži km 32+675 dodavanjem traka za levo skretanje.
- izgradnja kružne raskrsnice kod okvirne stacionaže km 34+042 preko koje će biti omogućen jedan od pristupa zoni rada (proivodnja, privreda) sa državnog puta. Realizacijom ovog priključka ukida se priključak kod okvirne stacionaže km 34+402 koji se ukršta sa državnim putem pod ostrim uglom.
- izgradnja servisne saobraćajnice paralelno sa državnim putem u dužini od cca 1120 m preko koje će biti omogućen pristup zoni rada (proizvodnja, privreda). Veza planirane servisne saobraćajnice i državnog puta planira se kod okvirne stacionaže km 34+867 i km 35+556. Na ovim stacionažama se planiraju trake za prestrojavanje na državnom putu.
- zemljani putevi koji izlaze na državni put grade se sa tvrdom podlogom ili istim kolovoznim zastorom kao i državni put i izvode se pod pravim uglom (upravno na put) ili eventualno približno pravom uglu.

Planom je predviđen i obezbeđen zaštitni pojas i pojas kontrolisane izgradnje u zoni rada od po 10 m na osnovu člana 28. 29. i 30. Zakona o javnim putevima („Sl. glasnik RS“, br. 101/2005 i 123/2007).

Prilikom razrade plana nižom planskom dokumentacijom ili prilikom izrade projektno tehničke dokumentacije planiranih instalacija ili saobraćajnih priključaka na predmetni državni put

definisaće se novi čvorovi i stacionaže u skladu sa novom Uredbom o kategorizaciji državnih puteva („Sl. glasnik RS“, br. 14/2012).

Novoplanirane raskrsnice ili raskrsnice koje su planirane za rekonstrukciju na državnom putu II reda br. 102 razrađivaće se planovima nižeg reda ili projektnom dokumentacijom, radi bližeg definisanja priključenja tih zona, uz obavezu pribavljanja uslova od strane JP „Putevi Srbije“.

Planirana regulacija saobraćajnica

Planirana regulacija kod pojedinih ulica iziskuje korekciju postojećih regulacionih širina, a kod novih prodora su formirane potrebne širine koridora radi odvijanja planiranog saobraćaja u odnosu na rang saobraćajnice, ali i za potrebe smeštanja objekata komunalne infrastrukture.

Regulacione širine ulica za određeni rang saobraćajnice su:

- Gradske magistrale od 28 do 36 metara,
- I reda od 21 do 30 metara,
- II reda od 18 do 28 metara,
- III reda od 16 do 24 metara,
- sabirne ulice od 15 metara, minimum 12 metara,
- stambene ulice 12 metara, minimalno 10 metara, a samo izuzetno 8 metara

Regulacione širine ulica mogu da odstupaju od navedenih vrednosti samo u slučaju kada to terenski uslovi zahtevaju.

Gradske magistrale:

- Beogradski put (državni put II reda br. 102)

Parkiranje na ovom putu nije planirano, već se planira na sopstvenim parcelama.

Gradske saobraćajnice I reda:

- Ulica Petra Horvackog
- povez Ulice Starine Novaka – državni put – Čantavirski put (produžetak Ulice Petra Horvackog)
- Tolminska ulica

Parkiranje u ovim ulicama nije planirano već se planira na sopstvenim parcelama.

Gradske saobraćajnice II reda:

- Ulica Starine Novaka, Dušana Krnajskog
- Ulica Josipa Škočića, Aksentija Marodića
- Čantavirski put (opštinski put br. 14)
- Bikovački put (opštinski put br. 04)

Parkiranje u ovim ulicama nije planirano već se planira na sopstvenim parcelama.

Gradske saobraćajnice III reda:

- Ulica Plate Dobrojevića (od Ulice Starine Novaka do Ilindenske ulice)
- Ilindenska ulica

Parkiranje u ovim ulicama nije planirano već se planira na sopstvenim parcelama

Sabirne ulice

Na Planom obuhvaćenom prostoru nalaze se:

- Ulica Rutai Ištvana, Vlasenička (do Ulice Dušana Krnajskog)
- Verušićka ulica (od Beogradskog puta prema istoku)

Stambene ulice

Sve ostale ulice su stambenog karaktera.

Železnički saobraćaj

Na osnovu razvojnih planova JP „Železnice Srbije“ planira se da pruga Beograd – Stara Pazova – Novi Sad – Subotica – državna granica (Kelebia) bude dvokolsečna kao deo železničkog koridora X. Generalnim projektom u Stanici Aleksandrovo projektovana su četiri koloseka.

Generalnim projektom pruge Stara Pazova – Novi Sad – Subotica putni prelaz u km 171+929 (ukrštanje sa Tolminskom ulicom) se zadržava s tim da u konačnoj fazi svi putni prelazi moraju biti denivelisani (nadvožnjacima ili podvožnjacima). Za ovaj prelaz propisuje se dalja razrada, odnosno izrada plana detaljne regulacije u okviru kojeg će biti definisani svi elementi. Približan obuhvat tog Plana detaljne regulacije dat je na grafičkom prilogu br. 4.7.

Prema Zakonu o železnici („Službeni glasnik Republike Srbije“, br. 18/2005) okolni prostor oko železničkih pruga podleže određenoj zaštiti koja se ogleda u definisanju dva pojma:

a.) "Pružni pojas" jeste prostor između železničkih koloseka, kao i pored krajnjih koloseka, na odstojanju od najmanje 8 metara, a ako železnicka pruga prolazi kroz naseljeno mesto – na odstojanju od najmanje 6 metara, računajući od ose krajnjeg koloseka, kao i vazdušni prostor iznad pruge u visini od 12 m, odnosno 14 m od dalekovoda napona preko 220 kV, računajući od gornje ivice šine.

b.) "Zaštitni pružni pojas" jeste zemljišni pojas sa obe strane pruge, širine 200 m, računajući od ose krajnjih koloseka. U ovom pojasu gradnja je moguća u zavisnosti od vrste objekata koji se grade u skladu sa članom 46. Zakona o železnici („Službeni glasnik Republike Srbije“, br. 18/2005).

2.5.2. JAVNE ZELENE POVRŠINE

Izgradnjom novih objekata koriguju se regulacije postojećih ulica i definišu nove ulice unutar obuhvaćenog prostora, kao i slobodne površine unutar građevinskih blokova, u skladu sa čim se formiraju i podižu nove zelene površine i planira dopunsko ozelenjavanje, te povezivanje zelenih površina preko linearnog zelenila ulica u homogenu celinu.

Zelenilo unutar granica određenim planom generalne regulacije svrstava se u sledeće kategorije zelenila:

- A. Park – Parkovsko zelenilo
- B. Ulično zelenilo
- C. Zelenilo oko javnih objekata
- D. Blokovsko zelenilo
- E. Groblje

Kao procentualno manje kategorije zelenila mogu se pomenuti i zelene površine trgova i skverova, zelenilo oko javnih objekata, zelenilo zdravstvene ustanove, predškolske ustanove i osnovne škole.

A) *Park - Parkovsko zelenilo*

U blokovima 3, 15, 20, 22, 30, 35, 63, 79, 83 i 95 predviđa se ozelenjavanje prema odgovarajućem pejzažnom rešenju sa mogućnošću uređenja sportskih i dečijih igrališta, uz sadržaje za odmor i relaksaciju odraslih lica (pešačke staze, klupe, uređeni pešački platoi ...)

Prilikom obnavljanja i dopunjavanja zelenila predlaže se sadnja sledećih vrsta dendrološkog materijala:

Acer sp. - javori
Aesculus hippocastanum - divlji kesten
Betula verrucosa - breza
Brousonetia papyrifera - papirovac
Cedrus atlantica - atlantski kedar
Celtis occidentalis - američki koprivić
Cotoneaster sp. - dunjarice
Koelreuteria paniculata - kelreuterija
Mahonia aljuifolium - mahonija
Pinus nigra - crni bor
Spiraea sp. - surčica
Tilia sp. - lipe
Ulmus sibirica - sibirski brest
Quercus robur - hrast lužnjak

Preporučljiv odnos listopadnih i zimzelenih jedinki je 1:3.

B) *Ulično zelenilo*

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

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

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

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

Nove drvorede treba podići gde to dozvoljavaju prostorni uslovi.

U ulicama sa uzanim profilima saditi nisko rastinje i travu.

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

Kod podizanja drvoreda koristimo sledeći sadni materijal:

Acer sp. - javori

Celtis occidentalis - američki kopriivić

Fraxinus augustifolia - poljski jasen

Koelreuteria paniculata - kelreuterija

Tilia argentea - srebrna lipa

LJuerqus robur pyramidalis - piramidalni hrast odnosno posebno oblikovane sadnice za drvorede

Crataegus sp. - glogovi

Hibiscus syriacus - hibisk itd.

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

C) Zelenilo oko javnih objekata

U ovu grupu spadaju zelenilo zdravstvene ustanove, predškolske ustanove i škole.

Zelena površina oko ambulate treba da sadrži zeleni zaštitni pojas i odgovarajuće zelenilo i pri tome pažljivo birati biljne vrste.

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

D) Zelenilo zajedničkih blokovskih površina

Neizgrađene površine između slobodnostojećih objekata višeporodičnog stanovanja predstavljaju zajedničku blokovsku površinu. Značajan udeo u okviru ove površine predstavljaju zelene površine sa postojećim parternim i visokim rastinjem. Iako navedene zelene površine predstavljaju značajan ambijentalni kvalitet ovog prostora, primetna je njihova višegodišnja zapuštenost te je potrebna rekonstrukcija zelenih površina u celini kao i dodatno oplemenjivanje. Obnavljanju i eventualnom uklanjanju biljnog materijala treba da prethodi analiza kvaliteta i stanja postojećeg zelenila.

Zajednička blokovska površina, a samim tim i zelenilo u okviru nje, treba da su u službi korisnika, odnosno stanara u predmetnom bloku, stoga u okviru ovog zelenila treba predvideti staze, terase, prostore za odmor, gde je moguće dečija igrališta i travnjake.

Prilikom obnavljanja i dopunjavanja zelenila predlaže se sadnja sledećih vrsta dendrološkog materijala:

Acer sp. - javori

Aesculus hippocastanum - divlji kesten

Betula verrucosa - breza

Brousonetia papyrifera - papirovac

Cedrus atlantica - atlantski kedar

Celtis occidentalis - američki koprivić
Cotoneaster sp. - dunjarice
Koelreuteria paniculata - kelreuterija
Mahonia aljuifolium - mahonija
Pinus nigra - crni bor
Spiraea sp. - surčica
Tilia sp. - lipe
Ulnus sibirica - sibirski brest
LJuerqus robur - hrast lužnjak

Preporučljiv odnos listopadnih i zimzelenih jedinki je 1:3.

D) Groblje

Groblja su takve institucije koje sa svojim zelenilom tek treba da dobiju na značaju po pitanju ozelenjavanja s obzirom da je uglavnom planirano njihovo „gašenje“ i pretvaranje u parkovske površine. Značajna je sadnja visokog rastinja koje osim dominantne estetske funkcije ima i funkciju zaštitnog zelenila od dominantnih vetrova. Ovakvim tipom ozelenjavanja dobićemo grandiozniji izgled prostora, koji naravno treba da bude veoma uredan, intenzivno uređivan.

Postojeće groblje koje je u funkciji treba dopuniti zelenilom, koje treba da je uređeno u parkovskom stilu, a obodom kompleksa formirati zaštitno zelenilo u širini od 8-12 m, koje treba da sadrži visoko rastinje kao i žbunaste vrste.

Na grobnim mestima i oko njih dozvoljeno je zasađivanje ukrasnog bilja, ali samo tako da ono ne ometa pristup ostalim grobnim mestima i da ih ne zaklanja. Zabranjeno je zasađivanje listopadnog drveća.

U blizini ulaza i prilaza groblju kao i uz glavne pešačke staze na groblju postaviti klupe za odmor posetilaca groblja, posude za otpatke česme i sl.

Za formiranje parkovskog groblja normativ je 14 m² po stanovniku.

2.6. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA JAVNE NAMENE

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

Za izgradnju javnih objekata od opšteg interesa Planom generalne regulacije u skladu sa urbanističkim normativima i standardima za određene delatnosti, prema broju stanovnika od cca 6995 i radijusu opsluživanja kojim se obezbeđuje ravnomerna pokrivenost svih delova grada, predviđeni su postojeći i planirani kompleksi u površini od 6,82ha u okviru centra urbanističke zone.

Kompleks osnovne škole

Na području unutar granice PGR izgrađena je osnovna škola “Sveti Sava”. Kompleks u Ulici Aksentija Marodića (blok 117). Nastava je organizovana za uzrast od I do VIII razreda i obrazovno – vaspitni rad se odvija dvojezično (na srpskom i hrvatskom jeziku).

BLOK	NAZIV ŠKOLE	BR. UČENIKA	BR. ODEL /SMENA	POVRŠ OBJEKTA	POVRŠ KOMPLEKSA	PRATEĆI SADRŽAJ	POVRŠ. KOMPLEKSA /PO UČENIKU
117	OŠ Sveti Sava	620	33/2	2640m ²	9650m ²	OTVORENI TERENI	15,56

Istureno odeljenje se nalazi u selu Bikovo, gde se nastava izvodi od prvog do četvrtog razreda. Školu pohađaju đaci – meštani, kao i đaci - putnici iz okolnih naselja: Bikovo, Mikićevo, Klisa i Mali Palić. Površina postojećeg kompleksa iznosi cca 9,65ha a planom generalne regulacije planirano je proširenje kompleksa izgradnjom pratećih sadržaja (otvoreni sportski tereni, dvorište, zelene površine) tako da će ukupna površina kompleksa iznositi cca 15,0ha.

Kompleks osnovne škole nalazi se u bloku za koji je propisana dalja urbanistička razrada odnosno izrada plana detaljne regulacije tim što će se u okviru postojećeg kompleksa planirane rekonstrukcije, dogradnje i izgradnja nedostajućih sadržaja u cilju dopune školskih sadržaja ili eventualnog povećanja kapaciteta škole (broja učenika) vršiti se na osnovu Lokacijske dozvole, uz uslov da stepen zauzetosti parcele bude 25%, a najveća dozvoljena spratnost objekta P+2+Pk kao i da budu zadovoljeni sledeći parametri:

- izgrađena bruto površina 7,0-8,0m²/po učeniku
- 28-32 učenika u učionici
- spratnost objekta P+2+Pk
- udaljenost objekta od saobraćajnice 20m
- kompleks opremljen otvorenim sportskim terenima i fiskulturnom salom
- slobodna površina 25-30m²/po učeniku
- jedno parking mesto na 70m² korisnog prostora

Predškolska vaspitna ustanova blok 99

BLOK	NAZIV USTANOVE	BR. DECE	POVRŠINA OBJEKTA	POVRŠINA KOMPLEKSA	POVRŠ. KOMPLEKSA /PO DETETU
99	Alisa	200	650m ²	3682m ²	18,41

Postojeća predškolska ustanova „Alisa” u bloku 99 se zadržava planskim rešenjem u okviru postojeće parcele – kompleksa.

U okviru kompleksa rekonstrukcije, dogradnje i izgradnja nedostajućih sadržaja u cilju dopune sadržaja vršiće se na osnovu Lokacijske dozvole, uz uslov da stepen zauzetosti parcele bude 35%, a najveća dozvoljena spratnost objekta P+1 kao i da budu zadovoljeni sledeći parametri:

jasleni uzrast (1-3 godine)

- radijus opsluživanja 600m
- broj dece 4% od ukupnog broja stanovnika
- obuhvat 40%
- kapacitet do 80 dece po grupi 10-15 deteta.
- površina kompleksa 25 m²/po detetu
- potrebna izgrađena površina 8m²/ po detetu
- slobodna površina 10-15 m²/po detetu

uzrast 3-7 godina

- broj dece 6% ukupnog broja stanovnika
- obuhvat 70%, a predškolski uzrast 100%
- kapacitet max.120 dece u grupama po 10-15.
- površina kompleksa 25-30 m²/po detetu

- potrebna izgrađena površina 8 m²/po detetu
- slobodna površina 10-15 m²/po detetu

Kompleks zdravstvene stanice (blok 109)

Zdravstvene stanice pružaju opštu zdravstvenu zaštitu. Sadrže ordinacije opšte prakse, sobe za intervenciju, pomoćnu apoteku, a mogu sadržati i laboratoriju i zubnu stanicu.

BLOK	ZDRAVSTVENA STANICA	LOKACIJA	U SKLOPU NAMENE
109	Zdravstvena stanica "Aleksandrovo"	Ulica Aksentija Marodića	Centar urbanističke zone

Planskim rešenjem zdravstvena stanica u Ulici Aksentija Marodića se zadržava s tim da se opremljenost treba podići na viši nivo.

U okviru kompleksa planirane rekonstrukcije, dogradnje i izgradnja nedostajućih sadržaja u cilju dopune sadržaja vršiće se na osnovu Lokacijske dozvole, uz uslov da stepen zauzetosti parcele bude 25%, a najveća dozvoljena spratnost objekta P+2 kao i da budu zadovoljeni sledeći parametri:

Površina objekata 0.06-0.09m² /stanovniku

Površina zemljišta 0.4-0.6m² /stanovniku

Dozvoljava se privatna inicijativa u ovoj oblasti.

Adaptacija, sanacija i investiciono održavanje postojećih objekata osnovne škole, predškolske ustanove i zdravstvene stanice vršiće se na osnovu rešenja iz člana 145 Zakona o planiranju i izgradnji.

2.6.2. Trafostanice i dr.

Za različite potrebe opsluživanja grada, zavisno od prirode komunalne delatnosti (proizvodnja, isporuka i pružanje komunalnih usluga) i na osnovu konkretnih uslova i potreba dozvoljena je izgradnja trafo stanica na parcelama investitora. U sklopu ovih prostora je planirano lociranje građevinskih objekata sa potrebnim uređajima, instalacijama i opremom.

2.7. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA MREŽE JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

U okviru površina javne namene – postojećih i korigovanih regulacija ulica (cca 89,67 ha) planirana je izgradnja saobraćajne infrastrukture (kolovoz, trotoar, biciklistička staza, hortikultura uređenja slobodnih površina – javne zelene površine) u skladu sa rangom saobraćajnice, kao i komunalne infrastrukture (elektroenergetska i telekomunikaciona mreža sa objektima, vodovodna i kanalizaciona mreža) dimenzionisana u odnosu na utvrđene urbanističke parametre i u skladu sa stečenim obavezama u pogledu predviđenih proširenja mreža saobraćajne i komunalne infrastrukture u skladu sa studijama i planovima razvoja definisanih od strane nadležnih institucija i preduzeća.

2.7.1. ELEKTROENERGETSKA, TOPLIFIKACIONA, GASOVODNA I TELEKOMUNIKACIONA MREŽA

Elektroenergetska mreža

Prema podacima iz Prethodnih uslova za priključenje na elektroenergetsku mrežu i mišljenja na koncept Plana generalne regulacije III za zone „Aleksandovo“ u Subotici pod brojem **3.30.4-680/2-12** od 15.03.2011. godine koje je dostavila „**ELEKTROVOJVODINA**“ doo Novi Sad „**ELEKTRODISTRIBUCIJA SUBOTICA**“, Subotica, Segedinski put 22-24., za napajanje električnom energijom korisnika planiranih Planom generalne regulacije potrebna je izgradnja elektro energetske objekata i to:

- izgradnja novih i zamena postojećih distributivnih trafostanica, pre svega stubnih i onih napona 10/0,4 kV, kako bi se u konačnom rešenju dobile distributivne trafostanice MBTS tipa, napona 20/0,4 kVA i odgovarajuće snage, čime bi se ostvario prelazak kompletnog prostora obuhvata Plana na 20 kV nivo u sredjenaponskoj mreži.
- izgradnja 20 kV priključnih vodovi za nove trafostanice (po principu ulaz-izlaz) koji bi se gradili od novih trafostanica do najbližih postojećih 20 kV izvoda u cilju povezivanja novih TS na sredjenaponsku mrežu, a po potrebi izgradnja i novih 20 kV izvoda iz energetskih oslonaca.
- izgradnja potrebnog broja 0,4 kV kablovskih izvoda iz distributivnih trafostanica

Shodno tome, budući kupci bi se električnom energijom napajali iz energetskih oslonaca TS 110/20 kV „Subotica-2“ i „Subotica-1/A“, TS 35/10 kV „Industrija“ i RP „Pačirski put“.

Što se tiče potreba pojedinih blokova predviđenim ovim Planom za električnom energijom, ona pre svega zavisi od površine i od namene prostora. Normativi kod izgradnje distributivnih trafostanica su sledeći:

- za zonu porodičnog stanovanja srednjih gustina maksimalne spratnosti P+1+Pk potrebno je obezbediti prostor za jednu MBTS sa transformatorom snage 1x400 kVA za 1 ha površine
- za zonu mešovitog stanovanja maksimalne spratnosti P+2+Pk potrebno je obezbediti prostor za jednu MBTS sa transformatorom snage 1x630 kVA za 1 ha površine
- za zonu višeporodičnog stanovanja velikih gustina maksimalne spratnosti P+6+Pk potrebno je obezbediti prostor za dve MBTS sa transformatorima snage 1x630 i 1x1000 kVA za 1 ha površine
- za zonu poslovanja maksimalne spratnosti P+2+Pk potrebno je obezbediti prostor za jednu MBTS sa transformatorom snage 1x630 kVA za 1 ha površine
- za proizvodne, servisne i skladišne objekte maksimalne spratnosti P+1 potrebno je obezbediti prostor za jednu MBTS sa transformatorom snage 1x630 kVA za 1 ha površine
- za proizvodne komplekse predvideti izgradnju MBTS snage 2x100 ili 3x1000 kVA sa sredjenaponskim merenjem.

Nove trafostanice predviđene su kao slobodnostojeće, tipa MBTS i izgradnja istih se planira prema novonastalim potrebama za obezbeđenjem el. energije u pojedinim delovima kompleksa. Postojeće stubne stanice kao i nadzemna energetska mreža na oba naponska nivoa se zadržava kao takva sve dok prema novonastalim potrebama za el. energijom na tim delovima kompleksa ne bude trebalo povećati postojeće kapacitete. Stubne trafostanice se u tom slučaju demontiraju i grade se nove tipa MBTS, a postojeća nadzemna mreža se na tim deonicama izvodi podzemno, uz prevođenje sa 10 kV naponskog nivoa na 20 kV naponski nivo. Radovi na prevođenju prostora u granicama obuhvata Plana sa 10 kV na 20 kV su već uveliko u toku.

Razvojnim planom za izgradnju i rekonstrukciju EEO „Elektrodistribucije Subotica“, u budućnosti je predviđeno gašenje svih TS 35/10 kV. Snagu ugašenih TS 35/10 kV preuzeće postojeće TS 110/20 kV, a u planu je i prevođenje 35 kV dalekovoda na 20 kV nivo, ili uz odgovarajuću rekonstrukciju na nivo 110 kV.

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

Polaganje 20 i 0,4 kV kablovskih vodova treba predvideti u zelenom pojasu postojećih i novoplaniranih ulica, odnosno u zonama između kolovoza i trotoara gde god je to moguće, dok je za izgradnju distributivnih trafostanica potrebno predvideti odgovarajuća mesta, unutar blokova, gde god postoji mogućnost za to.

Kod izbora lokacije TS voditi računa o sledećem:

- da bude postavljena što je moguće bliže težištu opterećenja
- da priključni vodovi budu što kraći, a rasplet vodova što jednostavniji
- da postoji mogućnost lakog prilaza radi montaže i zamene opreme
- moguće opasnosti od površinskih i podzemnih voda i sl.
- prisustvo podzemnih i nadzemnih instalacija u okruženju TS
- uticaju TS na životnu sredinu.

Javna rasveta je izvedena u delu prostora obuhvaćenog Planom i zadržava se u ulicama koje nisu predviđene za korekciju regulacije, dok se u korigovanim i novoplaniranim ulicama javna rasveta planira postavljanjem novih kandelabera istog ili sličnog tipa kao postojeći. Napajanje kandelaber svetiljki rešiti putem niskonaponskog podzemnog kabla, a svetiljki na stubovima nadzemno. Za rasvetna tela koristiti živine svetiljke visokog pritiska ili natrijumove niskog (visokog) pritiska kako bi se dobio odgovarajući nivo osvetljenosti saobraćajnica.

Gasovodna mreža

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

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

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

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

Za potrebe izrade koncepta Plana generalne regulacije pribavljeni su Prethodni uslovi i mišljenje na koncept Plana generalne regulacije III za deo zone „Aleksandrovo“ u Subotici od strane JKP „SUBOTICAGAS“ Subotica, Jovana Mikića 58, izdati pod brojem 99-1/2012 od dana 06.03.2012. godine.

Telekomunikaciona mreža

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

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

Tip kablova koji će se polagati do krajnjeg korisnika će biti naknadno definisan, a planirano je da se korisnicima omoguće širokopojasni servisi bazirani na IP tehnologiji, pa će s obzirom na to postojati i potreba za proširenje postojeće TK mreže u narednom periodu.

Planirano je povezivanje novih zgrada izgradnjom optičkih kablova do ulaza zgrade ili do korisnika, klasična decentralizacija korišćenjem MSAN ili IPAN uređaja, kao i rekonstrukcija pristupne mreže zamenom postojećih kablova DSL kablovima.

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

Shodno tome, potrebno je predvideti i prostor za potrebe izgradnje budućih baznih stanica mobilne telefonije, kao i za izgradnju privodnih optičkih kablova do istih. Kao privremeno rešenje za povezivanje postojećih i novih baznih stanica mobilne telefonije na TK mrežu, potrebno je predvideti RR koridore koji zahtevaju optičku vidljivost među baznim stanicama koje su na taj način povezane, dok bi povezivanje optičkim kablovima predstavljalo trajno i konačno rešenje. Sve ove uslove potrebno je obezbediti za sve operatere mobilne telefonije u Srbiji.

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

Za potrebe izrade Koncepta Plana generalne regulacije pribavljeni su 19.03.2012. godine od **Telekoma Srbije, Direkcija za tehniku, Izvršne jedinice Subotica**, Prethodni uslovi i mišljenje na koncepta Plana generalne regulacije III za deo zone „Aleksandovo“ u Subotici pod brojem **5383-57728/2 J.B.**

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

2.7.2. VODOVODNA I KANALIZACIONA MREŽA

Javna vodovodna mreža u Subotici, kao i na predmetnoj teritoriji ima dvojaku funkciju i to za sanitarne potrebe i protivpožarnu zaštitu. Na predmetnom prostoru javna vodovodna mreža je skoro u potpunosti izgrađena. Vodosnabdevanje predmetne teritorije je sa postojećih Vodozahvata I i II kao i disperznih bunara na Čantavirskom putu i u krugu bolnice. Kičmu sistema vodosnabdevanja na ovom području čine magistralni vodovodi duž dela Beogradskog puta i Ulice Otmara Majera (Ø 300), duž dela Beogradskog puta, Verušićke, Generala Kutuzova, Plate Dobrojevića, Aksentija

Marodića, Ilindenske (Ø 200), duž dela Beogradskog puta, Vlaseničke, Rutai Ištvana, Lole Vohl (Ø 150). U svim ostalim ulicama (gde postoji vodovodna mreža) prečnici mreže su 80 i 100 mm, čime je pokrivena sanitarna i protivpožarna potrošnja. Duž mreže su ugrađeni propisni protivpožarni hidranti.

Za potrebe proširenja i dogradnje postojeće javne vodovodne mreže izrađena je "Studija sistema vodosnabdevanja naselja Subotica, Palić i Kelebija". Po ovoj Studiji za potrebe ovog dela Grada potrebno je izgraditi deonicu magistralnog vodovoda u Ulici Dušana Krnjajskog (Ø 300).

Na predmetnoj teritoriji najveći sabirnik upotrebljenih i atmosferskih voda je kolektor "0" Ulicom Otmara Majera, Tuzlanskom, kao i delom Ulice Rutai Ištvana. Sistem kanalisanja je mešoviti. Ovaj deo Grada je skoro u potpunosti pokriven javnom kanalizacionom mrežom, sem u ulicama Stražilovskoj, Kameničkoj i Siriškoj, gde je u toku izrada tehničke dokumentacije. Sabirnik za ove ulice, kao i industrijsku zonu (radna zona – jug) je postojeći industrijski kolektor, izgrađen duž Tolminske ulice i kroz kompleks "29. novembra" (beton Ø500) sa padom ka severu. Postojeći industrijski kolektor je potrebno rekonstruisati i u toku je izrada tehničke dokumentacije za deonicu kroz Tolminsku ulicu.

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

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

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

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

Regulaciona linija ulica utvrđuje liniju razgraničenja površina javne namene od površina za ostale namene i predstavlja granicu građevinskih parcela namenjenih za javnu površinu - ulice koja je obeležena i definisana prelomnim tačkama na graf. prilogu br. 4.3. Plana.

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

U odnosu na regulacionu liniju definisana je i građevinska linija, kojom je utvrđeno minimalno rastojanje od regulacione linije do koje se može graditi.

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

Planom nivelacije utvrđena je visinska regulacija planiranih saobraćajnica u odnosu na postojeću nivelaciju terena i nivelete izgrađenih saobraćajnica.

U odnosu na utvrđenu niveletu saobraćajnica potrebno je isplanirati teren pre početka građenja.

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

2.10.USLOVI ZAŠTITE PROSTORA

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

Mere zaštite i smernice za zaštitu za deo zone „Aleksandrovo“ koje čini prostor od oko 539 ha u južnom delu prostora obuhvaćenog granicama građevinskog rejonu utvrđenog Generalnim planom Subotica – Palić do 2020. godine. Plan generalne regulacije obuhvata prostor južno od pruge Subotica – Crvenka, sa južne strane omeđen granicom građevinskog područja Generalnog plana, a utvrđen lomnim tačkama od broja 12 do 28, mogu se preduzeti na osnovu sledeće dokumentacije:

- Mera zaštite nepokretnih kulturnih dobara definisanih za potrebe Generalnog plana Subotica – Palić br. 74-2/1 od 31.10.2005. godine.
- Za svaku pojedinačnu intervenciju, odnosno restauraciju spomenika kulture i objekata pod prethodnom zaštitom ili izgradnju novih u njihovom okruženju treba prethodno zatražiti uslove za preduzimanje mera tehničke zaštite od strane Međuopštinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture u Subotici.
- Na predmetnom prostoru se nalaze sledeći arheološki lokaliteti:
Arheološko nalazište „Železnički usek“
Arheološko nalazište „Dom kulture“
- Na predmetnom prostoru se nalaze sledeći spomenici kulture:
SPC „Sv. Dimitrije“, Beogradski put 23, 11298/1 KO Donji grad, spomenik kulture od velikog značaja, Rešenje Zavoda za zaštitu i naučno proučavanje spomenika kulture Beograd br. 21/24.08.1950. godine, Sl. list APV br. 28/30.12.1991. godine.
- Dobra pod prethodnom zaštitom:
Kapela na pravoslavlju
Rodna kuća Jovana Pačua, Aksentija Marodića 9
- Objekti dokumentarne vrednosti:
Jovana Pačua 37
Aksentija Marodića 42
Beogradski put 136, 204
Plate Dobrojevića 10
Vojislava Ilića 28, 59
Verušička 12
Generala Kutuzova 26

USLOVI ZAŠTITE ARHEOLOŠKIH NALAZIŠTA

Na svim navedenim nalazištima uslovljavaju se budući građevinski zahvati i zemljani radovi obavezom investitora da obezbedi stručni arheološki nadzor i zaštitna arheološka istraživanja, a u zavisnosti od značaja nalazišta i sistemska iskopavanja. Sve planirane veće zemljane radove unutar teritorije grada potrebno je usloviti obezbeđenjem stručnog arheološkog nadzora, a u zavisnosti od značaja nalazišta i sistemska istraživanja.

MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I DOBARA POD PRETHODNOM ZAŠTITOM

Unutar predmetnih granica, su pored NKD utvrđene dve kategorije objekata, objekti pod prethodnom zaštitom i objekti dokumentarne vrednosti. U skladu sa tim su utvrđene mere zaštite.

Za NKD i dobra pod prethodnom zaštitom se utvrđuju sledeće mere zaštite:

1. Očuvanje originalnog horizontalnog i vertikalnog uličnog gabarita, karakterističnih materijala i osnovnih vrednosti konstruktivnog sklopa.
2. Očuvanje ili restauracija osnovnih vrednosti funkcionalnog sklopa i enterijera (dekorativnog moleraja i sl.).
3. Očuvanje ili restauracija izvornog izgleda, stilskih karakteristika, dekorativnih elemenata i autentičnog kolorita objekata.
4. Na ovim objektima se ne dozvoljava nadogradnja, ali je dozvoljeno osavremenjivanje objekata u cilju boljeg korišćenja što podrazumeva sledeće intervencije, koje se moraju izvesti uz uslove i pod nadzorom nadležne ustanove zaštite: uvođenje savremenih instalacija, pod uslovom da ne naruše enterijerske vrednosti objekta
5. Reklame, klima uređaji, tende, table sa imenima značajnih ličnosti koje su živele u tim zgradama, osvetljenje i dr. na fasadama mogu se postaviti samo prema uslovima nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

MERE ZAŠTITE ZA OBJEKTE DOKUMENTARNE VREDNOSTI

Za objekte dokumentarne vrednosti se utvrđuju sledeće mere zaštite:

Objekti od dokumentarne vrednosti su objekti koji pojedinačno nemaju vrednosti spomenika kulture, ali predstavljaju objekte tipične za ovo područje i čine karakter naselja Aleksandrovo.

Sagledati sve mogućnosti da se predmetni objekti kao izraziti predstavnici načina života i karaktera naselja sačuvaju u što većoj meri, kako se nasleđeni urbanistički koncept naselja ne bi narušio. U skladu sa istorijskim i arhitektonskim vrednostima ovih objekata neophodno je izvršiti njihovo tehničko i fotografsko snimanje i kompletiranje dokumentacije.

Utvrđuju se sledeće mere urbanističke zaštite za deo prostora, najstariji deo naselja oivičen sledećim ulicama: sa severa Verušićka ulica, sa juga Plate Dobrojevića, na istoku Generala Kutuzova, na zapadu ulica Jovana Pačua:

- Očuvanje karaktera istorijske urbane matrice, ulica, trgova i parkova.
- Očuvanje postojeće parcelacije uz mogućnost povezivanja ili usitnjavanja parcela.
- Parterno rešenje i urbani mobilijar treba da nosi stilska obeležja ambijenta. Urbana oprema za čitav prostor treba da je jedinstveno rešena.
- Izgradnjom novih objekata očuvati osnovne urbanističke i arhitektonske vrednosti prostora.
- Izgradnja novih objekata koji po horizontalnim i vertikalnim gabaritima i arhitekturi treba da prate osnovne vrednosti ambijenta. Pri njihovom oblikovanju posebnu pažnju posvetiti vizurama.
- Sve intervencije u okviru ovog prostora moraju biti u skladu sa Generalnim planom Subotica – Palić do 2020. godine, uslovima i nadzorom Međuopštinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture Subotica i uslovima Zavoda za urbanizam grada Subotice.

2.10.2. OPŠTI I POSEBNI USLOVI I MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE I ŽIVOTA I ZDRAVLJA LJUDI

Na prostoru plana planiraju se mere koje će se preduzeti za smanjenje ili sprečavanje štetnih uticaja na životnu sredinu.

U okviru postojeće i planirane namene potrebno je obezbediti praćenje pokazatelja od uticaja na stanje sredine i kontrolu svih aktivnosti u okviru pojedinih kompleksa.

Mere zaštite životne sredine, utvrđene kroz primenu zakonske regulative iz oblasti zaštite životne sredine, podrazumevaju uključivanje javnosti u donošenje odluka o pitanjima zaštite životne sredine. Opšti uslovi zaštite životne sredine obezbeđuju se pridržavanjem odredbi:

- **Zakona o zaštiti životne sredine** („Službeni glasnik RS” br. 135/04, 36/09, 36/09 – dr. zakon i 72/09 – dr. zakon i 43/2011 – odluka US),
- **Zakona o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu** („Sl. glasnik RS” br. 135/04 i 88/2010),
- **Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu** („Sl. glasnik RS” br. 135/04, 36/09),
- **Pravilnika o dozvoljenom nivou buke u životnoj sredini** („Sl. glasnik RS” br. 54/92) i drugih važećih propisa u ovoj oblasti.

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

Na prostoru Plana obezbediće se uslovi zaštite životne sredine u okviru svake namene radi optimalnog funkcionisanja celokupnog prostora, sprečavanjem svih oblika ugrožavanja životne sredine i obezbeđivanjem nivoa kvaliteta sredine, prema odgovarajućim standardima i kriterijumima, propisanim zakonima i podzakonskim aktima.

Utvrđene regulacione širine ulica obezbeđuju stvaranje šireg zelenog pojasa u koridoru ulice, kao vida zaštite od buke, prašine i vibracija koje se očekuju kao posledica intenzivnog saobraćaja koji će se nakon izgradnje kolovoza odvijati u zavisnosti od ranga saobraćajnica.

Duž postojećih frekventnih saobraćajnica potrebno je uspostaviti merna mesta za praćenje aerozagađenja i intenziteta komunalne buke i u skladu sa rezultatima merenja, ako se prekorače dozvoljene vrednosti, preduzimati odgovarajuće mere (regulisanjem režima saobraćaja i rešavanjem stacionarnog saobraćaja).

Praćenje aerozagađenja treba realizovati prema posebnom programu i definisanim mestima, kao i parametrima kontrole (aerosediment, čađ, sumpordioksid, ugljenomonoksid i azotni oksidi), prema Pravilniku o graničnim vrednostima, metodama merenja imisije, kriterijuma za uspostavljanje mernih mesta i evidenciji podataka («Službeni glasnik Republike Srbije» broj 54/92 i 30/99). U obezbeđivanju kvaliteta vazduha, koncentracija zagađujućih materija ne sme da bude veća od one koja je, s obzirom na namenu prostora, dozvoljena. Potrebno je praćenje zagađenosti vazduha (imisija) od saobraćaja (linijskih izvora zagađivanja vazduha).

Radi obezbeđivanja akustičnog komfora na prostorima stanovanja treba obezbediti uslove da najviši nivo buke ne prelazi vrednost od 55db(A) noću i 65db(A) danju, odnosno u zgradi maksimum 30db(A) noću i 35db(A) danju. U pogledu zaštite od buke treba obezbediti uslove za smanjenja štetnog delovanja primenom izolacionih materijala koji će onemogućiti prodor buke u životni i radni prostor.

Poseban problem predstavljaju prostori za smeštaj kontejnera za komunalni otpad u blokovima mešovitog stanovanja odnosno kontejneri stanara višeporodičnih objekata. Radi poboljšanja higijenskih uslova i zaštite životne sredine, za postavljanje kontejnera treba odrediti

pogodna i higijenski bezbedna mesta tako da budu van glavnih tokova kretanja i zaklonjena od pogleda, kao i dostupna vozilima koja odnose privremeno deponovani otpad.

U pogledu poboljšanja higijenskih uslova i zaštite životne sredine, za objekte višeporodičnog stanovanja i druge namene nestambenog sadržaja, razradom planskog dokumenta na osnovu gustine stanovnika, broja pražnjenja posuda i zapremine sabirnih posuda, potrebno je obezbediti prostore za kontejnere za komunalni otpad.

Prilazni putevi do mesta gde se planira držanje posuda za čuvanje i sakupljanje otpada treba da budu i za saobraćaj specijalnih vozila za odvoz otpada, maksimalnog opterećenja do 10t, širine do 2,5m i dužine do 12m. Za svaki kontejner potrebno je obezbediti 3m² glatke nosive podloge u nivou prilaznog puta, sa odvođenjem atmosferskih i ocednih voda, na rastojanju ne većem od 2m od prilaznog puta specijalnog vozila za odvoz smeća. Ovi prostori moraju ispunjavati sve higijenske uslove u pogledu redovnog čišćenja, održavanja, dezinfekcije i neometanog pristupa vozilima i radnicima komunalnog preduzeća zaduženog za odnošenje smeća. Uslovi za evakuaciju otpada dati su u poglavlju 2.10.4.

Za smeštaj kontejnera za odlaganje smeća mogu se koristiti prostorije u zgradama koje moraju ispunjavati najstrože higijenske uslove - u pogledu redovnog čišćenja, održavanja, dezinfekcije, dobrog ventilisanja i sl. Takođe, do njih se mora ostvariti neometan pristup vozilima i radnicima komunalnog preduzeća zaduženom za odnošenje smeća.

Posebnu pažnju treba posvetiti uređenju slobodnih površina i stvaranju skladnog ambijenta (popločavanjem, vizurama, osvetljenjem i drugim akcentima).

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

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

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

Unutrašnjost blokova dvorišta višeporodičnih objekata moraju imati protivpožarne hidrante. Sanitarne i čiste tehnološke vode priključiće se na javnu kanalizacionu mrežu bez posebnog predtretmana, a ostale samo nakon odgovarajućeg predtretmana.

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

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

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

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

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

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

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

Područje Subotice spada u zonu ugroženu zemljotresima jačine VII MCS.

Osnovna mera zaštite od zemljotresa predstavlja primenu principa aseizmičkog projektovanja objekata, odnosno primenu sigurnosnih standarda i tehničkih propisa o gradnji na seizmičkim područjima. Urbanističke mere zaštite, kojima se neposredno utiče na smanjenje povredljivosti teritorije ugrađene su u plansko rešenje, pri čemu je potrebno definisati sve bezbedne površine na slobodnom prostoru (parkovi, trgovi, igrališta) koje bi u slučaju zemljotresa predstavljale bezbedne zone za evakuaciju, sklanjanje i zbrinjavanje stanovništva.

Objekte projektovati i graditi u skladu sa članom 4. Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ” broj 31/81, 49/83, 21/88 i 52/90).

Prema minimalnoj niveleti terena od 105,00 m n.v. prostor obuhvaćen planom nije direktno ugrožen od poplava površinskim i podzemnim vodama pa se primenjuju opšte mere zaštite planiranjem odgovarajuće kanalizacione mreže.

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

Kao mera zaštite stanovništva od ratnih dejstava kod izgradnje objekata u zavisnosti od namene prostora neophodno je pridržavati se sledećih uslova:

ZONA JAVNE NAMENE	USLOVI
<p>Centar urbanističke zone</p> <p>Groblje</p> <p>Sportsko-rekreativne površine</p>	<p>- Za skloništa u poslovnoj zoni i zoni javne namene, ukupan broj potrebnih mesta za sklanjanje odrediti na osnovu 2/3 ukupnog broja zaposlenih.</p> <p>Zaštitu stanovništva planirati u skloništim dopunske zaštite otpornosti 50kPa. Sklonište dopunske zaštite može da ima max. 50 osoba</p> <p>- Za groblje nema posebnih uslova u pogledu izgradnje skloništa</p> <p>- Za sportsko rekreativne površine nema posebnih uslova u pogledu izgradnje skloništa ukoliko se ne grade objekti, u suprotnom, broj potrebnih mesta za sklanjanje odrediti na osnovu 2/3 ukupnog broja zaposlenih u</p>

	najbrojnijoj smeni u skloništima dopunske zaštite kapaciteta max. 50 osoba.
ZONA STANOVANJA	
Porodično stanovanje srednjih gustina	- U zoni porodičnog stanovanja srednjih gustina, zaštitu stanovništva planirati u porodičnim skloništima predviđenim za broj članova domaćinstva, a najmanje za 3 lica, otpornosti 30-50kPa, kućnim skloništima dopunske zaštite, čiji je kapacitet max.50 osoba ili uplatom naknade za izgradnju i održavanje skloništa.
ZONA POSLOVANJA	
Komercijalne funkcije	Broj potrebnih mesta za sklanjanje odrediti za 2/3 ukupnog broja zaposlenih u najbrojnijoj smeni i za kupce dvostruko od broja radnika koji ih neposredno uslužavaju u prodavnicama i trgovinskim centrima. Zaštitu stanovništva planirati u skloništima dopunske zaštite otpornosti 50kPa. Sklonište dopunske zaštite može da ima max. 50 osoba.
ZONA RADA	
Proizvodnja, Privreda	- Broj potrebnih mesta za sklanjanje odrediti na osnovu 2/3 ukupnog broja zaposlenih u najbrojnijoj smeni. Zaštitu stanovništva planirati u skloništima dopunske zaštite otpornosti 50kPa. Sklonište dopunske zaštite može da ima max.50 osoba. Izuzetno prilikom izgradnje objekata magacina ili sl. koji nisu predviđeni za duže zadržavanje ljudi, investitori obavezu prema skloništima, mogu regulisati uplatom naknade za izgradnju i održavanje skloništa u iznosu 2% građevinskog dela objekata.

- Skloništa graditi kao dvonamenske objekte, a mirnodopska namena će se definisati Bližim uslovima za skloništa.
- Skloništa po pravilu treba da su ukopana ili poluukopana, na najnižoj podzemnoj etaži objekta.
- Tačan položaj skloništa odrediće organ nadležan za poslove urbanizma, na način da rezervni izlaz ne bude u zoni zarušavanja, a da odstojanje ulaza u sklonište do najudaljenijeg mesta sa koga se polazi u sklonište ne iznosi više od 250m (poluprečnik gravitacije).
- Bliže uslove za projektovanje određuje Javno preduzeće za skloništa po zahtevu investitora.
- U slušaju nepostojanja tehničkih mogućnosti za izgradnju skloništa (visok nivo podzemne vode, radovi rekonstrukcije, dogradnje i nadziđivanja, zauzeće parcele te nemogućnost izgradnje rezervnih izlaza van zone zarušavanja i sl.), investitor kome je utvrđena obaveza, može biti oslobođen izgradnje skloništa shodno čl. 64. stav 1.Zakona o vanrednim situacijama, rešenjem "Javnog preduzeća za skloništa", uz prethodno pribavljeno mišljenje organa nadležnog za poslove urbanizma. U tom slučaju investitor ima obavezu uplate

naknade za izgradnju I održavanje skloništa u visini 2% vrednosti građevinskog dela objekta.

Nadležni organ za izdavanje dozvole izdaće građevinsku dozvolu za izgradnju objekta u kome se ne gradi sklonište samo ukoliko investitor priloži dokaz o plaćenju naknadi za izgradnju I održavanje skloništa.

Shodno članu 65.stav 4. Zakona o vanrednim situacijama, Organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole ne može da izda građevinsku, odnosno upotrebnu dozvolu za objekat za koji se gradi sklonište, ukoliko nisu ispunjeni propisani posebni uslovi za izgradnju, odnosno upotrebnu dozvolu.

Prilikom izrade projektne dokumentacije za sklonište obavezno se pridržavati odredaba važećeg pravilnika o tehničkim normativima za skloništa.

2.10.4. USLOVI ZA EVAKUACIJU OTPADA

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

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

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

Kontejneri se raspoređuju tako da najviše 15 stanova koristi jedan kontejner. Minimalno rastojanje između dva kontejnerska mesta je 50m.

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

Kontejnerska mesta koja sada postoje se zadržavaju na istim lokacijama i sa istim brojem kontejnera.

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

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

U rešavanju saobraćajnih površina, prilaza objektima i drugih elemenata uređenja i izgradnje prostora i objekata primeniti odredbe Zakona o sprečavanju diskriminacije osoba sa invaliditetom („Sl. glasnik RS” br. 33/2006) i Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica („Službeni glasnik RS” broj 18/97).

U skladu sa standardima pristupačnosti obezbediti uslove za nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama na sledeći način:

- na svim pešačkim prelazima visinsku razliku između trotoara i kolovoza neutralisati obaranjem ivičnjaka,
- poslovnim objektima obezbediti pristup licima sa posebnim potrebama na kotu prizemlja spoljnim ili unutrašnjim rampama, minimalne širine 90cm i nagiba 1:20 (5%) do 1:12 (8%),
- stambeni i stambeno-poslovni objekti sa deset i više stanova moraju se projektovati i graditi tako da osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama bude omogućen nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad.
- u okviru svakog pojedinačnog parkirališta ili garaže obavezno predvideti rezervaciju i obeležavanje parking mesta za upravno parkiranje vozila invalida u skladu sa standardom JUS U. A9.204,

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

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

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

Za deo prostora centra urbanističke zone u blokovima 101, 103 ,105, 109, 113, 114 i 117 propisuje se dalja razrada odnosno izrada Plana detaljne regulacije, te se propisuje zabrana gradnje do izrade istog s tim da se u okviru postojećih kompleksa predškolske ustanove, osnovne škole, kao i zdravstvene stanice dozvoljavaju pojedinačne intervencije: rekonstrukcija, adaptacija i izgradnja neophodnih sadržaja i objekata u funkciji osnovne namene kompleksa ili njegovog infrastrukturnog opremanja.

- rekonstrukcija, dogradnja ili izgradnja novih objekata u funkciji osnovne namene u kompleksima OŠ “Sveti Sava”, zdravstvene stanice „Aleksandrovo“, kao i za predškolsku ustanovu „Alisa“ vršiće se na osnovu Lokacijske dozvole

Za putni prelaz u km 171+929 na pruzi Stara Pazova – Novi Sad – Subotica (ukrštanje sa Tolminskom ulicom) propisuje se dalja razrada, odnosno izrada plana detaljne regulacije.

Uređenje javnih zelenih površine parkovskog karaktera javne namene u blokovima 3, 15, 20, 22, 30, 35, 63, 79, 83, 95 vršiće se na osnovu Lokacijske dozvole.

2.13 MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE

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

Svi objekti visokogradnje moraju biti u skladu sa **Pravilnikom o energetske efikasnosti zgrada** ("Sl. glasnik RS", br. 61/2011).

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

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

Smanjenje energetske gubitaka se postiže: eliminisanjem „hladnih mostova“, toplotnom izolacijom zidova, krovova i podova, zamenom stolarije, odnosno upotrebom modernih prozora i vrata koji imaju dobre termoizolacione karakteristike, a sve u cilju sprečavanja nepovratnih gubitaka dela toplotne energije.

Efikasno korišćenje energije podrazumeva upotrebu novih sistema grejanja i hlađenja koji su relativno niski potrošači energije, a mogu se napajati iz alternativnih i obnovljivih izvora energije, kao što su solarna i geotermalna energija. Toplotne pumpe kod ovih sistema mogu raditi u režimu grejanja zimi, a u režimu hlađenja u toku leta tako da se postiže ugodna i ravnomerna klima stanovanja tokom čitave godine.

Energetska efikasnost izgradnje u naselju postiže se:

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

Energetska efikasnost izgradnje objekata obuhvata sledeće mere:

- realizacija pasivnih solarnih mera, kao što su: maksimalno korišćenje sunčeve energije za zagrevanje objekta (orijentacija zgrade prema južnoj, odnosno istočnoj strani sveta), zaštita od sunca, prirodna ventilacija i sl;

- omotač zgrade (toplotna izolacija zidova, krovova i podnih površina); zamena ili sanacija prozora (vazдушna zaptivnost, nepropustljivost i druge mere);

- sistem grejanja i pripreme sanitarne tople vode (zamena i modernizacija kotlova i gorionika, prelazak sa prljavih goriva na prirodni gas ili daljinsko grejanje, zamena i modernizacija toplotnih podstanica, regulacija temperature, ugradnja termostatskih ventila, delitelja i merača toplote i druge mere;

- unutrašnja klima, koja utiče na energetske potrebe, tj. sistem za klimatizaciju, (kombinacija svih komponenti potrebnih za obradu vazduha, u kojoj se temperatura reguliše ili se može sniziti, moguće u kombinaciji sa regulacijom protoka vazduha, vlažnosti i čistoće vazduha);

- unutrašnje osvetljenje (zamena sijalica i svetiljki radi obezbeđenja potrebnog kvaliteta osvetljenosti).

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

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

2.14. PRAVILA PARCELACIJE, PREPARCELACIJE I ISPRAVKE GRANICA PARCELA

2.14.1. OPŠTA PRAVILA

Osim pojmova preuzetih iz Zakona o planiranju i izgradnji, definišu se sledeći pojmovi:

- “prednja granica parcele” je granica građevinske parcele koja se poklapa sa regulacionom linijom pristupne saobraćajnice;
- “zadnja granica parcele” je granica građevinske parcele naspramna prednjoj granici parcele;
- “bočna granica parcele” je granica građevinske parcele koja povezuje prednju i zadnju granicu parcele. Bočna granica može biti prava ili izlomljena.

Građevinska parcela mora imati pristup na javnu saobraćajnicu. Građevinska parcela treba da ima oblik pravouglojnika ili trapeza. Izuzetno za gradnju se mogu koristiti i parcele nepravilnog oblika koje nemaju međusobno upravne granice, u kom slučaju se izgradnja objekta (objekata) na parceli prilagođava obliku parcele u skladu sa uslovima određene zone.

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

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

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

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

Sve postojeće katastarske parcele koje ispunjavaju planom definisane minimalne dimenzije postaju građevinske parcele. U slučaju da se građevinska parcela formira od postojeće katastarske parcele dozvoljava se odstupanje od minimalnih dimezija -10% u odnosu na planirane vrednosti. Pravilo se primenjuje u svim zonama.

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

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

U slučaju nove izgradnje obavezno je postavljanje objekta na građevinske linije prema grafičkom prilogu broj 4.4.

Planirani elementi regulacije prikazani su na grafičkom prilogu broj 4.4.

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

NOVOFORMIRANE GRAĐEVINSKE PARCELE ULICA utvrđene su na sledeći način:

Postojeće korigovane i planirane regulacije ulica (89,82 ha) unutar kojih je planirana izgradnja saobraćajne infrastrukture (kolovoz, trotoar, biciklistička staza, hortikultura uređenja slobodnih površina - javne zelene površine) u skladu sa rangom saobraćajnice, kao i komunalne infrastrukture (elektroenergetska i telekomunikaciona mreža sa objektima, vodovodna i kanalizaciona mreža) dimenzionisane su u odnosu na utvrđene urbanističke parametre i u skladu sa stečenim obavezama u pogledu predviđenih proširenja mreža saobraćajne i komunalne infrastrukture u skladu sa studijama i planovima razvoja definisanih od strane nadležnih institucija i preduzeća u cilju stvaranja uslova za izgradnju objekata u zonama porodičnog i mešovitog stanovanja, javnih funkcija i poslovanja u skladu sa Generalnim planom.

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

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

- za **planirane ulice** građevinska parcela ulice objedinjava parcele građevinskog zemljišta druge namene (cele i delove) koje su Planom predviđene za ulicu,

Planirane građevinske parcele ulica definisane su koordinatama prelomnih tačaka, analitičko-geodetskim podacima tako da se na osnovu Plana može sprovesti parcelacija i preparcelacija u cilju razgraničenja građevinskog zemljišta u javnoj nameni od građevinskog zemljišta druge namene.

FORMIRANJE PARCELA ZA IZGRADNJU OBJEKATA JAVNE NAMENE

Na prostoru obuhvata Plana je formiran prostor namenjen centru urbanističke zone koji je delimično priveden nameni. Deo predmetnog prostora je predviđen za dalju razradu odnosno izradu plana detaljne regulacije kojim će se definisati tačne površine potrebne za svaku planiranu namenu prema normativima i propisima za izgradnju ovih objekata u skladu sa planiranim brojem korisnika.

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

Organizacija parcela u okviru postojećih formiranih kompleksa utvrđivaće se lokacijskom dozvolom, na osnovu utvrđenih pravila građenja i na osnovu važećih normativa i propisa za objekte određene namene, s tim da se na parceli – kompleksu moraju obezbediti i uslovi za parkiranje i garažiranje vozila kako zaposlenih tako i ostalih korisnika takođe se moraju ispoštovati uslovi za neometano kretanje starih, hendikepiranih i invalidnih lica.

Geodetski elementi za obeležavanje parcela dati su u grafičkom prikazu 4.3. Plan preovlađujuće namene površina u granicama Plana sa podelom na površine za javne i ostale namene

U slučaju neusaglašenosti brojeva navedenih parcela i brojeva parcela na grafičkom prikazu važi grafički prilog.4.3.

3. PRAVILA GRAĐENJA

Pravila građenja utvrđena Planom generalne regulacije bazirana su na pravilima građenja u donetom GP Subotica - Palić do 2020 godine, i definisana su za zonu porodičnog stanovanja srednjih gustina, zonu komercijale, zonu rada, građevinsko zemljište namenjeno za površine javne namene – ulice, kao i izgradnju mreže i objekata javne infrastrukture.

3.1. URBANISTIČKI POKAZATELJI I PRAVILA GRAĐENJA PO ZONAMA

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

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

ZONA STANOVANJA:

- zona porodičnog stanovanja srednjih gustina

ZONA POSLOVANJA:

- komercijalne funkcije

ZONA RADA:

- proizvodnja, privreda

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

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

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

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

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

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

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

- porodični stambeni objekat
- porodični stambeno – poslovni ili poslovno – stambeni objekat

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

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

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

- **trgovine** (prodavnice svih tipova za prodaju prehrambene i robe široke potrošnje na malo i dr.),
- **uslužnog zanatstva** (pekarske, poslastičarske, obućarske, krojačke, frizerske, fotografske radnje, praonice vozila i druge zanatske radnje),
- **uslužnih delatnosti** (knjižara, videoteka, hemijska čistiona i dr.),
- **ugostiteljstva** (motel, pansion, restoran, taverna, kafe bar, picerija, hamburgerija...)
- **zdravstva** (apoteka, opšte i specijalističke ordinacije, ambulante, stacionari manjih kapaciteta i sl.),
- **socijalne zaštite** (servisi za čuvanje dece, vrtići, obdaništa, igraonice za decu, smeštaj i nega starih i iznemoglih lica i dr.),
- **kulture** (galerije, biblioteke, čitaonice, bioskopske i pozorišne sale i dr.),
- **zabave** (bilijar saloni, saloni video igara, kladionice i dr.),
- **sporta** (sportski tereni, dečija igrališta, teretane, vežbaone za aerobik, fitnes, bodibilding i dr.),
- **poslovno-administrativnih delatnosti** (filijale banaka, pošte, predstavništva, agencije, poslovni biroi),
- **poljoprivrede** (poljoprivredna apoteka, veterinarska stanica i sl.),
- **uslužni servisi** (benzinske stanice, gasne stanice, praonice vozila i sl.) u skladu sa važećim propisima i normativima za građenje objekat ove namene, ukoliko ne ugrožavaju objekte na susednim parcelama, odnosno uslove življenja u neposrednom okruženju vodeći računa da minimalna udaljenost lokacije iste namene mora biti ista ili veća od 1.0 km,
- U zoni se mogu planirati i druge delatnosti uz uslov da ne ugrožavaju okolinu, životnu sredinu i uslove stanovanja, bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, odnosno da su predviđene mere, kojima se u potpunosti obezbeđuje okolina od zagađenja, da imaju obezbeđene uslove priključka na komunalnu infrastrukturu mrežu, te da se u skladu sa namenom i kapacitetima može obezbediti potreban, pravilima propisan broj parking mesta za korisnike.

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

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

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

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

U ovoj zoni NISU DOZVOLJENE POSLOVNE I PROIZVODNE DELATNOSTI koje mogu ugroziti životnu sredinu i uslove stanovanja raznim štetnim uticajima; bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, odnosno za koja nisu predviđene mere kojima se u potpunosti obezbeđuje okolina od zagađenja.

U ZONI PORODIČNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA nije dozvoljena izgradnja:

- **poslovnih i proizvodnih objekata**, sa delatnostima čije je odvijanje u stambenim zonama – odnosno naseljenim mestima uopšte, Zakonom i propisima zabranjeno.

- **proizvodnih objekata – proizvodni pogoni male privrede**, izuzev skladišno – magacinskih prostora uz stambeni objekat.

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

- **mini farmi**

- **mini klanica**

- **stovarišta građevinskog materijala – drvara,**

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

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

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

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

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

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

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

Objekti na građevinskoj parceli mogu biti postavljeni:

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

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

Vrsta objekta	Namena objekta	Veličina parcele		Širina parcele	
		Min. veličina parcele m ²	Preporuč. veličina parcele m ²	Min. širina parcele m	Preporuč. širina parcele m
Slobodno-stojeći objekti	- stambeni objekat - stambeni objekat max. 3 stana	300 500	500 700	10,0 15,0	15,0 17,0
	- porodični stambeno – poslovni objekat (max. 2 stana) - poslovni objekat sa poslovnom delatnošću	500	700	15,0	17,0
	- stambeni objekat sa objektom skladišne ili magacinske delatnosti	700	1000	15,0	20,0
Dvojni objekti	- porodični stambeni objekat, - porodični stambeno - poslovni objekat	400 (dve po 200)	600 (dve po 300)	16,0 (dve po 8,0)	20,0 (dve po 10,0)
Objekti u neprekinutom nizu	- porodični stambeni objekat	200	300	5,0	8,0
Objekti u prekinutom nizu	- porodični stambeni objekat	300	500	10,0	12,0

U zoni porodičnog stanovanja srednjih gustina, utvrđena je maksimalna veličina građevinske parcele i to 1500m² za izgradnju planiranog porodičnog stambenog, stambeno – poslovnog i poslovnog objekta i pratećih sadržaja.

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

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

Položaj objekta u odnosu na regulacionu liniju definisan je građevinskom linijom, koja predstavlja liniju do koje se objekat može graditi i koja je utvrđena i grafički prikazana u prilogu 4.4.

Minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije, u zoni porodičnog stanovanja iznosi 5,0m. Povlačenjem objekata u dubinu građevinske parcele dugoročno će se omogućiti proširenje regulacije saobraćajnica čije su širine u ovom planu minimalne. Postavljanje planiranih trafo stanica je planirano na utvrđenoj regulacionoj liniji blokova u koje se lociraju.

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

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

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

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

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

U blokovima 100, 102, 104, 106, 107, 112, 115, 116, 118 i 119, odnosno u delovima ulica koje formiraju navedene blokove (Vojislava Ilića, Plate Dobrojevića, Jovana Pačua, Verušićka, Beogradski put, Generala Kutuzova i Aksentija Marodića), Planom se zadržava gradnja na regulacionoj liniji usled nasleđenih ambijentalnih vrednosti samih ulica.

U novoformiranim ulicama Nova 9, Nova 10 i Nova 11 postavljanje objekata u odnosu na regulacionu liniju se vrši na isti način kako je definisano planom na prostoru stanovanja srednjih gustina.

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

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

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

Objekat se može graditi i na liniji jedne od susednih parcela ukoliko je to nasleđen način gradnje u bloku, a u tom slučaju građenje objekta je uslovljeno širinom slobodnog prolaza na pripadajućoj parceli u delu bočnog dvorišta min. 4,0 m, a takođe mora biti zadovoljen uslov u pogledu međusobne udaljenosti objekata s obzirom na planiranu visinu, a to je $\frac{1}{2} H$ višeg objekta.

Planom utvrđeno optimalno rastojanje osnovnog gabarita slobodnostojećeg porodičnog stambenog, stambeno poslovnog objekta i linije susedne građevinske parcele na delu bočnog dvorišta severne orijentacije je 3,0 m, a od susedne građevinske parcele na delu bočnog dvorišta južne orijentacije 5,0 m, što je preporuka za sprovođenje Plana – izdavanje Lokacijske dozvole za pojedinačnu izgradnju na prostoru u granicama Plana.

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

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

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

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

3.1.1.5. Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele

Za zonu porodičnog stanovanja srednjih gustina utvrđeni su urbanistički pokazatelji u sledećoj tabeli:

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

U zoni PORODIČNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA za parcele veće od 700 m² indeks zauzetosti stambenog objekta će se računati kao za površinu parcele od 700 m².

3.1.1.6. Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata

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

Visina **glavnog objekta** – rastojanje od nulte kote objekta do kote slemena je maksimalno 12,0 m, odnosno do kote strehe max. 9,0 m.

Maksimalna spratnost **drugih objekata** koji se kao zasebni grade na parceli sa porodičnim objektom je **P** (prizemlje), s tim što iznimno, poslovni i poslovno – proizvodni objekti koji se planiraju kao zasebni mogu biti spratnosti maksimalno **P+1** (prizemlje + sprat) uz zadovoljenje propisanih uslova u pogledu udaljenosti od objekata na parceli i susednim parcelama. Visina ovih objekata je max. 7.5 m do kote strehe.

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

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

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

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

Prizemlje – za stambene ili poslovne prostorije,

Visoko prizemlje – za stambene ili izuzetno poslovne prostorije,

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

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

Unutar objekta se može izvršiti prenamena tavanog prostora u stambene ili poslovne prostorije samo u slučaju kada se pomenutom intervencijom ne bi prekršili urbanistički parametri i uslovi – maksimalna dozvoljena spratnost.

Kod izgradnje objekata sa podrumom u zoni porodičnog stanovanja neophodno je obezbediti pravilno provetravanje i osvetljavanje podrumске etaže.

Utvrđivanje kote prizemlja

- **prizemlje** (P) podrazumeva deo objekta nad nasipom ili podrumom, čija je kota poda izdignuta minimalno 0,15 m, a maksimalno 1,20 m od planirane kote zaštitnog trotoara oko objekta (nulta kota objekta),

- **visoko prizemlje** (VP) podrazumeva deo objekta nad suteranom, čija je kota poda izdignuta minimalno 1,25m, a maksimalno 2,20 m od kote zaštitnog trotoara oko objekta (nulta kota objekta),

- **podrum** (Po) podrazumeva najniži ukopani deo objekta ispod etaže prizemlja, a čija je minimalna dubina ukopavanja definisana maksimalnom kotom poda prizemlja; dozvoljeno je ukopavanje više etaža ukoliko to ne utiče na režim podzemnih voda; u podrumu nije dozvoljeno stanovanje.

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

3.1.1.7. Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

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

- pomoćni objekti,
- poslovni, poslovno – skladišni objekti,
- proizvodnog zanatsva prema uslovima utvrđenim u okviru ovog poglavlja.

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

Poslovni i poslovno – skladišni objekti kao drugi objekti na parceli sa stambenim objektom mogu se graditi uz uslov da površina parcele iznosi najmanje 600m² (za poslovne objekte) i 1000m² (za objekte proizvodnog zanatsva) i da su ispoštovana sva pravila u pogledu građenja i uređenja utvrđena Planom.

Ukoliko se poslovni ili poslovno – skladišni objekat gradi kao drugi objekat na parceli, postavlja se u dubini parcele iza stambenog objekta čije postavljanje je uslovljeno na utvrđenoj građevinskoj liniji.

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

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

3.1.1.8. Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Pristup parceli po pravilu treba da je rešen sa javnog puta – ulice i to kada je parcela direktno oslonjena na javnu površinu ili indirektnom vezom sa javnim putem, preko privatnog prolaza, s tim da njegova širina ne može biti manja **od 2,5 m** odnosno **4,0 m** za pristup poljoprivrednom dvorištu.

U cilju obezbeđenja uslova pristupa ekonomskom dvorištu i izgrađenim objektima u zaleđu parcele, obezbediti na delu bočnog dvorišta prolaz **minimalne širine 2,5 m** (preporučena širina 3,0 m). Ukoliko se radi o ivičnoj gradnji-tradicionalnim nizovima prolaz u dubinu parcele obezbediti kroz pokriveni prolaz – pasaž širine **min. 3,0 m** i visine od **4,0 m, kako bi se** obezbedio pristup vatrogasnih vozila, hitne pomoći i kamiona u funkciji obavljanja određenih poslovnih i radnih delatnosti u okviru objekata na parceli. Pristup zadnjem dvorištu parcele se iznimno može ostvariti kroz prolaznu garažu u okviru porodičnog stambenog, stambeno-poslovnog objekta.

Smeštaj sopstvenih vozila za porodične stambene, stambeno-poslovne i poslovne, objekte rešavati u sklopu parcele izvan površine javnog puta, izgradnjom parkinga ili garaža i to:

- jedno parking ili garažno mesto na jedan stan i jedno parking ili garažno mesto po jednom lokalima ispod 70 m² ili jedno parking mesto za 70 m² poslovnog prostora.

Osim za sopstvene potrebe, kod građenja poslovnih i poslovno – skladišnih objekata potrebno je obezbediti potreban broj parking mesta i za potrebe ostalih korisnika

3.1.1.9. Uslovi za ograđivanje parcele

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

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

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

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

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

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

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

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

U ekonomskom delu parcele ograde mogu biti od letava, pletene žice i sl. materijala maksimalne visine od 1,80 m.

3.1.2 USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI KOMERCIJALNIH FUNKCIJA

3.1.2.1 Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi u zoni

U okviru zone KOMERCIJALNIH FUNKCIJA u zavisnosti od veličine parcele, dozvoljeno je građenje sledećih objekata:

- POSLOVNI objekat
- POSLOVNO-PROIZVODNI objekat
- POSLOVNO-SKLADIŠNI objekat
- PROIZVODNO-SKLADIŠNI objekat (robno transportne usluge, skladištenje i sl.)
- POSLOVNO-PROIZVODNO-SKLADIŠNI objekat
- DRUGI objekti na parceli (pomoćni) u sklopu planiranih poslovnih kompleksa mogu se graditi i drugi objekti koji su neophodni za obavljanje osnovne delatnosti i to: administrativno upravne zgrade, otvorena i zatvorena skladišta, komunalni objekti, stanice za snabdevanje gorivom, sportsko-rekreativni objekti i poslovno-stambeni objekti sa 1-2 stana za vlasnika s tim da stambena površina može zauzeti max. 30% razvijene površine poslovnog objekta.

Dozvoljene proizvodne delatnosti na obuhvaćenom prostoru su iz oblasti:

- proizvodno zanatstvo
- proizvodni pogoni male privrede, magacini i skladišta vezana za proizvodnju ili kao samostalna delatnost koja se prema **Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu (Sl. gl. RS br. 135/04) i Uredbi o utvrđivanju Liste projekata za koje je obavezna procena uticaja (Sl. gl. RS br. 84/05)** ne nalaze na Listi projekata za koje je obavezna procena uticaja na životnu sredinu, odnosno koje prema karakteristikama proizvodnog i tehničko-tehnološkog procesa ne ugrožavaju životnu sredinu bukom, vibracijama, emanacijama, štetnim gasovima, vrstom i količinom otpadaka i drugim štetnim uticajima.

Urbanistički uslov je da objekti proizvodnih delatnosti na obuhvaćenom prostoru mogu biti realizovani na parceli **minimalne veličine 1000m²**, uklopljeni u utvrđeni indeks zauzetosti i to tako da ne ugrožavaju objekte na susednim parcelama, niti uslove življenja u neposrednom urbanom okruženju.

Građenje objekata uslužnih servisa (benzinske stanice, praonice vozila, automehaničarske radionice, autolimarske i sl.), dozvoljava se pod istim uslovima koji su utvrđeni za objekte proizvodnih delatnosti.

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

Objekti čija je izgradnja dozvoljena na prostoru Plana, prema nameni i vrsti delatnosti koja je u njima planirana, potrebno je da zadovolje utvrđene propise, tehničke kriterijume, pravila i uslove građenja.

3.1.2.2 Vrsta i namena objekata čija izgradnja je zabranjena u zoni

U ZONI KOMERCIJALNIH FUNKCIJA nije dozvoljena izgradnja sledećih objekata

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

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

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

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

Veličina građevinskih parcela utvrđena je u odnosu na uslove formiranja parcela unutar pojedinačnih blokova, a u zavisnosti od namene i vrste objekta koji će se graditi, i u odnosu na način postavljanja objekata na parceli.

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

Pri parcelaciji, u cilju formiranja novih građevinskih parcela za građenje na građevinskom zemljištu ostale namene – unutar utvrđenog građevinskog bloka, za utvrđivanje veličina i širina novoformiranih parcela preporučuje se primena preporučenih optimalnih vrednosti za parcelu.

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

Minimalna veličina parcele za izgradnju poslovnih objekata u zonama poslovanja je 800 m², dok se maksimalna veličina ne uslovljava. Minimalna širina uličnog fronta je 20 m.

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

Parcelacija i preparcelacija dozvoljena je do utvrđenog propisanog minimuma.

Parcelacija i preparcelacija unutar bloka treba da je usmerena na korekciju zatečene parcelacije, i u smislu ispravke granica parcela ukoliko su one u pogledu pravca pružanja oformljene pod nepovoljnim uglom u odnosu na novu regulaciju ulica, u kom slučaju korekciju treba izvršiti jedinstveno, za celokupan obuhvaćeni blok.

Deoba, kao i ukрупnjavanje građevinskih parcela utvrđuje se **Projektom parcelacije odnosno preparcelacije**, u skladu sa uslovima za obrazovanje građevinskih parcela definisanim ovim Planom.

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

Položaj objekata u odnosu na regulacionu liniju definisan je građevinskom linijom, koja predstavlja liniju do koje se objekat može graditi i koja je utvrđena i grafički prikazana na prilogu br. 4.4.

Minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije za objekte svih namena planiranih na prostoru u granicama Plana **iznosi 5,0m**. Postavljanje planiranih trafo stanica potrebno je izvršiti na utvrđenoj građevinskoj liniji blokova u koje se lociraju.

Minimalna međusobna udaljenost objekta izgrađenih na istoj parceli/kompleksu kao i u odnosu na objekte na susednim parcelama/kompleksima treba da iznosi polovinu visine višeg

objekta a ne manje od 5,0m, uz uslov obezbeđenja minimalnog trajanja direktnog dnevnog osunčanja drugih objekata (min. polovina trajanja dnevnog osunčanja), kao i da su zadovoljeni uslovi protivpožarne zaštite.

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

Građevinska linija za izgradnju pomoćnih objekata planiranih u smislu drugog objekta na parceli sa poslovnim objektom, utvrdiće se **Lokacijskom dozvolom**, a na osnovu međusobnog položaja - najmanjeg dozvoljenog rastojanja objekata na pripadajućoj i susednim parcelama utvrđenih u odnosu na njihovu namenu, spratnost i način postavljanja na parceli definisanih Planom.

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

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

Građenje pomoćnog objekta kao drugog objekta na parceli, dozvoljeno iznimno i pod određenim uslovima utvrđenim Planom, uslovljeno je na rastojanju od granice bočne susedne parcele od **min. 1,0 m**.

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

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

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

3.1.2.5 Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti bloka varira u zavisnosti od namene objekata koji su planirani za gradnju na istom, a zatim i od oblika, veličine i dubine bloka, odnosno veličine građevinskih parcela koje se unutar njih mogu formirati uz uslov optimalnog i racionalnog korišćenja prostora bloka i uvažavanje njegovih specifičnosti.

URBANISTIČKI POKAZATELJ	ZONA KOMERCIJALNIH FUNKCIJA
INDEKS ZAUZETOSTI	max. 50 %

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

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

Procenat učešća zelenila u sklopu komercijalnih funkcija je **min 20%**

3.1.2.6 Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata

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

Visina objekta – rastojanje od nulte kote terena do kote slemena, za poslovne objekte spratnosti do P+2+Pk može biti **max. 16,0 m**, odnosno izuzetno, za poslovne objekte koji se grade sa većom spratnošću i kombinacijom standardnih i specifičnih etaža i proizvodne objekte - **do 17,0 m**.

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

Najveća dozvoljena spratnost pomoćnih objekata koji se kao zasebni objekti grade na parceli je **P** (prizemlje), uz zadovoljenje propisanih kriterijuma u pogledu udaljenosti od objekata na pripadajućoj i susednim parcelama i primenu drugih utvrđenih pravila građenja prema nameni, načinu postavljanja i korišćenja objekata.

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

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

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

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

3.1.2.7 Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

Na prostoru u granicama Plana kao drugi objekti na parceli mogu se graditi:

- pomoćni objekti
- poslovni, proizvodni i skladišni objekti

prema uslovima utvrđenim u okviru ovog poglavlja.

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

U okviru poslovno-proizvodnih kompleksa, dozvoljena je izgradnja **poslovno – stambenog objekta**, (1-2 stana za potrebe vlasnika), s tim da stambeni prostor mora da bude izvođen

istovremeno ili nakon izgradnje poslovnih sadržaja i njegova površina ne može da zauzima više od 30% izgrađene (razvijene) površine objekta.

3.1.2.8 Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Za svaku građevinsku parcelu u okviru Plana mora se obezbediti kolski i pešački prilaz. Kolski prilaz parceli je minimalne širine 5,0 m sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine od 8,0 m. Pešački prilaz je minimalne širine 1,5 m.

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

Mirujući saobraćaj rešiti u okviru građevinske parcele – kompleksa tako da se na 1000m² bruto građevinske površine objekta primenjuju sledeći normativi:

- proizvodnja i skladišta 6 PM (parking mesta)
- trgovina 25 PM
- ugostiteljstvo 20 PM

Za poslovne objekte svih vrsta obezbediti uslov – 1 parking ili garažno mesto na 70,0 m² korisnog prostora u okviru građevinske parcele izvan površine javnog puta.

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

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

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

3.1.2.9 Uslovi za ograđivanje parcele

Građevinske parcele se sa ulične strane mogu ograđivati **zidanom ogradom do visine od 0,9m** (računajući od kote trotoara) ili **transparentnom ogradom do visine 2,0 m**.

Ograđivanje parcela sa poslovnim objektima namenjenim za obavljanje poslovne i radne delatnosti čija izgradnja zahteva posebne uslove u pogledu funkcionalnog izdvajanja ili zaštite neposrednog okruženja (proizvodni pogoni, radionice, benzinske stanice i sl.) mogu se ograđivati zidanom ogradom visine do 2,2 m.

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

Ograđivanje prema susednim parcelama može se rešiti i **živom zelenom ogradom** koja se sadi u osovini granice građevinske parcele ili **transparentnom ogradom do visine 2,0 m**, koja se postavlja na međi tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.

Ograda može biti delom puna, providna ili delimično providna u skladu sa uslovima postavljanja – (prema ulici, prema susedu i dr.), izvedena od opeke, drveta, metala, kombinacije materijala i kao živa ograda.

Kolske i pešačke kapije u sklopu uličnih ograda po pravilu su iste visine kao ograda, sa krilima koja se moraju otvarati ka unutrašnjosti parcele, s tim da mogu biti i posebno naglašene, oblikovane i obrađene.

Prostor planiran za javnu namenu - građenje objekata trafo stanica potrebno je ograditi prema ulici transparentnom ogradom, do visine 2,0 m, postavljenom na regulacionoj liniji ulice, u skladu sa uslovima utvrđenim za ograđivanje građevinskih parcela formiranih za građenje objekata na građevinskom zemljištu ostale namene.

3.1.3 USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI PROIZVODNJE

Prema pravilima ovog plana dozvoljena je promena tipa proizvodnje i promena delatnosti sa prenamenom proizvodnih objekata uz uslov da je takva delatnost dozvoljena za obavljanje unutar građevinskog rejonu, odnosno da se u obavljanju planirane delatnosti mogu ispoštovati svi kriterijumi zaštite i očuvanja životne sredine regulisani važećim zakonima i propisima u ovoj oblasti, s tim da se za promenu vrste proizvodnje utvrđuje obaveza izrade Urbanističkog projekta.

U zonama proizvodnje, osim osnovne namene, dozvoljena je kao alternativna namena poslovanje. Osim objekata osnovne i alternativne namene, mogu se graditi objekti neophodni za obavljanje osnovne delatnosti i to: administrativno upravne zgrade, otvorena i zatvorena skladišta, komunalni objekti, interne stanice za snabdevanje gorivom, sportsko – rekreativni objekti i poslovno – stambeni objekti sa 1 – 2 stana za vlasnika s tim da stambena površina može zauzeti max. 30% razvijene površine poslovnog objekta.

Proizvodni pogoni male privrede mogu biti manji industrijski pogoni širokog proizvodnog i prerađivačkog spektra, pogoni iz oblasti poljoprivredne proizvodnje za preradu poljoprivrednih proizvoda (prerada voća i povrća), vezani za osnovnu delatnost stanovništva.

Dozvoljene proizvodne delatnosti u zonama proizvodnje su za koje se, u skladu sa Zakonom o proceni uticaja na životnu sredinu ("Sl. glasnik RS", br.135/04) i Uredbom o utvrđivanju Liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i Liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu ("Sl. glasnik RS", br.84/05), utvrdi da nije potrebna izrada studije Procene uticaja na životnu sredinu, odnosno za koje se na osnovu izrađene studije Procene uticaja na životnu sredinu ustanovi da u pogledu planiranog proizvodnog i tehničko – tehnološkog procesa, vrste i količine energije, kao i procene vrste i količine otpadaka, zagađenja vazduha, zemljišta, vode i drugog ne ugrožavaju životnu sredinu, odnosno da se planiranim merama na sprečavanju propratni negativni uticaji proizvodne delatnosti, negativno dejstvo u potpunosti može ukloniti, ili svesti na zakonom utvrđene dozvoljene norme.

3.1.3.1 Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi u zoni

U okviru ZONI PROIZVODNJE dozvoljava se izgradnja proizvodnih objekata različitog spektra privrednih delatnosti (proizvodnje, proizvodnog zanatstva i drugih delatnosti rada – robno transportne usluge, skladištenje i sl.).

Uz proizvodne i druge delatnosti rada (skladištenje, robno – transportne usluge), na nivou zone može biti zastupljeno i poslovanje do max. 50% na nivou zone.

Osim napred naznačenih objekata i planiranih delatnosti u zoni rada se mogu graditi i: ugostiteljski objekti, objekti sporta i rekreacije, komunalni objekti, kao i servisno – uslužni objekti (zajedničke garaže, pumpne i gasne stanice).

Vrsta objekata s obzirom na način izgradnje na građevinskoj parceli u zoni PROIZVODNE DELATNOSTI je:

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

U okviru zone PROIZVODNE DELATNOSTI, u zavisnosti od veličine parcele, dozvoljeno je građenje sledećih objekata:

- PROIZVODNI objekat
- PROIZVODNO- POSLOVNI objekat
- PROIZVODNO-SKLADIŠNI objekat
- POSLOVNO-SKLADIŠNI objekat
- POSLOVNO-PROIZVODNO-SKLADIŠNI objekat
- POSLOVNI objekat
- DRUGI objekti na parceli (prateći, pomoćni).

3.1.3.2 Vrsta i namena objekata čija je izgradnja zabranjena u zoni

U zoni namenjenoj proizvodnji nije dozvoljena izgradnja samostalnih stambenih objekata. Stanovanje je izuzetno dozvoljeno u sklopu poslovno – stambenog objekta (max. 2 stana za potrebe vlasnika), s tim da stambeni prostor mora da bude izveden istovremeno ili nakon izgradnje poslovnih sadržaja i njegova površina ne može da zauzima više od 30% izgrađene (razvijene) površine poslovno – stambenog objekta.

U ZONI PROIZVODNE DELATNOSTI nije dozvoljena izgradnja sledećih objekata:

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

3.1.3.3 Uslovi za obrazovanje građevinske parcele i veličinu parcele prema vrsti i nameni objekata

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

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

Veličina građevinskih parcela utvrđena je u odnosu na uslove formiranja parcela unutar pojedinačnih blokova, a u zavisnosti od namene i vrste objekta koji će se graditi, i u odnosu na način postavljanja objekata na parceli.

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

Pri parcelaciji, u cilju formiranja novih građevinskih parcela za građenje na građevinskom zemljištu ostale namene – unutar utvrđenog građevinskog bloka, za utvrđivanje veličina i širina novoformiranih parcela preporučuje se primena preporučenih optimalnih vrednosti za parcelu.

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

Minimalna veličina parcele za izgradnju proizvodnih objekata u zoni je 1200m², dok se maksimalna veličina ne uslovljava. Minimalna širina uličnog fronta je 30m.

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

Parcelacija i preparcelacija dozvoljena je do utvrđenog propisanog minimuma.

Parcelacija i preparcelacija unutar bloka treba da je usmerena na korekciju zatečene parcelacije, i u smislu ispravke granica parcela ukoliko su one u pogledu pravca pružanja oformljene pod nepovoljnim uglom u odnosu na novu regulaciju ulica, u kom slučaju korekciju treba izvršiti jedinstveno, za celokupan obuhvaćeni blok.

Deoba, kao i ukupnjavanje građevinskih parcela utvrđuje se Projektom parcelacije odnosno preparcelacije, u skladu sa uslovima za obrazovanje građevinskih parcela definisanim ovim Planom.

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

Položaj objekata u odnosu na regulacionu liniju definisan je građevinskom linijom, koja predstavlja liniju do koje se objekat može graditi i koja je utvrđena i grafički prikazana na prilogu br. 4.4.

Dispozicija novih objekata utvrđivaće se na osnovu Lokacijske dozvole odnosno Urbanističkog projekta u odnosu na regulacionu liniju ulice u zavisnosti od veličine predmetnog kompleksa.

Minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije za objekte svih namena planiranih na prostoru u granicama Plana **iznosi 5,0m**. Postavljanje planiranih trafo stanica potrebno je izvršiti na utvrđenoj građevinskoj liniji blokova u koje se lociraju.

U zaštitnom pružnom pojasu ne mogu se graditi zgrade, postavljati postrojenja i uređaji i graditi drugi objekti na **udaljenosti manjoj od 25 metara** računajući od ose krajnjih koloseka, osim objekata u funkciji železničkog saobraćaja.

Izuzetno na železničkom području mogu se postavljati kablovi, električni vodovi niskog napona za osvetljavanje, telegrafske i telefonske vazdušne linije i vodovi, tramvajski i trolejbuski kontakti vodovi i postrojenja, kanalizacije, cevovodi i drugi vodovi i slični objekti i postrojenja, na osnovu izdate saglasnosti upravljača.

U zaštitnom pružnom pojasu mogu se graditi zgrade, postavljati postrojenja i uređaji i graditi drugi objekti na **udaljenosti većoj od 25 metara** računajući od ose krajnjih koloseka, na osnovu izdate saglasnosti upravljača.

Objekti kao što su: rudnici, kamenolomi, krečane, ciglane, industrijske zgrade, postrojenja i drugi slični objekti ne mogu se graditi u zaštitnom pružnom pojasu bliže od **50 metara** računajući od ose krajnjeg koloseka.

Minimalna međusobna udaljenost objekta izgrađenih na istoj parceli/kompleksu kao i u odnosu na objekte na susednim parcelama/kompleksima treba da iznosi polovinu visine višeg objekta a ne manje od 5,0m, uz uslov obezbeđenja minimalnog trajanja direktnog dnevnog osunčanja drugih objekata (min. polovina trajanja dnevnog osunčanja), kao i da su zadovoljeni uslovi protivpožarne zaštite.

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

Građevinska linija za izgradnju pomoćnih objekata planiranih u smislu drugog objekta na parceli sa poslovnim objektom, utvrdiće se **Lokacijskom dozvolom** odnosno **Urbanističkim projektom**, a na osnovu međusobnog položaja - najmanjeg dozvoljenog rastojanja objekata na pripadajućoj i susednim parcelama utvrđenih u odnosu na njihovu namenu, spratnost i način postavljanja na parceli definisanih Planom.

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

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

Građenje pomoćnog objekta kao drugog objekta na parceli, dozvoljeno iznimno i pod određenim uslovima utvrđenim Planom, uslovljeno je na rastojanju od granice bočne susedne parcele od **min. 1,0 m**.

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

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

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

3.1.3.5 Dozvoljeni indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti građevinske parcele

Za zonu PROIZVODNE DELATNOSTI se utvrđuju sledeći urbanistički pokazatelji:

URBANISTIČKI POKAZATELJ	ZONA RADA
INDEKS ZAUZETOSTI	max. 50 %

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

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

Procenat učešća zelenila u sklopu zone je min 20%.

3.1.3.6 Dozvoljena spratnost i visina objekata

Maksimalna dozvoljena spratnost objekata u zoni PROIZVODNE DELATNOSTI je **P+1 (prizemlje + sprat)**, za proizvodne objekte i objekte male privrede, a maksimalna spratnost poslovnih objekata je **P+2+Pk** (prizemlje + dva sprata+ potkrovlje).

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

Najveća dozvoljena spratnost pomoćnih objekata koji se kao zasebni objekti grade na parceli je **P (prizemlje)**, uz zadovoljenje propisanih kriterijuma u pogledu udaljenosti od objekata na pripadajućoj i susednim parcelama i primenu drugih utvrđenih pravila građenja prema nameni, načinu postavljanja i korišćenja objekata.

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

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

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

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

3.1.3.7 Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

Na prostoru u granicama Plana kao drugi objekti na parceli mogu se graditi:

- pomoćni objekti
- poslovni, proizvodni i skladišni objekti

prema uslovima utvrđenim u okviru ovog poglavlja.

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

U sklopu planiranih kompleksa mogu se graditi i drugi objekti i to: poslovno-stambeni, administrativno-upravne zgrade, otvorena i zatvorena skladišta, komunalni objekti, interne stanice za snabdevanje gorivom, sportsko - rekreativni objekti i dr.

U okviru poslovno-proizvodnih kompleksa, dozvoljena je izgradnja **poslovno – stambenog objekta**, (1-2 stana za potrebe vlasnika), s tim da stambeni prostor mora da bude izvođen istovremeno ili nakon izgradnje poslovnih sadržaja i njegova površina ne može da zauzima više od 30% izgrađene (razvijene) površine objekta.

3.1.3.8 Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Za svaku građevinsku parcelu u okviru Plana mora se obezbediti kolski i pešački prilaz. Kolski prilaz parceli je minimalne širine 5,0m sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine od 8,0 m. Pešački prilaz je minimalne širine 1,5m.

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

Mirujući saobraćaj rešiti u okviru građevinske parcele – kompleksa tako da se na 1000m² bruto građevinske površine objekta primenjuju sledeći normativi:

- proizvodnja i skladišta 6 PM (parking mesta)
- trgovina 25 PM
- ugostiteljstvo 20 PM

Za poslovne objekte svih vrsta obezbediti uslov – 1 parking ili garažno mesto na 70,0 m² korisnog prostora u okviru građevinske parcele izvan površine javnog puta.

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

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

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

3.1.3.9 Uslovi za ograđivanje parcele

Građevinske parcele se sa ulične strane mogu ograđivati **zidanom ogradom do visine od 0,9m** (računajući od kote trotoara) ili **transparentnom ogradom do visine 2,0 m**.

Ograđivanje parcela sa proizvodnim objektima namenjenim za obavljanje poslovne i radne delatnosti čija izgradnja zahteva posebne uslove u pogledu funkcionalnog izdvajanja ili zaštite neposrednog okruženja (proizvodni pogoni, radionice, benzinske stanice i sl.) mogu se ograđivati zidanom ogradom visine do 2,2 m.

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

Ograđivanje prema susednim parcelama može se rešiti i **živom zelenom ogradom** koja se sadi u osovini granice građevinske parcele ili **transparentnom ogradom do visine 2,0 m**, koja se postavlja na međi tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.

Ograda može biti delom puna, providna ili delimično providna u skladu sa uslovima postavljanja – (prema ulici, prema susedu i dr.), izvedena od opeke, drveta, metala, kombinacije materijala i kao živa ograda.

Kolske i pešačke kapije u sklopu uličnih ograda po pravilu su iste visine kao ograda, sa krilima koja se moraju otvarati ka unutrašnjosti parcele, s tim da mogu biti i posebno naglašene, oblikovane i obrađene.

Prostor planiran za javnu namenu - građenje objekata trafo stanica potrebno je ograditi prema ulici transparentnom ogradom, do visine 2,0 m, postavljenom na regulacionoj liniji ulice, u skladu sa uslovima utvrđenim za ograđivanje građevinskih parcela formiranih za građenje objekata na građevinskom zemljištu ostale namene.

3.1.4 USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI SPORTA I REKREACIJE

Zonu sporta i rekreacije čine površine na kojima je planirana izgradnja komercijalnih sportskih sadržaja na građevinskom zemljištu javne namene.

Sportsko rekreacioni centar "Bratstvo" smešten uz centar urbanističke zone, sadrži fudbalsko igralište sa pomoćnim prostorijama i terenima za male sportove, sa površinom kompleksa od cca 3,0 ha.

Planirano je proširenje kompleksa uz dopunu novim sportsko-rekreacionim sadržajima i pratećim funkcijama namenjenim za sportske aktivnosti i rekreaciju širokog kruga korisnika svih uzrasnih grupa.

U ovoj zoni dozvoljena je izgradnja:

- manjih sportskih objekata (kuglana, mini sala, teretana i slično),
- otvorenih ili pokrivenih sportskih terena (košarka, tenis, odbojka i slično),
- otvoreni i zatvoreni bazeni sa termalnom vodom (kupalište, spa centar i slično)
- pratećih objekata u funkciji sporta (svlačionice, klupske prostorije i slično),
- prateći objekti namenjeni ugostiteljstvu,
- prateći objekti komercijalnih sadržaja namenjeni uslugama (smeštajni kapaciteti).

Svi objekti moraju biti potpuno komunalno opremljeni i ograđeni u cilju zaštite korisnika i gledalaca.

Svi prateći objekti koji se mogu graditi u zoni (turističko-ugostiteljski objekti, komercijalni i poslovni objekti) mogu biti zastupljeni max 20% na nivou zone.

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

Organizacija i uređenje kompleksa namenjenog izgradnji objekata i pratećih sadržaja u funkciji sporta i rekreacije je uslovljeno vrstom planirane sportske aktivnosti, propisanim normativima za veličinu sportskih terena na otvorenom i zatvorenom prostoru kao i max. brojem korisnika i gledalaca na tribinama.

Organizacija parcele i izgradnja objekata može se vršiti na osnovu važećih normativa i propisa za objekte određene namene, odnosno prema vrsti sportske aktivnosti i broju korisnika, stim da se na parceli-kompleksu moraju obezbediti i uslovi za parkiranje i garažiranje vozila, kako zaposlenih tako i ostalih korisnika.

Dispozicija novih objekata utvrđivaće se na osnovu Urbanističkog projekta u odnosu na regulacionu liniju ulice.

Prilikom izgradnje objekata u zoni sporta i rekreacije moraju biti ispoštovani sledeći urbanistički uslovi:

- sve slobodne površine u sklopu zona sporta i rekreacije treba da su parkovski ozelenjene i uređene, a učešće zelenih površina u kompleksima namenjenim sportu i rekreaciji mora da bude minimalno 40%

- svi kompleksi namenjeni sportu i rekreaciji moraju biti adekvatno komunalno opremljeni
- maksimalna spratnost objekata ostalih namena koji prate sport i rekreaciju je P+1+Pk (prizemlje + sprat + potkrovlje)

- minimalna svetla visina sportske hale je 6,0 m, dok će maksimalna visina natkrivenih sportskih objekata zavisiti od propisanih uslova za određeni nivo takmičenja (državni, međunarodni)

- prilikom planiranja i projektovanja objekata, moraju se ispoštovati svi uslovi za nesmetano kretanje dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica.

- kompleksi namenjeni za sport i rekreaciju mogu se ograđivati transparentnom i zidanom ogradom visine max. 2,2 m, odnosno prema uslovima koje odredi nadležni organ radi kontrolisanog pristupa korisnika,

- parking prostor za korisnike objekta, po pravilu rešavati u kompleksu ili u neposrednoj okolini, ali ne na javnim površinama, uz uslov priključenja na javnu saobraćajnicu.

- Za sportske objekte potrebno je obezbediti uslov da na četiri gledaoca bude parking mesto, dok je za poslovne objekte potrebno obezbediti – 1 parking ili garažno mesto na 70,0 m² korisnog prostora ili 1PM za dva zaposlena. Od ukupnog broja planiranih parking mesta 10% obezbediti za parkiranje vozila lica sa invaliditetom,

Smeštaj službenih vozila rešavati isključivo na pripadajućoj parceli, a u skladu sa uslovima organizacije i uređenja prostora parcele

U okviru postojećih i planiranih zona sporta i rekreacije, izgradnja objekata i sadržaja mora biti u skladu i prema važećim propisima i normativima s obzirom na broj korisnika, a prema planiranim sadržajima u okviru zatvorenih i otvorenih površina.

Za zonu se utvrđuju sledeći urbanistički pokazatelji:

URBANISTIČKI POKAZATELJI	ZONA SPORTA I REKREACIJE
INDEKS ZAUZETOSTI	max. 25% (računaju se samo objekti)

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

Organizacija i uređenje kompleksa namenjenog izgradnji objekata i pratećih sadržaja u funkciji sporta i rekreacije je uslovljeno vrstom planirane sportske aktivnosti, propisanim normativima za veličinu sportskih terena na otvorenom i zatvorenom prostoru kao i max. brojem korisnika i gledalaca na tribinama.

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

Organizacija parcele i izgradnja objekata može se vršiti na osnovu Planom predviđene dokumentacije uz poštovanje utvrđenih pravila građenja, i na osnovu važećih normativa i propisa za objekte određene namene, odnosno prema vrsti sportske aktivnosti i broju korisnika, stim da se na parceli-kompleksu moraju obezbediti i uslovi za parkiranje i garažiranje vozila, kako zaposlenih tako i ostalih korisnika.

Prilikom uređenja postojećih i izgradnje novih sportsko-rekreacionih kompleksa primenjivati sledeće normative i parametre:

a) igrališta za decu od 1-3 god. i 3-6god.

- lociraju se u svakom bloku na udaljenosti 30-50 m od stana za decu do 3 god. i 50-100 za decu do 6 god.
- kapacitet dece 15-20 za decu do 3 god. i 30-50 za decu do 6 god.
- potrebna površina 2 m² po detetu ili 0,15 m² po stanovniku, za decu do 3 god.
- potrebna površina 5 m² po detetu ili 0,5 m² po stanovniku, za decu do 6 god.

b) tereni i objekti za rekreaciju

- obuhvata terene za male sportove za rekreaciju stanovništva u bloku
- potrebna površina 5 m² po stanovniku

- sale za rekreaciju 0,8 m² po stanovniku ili 10 m² po korisniku.

c) sportski stadioni - igrališta

- površina terena 2 m² po stanovniku
- 1,5 m² po sedištu
- izgrađenost 25%

d) specijalni sportski tereni: plivališta, kupališta, klizališta i dr.

- planiraju se na 50.000 stanovnika
- izgrađenost 25% kompleksa
- 0,8 m² po stanovniku
- 10 m² po sedištu za tribine

e) izletišta

- predstavljaju organizovane punktove za celodnevni odmor i rekreaciju stanovnika te se opremaju sadržajima koji će zadovoljiti potrebe svih starosnih dobi tj. objektima za pasivnu i aktivnu rekreaciju i odmor.
- Minimalna površina je 50 m² po izletniku.

3.2 USLOVI ZA ZAŠTITU SUSEDNIH OBJEKATA

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

Građevinski elementi ispod kote uličnog trotoara, odnosno podzemne etaže, mogu preći građevinsku odnosno regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada), i to:

- **stope temelja i zidovi podzemnih etaža** maksimalno 0,15m do dubine od 2,6m ispod površine trotoara, a ispod te dubine do 0,5m.

- **šahтови podrumskih prostorija** do nivoa kote trotoara do 1,0m, uz uslov minimalne širine trotoara 2,0m.

Stope temelja i ivica strehe ne mogu prelaziti granicu susedne parcele.

U slučaju da se gradi neprekinuti niz na bočnim fasadama se mogu ostavljati svetlarnici koji bi služili osvetljenju i ventilaciji pomoćnih prostorija.

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

Položaj i visina novih objekata u odnosu na postojeće na susednim parcelama treba da su takvi da susednim objektima ne zaklanja direktno dnevno osunčanje duže od dozvoljenog propisanog vremenskog intervala (polovina trajanja direktnog osunčanja).

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

Ukoliko na zabatnom zidu susednog objekata postoji otvor, uz pismenu saglasnost suseda otvor se može zatvoriti, odnosno na novoplaniranom objektu se može izvesti svetlarnik naspram otvora na postojećem objektu.

Ukoliko se izgradnja objekta planira na međi susedne parcele na koju je naslonjen postojeći susedni objekat izveden sa krovnom ravni orijentisanom na pripadajuću parcelu, uz saglasnost

vlasnika susedne parcele može se izvršiti rekonstrukcija krova susednog objekta, sa tehničkim rešenjem koje obezbeđuje nesmetano građenje planiranog objekta.

Građenju novog objekta u smislu dogradnje uz postojeći objekat ili objekte realizovane na susednoj ili obe susedne parcele na zajedničkoj međi (interpolacija), treba da prethodi geomehaničko ispitivanje tla na kojem se gradi objekat, obaveza provere stabilnosti temelja objekta ili objekata uz koje se planirani objekat dograđuje, kao i obaveza zaštite susednog objekta, u skladu sa čim po potrebi izvršiti podzidivanje temelja postojećih objekata u cilju postizanja sigurnosti i stabilnosti objekata.

3.3 USLOVI ZA OBNOVU I REKONSTRUKCIJU POSTOJEĆIH OBJEKATA NA PROSTORU PLANA

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

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

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

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

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

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

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

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

Rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta u cilju postizanja sigurnosti i stabilnosti objekta sa promenama konstruktivnih elemenata, tehnološkog procesa, spoljnog izgleda objekta i drugog, dozvoljava se sa zadržavanjem osnovne namene, kao i pretvaranjem dela ili celog stambenog prostora u poslovni (radni prostor), tako da objekat može biti stambeno – poslovni (poslovanje je manje od 50% bruto površine), poslovno – stambeni (poslovanje je više od 50% bruto površine objekta) i poslovni objekat.

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

Rekonstrukcija pomoćnih objekata izgrađenih na parceli kao samostalnih zasebnih objekata u stambeni prostor nije dozvoljena, izuzev kada je pomoćni objekat dograđen uz postojeći stambeni objekat, ukoliko se time može obezbediti kvalitetan i primeren stambeni prostor.

Dogradnja stambenih objekata u cilju povećanja, proširenja stambenog prostora dozvoljava se u sklopu postojećeg stana ili kao zasebna stambena jedinica u gabaritu jedinstvenog objekta. Uz stambeni objekat se može dograditi i pomoćni, odnosno poslovni (radni) prostor, uz, nad, a izuzetno i ispod objekta u zavisnosti od namene i načina korišćenja prostora.

Dograđeni deo uz postojeći stambeni objekat može biti iste ili niže spratnosti kao stambeni objekat na kojem se vrši dogradnja, a izuzetno i više spratnosti, do dozvoljene maksimalne spratnosti u zoni.

Dogradnja objekta može se vršiti do utvrđenog maksimalnog indeksa zauzetosti građevinske parcele, prema regulacionoj liniji - do građevinske linije položajno utvrđene pravilima za zonu, blok, ulični potez, prema granici bočne susedne parcele- do utvrđene minimalne udaljenosti od granice parcele i objekata na susednim parcelama i prema pravilima utvrđenim za zonu, i prema dvorištu - do minimalne udaljenosti od objekata na sopstvenoj i susednim parcelama u skladu sa pravilima građenja.

Dogradnja nad postojećim stambenim, poslovnim objektom dozvoljena je uz prethodnu statičku proveru stabilnosti i sigurnosti objekta, odnosno preduzete mere zaštite objekta, za namenu u skladu sa osnovnom namenom objekta, do maksimalne dozvoljene spratnosti objekata ili najveće dozvoljene visine objekta, uz uslov da se dogradnjom ispoštuje položaj otvora, vrata i prozora i ne naruši arhitektonsko-oblikovna forma i proporcije objekta.

Dogradnja stambenog objekta u smislu međugradnje na način povezivanja postojećeg stambenog i pomoćnog, odnosno poslovnog objekta dozvoljava se uz uslov ispunjenja svih propisanih pravila za građenje na građevinskoj parceli u zoni.

Dogradnja nad pomoćnim objektima koji su izgrađeni kao samostalni zasebni objekti na parceli nije dozvoljena prostorom namenjenim za stanovanje, jer nije dozvoljen drugi stambeni objekat na jednoj građevinskoj parceli, a jeste nad postojećim pomoćnim i poslovnim prostorima naslonjenim na stambeni objekat, tako da čini jedinstvenu arhitektonsko – građevinsku celinu, uz prethodnu statičku i geomehaničku proveru postojećih elemenata konstrukcije.

Dogradnja u smislu podgradnje se dozvoljava samo izuzetno, uz uslov da se pri građenju objekta preduzmu svi propisani radovi, odnosno mere zaštite i obezbeđenja sopstvenog i susednih objekata.

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

Postojeći poslovni objekti mogu se i dograditi do 10% u cilju dopune neophodnih sadržaja u cilju funkcionisanja kompleksa.

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

Rekonstrukcija tavanskog prostora na višeporodičnim objektima starosti cca 30-50god. dozvoljava se za stambene i druge namene pod uslovom da planirane prostorije ispunjavaju tehničke propise i normative, a uz pribavljenu saglasnost vlasnika ostalih delova objekta u skladu sa čl. 17. do 22. **Zakona o održavanju stambenih zgrada** (»Službeni glasnik Republike Srbije« br.

44/95, 46/98 i 1/01) i **Odlukom Ustavnog suda RS** koja je objavljena u «Službenom glasniku RS», br. 27/2011.

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

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

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

Na parcelama na kojima postoje objekti skloni padu, a koje ne ispunjavaju uslove za izgradnju novog objekta u skladu sa utvrđenim pravilima za građenje, dozvoliće se rekonstrukcija postojećeg objekta, ukoliko s time može povratiti sigurnost i stabilnost objekta, odnosno i obnova objekta istog gabarita i spratnosti.

Rušenje objekta odobriće se u svrhu izgradnje novog objekta u skladu sa utvrđenim pravilima građenje na parceli, a može se naložiti i od strane opštinske uprave, ukoliko se utvrdi da je usled dotrajalosti ili većeg oštećenja ugrožena stabilnost objekta, do mere koja se ne može otkloniti rekonstrukcijom, čime objekat predstavlja opasnost za život i zdravlje ljudi, za susedne objekte.

Postojeći višeporodični stambeni i drugi objekti unutar granice obuhvata plana, koji se zadržavaju planskim rešenjem mogu biti obnovljeni, rekonstruisani, dograđeni i adaptirani, u skladu sa namenom i uslovima utvrđenim ovim Planom. Naročitu pažnju posvetiti zaštiti susednih objekata.

Adaptacija postojećeg višeporodičnog stambenog objekta i drugih objekata u zoni se dozvoljava u svrhu promene namene (dela) prostora u objektu, uključujući promene u oblikovnoj strukturi i ugradnju i rekonstrukciju instalacija

Adaptacija postojećeg višeporodičnog stambenog objekta, dozvoljava se za prizemlje (stambene, pomoćne, zajedničke prostorije stanara), odnosno sve funkcionalne etaže objekta sa promenom namene prostora u poslovni, veličine i sadržaja za delatnosti koje su dozvoljene u okviru višeporodičnih stambenih objekata uz saglasnost skupštine stanara (vlasnika ostalih delova objekta) tako da objekat može biti stambeno-poslovni. Ukoliko u tom slučaju postoji potreba za otvaranjem portala u prizemlju, ono mora biti estetski, kompoziciono i u primeni materijala usklađeno sa svim elementima na fasadi. Nova poslovna delatnost ne sme da ugrožava postojeće stanovanje.

U postojećim objektima moguća je izmena strukture stanova i promena namene iz stambenih u poslovne sadržaje.

Izuzetno **adaptacija stambenog prostora na spratnim etažama u poslovni prostor**, sa korišćenjem stambenog stepeništa, može se odobriti na osnovu člana 6 Zakona o stanovanju („Službeni glasnik RS”, br. 50/92, 76/92, 84/92, 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 47/94, 48/94, 44/95, 49/95, 16/97, 46/98, 26/2001, 101/2005) tako da se u delu stana može obavljati poslovna delatnost, na način kojim se ne ugrožava bezbednost zgrade i građana, ne nanosi šteta zgradi i ne ometaju drugi korisnici u mirnom korišćenju stanova.

Adaptacija i pretvaranje poslovnog prostora u stambeni u višeporodičnom objektu se dozvoljava ukoliko poslovni prostor u tom objektu nije isključivo uslovljen. Adaptacija je moguća ukoliko se zadovolje uslovi za stambene prostorije utvrđene Planom (minimalna visina kote poda prizemlja od 120cm) i minimalna svetla visina prostorija prema normama za projektovanje stambenih objekata.

Adaptacija zajedničkih prostorija stanara u stambeni ili poslovni prostor se može dozvoliti ako su za to ispunjeni uslovi po propisima o planiranju i uređenju prostora i izgradnji objekata, a na osnovu odluke Skupštine zgrade (Zakon o održavanju stambenih zgrada - „Sl. list RS” br. 44/95, 46/98, 1/2001, 101/2005)

Adaptacija postojećih, namenski građenih garaža u drugu namenu se ne dozvoljava.

Rekonstrukcija tavanskog prostora na višeporodičnim objektima starosti cca 30-50 god. dozvoljava se za stambene i druge namene pod uslovom da planirane prostorije ispunjavaju tehničke propise i normative, a uz pribavljenu saglasnost vlasnika ostalih delova objekta u skladu sa čl. 17. do 22. **Zakona o održavanju stambenih zgrada** (»Službeni glasnik Republike Srbije« br. 44/95, 46/98 i 1/01) i **Odlukom Ustavnog suda RS** koja je objavljena u »Službenom glasniku RS«, br. 27/2011

Dogradnja postojećeg objekta u horizontalnom smislu nije dozvoljena, osim u slučajevima u kojima je to definisano Planom, tj. kada je utvrđen prostor za gradnju koji predstavlja dogradnju uz postojeći objekat. Izuzetno dozvoljavaju se manje dogradnje na zajedničkoj blokovskoj površini, a u cilju obezbeđivanja komunikacije (lift, stepenište) ukoliko se ne može iznaći funkcionalno tehničko rešenje u gabaritu objekta.

Dozvoljena je nadogradnja postojećih višeporodičnih objekata starosti cca 30-50 godina pod sledećim uslovima:

- Zbog sanacije ravnog krova (bez obzira na spratnost objekta) dozvoljena je izgradnja kosog krova ili potkrovnne etaže bez dupleksa.
- Najmanju moguću fazu dogradnje čini deo objekta sa jednim parcelnim brojem.
- Dogradnju potkrovlja ili sprata projektovati tako da se svaka postojeća certikalna komunikacija u objektu obavezno produži na dograđenu etažu.
- Sa stanovišta namene nadograđeni prostor može biti stambeni, izuzetno poslovni (ateljei i sl).

Na ovaj način bi se na višeporodičnim objektima uz minimalno povećanje gustine nastanjenosti, otklonio problem prokišnjavanja i poboljšali uslovi stanovanja.

Nadograđene etaže mogu biti urađene korišćenjem istovetnih arhitektonskih oblika i materijalizacije, zatim mogu u svom oblikovanju koristiti principe i elemente kompozicionog plana postojećeg objekta u savremenom izrazu, ili mogu doprineti osavremenjivanju celokupnog volumena zgrade preoblikovanjem fasade. U svim slučajevima, nadograđene etaže sa postojećim delom objekta moraju činiti skladnu arhitektonsku kompoziciju. Nadogradnja objekata se vrši uvek nad celim objektom.

Fazna nadogradnja je moguća. Ukoliko se nadograđuju objekti koji sa susednim objektima čine niz posebno voditi računa da nagibi krovnih ravni postojećih objekata koji se rekonstruišu i nadograđuju, budu usklađeni sa susednim objektima, što će usloviti njihove dimenzije i oblik.

Zatvaranje terasa, lođa i balkona i druge pojedinačne intervencije na fasadama i to naročito uličnim, nije dozvoljeno, izuzev jednoobrazno u sklopu renoviranja, rekonstrukcije fasada prema jedinstvenom projektu za celokupan objekat.

3.4 USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA KOJI SE ODNOSU NA SVE ZONE

3.4.1. Opšti uslovi za izgradnju objekata

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4.2. Uslovi za arhitektonsko i estetsko oblikovanje elemenata objekata

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5 PRAVILA REGULACIJE ZA OBJEKTE PLANIRANE ZA RUŠENJE

Na objektima predviđenim za rušenje dozvoljene su sledeće intervencije do privođenja planiranoj nameni

- Objekti predviđeni za rušenje na postojećoj regulaciji ulice koja se planskim rešenjem zadržava mogu se rekonstruisati uz povećanje horizontalnog i vertikalnog gabarita tako da se uklope u plansko rešenje i zadržati. Dozvoljena je mogućnost prenamene ovih objekata.
- Stambeni i poslovni objekti koji su predviđeni za rušenje, a nalaze se unutar planiranih regulacionih linija ulice mogu se rekonstruisati u postojećem horizontalnom i vertikalnom gabaritu sa mogućnošću promene namene do max. 50% ukupne površine

objekta za namene i delatnosti koje su planom predviđene kao dozvoljene za odvijanje unutar utvđenih namenskih celina.

- Ostali objekti, pomoćni objekti i objekti unutar dvorišta, planom predviđeni za rušenje mogu se rekonstruisati bez promene vertikalnog i horizontalnog gabarita. Prenamena ovih objekata nije dozvoljena.

Poslovni objekti mogu se i dograditi do 10% u cilju dopune neophodnih sadržaja u cilju funkcionisanja kompleksa.

3.6 USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

3.6.1 ELEKTROENERGETSKE, GASNE I TT INSTALACIJE

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

3.6.2 VODOVOD I KANALIZACIJA

Svaki objekat se priključuje na javnu vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

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

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

Do izgradnje javne vodovodne mreže vodosnabdevanje se rešava individualno iz bušenih bunara koji zahvataju vode prvog vodonosnog horizonta.

Udaljenost bunara od stambenih objekata i od susednih granica je najmanje 3.0 m.

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

Do izgradnje javne kanalizacione mreže odvođenje upotrebljenih voda se rešava individualno- putem vodonepropusnih septičkih jama.

Udaljenost vodonepropusne septičke jame od stambenih objekata i od susednih granica je najmanje 1.0 m a od od bunara 8.0 m

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

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

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

3.7 POSEBNA PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA

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

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

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

3.8 PRAVILA ZA IZGRADNJU POVRŠINA JAVNE NAMENE – ULICA

3.8.1 PRAVILA ZA IZGRADNJU SAOBRAĆAJNE MREŽE

-Saobraćajnice I, II i III reda

Planirana širina kolovoza na ovim saobraćajnicama je 7,0m, s tim da se može graditi u fazama u skladu sa potrebama i porastom saobraćajnog opterećenja u ulici. Kolovoz se može graditi od asfalta. Kolovoznu konstrukciju dimenzionisati minimalno za srednje teško saobraćajno opterećenje. Sa obe strane ulice se planira trotoar širine minimum 1,50m koji se može graditi od asfalta, betona ili popločanjem. Planirana širina biciklističkih staza za jednosmerni saobraćaj je 1,50m. Biciklističke staze mogu da se grade od asfalta.

-Sabirne gradske saobraćajnice

Planirana širina kolovoza na ovim saobraćajnicama je 6,0m, tim da se može graditi u fazama u skladu sa potrebama i porastom saobraćajnog opterećenja u ulici. Kolovoz se može graditi od asfalta. Kolovoznu konstrukciju dimenzionisati za lako saobraćajno opterećenje. Sa obe strane ulice se planira trotoar širine minimum 1,50m koji se može graditi od asfalta, betona ili popločanjem. Planirana širina biciklističkih staza za dvosmerni saobraćaj je 2,10m. Biciklističke staze mogu da se grade od asfalta.

-Stambene ulice

Planirana širina kolovoza na ovim saobraćajnicama je 5,0m, s tim da se može graditi u fazama u skladu sa potrebama i porastom saobraćajnog opterećenja u ulici. Kolovoz se može graditi od asfalta. Kolovoznu konstrukciju dimenzionisati za lako saobraćajno opterećenje. Sa obe strane ulice se planira trotoar širine minimum 1,50m koji se može graditi od asfalta, betona ili popločanjem.

Odvod atmosferskih voda sa svih saobraćajnih površina rešiti zatvorenom kanalizacijom putem slivnika, odnosno preko rigola na onim mestima gde ne postoji izgrađena kanalizaciona mreža.

Trotoare u svim ulicama projektovati i graditi tako da budu prilagođeni kretanju invalidnih lica u skladu sa Pravilnikom o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih i hendikepiranih i invalidnih lica („Službeni glasnik RS“, br. 18/97).

Prilikom projektovanja i izgradnje saobraćajne infrastrukture obavezno je pridržavati se Pravilnika o uslovima koje sa aspekta bezbednosti saobraćaja moraju da ispunjavaju putni objekti i drugi elementi javnog puta („Sl. glasnik RS“, br. 50/2011).

3.8.2 PRAVILA ZA IZGRADNJU I UREĐENJE JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

- Pri uređenju novih zelenih površina u sklopu kompleksa neophodno je izraditi Lokacijsku dozvolu, na osnovu koje se izrađuju izvodački elaborati, putem odgovarajuće stručne radne organizacije.
- Prisutne zelene površine potrebno je dopunjavati i obnavljati. Započete drvorede nastavljati istim sadnim materijalom ili vrstama koje se uklapaju i mogu se usaglasiti sa postojećim.
- Formirati homogen sistem zelenila.
- Podizati nove zelene površine po određenim principima i u planiranim odnosima prema nameni, a u skladu sa Odlukom o javnim zelenim površinama („Službeni list opštine Subotica" broj 16/96).
- Voditi računa o održavanju, očuvanju i saniranju postojećih zelenih površina.
- Ulično zelenilo dopunjavati i po mogućnosti zaštititi sa zaštitnikom oko stabla, a gde je moguće uklopiti i nisko rastinje.
- Blokovo zelenilo formirati uz utvrđenje zakonskog minimuma u pogledu prostora po jednom članu domaćinstva.
- Pri uređenju zelenog pojasa unutar blokova treba obezbediti parkovske klupe, korpe za otpadke i osvetljenje, kao i baštenske hidrante i druge rekvizite po potrebi.
- Za dečija igrališta se izrađuju posebni projekti, odnosno u sklopu projekta sa planovima ozelenjavanja.
- Prilikom ozelenjavanja dečjih ustanova voditi računa o sadnom materijalu, u smislu izbora koji je bezbedan za decu.
- Sav sadni materijal treba da je kvalitetan, da ima odgovarajuću starost i da je prilagođen uslovima.

3.9 PRAVILA ZA IZGRADNJU MREŽE I OBJEKATA JAVNE INRASTRUKTURE

3.9.1. PRAVILA ZA IZGRADNJU ELEKTROENERGETSKE, GASNE I TT MREŽE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vrednosti minimalnih dozvoljenih rastojanja u odnosu na ukopane instalacije su:

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

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

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

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

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

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

Za trase KDS koristiti planirane trase TK vodova.

3.9.2. PRAVILA ZA IZGRADNJU VODOVODNE I KANALIZACIONE MREŽE

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

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

Prečnici javne vodovodne mreže su najmanje 100 mm.

Prilikom izgradnje javne kanalizacione mreže prioritet u izgradnji ima industrijski kolektor, koji je i glavni sabirnici dela predmetnog područja (radne zone – jug). Sistem gradnje javne kanalizacione mreže je mešoviti.

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

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

Javna kanalizaciona mreža se gradi kao gravitaciona, ali u slučaju velike terenske denivelacije po potrebi može biti i potisna. U sklopu potisne kanalizacije predviđa se i izgradnja crpnih stanica na pogodnim mestima.