

299-29/23

анекс уговора 329-5/24

анекс уговора 329-2/25

**ГРАД СУБОТИЦА
VAROŠ SUBATICA
SZABADKA VÁROS
GRAD SUBOTICA**



**ИЗМЕНА ДЕЛА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ VII ЗА ЗОНЕ
„КЕРТВАРОШ“, „НОВИ ГРАД“ И ДЕЛОВЕ ЗОНА „МАЛИ
РАДАНОВАЦ“, „РАДАНОВАЦ“ И „ПАЛИЋ“**



„ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ“ СУБОТИЦА

„ЈАВНО PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE PUTOVIMA, URBANISTIČKO PLANIRANJE I STANOVANJE“ SUBATICA

ÚTFENNTARTÓ, VÁROSTERVEZÉSI ÉS LAKÁSÜZEMELTETÉSI KÖZVÁLLALAT, SZABADKA

„ЈАВНО PODUZEĆE ZA GOSPODARENJE CESTAMA, URBANISTIČKO PLANIRANJE I STANOVANJE“ SUBOTICA

Скупштина Града Суботице на 14. седници
одржаној дана 16.04.2026. године
донела је Одлуку о доношењу Плана
под бројем 001967565-2026-09693-001-000-350-145

Председник Скупштине града Суботице
Даниел Ђивановић с.р.
(Gyivánovity Dániel)

директор:
ОГЊЕН ГОЛУБОВИЋ, маг.инж.грађ.

Суботица, април 2026. године

НАРУЧИЛАЦ:	ГРАД СУБОТИЦА
ИНВЕСТИТОР:	ГРАД СУБОТИЦА
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:	ГРАДСКА УПРАВА - СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО
ОБРАЂИВАЧ:	„ЈП ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ С У Б О Т И Ц А”
БРОЈ УГОВОРА:	299-29/23 анекс уговора 329-5/24 анекс уговора 329-2/25
НАЗИВ ПЛАНА:	ИЗМЕНА ДЕЛА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ VII ЗА ЗОНЕ „КЕРТВАРОШ“, „ НОВИ ГРАД“ И ДЕЛОВЕ ЗОНА „МАЛИ РАДАНОВАЦ“, „РАДАНОВАЦ“ И „ПАЛИЋ“
РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ:	ТАЊА МИЈАТОВИЋ, маст.инж.арх. одговорни урбаниста
СТРУЧНИ ТИМ:	ЛАСЛО ЈУХАС, дипл.инж.саобр. ДАНИЈЕЛА ИШТВАНЧИЋ, дипл.инж.грађ. АНТЕ СТАНТИЋ, ел.инж. ГАБОР ПОША, инж.геод.
РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊА:	КАРОЉ ТЕРТЕЛИИ, дипл.инж.арх. одговорни урбаниста

САДРЖАЈ:

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО :

I. ОПШТИ ДЕО

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ДОНОШЕЊЕ ПЛАНА.....	1
1.1.2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНОВА ВИШЕГ РЕДА.....	2
1.2. ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА СА ПОПИСОМ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА.....	10
1.3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА.....	13
1.3.1. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПРОСТОРА И ОСНОВНЕ УРБАНИСТИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА	13
1.4. ПОСТОЈЕЋА КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ ПРОСТОРА.....	15
1.4.1. Анализа мреже саобраћајница.....	15
1.4.2. Анализа и капацитети јавне комуналне инфраструктуре.....	16
1.4.2.1. Електроенергетска, гасоводна и телекомуникациона мрежа.....	16
1.4.2.2. Водоводна и канализациона мрежа.....	17
1.5. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ ЈАВНОГ И ДРУГОГ ЗЕЛЕНИЛА	17
1.6. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ - БИЛАНС ПОВРШИНА.....	18
1.7. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ.....	19

II. ПЛАНСКИ ДЕО

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА.....	20
2.1. Концепција уређења простора.....	20
2.2. ПОДЕЛА НА ЦЕЛИНЕ УНУТАР ПРОСТОРА ПЛАНА.....	22
2.3. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА.....	22
2.3.1. Концепција уређења карактеристичних грађевинских зона или карактеристичних целина (блокова) одређених планом према морфолошким, планским, историјско – амбијенталним и другим карактеристикама.....	22
А. ЗОНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....	22
А.1. Постојеће и планиране улице / Железница.	
А.2. Јавне функције и службе	
А.3. Јавно зеленило	
Б. ЗОНА КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ.....	24
Ц. ЗОНА СТАНОВАЊА	24
Ц.1. Породично становање средњих густина	
Ц.2. Мешовито становање	
Ц.3. Вишепородично становање	
Ц.4. Надземне гараже	
Д. РАДНЕ И ПОСЛОВНЕ ЗОНЕ.....	25
Д.1. Зона пословно комерцијалних садржаја	
Д.2. Зона производње	
2.3.2. Компатибилне намене.....	25

2.4. ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ НА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ.....	27
2.4.1. Површине јавне намене.....	27
2.4.2. Површине за остале намене.....	28
2.4.3. Биланс површина планираног стања.....	28
2.4.4. Урбанистички показатељи.....	29
2.5. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА.....	30
2.5.1. Елементи за парцелацију грађевинског земљишта намењеног за јавне површине – улице и комплексе јавних објеката.....	30
2.6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....	32
2.6.1. Саобраћајне површине.....	32
2.6.2. Јавне зелене површине.....	33
2.7. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....	36
2.8. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА МРЕЖЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	37
2.8.1. Електроенергетска, вреловодна, гасоводна и телекомуникациона мрежа.....	37
2.8.2. Водоводна и канализациона мрежа.....	43
2.9. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА ИЛИ ЗОНАМА ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА КОЛИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ.....	44
2.10. ОПШТИ РЕГУЛАЦИОНИ И НИВЕЛАЦИОНИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА.....	44
2.11. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА.....	44
2.11.1. Општи и посебни услови и мере заштите културног наслеђа.....	44
2.11.2. Општи и посебни услови и мере заштите природних добара и реткости.....	47
2.11.3. Општи и посебни услови и мере заштите животне средине и живота и здравља људи.....	48
2.11.4. Услови за заштиту од пожара, елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава.....	49
2.11.5. Услови за евакуацију отпада.....	50
2.12.а ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ У СКЛАДУ СА СТАНДАРДИМА ПРИСТУПАЧНОСТИ.....	51
2.12.6 УСЛОВИ И МЕРЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СА ЛОКАЦИЈАМА ПРОПИСАНИМ ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ.....	51

2.12.1. Локације за које се не утврђује даља разрада.....	51
2.12.2. Локације за које се утврђује даља разрада планом детаљне регулације.....	52
2.12.3. Локације за које се израђује урбанистички пројекат.....	52
2.12.4. Локације за које се расписује архитектонско-урбанистички конкурс.....	53
2.13. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ.....	53
2.14. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА.....	54
3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....	57
3.1. УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА.....	57
3.1.1. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....	58
3.1.2. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА СРЕДЊИХ ГУСТИНА.....	64
3.1.2.1. Врста и намена објекта који се могу градити у зони	
3.1.2.2. Врста и намена објекта чија изградња је забрањена у зони	
3.1.2.3. Услови за образовање грађевинске парцеле и величину парцеле према врсти и намени објекта	
3.1.2.4. Услови у погледу положаја објекта у односу на регулациону линију и границе грађевинске парцеле са условима за отворе према бочним суседним парцелама	
3.1.2.5. Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле	
3.1.2.6. Највећа дозвољена спратност објекта	
3.1.2.7. Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели	
3.1.2.8. Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила	
3.1.2.9. Услови за ограђивање парцеле	
3.1.3. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ ЗОНИ МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА.....	72
3.1.3.1. Врста и намена објекта који се могу градити у зони	
3.1.3.2. Врста и намена објекта чија изградња је забрањена у зони	
3.1.3.3. Услови за образовање грађевинске парцеле и величину парцеле према врсти и намени објекта	
3.1.3.4. Услови у погледу положаја објекта у односу на регулациону линију и границе грађевинске парцеле са условима за отворе према бочним суседним парцелама	
3.1.3.5. Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле	
3.1.3.6. Највећа дозвољена спратност објекта	
3.1.3.7. Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели	
3.1.3.8. Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила	
3.1.3.9. Услови за ограђивање парцеле	
3.1.4. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ ПОСЛОВНО КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА.....	80

3.1.4.1.	Врста и намена објеката који се могу градити у зони	
3.1.4.2.	Врста и намена објеката чија изградња је забрањена у зони	
3.1.4.3.	Услови за образовање грађевинске парцеле и величину парцеле према врсти и намени објеката	
3.1.4.4.	Услови у погледу положаја објеката у односу на регулациону линију и границе грађевинске парцеле са условима за отворе према бочним суседним парцелама	
3.1.4.5.	Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле	
3.1.4.6.	Највећа дозвољена спратност објеката	
3.1.4.7.	Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	
3.1.4.8.	Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила	
3.1.4.9.	Услови за ограђивање парцеле	
3.1.5.	УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ ПРОИЗВОДЊЕ.....	87
3.1.5.1.	Врста и намена објеката који се могу градити у зони	
3.1.5.2.	Врста и намена објеката чија изградња је забрањена у зони	
3.1.5.3.	Услови за образовање грађевинске парцеле и величину парцеле према врсти и намени објеката	
3.1.5.4.	Услови у погледу положаја објеката у односу на регулациону линију и границе грађевинске парцеле са условима за отворе према бочним суседним парцелама	
3.1.5.5.	Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле	
3.1.5.6.	Највећа дозвољена спратност и висина објеката	
3.1.5.7.	Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	
3.1.5.8.	Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила	
3.1.5.9.	Услови за ограђивање парцеле	
3.2.	УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА.....	92
3.3.	УСЛОВИ ЗА АДАПТАЦИЈУ, РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ПРЕНАМЕНУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА НА ПРОСТОРУ ПЛАНА.....	93
	Породични стамбени и пословни објекти.....	93
	Вишепородични стамбени објекти.....	95
3.4.	УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ ОДНОСЕ НА СВЕ ЗОНЕ.....	97
3.4.1.	Општи услови за изградњу објеката.....	97
3.4.2.	Услови за архитектонско обликовање објеката.....	98
3.4.3.	Посебна правила за изградњу објеката.....	99
3.5.	ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ОБЈЕКТЕ ЗА КОЈЕ СЕ ПРОПИСУЈЕ ЈАВНИ ИНТЕРЕС.....	100
3.6.	УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ.....	100
3.6.1.	Електроенергетске, гасоводне, вреловодне и ТК инсталације.....	100
3.6.2.	Водовод и канализација.....	100
3.7.	ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ – УЛИЦА.....	101

3.7.1.	Правила за изградњу саобраћајне мреже.....	101
3.7.2.	Правила за изградњу и уређење јавних зелених површина.....	106
3.8.	ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	108
3.8.1.	Правила за изградњу електроенергетске, гасоводне, вреловодне и ТК мреже.....	108
3.8.2.	Правила за изградњу водоводне и канализационе мреже.....	115

ГРАФИЧКИ ДЕО :

1. Извод из Генералног урбанистичког плана Суботица – Палић до 2030. године
2. Извод из Просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд – Суботица – државна граница (Келебија)
3. Извод из Плана генералне регулације VII за зоне „Кертварош“ и „Нови Град“ и делове зона „Мали Радановац“, „Радановац“ и „Палић“ у Суботици
4. Геодетска подлога са границом обухвата Плана, размера 1:2000
5. Постојеће стање са претежном наменом површина у обухвату Плана, размера 1:2000
6. Заштита културних добара и друге мере заштите, размера 1:2000
7. Подела простора на карактеристичне целине са претежном планираном наменом површина, размера 1:2000
8. Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и карактеристичним профилима саобраћајница, размера 1:2000
9. Начин спровођења Измене Плана генералне регулације, размера 1:2000
10. Планирана генерална решења водоводне и канализационе инфраструктуре, размера 1:2000
11. Планирана генерална решења енергетске, електронско–комуникационе и термоенергетске инфраструктуре, размера 1:2000



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број: 001565119 2025 14810 006 000 000 001
Датум: 31.03.2025.г.
Немањина 22-26, Београд

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ
ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ
И СТАНОВАЊЕ СУБОТИЦА

Број:
Дана **17-07-2025** 20..... год.
СУБОТИЦА, Трг Републике 16

На основу члана 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон), члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон), одлуке председника Владе Републике Србије број 119-00-00117/2024-01, од 25.11.2024. године и члана 36. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23), поступајући по захтеву ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ СУБОТИЦА из Суботице, ул. Трг републике бр. 16, министар за јавна улагања, доноси:

РЕШЕЊЕ

- I „ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ СУБОТИЦА“, из Суботице, улица Трг републике број 16, матични број: 20064030, ПИБ: 103967584, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.
- II „ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ СУБОТИЦА“, из Суботице, улица Трг републике број 16, матични број: 20064030, ПИБ: 103967584 **СЕ УПИСУЈЕ** у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.
- III **ИЗДАЈЕ СЕ** привредном субјекту именованом у ставу I диспозитива, лиценца - „Б категорија“, број лиценце: 015Б02/25 за израду просторног плана подручја посебне намене, просторног плана јединице локалне самоуправе, генералног урбанистичког плана, плана генералне регулације, плана детаљне регулације и урбанистичко-техничких докумената.
- IV Трошкове поступка у износу од 816.481,00 динара сноси „ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ СУБОТИЦА“.
- V Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.

Образложење

Чланом 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон) прописано је да министар представља министарство, доноси

прописе и решења у управним и другим појединачним стварима и одлучује о другим питањима из делокруга министарства.

Одредбом члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон) прописано је да овлашћења министра коме је престао мандат врши члан Владе кога председник Владе овласти.

Дана 25.11.2024. године председник Владе Републике Србије донео је Одлуку број 119-00-00117/2024-01, којом је министра за јавна улагања овластио да врши функцију министра грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре.

Привредни субјект „**JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE PUTEVIMA, URBANISTIČKO PLANIRANJE I STANOVANJE SUBOTICA**“, из Суботице, улица Трг републике број 16, матични број: 20064030, ПИБ: 103967584, поднео је, дана 29.01.2025. године, Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Б категорија“, а потом и допуну захтева дана 13.03.2025. године.

Чланом 36. став. 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23) прописано је да министар надлежан за послове планирања и изградње образује комисију за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова, а ставом 5. да министар надлежан за послове планирања и изградње доноси решење о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и упису у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.

Решењем број 000110356 2025 14810 006 000 012 002 од 24.01.2025. године образована је Комисија за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова (у даљем тексту: Комисија).

Комисија је на седници одржаној дана 21.03.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

1. Фотокопију извода о регистрацији привредног субјекта Агенције за привредне регистре Републике Србије,
2. Списак запослених односно радно ангажованих лица (39 лица),
3. Списак лица која имају личне лиценце (7 лица),
4. Доказ о радном статусу за 12 запослених/радно ангажованих лица (фотокопија одговарајућег М обрасца и Уговора о раду/Уговора о радном ангажовању),
5. Фотокопију личне лиценце издате од Инжењерске коморе Србије/Решења о издавању лиценце и фотокопију Потврде о важењу лиценце за свако лице са активном личном лиценцом просторног планера, лиценцом архитекте урбанисте или лиценцом урбанисте,
6. Доказ о уплати Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Б категорија“, и
7. Изјаву којом се подносилац захтева изричито изјашњава да ли ће сам прибавити податке о чињеницама о којима се води службена евиденција.

На основу достављене документације и увидом у јавно доступне податке Комисија је утврдила да је:

1. „**JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE PUTEVIMA, URBANISTIČKO PLANIRANJE I STANOVANJE SUBOTICA**“, из Суботице, улица Трг републике број 16, уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 20064030, ПИБ: 103967584, шифра и назив делатности: 7111- Архитектонска делатност;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:

- 10 лица са стеченим високим образовањем на нивоу еквивалентном академским студијама, односно струковним студијама обима од најмање 300 ESPB, одговарајуће струке (инжењери архитектуре, грађевинарства, шумарства и дипломирани просторни планер), и
 - 7 лица са личном лиценцом, од којих 3 лица са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке УП 02, 2 лица са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке УП 02-02, 1 лице са активном лиценцом архитекте урбанисте ознаке УП 02 и 1 лице са активном лиценцом одговорног планера ознаке ПП 01-01 и активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке УП 02 ;
3. Подносилац захтева извршио уплату износа од 816.481,00 динара (РСД) на рачун Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, а у складу са Одлуком о утврђивању Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања број 3475/2024-01 од 17.09.2024. године, на коју је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 350-9984/2024 од 24.10.2024. године и која је ступила на снагу објављивањем у „Службеном гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

Налазећи да је подносилац захтева поднео сву потребну документацију и доказе предвиђене одредбама Закона о планирању и изградњи и одредбама Правилника о критеријумима за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и начину и поступку издавања и одузимања лиценци („Службени гласник РС“, бр. 37/2024), Комисија је на основу увида, анализе и провере истих сачинила налаз у коме је констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење Решења о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце - „Б категорија“ подносиоцу захтева „ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ SUBOTICA“, из Суботице, улица Трг републике број 16, матични број: 20064030, ПИБ: 103967584.

На основу достављеног налаза Комисије и свега напред наведеног, одлучено је као у диспозитиву.

Упутство о правном средству: Ово решење је коначно у управном поступку и против њега се не може изјавити жалба, али се може покренути управни спор тужбом код Управног суда Србије у року од 30 дана од дана достављања.

По Одлуци председника Владе
да врши овлашћења министра
грађевинарства, саобраћаја и
инфраструктуре
Број 119-00-00117/2024-01
од 25.11.2024. године

МИНИСТАР ЗА ЈАВНА УПРАВА



Дарко Глишић

Достављено:

- подносиоцу захтева;
- Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије;
- надлежној инспекцији;
- архиви.



5000228616606

ИЗВОД О
РЕГИСТРАЦИЈ
И
ПРИВРЕДНОГ
СУБЈЕКТА



Република Србија
Агенција за привредно регистро

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

Матични / Регистарски
број

20064030

СТАТУСИ

Статус привредног
субјекта

Активан

Са статусом социјалног
предузетништва

Не

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма

Јавно предузеће

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име

JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE PUTEVIMA,
URBANISTIČKO PLANIRANJE I STANOVANJE SUBOTICA

Преводи пословног
имена

Превод пословног имена

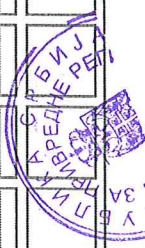
-
Мађарски
Буњевачки

Gospodarenje cestama, urbanističko
planiranje i stanovanje Subotica
Útfenntartó, Várostervezési és
Lakásüzemeltetési Kőzvéallalat, Szabadka
Javno preduzeće za upravljanje putovima,
urbanističko planiranje i stanovanje Subotica

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта

Општина	СУБОТИЦА	
Место	СУБОТИЦА	
Улица	Трг Републике	
Број и слово	16	
Спрат, број стана и слово	/ /	
Адреса за пријем електронске поште		
Е- пошта	office@urbanizamsu.rs	



ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ		
Подаци оснивања		
Датум оснивања	08.07.2005	
Време трајања		
Време трајања привредног субјекта	Неограничено	
Претежна делатност		
Шифра делатности	7111	
Назив делатности	Архитектонска делатност	
Остали идентификациони подаци		
Порески Идентификациони Број (ПИБ)	103967584	
Подаци од значаја за правни промет		
Текући рачуни		
	200-3266220102029-61 165-0007007220205-77 200-3266220101029-54 160-0051800013732-40 200-3266220103029-68 160-0000000461624-73 160-0000000478158-38 840-0000000949743-80 165-0007007220159-21	

Контакт подаци		
Телефон 1	024/666-300	
Интернет адреса	www.urbanizamsu.rs	
Подаци о статусу / оснивачком акту		
	Датум важећег статута	15.11.2016
	Датум важећег оснивачког акта	20.12.2023

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

Надзорни одбор			
Председник надзорног одбора			
	Име	Предраг	Презиме Бобић
	ЈМБГ	0511981820058	
Чланови надзорног одбора			
1.	Име	Бранка	Презиме Голијан
	ЈМБГ	0606988825021	
2.	Име	Невена	Презиме Веиновић
	ЈМБГ	2701996825219	

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Пословно
име

Grad Subotica

Регистарски
/ Матични
број

08070695

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 41,645.75 RSD

износ

датум

Уписан: 41,597.65 RSD

износ

датум

Уплаћен: 41,597.65 RSD

износ

датум

Уплаћен: 41,645.75 RSD

23.07.2005

Неновчани

вредност

датум

опис

Уписан: 11,753,350.53 RSD

вредност

датум

опис

Унет: 11,753,350.53 RSD

31.12.2019

износ(%)

Удео

100.000000000000

Основни капитал друштва

Новчани		
износ	датум	
Уписан: 41,645.75 RSD		
износ	датум	
Уписан: 41,597.65 RSD		
износ	датум	
Уплаћен: 41,645.75 RSD		
износ	датум	
Уплаћен: 41,597.65 RSD		
Неновчани		
вредност	датум	опис
Уписан: 11,753,350.53 RSD		
вредност	датум	опис
Унет: 11,753,350.53 RSD	31.12.2019	

Забележбе		
1	Тип	Забележба уписана по ЗПД из 2004. године
	Датум	29.07.2005
	Текст	Оснивање привредног субјекта је настало на основу Одлуке јавног предузећа Завода за урбанизам, изградњу и уређивање Општине Суботица о статусној промени поделом уз оснивањенових јавних предузећа од 08.07.2005 године
2	Тип	Забележба уписана по ЗПД из 2004. године
	Датум	28.12.2015
	Текст	Уписује се у Регистар привредних субјеката статусна промена припајања код привредног друштва DIREKCIJA ZA IZGRADNJU GRADA SUBOTICE JAVNO PREDUZEĆE, SUBOTICA, матични број 20064030, као друштва стицаоца и привредног друштва JAVNO PREDUZEĆE ZAVOD ZA URBANIZAM GRADA

		<p>SUBOTICE SUBOTICA, матични број 20064102, као друштва које престаје припајањем услед чега се брише из Регистра привредних субјеката.</p>
--	--	---



Регистратор, Миладин Маглов



На основу одредаба Закона о планирању и изградњи објеката („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. Закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања, члан 77. („Службени гласник РС“, број 32/19 и 47/2025) доносим:

РЕШЕЊЕ **о одређивању одговорног урбанисте**

На изради ИЗМЕНЕ ДЕЛА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ VII ЗА ЗОНЕ „КЕРТВАРОШ“, „НОВИ ГРАД“ И ДЕЛОВЕ ЗОНА „МАЛИ РАДАНОВАЦ“, „РАДАНОВАЦ“ И „ПАЛИЋ“

Тања Мијатовић, дипл. инж. арх.

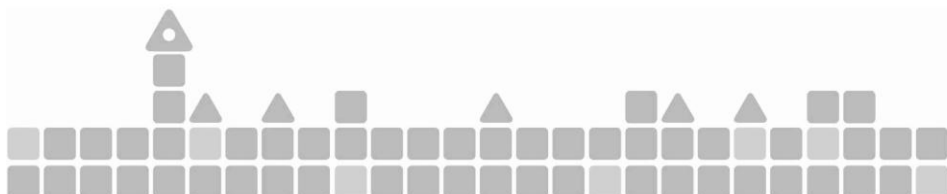
Бр.лиценце: 200 1581 17

Именована је дужана, да се при изради Измене Плана генералне регулације придржава Закона о планирању и изградњи објеката („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. Закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023 и 91/2025), и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19 и 47/2025), техничких прописа, норматива и стандарда, којима је регулисана предметна област.

Руководилац службе урбанистичког планирања
Карољ Тертели, дипл.инж.арх,
одговорни урбаниста

Директор:
Огњен Голубовић, маст.инж.грађ.

Суботица, фебруар 2026. године





ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

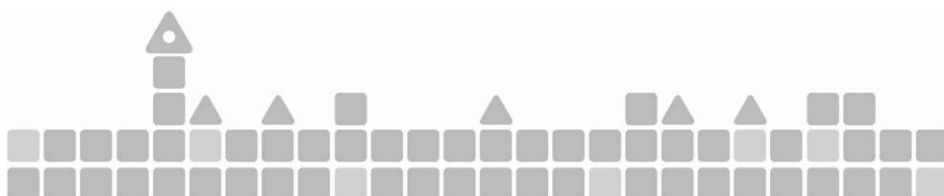
Одговорни урбаниста који је Решењем именован за одговорног урбанисту на изради ИЗМЕНЕ ДЕЛА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ VII ЗА ЗОНЕ „КЕРТВАРОШ“, „НОВИ ГРАД“ И ДЕЛОВЕ ЗОНА „МАЛИ РАДАНОВАЦ“, „РАДАНОВАЦ“ И „ПАЛИЋ“

Тања Мијатовић, дипл.инж.арх., број лиценце 200 1581 17

ИЗЈАВЉУЈЕМ

да је ИЗМЕНА ДЕЛА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ VII ЗА ЗОНЕ „КЕРТВАРОШ“, „НОВИ ГРАД“ И ДЕЛОВЕ ЗОНА „МАЛИ РАДАНОВАЦ“, „РАДАНОВАЦ“ И „ПАЛИЋ“, урађен у складу са Законом о планирању и изградњи Републике Србије („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. Закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС” број. 32/19 и 47/2025) и у складу са важећим планским документима Генералним урбанистичким планом Суботица - Палић до 2030. године ("Службени лист Града Суботица", број 29/2018) и Просторним планом подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд – Суботица – државна граница (Келебија) ("Сл. гласник РС" бр. 32/19 и 57/19)

Одговорни урбаниста:	Тања Мијатовић, дипл.инж.арх.
Број лиценце:	200 1581 17
Лични печат:	Потпис:
Број уговора:	299-29/23
Место и датум:	Суботица, фебруар 2026. године





Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Закључка Владе 05 број 021-2369/2017 од 06. априла 2017. године

МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
утврђује да је

Тања Р. Мијатовић

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 11587081184

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1581 17



У Београду,
31. јула 2017. године

ПОТПРЕДСЕДНИЦА ВЛАДЕ
И МИНИСТАРКА

Зорана З. Михајловић
Проф. др
Зорана З. Михајловић

Број: 02-12/2025-17476
Београд, 22.07.2025. године



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

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Тања Р. Мијатовић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 1581 17

**Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова
и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу
плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 31.07.2026. године, као
и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

За председника Инжењерске коморе Србије
По Одлуци Управног одбора
број: 01-634/1-4. од 11.04.2025. године,
овлашћено лице да привремено представља и заступа
Инжењерску комору Србије



**Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије**

Вељко Бојовић, дипл.простор.план.

I. ОПШТИ ДЕО

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ДОНОШЕЊЕ ПЛАНА

На 40. седници Скупштине града Суботице одржаној 5. октобра 2023. године донета је одлука о изради Измене дела Плана генералне регулације VII за зоне „Кертварош“, „Нови град“ и делове зона „Мали Радановац“, „Радановац“ и „Палић“ (у даљем тексту: Измена Плана) број I-350-84/2023.

Саставни део Одлуке је Решење Градске управе Града Суботице – Секретаријата за грађевинарство број: IV-05-350-70.2/2023 од 04.09.2023. године, о неприступању стратешкој процени утицаја уз План на животну средину.

Наручилац Измене Плана је Град Суботица, на основу Уговора бр. 299-29/23 и анекса уговора бр. 329-5/24 и 329-2/25 закљученог између Града Суботице и ЈП за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање Суботица, које је обрађивач Плана.

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

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

Рани јавни увид је одржан у термину од 2.11.-16.11.2023. године.

У току раног јавног увида није пристигла ниједна писана примедба.

Правни основ за израду Измене Плана:

-**Закон о планирању и изградњи** ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/14 145/14 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/25) - у даљем тексту: Закон.

Нацрт Плана је израђен у складу са **Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** („Службени гласник РС“, број 32/19 и 47/2025) – у даљем тексту: Правилник, и садржи текстуални и графички део. Нацрт Плана усклађен је са **Правилником о класификацији намене земљишта и планских симбола у документима просторног и урбанистичког планирања** (Сл. гласник РС бр. 105/20).

У складу са чланом 48. Закона и члановима 45. и 48. Правилника, за потребе израде Нацрта Плана прибављени су подаци о постојећем стању: постојећој планској документацији, подлогама и условима коришћења комуналне, саобраћајне и остале инфраструктуре од надлежних комуналних предузећа и услови од органа, организација и предузећа из области које су од утицаја на израду Плана (који су приложени у документацији Плана).

Плански основ за израду Измене Плана:

- **Генерални урбанистички план Суботица-Палић до 2030** („Службени лист града Суботица“ број 29/2018)

- **Просторни план подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд – Суботица – државна граница (Келебија)** ("Сл. гласник РС" бр. 32/19 и 57/19)

1.1.2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНОВА ВИШЕГ РЕДА

Извод из Генералног урбанистички план Суботица – Палић до 2030. године

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

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

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

Промена намене мањих површина у стамбену намену оправдана је у конкретним, појединачним случајевима, када је у питању рационалније искоришћавање простора, уклапање са окружењем или конкретне инвестиције од користи за град.

УСМЕРАВАЈУЋИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

У поглављу бр.7. дефинисани су општи урбанистички услови за уређење и просторну организацију насеља и изградњу површина и објеката јавне намене, док су за изградњу за остале намене ГУП-ом дати урбанистички параметри за израду ППР-ова усмеравајућег карактера.

• ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА СРЕДЊИХ ГУСТИНА

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

Врста објекта	Намена објекта	Величина парцеле		Ширина парцеле	
		Мин. величина парцеле m^2	Препоруч. величина парцеле m^2	Мин. ширина парцеле m	Препоруч. ширина парцеле m

Слободно-стојећи објекти	- стамбени објекат	300	500	10,0	15,0
	- стамб. објекат мах два стана у урб.зони 15 – МЗ "Кертварош"	500	600	10,0	15,0
	- стамбени објекат мах. 3 стана	500	700	15,0	17,0
	породични стамбено – пословни објекат (мах. 2 стана) пословни објекат са пословном делатношћу	500	700	15,0	17,0
	стамбени објекат са објектом складишне или магацинске делатности	700	1.000	15,0	20,0
Двојни објекти	породични стамбени објекат, породични стамбено - пословни објекат	400 (две по 200)	600 (две по 300)	16,0 (две по 8,0)	20,0 (две по 10,0)
Објекти у непрекинутом низу	породични стамбени објекат	200	300	5,0	8,0
Објекти у прекинутом низу	породични стамбени објекат	300	500	10,0	12,0
Полуатријумски и атријумски објекти	породични стамбени објекат-апартман-величина по јединици	150	200	-	-

У зони породичног становања средњих густина, утврђена је максимална величина грађевинске парцеле и то 1.500 m² за изградњу планираног породичног стамбено-пословног објекта и пратећих садржаја.

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

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ		
УРБАНИСТИЧК И ПОКАЗАТЕЉИ	ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ МАЛИХ ГУСТИНА	ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА
МАКСИМАЛАН БРОЈ	максимално три стамбене јединице (изузев у урбанистичкој зони 15 – МЗ Кертварош где су дозвољене максимално две стамбене јединице)	

СТАМБЕНИХ ЈЕДИНИЦА		
ГУСТИНА НАСЕЉЕНОСТИ	10-50 cm/ha	50-100 cm/ha
УЧЕШЋЕ ПОСЛОВАЊА	мах. 30%	мах. 40%
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	мах. 30%	мах. 40%
	за парцеле веће од 1000 m ² из стамбеног објекта ће се рачунати као за површину парцеле од 1000 m ² .	за парцеле веће од 700 m ² ИЗ стамбеног објекта ће се рачунати као за површину парцеле од 700 m ² .
		У МЗ Кертварош парцеле до 500 m ² - мах. 40% парцеле преко 500 m ² мах. 30%
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТ И	мах. 0,7	мах. 1,0
СПРАТНОСТ ГЛАВНОГ ОБЈЕКТА	од П (приземље) до П+1+Пк (приземље+спрат+поткровље), с тим да је дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.	
	У МЗ Кертварош П+1 (приземље+спрат).	
МАКСИМАЛНА ВИСИНА ГЛАВНОГ ОБЈЕКТА	од нулте које објекта до које слемена је максимално 12,0 m, односно до које стрехе мах. 9,0 m.	
	У МЗ „Кертварош“ растојање од нулте које објекта до које слемена је максимално 10,0 m, односно до које стрехе мах. 7,0m.	
МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ ДРУГИХ ОБЈЕКТА	Пратећи објекат (гаража, летња кухиња,...) - П (приземље) Пословни и пословно – производни објекти мах. П+1 (приземље + спрат)	
МАКСИМАЛНА ВИСИНА ДРУГИХ ОБЈЕКТА	Пратећи објекат од нулте које до које стрехе или венца је 3.0 m. пословни и пословно – производни објекти мах. 7.5 m до које стрехе	
БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА ЗА СТАНОВАЊЕ	1 ПМ/ 1 стан	
БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА ЗА ПОСЛОВАЊЕ	1 ПМ/ 70 m ² НГП	

ВИСИНА ОГРАДЕ	највише до 1,6 m према улици и 1,8 m према суседним парцелама
ПРОЦЕНАТ ОЗЕЛЕЊЕНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ	мин 30 %
МИНИМАЛНО РАСТОЈАЊЕ ИЗМЕЂУ ГРАЂЕВИНСКЕ И РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ	За све објекте чија је изградња дозвољена у зони породичног становања је 5,0 м, а изузетак представљају блокови у којима су постојећи објекти постављени на различитим удаљеностима од регулационе линије или се пак поклапају са њом “ивична градња”; грађевинска линија за планиране објекте у овим блоковима се утврђује према позицији већине изграђених објеката (50%) у блоку тј. уличном потезу.

• ЗОНА МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА

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

ВРСТА ОБЈЕКТА	НАМЕНА ОБЈЕКТА	ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ		ШИРИНА ПАРЦЕЛЕ	
		МИН. ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ М²	ПРЕПОРУЧ. ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ М²	МИН. ШИРИНА ПАРЦЕЛЕ М	ПРЕПОРУЧ. ШИРИНА ПАРЦЕЛЕ М
Слободно- стојећи објекти	-породични стамбени објект	300	500	10,0	15,0
	-стамбени објект (мах.4 стана)	500	700	15,0	17,0
	-породични стамбено – пословни или пословно-стамбени (мах. 2 стана) -пословни објект (мах П+I+Пк)	500	700	15,0	17,0
	-вишепородични стамбени или стамбено– пословни објект (мин.4 стана) -пословни објект (мах П+2+Пк)	600	800	20,0	25,0
војни објекти	-породични стамбени објект, (2x1стан) -породични стамбено - пословни објект, (2 x 1стан)	400 (две по 200)	600 (две по 300)	16,0 (две по 8)	20,0 (две по 10)

Објекти у непрекинутом низу	-породични стамбени објекат	150	150	5,0	5,0
	-вишепородични стамбени објекат	600	800	15,0	20,0
Објекти у прекинутом низу	-породични стамбени објекат	300	500	10,0	12,0
	-вишепородични стамбени, -вишепор. стамбено–пословни објекат	600	800	15,0	20,0
Полу-атријумски објекти	породични стамбени објекат-апартман-величина по јединици	150	200	-	-

У циљу рационалнијег коришћења простора и остварења планиране густине насељености на нивоу зоне, за грађење породичног стамбеног, стамбено-пословног објекта у зони је утврђена максимална величина грађевинске парцеле од 1.500 м².

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

МЕШОВИТО СТАНОВАЊЕ	
УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	ЗОНЕ МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА
ГУСТИНА НАСЕЉЕНОСТИ	100-200 см/ха
УЧЕШЋЕ ПОСЛОВАЊА	мах. 50% на нивоу зоне
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	мах. 50% за средишње парцеле, 65% за угаоне парцеле
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	1.8
МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА	<p>ПОРОДИЧНИХ стамбених (стамбено-пословних и пословно-стамбених) објеката је П+1+Пк (приземље+спрат+поткровље).</p> <p>ВИШЕПОРОДИЧНИХ стамбених (стамбено-пословних и пословно-стамбених) је П+2+Пк (приземље+два спрата +поткровље).</p> <p>-Пословних објеката максимално П+1+Пк (за минималну величину парцеле 500 м²),</p> <p>-максимално П+2+Пк (за минималну величину парцеле 600 м²)</p>

МАКСИМАЛНА ВИСИНА ОБЈЕКТА	за породичне стамбене и стамбено пословне објекте може бити мах. 12,0 m, за вишепородичне и пословне објекти који се граде са комбинацијом стандардних и специфичних етажа до 16,0 m.
БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА ЗА СТАНОВАЊЕ	1 ПМ/ 1 стан
БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА ЗА ПОСЛОВАЊЕ	1 ПМ/ 70 m ² НГП
ВИСИНА ОГРАДЕ	до 1,8m
ПРОЦЕНАТ ОЗЕЛЕЊЕНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ	мин 20 %

- РАДНЕ ЗОНЕ**

Минимална величина парцеле за изградњу објекта у склопу радних зона је 1.000 m², док се максимална величина не условљава. Минимална ширина уличног фронта је 20 m.

РАДНЕ ЗОНЕ	
УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	50% У зони производње са пословањем уколико је паркирање обезбеђено у подземној етажи, максимални дозвољени индекс заузетости је 60%.
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	1.4
МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА	за производне објекте и објекте мале привреде П+1 (приземље + спрат), за пословне објекта је П+2+Пк (приземље + два спрата + поткровље). за складишне објекте је П (приземље)
ВИСИНА ОБЈЕКТА	за пословне објекте спратности до П+2+Пк може бити мах 14,5m за производне објекте - до 16,0 m или више у зависности од технолошког процеса
ГУСТИНА ЗАПОСЛЕНИХ/ha	50-200
МИНИМАЛНО РАСТОЈАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ОД РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ	5 m

РАСТОЈАЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ЛИНИЈА ОД БОЧНИХ И ЗАДЊЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ	<i>1/2 h вишег објекта</i>
БРОЈ ПОТРЕБНИХ ПАРКИНГА	<i>остварити унутар парцеле - за производне, магацинске, складишне и индустријске објекте обезбедити 1 паркинг место на 200 m² корисног простора - за пословне и административне објекте свих врста обезбедити услов – 1 паркинг или гаражно место на 70 m² корисног простора.</i>
МИНИМАЛНИ ПРОЦЕНАТ ОЗЕЛЕЊЕНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ ДО 1 ha БЕЗ ПАРКИНГА	20 %
МИНИМАЛНИ ПРОЦЕНАТ ОЗЕЛЕЊЕНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ 1 -5 ha БЕЗ ПАРКИНГА	25 %
МИНИМАЛНИ ПРОЦЕНАТ ОЗЕЛЕЊЕНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ >5 ha БЕЗ ПАРКИНГА	30-50%
МАКСИМАЛНА ВИСИНА ОГРАДЕ	2,2 m

• ЗОНА ПОСЛОВАЊА

Минимална величина парцеле за изградњу пословних објеката у зонама пословања је 800 m², док се максимална величина не условљава. Минимална ширина уличног фронта је 20 m.

ЗОНА ПОСЛОВАЊА		
УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ	ЗОНА КОМЕРЦИЈАЛНИХ ФУНКЦИЈА	ЗОНА БАЊСКОГ ТУРИЗМА
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	<i>мах 1.4</i>	<i>мах 1.4</i>
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	<i>мах 40%</i>	<i>мах 40%</i>
МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА	<i>П+2+Пк (приземље + два спрата+ поткровље).</i>	
МАКСИМАЛНА ВИСИНА ОБЈЕКТА		

НАЈМАЊА МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА	5,0 m, односно минимално половину висине вишег објекта	
ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИЛА	мин 30%	мин 40%
БРОЈ ПОТРЕБНИХ ПАРКИНГА	1 паркинг или гаражно место на 70,0 m ² корисног простора.	
МАКСИМАЛНА ВИСИНА ОГРАДЕ	2,2 m	

Компатибилне намене (важе за све зоне)

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

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

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

На површини основне претежне намене земљишта у зони кућа за одмор, зони ретких насеља и породичне градње у општој стамбеној зони у насељима средњих густина са два или више типова стамбене изградње, у мешовитој зони у насељима средњих густина са два или више типова нестамбене градње, у урбаној стамбеној и општој зони већих густина и централној градској и пословној зони дозвољена је изградња компатибилних намена, и то:

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

На површини основне претежне намене земљишта, у периферној пословној, привредној и индустријској зони, дозвољена је изградња компатибилних намена:

- 1) пословање;
- 2) трговина;
- 3) угоститељство;
- 4) занатство и услуге;
- 5) бензинске станице.

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

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

Јавни објекти могу се градити унутар свих зона.

- У складу са Законом о планирању и изградњи на целом грађевинском подручју утврђеном Генералним урбанистичким планом Суботица –Палић до 2030. године предвиђена је просторна подела подручја обухваћеног ГУП-ом на тринаест просторних целина за које ће се израђивати планови генералне регулације.
- Границе обухвата планова генералне регулације су подложне корекцијима током израде планова, у случају потребе прикључења простора саобраћајних и инфраструктурних коридора који чине функционалну целину обухваћеног простора и обезбеђења других услова функционисања простора који су од општег интереса.

Просторни план подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд - Суботица - државна граница (Келебија)

Западна граница Плана генералне регулације дефинисана је тако да се наслања на границу обухваћену Просторним планом подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд - Суботица - државна граница (Келебија).

Предметном изменом плана генералне регулације се не разрађује простор у границама ППППН-а.

1.2. ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА СА ПОПИСОМ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА

Граница обухвата Измене Плана обухвата југозападни део постојећег обухвата основног Плана генералне регулације VII за зоне „Кертварош“ и „Нови град“ и делове зона „Мали Радановац“, „Радановац“ и „Палић“ („Службени лист града Суботице“ бр. 12/2014).

Приликом израде Нацрта, након добијања ажурних катастарских подлога дошло је до корекције границе обухвата Плана у односу на границу која је била дата у Материјалу за јавни увид. Корекција је вршена у циљу тачног дефинисања границе Плана по постојећим међним линијама парцела, где је то било могуће. Поред тога, измењена је источна граница Плана, услед чега блок 200, који је био приказан у материјалу за рани јавни увид, није обухваћен Нацртом плана.

Опис границе измене плана дат је од тачке GR.1, у смеру кретања казаљке на сату. Карактеристичне преломне тачке границе дефинисане су координатама, које су приказане на графичком прилогу бр. 4 – Граница плана.

Граница предметног простора:

- Западна граница: Од тачке GR.1 формира се западна граница која је дефинисана тако да се наслања на границу обухваћену Просторним планом подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд - Суботица - државна граница (Келебија) све до тачке GR.2.

- Северна граница: Од тачке GR.2 граница плана прати јужну међну линију катастарске парцеле бр. 11821/1 К.О. Нови град (парцела улице Сегедински пут), до тачке GR.3.

- Источна граница: Од тачке GR.3 граница плана прати источну границу катастарске парцеле бр. 11826 К.О. Нови град (парцела улице Ђорђа Натошевића), све до тачке GR.4. Од тачке GR.4 граница се пружа северном и источном међом катастарске парцеле бр. 14546/6 К.О. Нови град, до тачке GR.5.

- Јужна граница: Од тачке GR.5 граница пресеца парцелу улице Ђорђа Натошевића до тачке GR.6, након чега се пружа северном међном линијом катастарске парцеле бр. 11877 К.О. Нови град (парцела улице 1. Устанка), до тачке GR.7, где пресеца парцелу улице Његошева и стиже до тачке GR.8. Од тачке GR.8 граница прати северну међну линију катастарских парцела бр. 7772, 7739/1 и 7726 К.О. Нови град (парцеле улице 1. Устанка), до тачке GR.9.

Од тачке GR.9 граница се поклапа са источном међом катастарске парцеле бр. 11875 К.О. Нови град, до тачке GR.10. Од тачке GR.10 граница пресеца улицу Фредерика Шопена до тачке GR.11, затим прати северну регулацију улице Фредерика Шопена, пресеца улицу Болманска и завршава се у тачки GR.1.

Катастарске парцеле обухваћене (целе и делови) изменом Плана генералне регулације:

11693, 11694/2, 11695/1, 11696/1, 11696/3, 11697/1, 11697/3, 11702, 11704, 11705, 11720, 11725/1, 11822, 11823/1, 11823/2, 11824/1, 11824/2, 11825, 11826, 11827/1, 11827/2, 11827/3, 11828, 11829, 11830, 11831, 11832, 11874/1, 11874/2, 12003, 26154, 26175, 26220, 26261, 26262, 6138/2, 6143/2, 6143/3, 6143/6, 6143/7, 6143/8, 6148, 6151, 6152, 6153, 6154, 6155, 6156/1, 6156/2, 6157, 6158, 6159, 6160, 6161, 6162, 6163, 6164, 6165, 6166, 6167, 6168, 6169, 6170, 6171, 6172, 6174, 6175, 6176, 6177, 6179, 6180/1, 6180/2, 6181/1, 6181/2, 6182/1, 6182/2, 6183, 6184, 6185, 6187, 6188/1, 6188/2, 6188/3, 6188/4, 6189, 6190, 6191/1, 6191/2, 6192, 6193, 6194, 6195, 6196/1, 6196/2, 6197/1, 6198, 6199, 6200, 6201, 6202, 6203, 6204, 6205, 6206, 6207, 6208, 6209/1, 6209/2, 6210, 6211, 6212/1, 6212/2, 6213, 6214/1, 6214/2, 6214/3, 6214/4, 6215/1, 6215/2, 6215/3, 6215/4, 6216, 6217, 6218, 6219, 6220, 6221, 6222, 6223, 6224, 6225, 6226, 6227, 6228, 6229, 6230/1, 6230/2, 6231, 6232, 6233, 6234, 6235, 6236/1, 6236/2, 6236/3, 6237/1, 6237/2, 6237/3, 6237/4, 6237/5, 6238/1, 6238/2, 6239, 6240, 6241, 6242, 6243, 6244/1, 6244/10, 6244/11, 6244/2, 6244/3, 6244/4, 6244/5, 6244/6, 6244/7, 6244/8, 6244/9, 6245, 6246/1, 6246/2, 6247, 6248, 6250, 6251, 6252, 6253, 6254, 6255, 6256, 6257/1, 6257/2, 6257/3, 6258, 6259, 6260, 6261, 6262, 6263, 6264, 6265/1, 6265/2, 6265/4, 6267/1, 6267/2, 6267/3, 6267/4, 6268/1, 6268/10, 6268/2, 6268/3, 6268/6, 6268/7, 6268/8, 6268/9, 6270, 6271/1, 6271/2, 6273/1, 6273/3, 6273/4, 6274, 6275/2, 6276/1, 6276/2, 6276/3, 6276/4, 6276/5, 6277/2, 6277/3, 6277/4, 6277/5, 6277/7, 6278/1, 6278/3, 6278/4, 6279, 6280, 6281, 6282, 6283, 6284, 6285, 6286, 6287, 6288, 6289, 6290, 6291, 6292, 6293, 6294, 6295, 6296, 6297, 6298, 6299, 6300, 6302, 6303, 6304, 6305, 6306, 6307, 6308/1, 6308/2, 6308/3, 6310, 6311, 6312, 6313, 6314, 6315, 6316, 6317, 6319, 6320, 6321, 6322, 6323, 6324, 6325, 6326, 6327, 6328, 6329, 6330, 6331, 6332, 6333, 6334, 6335, 6336, 6337, 6338, 6339/1, 6339/2, 6340, 6342, 6343, 6344, 6345, 6346, 6347, 6348, 6349, 6350, 6351, 6352, 6353, 6354, 6355, 6356, 6357, 6359, 6360, 6361, 6362, 6364, 6365, 6366, 6367, 6368, 6369, 6370, 6371, 6372, 6373, 6374, 6375, 6376, 6377/1, 6377/10, 6377/11, 6377/12, 6377/13, 6377/14, 6377/15, 6377/16, 6377/17, 6377/18, 6377/19, 6377/2, 6377/20, 6377/21, 6377/22, 6377/3, 6377/4, 6377/6, 6377/7, 6377/8, 6377/9, 6378, 6379, 6380, 6381, 6382, 6383, 6384, 6385, 6386, 6388, 6389, 6390, 6391, 6392, 6393, 6394, 6395, 6396, 6397, 6398, 6399, 6400, 6401/1, 6401/10, 6401/11, 6401/12, 6401/2, 6401/3, 6401/4, 6401/5, 6401/6, 6401/7, 6401/8, 6401/9, 6402, 6403, 6404, 6405, 6406, 6407, 6408/1, 6408/2, 6409, 6410/1, 6410/2, 6411, 6412/1, 6412/2, 6413, 6414/1, 6414/2, 6414/3, 6415, 6416/1, 6416/2, 6416/3, 6417/1,

6417/2, 6418/1, 6418/2, 6419/1, 6419/2, 6420, 6421, 6422, 6423, 6425, 6426, 6427/1, 6427/2, 6427/3, 6428, 6430, 6431, 6432, 6433, 6434, 6435, 6436, 6437, 6438, 6439, 6440, 6441, 6442, 6443/1, 6443/2, 6444, 6445, 6446, 6447, 6448, 6449, 6450, 6451, 6452/1, 6452/2, 6452/4, 6452/5, 6454, 6455, 6456, 6457, 6458, 6459/1, 6459/2, 6459/4, 6460/1, 6460/2, 6460/3, 6460/4, 6461, 6462, 6463, 6464, 6465, 6466, 6468, 6469, 6470, 6471, 6472, 6473, 6474/1, 6474/10, 6474/2, 6474/4, 6474/6, 6474/7, 6475/1, 6475/2, 6476/1, 6476/2, 6477/1, 6477/2, 6479/1, 6479/2, 6480, 6481/1, 6481/2, 6481/3, 6481/4, 6482, 6483, 6484, 6485/1, 6485/2, 6486, 6487, 6488, 6489/1, 6489/2, 6490, 6491, 6492, 6493, 6494, 6495, 6496, 6497, 6498, 6499/1, 6499/2, 6500/1, 6500/2, 6501, 6502/1, 6502/2, 6503, 6504, 6505, 6506, 6507, 6508, 6509, 6510/1, 6511, 6512/1, 6512/2, 6512/3, 6512/4, 6512/5, 6513, 6514/1, 6514/2, 6514/3, 6515, 6516, 6517/1, 6517/3, 6518/1, 6518/2, 6518/3, 6518/4, 6518/5, 6519/1, 6519/2, 6520/1, 6520/2, 6520/3, 6520/4, 6521/1, 6521/2, 6522, 6523, 6524/1, 6524/2, 6525/1, 6525/10, 6525/2, 6525/3, 6525/4, 6525/5, 6525/6, 6525/7, 6525/8, 6525/9, 6526, 6527, 6528, 6529/1, 6529/2, 6529/3, 6529/4, 6530, 6531/1, 6531/2, 6531/3, 6532/1, 6532/3, 6533/1, 6533/2, 6534, 6535/1, 6535/2, 6536/1, 6536/2, 6537/1, 6537/2, 6537/3, 6537/4, 6538/1, 6538/2, 6539/4, 6539/5, 6539/6, 6540/2, 6542/1, 6542/2, 6543, 6544, 6546/1, 6546/2, 6547/1, 6547/2, 6548/1, 6548/2, 6548/3, 6548/4, 6548/5, 6548/6, 6549/1, 6549/2, 6550, 6554/1, 6554/2, 6555, 6556, 6557, 6558, 6559, 6560, 6561, 6562/1, 6562/2, 6563/1, 6563/2, 6564/1, 6565/1, 6565/2, 6567, 6568/1, 6568/2, 6568/3, 6568/4, 6568/5, 6569, 6570/1, 6570/2, 6570/3, 6570/4, 6570/5, 6570/6, 6571, 6572/1, 6573, 6574/1, 6576, 6577, 6578, 6579/1, 6580/1, 6581, 6582/1, 6582/2, 6582/3, 6582/4, 6582/5, 6582/6, 6582/7, 6583/1, 6583/2, 6583/4, 6583/5, 6584/1, 6584/2, 6585/1, 6585/2, 6586/1, 6586/2, 6586/3, 6587, 6589/1, 6589/2, 6590/10, 6590/2, 6590/3, 6590/4, 6590/5, 6590/6, 6590/7, 6590/8, 6590/9, 6591/1, 6591/2, 6592/1, 6592/2, 6592/3, 6593/1, 6593/2, 6594/1, 6594/2, 6595/1, 6595/2, 6595/3, 6595/4, 6596/1, 6596/10, 6596/12, 6596/2, 6596/3, 6596/4, 6596/5, 6596/6, 6596/7, 6596/8, 6597/1, 6597/10, 6597/11, 6597/12, 6597/13, 6597/3, 6597/5, 6597/6, 6597/7, 6597/8, 6597/9, 6598/1, 6598/2, 6598/3, 6599/1, 6599/2, 6600, 6601/1, 6601/3, 6602, 6603, 6604/1, 6605/1, 6605/2, 6607, 6608/1, 6608/2, 6608/4, 6609/1, 6610/1, 6610/2, 6611, 6612, 6613/1, 6613/2, 6614, 6616, 6617, 6618, 6619/1, 6620/1, 6620/2, 6621, 6622, 6623, 6624/1, 6624/3, 6624/4, 6624/5, 6625/2, 6625/3, 6626/1, 6626/2, 6627, 6628, 6629, 6630, 6631, 6632/1, 6632/2, 7656/1, 7656/2, 7657, 7658, 7659, 7660, 7661, 7662/1, 7662/2, 7663/1, 7663/2, 7663/3, 7664, 7665/1, 7665/2, 7665/3, 7666, 7667, 7668, 7670/1, 7670/3, 7670/4, 7670/5, 7670/6, 7670/7, 7671, 7672/1, 7672/10, 7672/11, 7672/12, 7672/13, 7672/2, 7672/3, 7672/4, 7672/5, 7672/6, 7672/7, 7672/8, 7672/9, 7673, 7674/2, 7674/3, 7674/4, 7674/5, 7674/6, 7677, 7678/1, 7678/2, 7678/4, 7678/5, 7678/6, 7679/1, 7679/2, 7680/1, 7680/2, 7680/3, 7681/1, 7681/2, 7681/4, 7681/5, 7682/1, 7682/2, 7682/3, 7682/4, 7683/1, 7683/2, 7683/3, 7683/4, 7684/1, 7684/2, 7684/3, 7684/4, 7684/5, 7684/8, 7684/9, 7685/1, 7685/2, 7685/3, 7686/1, 7686/2, 7686/3, 7686/4, 7687/2, 7687/3, 7687/4, 7688/2, 7689/1, 7689/2, 7689/3, 7690/1, 7690/2, 7691/1, 7691/2, 7692, 7693, 7694, 7695, 7696, 7697, 7698, 7699, 7700, 7702, 7703, 7704, 7705, 7706, 7707, 7708, 7709, 7711, 7712/1, 7712/2, 7712/3, 7712/4, 7713, 7714, 7715, 7717, 7718, 7719, 7720, 7721, 7722, 7723, 7724, 7725, 7739/2, 7739/4, 7739/7, 7740, 7741, 7742, 7743, 7744, 7745, 7746, 7748, 7749, 7750, 7752, 7753/1, 7753/2, 7754, 7757, 7758, 7760, 7761/1, 7761/10, 7761/2, 7761/4, 7761/5, 7761/6, 7761/7, 7761/8, 7761/9, 7762, 7763, 7764/1, 7764/2, 7765, 7766, 7767/1, 7768/1, 7768/2, 7769/1, 7770/1, 7771/1, 7771/2, 1176 К.О. Нови град.

Предметном изменом обухваћен је део урбанистичке зоне Нови град.

Изменом дела Плана генералне регулације „VII“ обухваћен је простор од **61,43ha**.

1.3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Предметни простор је у претходном периоду разрађен Планом генералне регулације (ПГР), док је северозападни део обрађен Планом детаљне регулације за део простора МЗ „Нови град“, оивичен улицом Пап Пала, Тргом Јеврејских жртава, улицама Ивана Мештровића, Гаврила Принципа и Сегединским путем у Суботици („Службени лист општине Суботица“, број 9/2008), број уговора U-280-06.

Доношењем ове Измене ставља се ван снаге југозападни део Плана генералне регулације VII за насеље „Кертварош“, „Нови град“ и делове зона „Мали Радановац“, „Радановац“ и „Палић“ у Суботици („Службени лист Града Суботице“, број 12/2014), и то блокови од 148 до 182 и блок 208, као и План детаљне регулације за део простора Месне заједнице „Нови град“, оивичен улицом Пап Пала, Тргом Јеврејских жртава, улицама Ивана Мештровића, Гаврила Принципа и Сегединским путем у Суботици („Службени лист општине Суботица“, број 9/2008), број уговора U-280-06.

Јужни део предметног обухвата надовезује се на План детаљне регулације за простор источно од пруге Суботица–Сента и јужно од пруге Суботица–Сегедин („Службени лист града Суботице“, број 60/2020), број уговора 299-9/20.

1.3.1. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПРОСТОРА И ОСНОВНЕ УРБАНИСТИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА

У погледу намене, може се констатовати да је простор обухваћен границама Измене Плана највећим делом изграђен објектима у функцији становања. Поред доминантне намене — становања, издвајају се и површине намењене јавним, комуналним, комерцијалним и производним функцијама. У оквиру обухвата Плана евидентирано је и неколико неизграђених површина.

Преовлађујућу врсту стамбене изградње унутар граница обухвата Плана чине породични стамбени објекти са пратећим и помоћним објектима на парцели, док су у појединим деловима изграђени и објекти вишепородичног становања. Породични стамбени објекти су углавном приземни, слободностојећи и релативно одржавани. Уз улице Косте Абрашевића, Раде Кончара и Бозе Шарчевића, изграђено је неколико породичних стамбених објеката у виду кућа у низу, спратности П+1.

Постојећи објекти вишепородичног становања у обухвату предметног простора имају спратност од П+1 до П+3. У улицама Перла Гелерта и Боже Шарчевића издвајају се четири урбанистичке целине које чине завршене урбанистичке структуре. У оквиру ових простора изграђени су слободностојећи вишепородични објекти спратности од П+1 до П+3. Објекти су организовани око заједничких блоковских површина. У улици Болманска изграђена су два вишепородична објекта спратности П+2.

Простори издвојени као зона мешовитог становања углавном су развијени у облику објеката колективног становања и кућа у низу (где се на једној парцели налази више од три стамбене јединице), са спратношћу до П+1. У овој зони издваја се простор дефинисан улицама Боже Шарчевића и Косте Абрашевића, где су изграђени слободностојећи објекти породичног и

вишепородичног становања спратности до П+1+ПК. На овом простору налази се неограђена зелена површина са квалитетним високим растињем.

Пословни и комерцијални комплекси углавном се налазе уз улицу Пап Пала. Делатност ових објеката усмерена на пружање услуга, малопродају, складиштење, продају грађевинског материјала и сличне активности.

У улици Ивана Мештровића налази се производно-сервисни комплекс предузећа „Електроремонт“ доо Суботица. Делатност је усмерена на производњу, ремонт и одржавање електромотора, генератора и трансформатора, као и извођење техничких радова у радионицама. Простор је организован тако да омогућава несметано одвијање производно-сервисних активности, складиштење опреме и административне функције.

Северно и јужно од улице Јосипа Еугена Томића налазе се девастирани пословно-складишни комплекси који су током претходног периода изгубили своју првобитну функцију. Објекти у оквиру ових комплекса углавном су у лошем стању, па ове површине представљају значајан потенцијал за ревитализацију и пренамену.

Југозападни део предметног простора уз Болманску улицу намењен је делатностима шпедиције, складиштења робе, као и пружању пратећих логистичких услуга.

У североисточном делу предметног обухвата издваја се производни комплекс предузећа „Ротографика“, штампарије чија је делатност усмерена на производњу часописа, књига, проспеката и рекламног материјала.

Простор који се надовезује на границу ППППН инфраструктурног коридора железнице према улици Пап Пала представља запуштен и неизграђен појас земљишта чији је корисник железница. ППППН-ом је прецизно дефинисано разграничење железничког земљишта од грађевинског, при чему је овај простор изузет из железничког земљишта. С обзиром на његов положај и карактер, простор има значајан потенцијал за формирање тампон зоне која би раздвајала железницу од насеља.

У обухвату плана издваја се и неизграђена површина на парцели 6273/3 К.О. Нови град у улици Косте Абрашевића.

Од јавних објеката и површина у простору обухвата Плана реализовани су следећи комплекси:

- **Објекат основне школе**
Основна школа "10. октобар", Бозе Шарчевића 21 -к.п. бр. 6476/1, 6475/1 и 6477/1 К.О.Нови град. У оквиру комплекса школе постоји уређена зелена површина са дечијим игралиштем.
- **Објекат предшколске установе**
"Невен" у МЗ "Нови град" ,Раде Кончара 25-к.п. бр. 6512/4 и 6512/3 К.О.Нови град
- **Објекти здравствене заштите**
Здравствена станица 6, Сегедински пут 42-к.п. бр. 6248 К.О. Нови град

- **Завод за мере и драгоцене метале** – Одељење за контролу и надзор у Суботици, Сегедински пут 58 -к.п. бр. 6273/1 К.О.Нови град (приватно власништво)

Комунални објекти и комплекси:

- ЛП “Суботичка топлана” Ул Сегедински пут 22
- “Електродистрибуција Суботица” Ул. Сегедински пут 22-2

Непокретна културна добра:

Предметни простор се налази ван заштићеног градског језгра Суботице.

У обухвату измене ППР-а као непокретна културна добра издвајају се:

-Добра под претходном заштитом:

- Зграда „Електроремонт доо,, некадаша радионица ДД Север, Сегедински пут 8, кат. парц. бр. 6188/1, Нови град
- Зграда „Суботичке топлане,, кат. парц. бр. 6192, Нови град

- Јавни споменици:

- Спомен-обележје диверзантима Суботичког партизанског одреда на електричну централу, „Електровојводина“, Сегедински пут 22, Суботица, 10.10.1954.
- Спомен-плоча графичким радницима — борцима и жртвама фашистичког терора, Штампарија „Бирографија“, Сегедински пут 72, Суботица, 16.02.1947.
- Спомен-обележје „88“, Штампарија „Бирографија“, Сегедински пут 72, Суботица, 1982.
- Спомен-обележје интернираним Јеврејима у концентрационе логоре, угао улица Пап Пала и Раде Кончара (Теретна станица), Суботица, 16.06.1994.

Простор обухвата Плана одликује се правилном и компактном физичком структуром. Улична мрежа је правилна, а постојећа изграђеност у великој мери планска, што указује на вишегодишње присуство планског развоја.

Са гледишта комуналне инфраструктурне опремљености је већим делом уређен, док се на мањем делу јавља потреба за додатним инвестиционим улагањима и привођењем планираној намени.

1.4. ПОСТОЈЕЋА КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ ПРОСТОРА

1.4.1. Анализа мреже саобраћајница

Друмски саобраћај

Предметном Изменом обухваћен је југозападни део основног Плана генералне регулације „VII“, који је највећим делом изграђен на основу ранијих урбанистичких планова, те је оформљена улична мрежа релативно правилна и има ортогонални карактер. Улице су највећим делом опремљене саобраћајном и комуналном инфраструктуром. Основни проблем оформљене уличне мреже је недостатак регулационе ширине улица са градским саобраћајницама I и II реда, као и нерационалност проширивања регулационе ширине због изграђености стамбених објекта новијег датума.

Северну границу обухвата Измене представља јужна страна Улице Сегедински пут која је уједно и деоница државног пута ПА реда бр. 100, деоница 10004. Изменом се ова улица не разрађује и задржавају се решења из основног ППР – а.

У обухвату Плана на уличној мрежи најважнију улогу има улица Ђорђа Натошевића која је према ГУП Суботица – Палић до 2030. године Градска саобраћајница I реда, док улица Пала Папа има улогу сабирне улиице и обезбеђује колски приступ железничкој теретној станици.

Железнички саобраћај

Обухват предметног Плана генералне регулације према Уредби о категоризацији железничких пруга које припадају јавној железничкој инфраструктури ("Службени гласник РС", бр. 63/2023) тангира пружни правац Магистрална пруга бр. 105 (Београд – Стара Пазова - Нови Сад – Суботица – државна граница (Келебија)), елементи развоја овог пружног правца дефинисани су Просторним планом подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд - Суботица - државна граница (Келебија) (Сл. Гласник РС бр. 32/2017 и 57/19). Источна граница поменутог ППППН представља уједно и западну границу разраде предметног Плана генералне регулације.

1.4.2. АНАЛИЗА И КАПАЦИТЕТИ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

1.4.2.1. Електроенергетска, гасоводна и телекомуникациона мрежа

На простору у границама Плана изграђена је електроенергетска мрежа на оба напонска нивоа. Средњенапонска мрежа изведена је на 20 kV нивоу и то највећим делом подземно, док је нисконапонска мрежа највећим делом изведена надземно.

Напајање потрошача како приватних тако и комерцијалних електричном енергијом обезбеђено је путем 16 трафостаница које су изграђене на постору обухвата Плана као и још неколико које се налазе у непосредној близини овог простора, али им се трафореони простиру на предметном простору. Од поменутих 16 трафостаница, 4 је МБТС типа (монтажно-бетонска трафостаница), 10 ЗТС типа (зидана трафостаница) и 2 СТС типа (стубна трафостаница).

Вреловодна инфраструктура је изграђена на већем делу предметног простора у виду вреловодног крака „Нови град“, односно простор које је покривен системом даљинског грејања простира се западно од улица Марије Кири и Његошеве, јужно од Сегединском пута, источно од улица Ивана Мештровића, Бистичке и Болманске, као и северно од улице I устанка. У оквиру простора који се обрађује овим ППР-ом налази се и посовни комплекс ЈКП „Суботичка топлана“.

На предметном простору изграђена је и дистрибутивна гасна мрежа (ДГМ) као и део главног градског гасоводног прстена заједно са мерном регулационом станицом (МРС) у кругу ЈКП „Суботичка топлана“. ДГМ је изграђена у свим постојећим улицама.

На предметном простору постоји изграђена и телекомуникациона инфраструктура ТЕЛЕКОМ-а, која се састоји од каблова месне мреже и оптичких каблова, као и КДС мрежа.

Изграђена је и КДС мрежа оператера САТ-ТРАКТ из Бачке Тополе дуж улице Ђорђа Натошевића.

На обрађиваном простору изграђене су и радио-базне станице (РБС) Телеком-а и *Yettel*-а, док је РБС А1 у непосредној близини предметног птортора, тако да је простор покривен мрежом сва три оператора мобилне телефоније.

1.4.2.2. Водоводна и канализациона мрежа

У обухвату плана је висок проценат покривености површине јавном водоводном и канализационом мрежом, грађене су међу првим на територији града.

Водоводна мрежа у обухвату плана је део мреже Суботица-Радановац-Палић која се снабдева са Водозахвата I и Водозахвата II. Постојећа мрежа је већином од азбестцементних цеви (АЦ) старости веће од 40 година те је неопходно реинвестирање у замену цеви. Спорадично су присутне и новије деонице од поливинилхлорид (ПВЦ) и полиетилен (ПЕ) цеви.

У обухвату плана недостаје магистрална деоница пречника 200 мм дуж Улице Болманске и Пап Пала, дужине око 650 м.

Канализациона мрежа у обухвату плана припада сливовима: V и VI који су део система канализације Суботице, Радановца и Палића са пречишћавањем на ППОВ Суботица. У обухвату плана сливови V и VI су општег система.

У обухвату плана јавна канализација недостаје на следећим локацијама:

- примарна деоница општег система – колектор VI, пречника 1500 мм у Улици Ђорђа Натошевића на делу од Сегединског пута до Првог устанка – око 540 м;
- деонице секундарног ранга општег система пречника 250 мм у Бистричкој улици, дужине око 160 м и у Улици Косте Абрашевића дужине око 70 м.

1.5. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ ЈАВНОГ И ДРУГОГ ЗЕЛЕНИЛА

Зеленило на јавним површинама у обухвату Плана тренутно је присутно као:

- зеленило око објеката јавне намене,
- улично зеленило,
- озелењени скверови,
- зеленило у оквиру заједничких блоковских површина.

Зеленило око објеката јавне намене

Посебно се издваја простор Основне школе „10. октобар“. У оквиру школског комплекса налази се уређена зелена површина са дејим игралиштем отвореног типа, која има значајну рекреативну и амбијенталну улогу у оквиру насеља.

Улично зеленило

У обухвату Плана издвајају се линеарни појасеви уличног зеленила, који представљају континуиране зелене површине смештене уз уличне коридоре. Ове површине чине дрвореди, живе ограде, ниско растиње, травнате површине и други облици биљне структуре распоређени у уским, издуженим појасевима постављеним паралелно са коловозом, тротоаром или бициклистичком стазом.

Озелењени скверови

У обухвату Плана издвајају се два зелена сквера, оба релативно добро одржавана.

Први сквер, који се налази између улица Пап Пала, Болманске и улице Раде Кончара, чини уређена зелена површина са ниским растињем. У централном делу сквера смештено је *Спомен-обележје интернираним Јеврејима у концентрационе логоре*.

Други сквер, који се налази на углу улице Раде Кончара и улице Боже Шарчевића, карактерише присуство високог растиња, као и постављеног мобилијара – клупа и канти за отпад. Овај сквер омогућава свакодневну употребу простора за одмор и краткотрајни боравак.

Зеленило у оквиру заједничких блоковских површина

Око постојећих слободностојећих вишепородичних објеката заступљено је зеленило у оквиру заједничких блоковских површина. На овим површинама налазе се пешачки и колски прилази објектима, заједничка паркиралишта и слободне зелене површине. Зеленило се редовно одржава, а подједнако су присутни високо растиње и травнате површине.

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

У појединим деловима обухвата Плана издвајају се неуређени простори зарасли у шибље које је и потенцијални узрочник алергијских обољења, тако да је неопходно овакве просторе рашчистити и уредити.

1.6. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ - БИЛАНС ПОВРШИНА

Биланс површина - намена постојећег стања

А ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	ПОВРШИНА (ха)	(%)
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	12.14	19.76
ЈАВНЕ ФУНКЦИЈЕ И СЛУЖБЕ	1.46	2.38
КОМУНАЛНЕ ЗОНЕ – ЕНЕРГЕТСКИ ОБЈЕКТИ	3.66	5.96
ЗАЈЕДНИЧКЕ БЛОКОВСКЕ ПОВРШИНЕ	1.09	1.77
А УКУПНО:	18,35	29.88

Б ПОВРШИНЕ ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	ПОВРШИНА (ха)	(%)
ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА	29.36	47.79
ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ	0.56	0.91
НАДЗЕМНЕ ГАРАЖЕ (зидане, дрвене и лимене)	0.06	0.98
ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ НА ОСТАЛОМ ЗЕМЉИШТУ	0.08	0.13
МЕШОВИТО СТАНОВАЊЕ	2.73	4.44
ПРОИЗВОДЊА	3.18	5.18
ПОСЛОВНО-КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ	4.86	7.91
НЕИЗГРАЂЕНЕ ПОВРШИНЕ	2.25	3.66
Б УКУПНО:	43.08	70.12

УКУПНА ПОВРШИНА У ОКВИРУ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА (А+Б)	61,43	100%
---	--------------	-------------

1.7. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ

Генералним урбанистичким планом Суботица - Палић до 2030. год. („Службени лист града Суботице“ бр. 29/2018) утврђене су преовлађујуће намене унутар грађевинског подручја на предметном простору (енергетски објекти, јавне функције и службе, пркови и скверови, породично становање средњих густина, комерцијални садржаји и производња).

Планом обухваћено подручје потребно је усагласити са **Просторним планом подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд - Суботица - државна граница (Келебија)** („Сл. Гласник РС“ бр. 32/2017 и 57/19).

Предметни простор је у претходном периоду разрађен **Планом генералне регулације VII за насеље „Кертварош“** („Службени лист Града Суботице“, број 12/2014), у тачки 2.12. „Услови и мере за спровођење Плана генералне регулације са локацијама прописаним за даљу планску разраду“ Основног плана наведено је следеће:

С обзиром да је у току израда Идејног пројекта, а касније и Просторног плана посебне намене железничког правца (Београд) - Стара Пазова – Нови Сад – Суботица – гранични прелаз, могуће су измене главне трасе предметног железничког правца као и прикључених железничких правца на главну трасу. Из ових разлога доносилац Плана генералне регулације је у обавези да након усвајања горе поменутог Идејног пројекта и Просторног плана усагласи и по потреби уради измену овог дела Плана који се тиче ове трасе.

Североисточни део унутар границе обухвата измене плана разрађен Планом за део простора месне заједнице „Нови град“, оивичен улицом Пап Пала, Тргом јеврејских жртава, улицама Ивана Мештровића, Гаврила Принципа и Сегединским путем у Суботици („Службени лист Града Суботице“, број 9/2008), број уговора U-280/06.

Стеченом урбанистичком обавезом сматрају се сви Локацијски услови и Урбанистички пројекти издати на основу Плана генералне регулације VII за насеље „Кертварош“, „Нови град“ и делове зона „Мали Радановац“, „Радановац“ и „Палић“ у Суботици („Службени лист Града Суботице“, број 12/2014) као и Плана детаљне регулације за део простора Месне заједнице „Нови град“, оивичен улицом Пап Пала, Тргом Јеврејских жртава, улицама Ивана Мештровића, Гаврила Принципа и Сегединским путем у Суботици („Службени лист општине Суботица“, број 9/2008), број уговора U-280-06.

Предметном изменом ПГР-а ставља се ван снаге југозападни део Плана генералне регулације VII за насеље „Кертварош“, „Нови град“ и делове зона „Мали Радановац“, „Радановац“ и „Палић“ у Суботици („Службени лист Града Суботице“, број 12/2014), и то блокови од 148 до 182 и блок 208, као и План детаљне регулације за део простора Месне заједнице „Нови град“, оивичен улицом Пап Пала, Тргом Јеврејских жртава, улицама Ивана Мештровића, Гаврила Принципа и Сегединским путем у Суботици („Службени лист општине Суботица“, број 9/2008), број уговора U-280-06.

II ПЛАНСКИ ДЕО

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Циљ израде Измене Плана је утврђивање правила уређења и правила грађења, заштите простора, на основу смерница утврђених ГУП Суботица – Палић до 2030., усклађивање предметног простора са плановима ширег подручја, анализе урбанистичке планске документације, теренских истраживања, услова и мишљења јавних комуналних предузећа и осталих институција, анализа и студија рађених за потребе планске документације, као и усклађивање са захтевима и потребама корисника овог простора.

2.1. Концепција уређења простора

Основни циљеви израде Плана су:

- Редифинисање и усклађивање саобраћајног решења у Плану генералне регулације VII за зоне „Кертварош“ и „Нови град“ и делове зона „Мали Радановац“, „Радановац“ и „Палић“ („Службени лист града Суботице“ бр. 12/2014), са решењима из Просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд - Суботица - државна граница (Келебија) (Сл. Гласник РС бр. 32/2017 и 57/19), а која се тичу регулације саобраћајница (Ул. Пап Пала и Болманске и Трга Јеврејских жртава) у непосредном окружењу локације планиране теретне станице Суботица.
- Редифинисање предметног простора на основу тренутног начина коришћења (постојеће вишепородично становање, постојећи комерцијални комплекси)
- Преиспитивање планираних регулација као и корекције појединих уличних траса и регулација појединих улица у односу на постојеће планско решење, а у циљу побољшања саобраћајног решења, као и изградње недостајуће комуналне инфраструктуре
- Редифинисање планираних намена и правила грађења ради боље спроводљивости планског решења,

Планом су валоризоване физичке структуре које се задржавају у потпуности или се реконструкцијом усаглашавају са планираним окружењем и дефинишу се простори за грађење нових објеката за које се одређују правила уређења, а у складу са генералном наменом површина и генералним правцима и коридорима за саобраћајну, енергетску, водопривредну, комуналну и другу инфраструктуру, утврђених овим Планом генералне регулације.

Планом су одређене површине јавне намене у складу са урбанистичким нормативима и правилима за одређене јавне службе и комуналне делатности и дефинисана правила уређења јавних зелених површина. Поред тога одређене су и површине остале намене које првенствено подразумевају садржаје становања и пословања, односно радних зона. Примењени типови становања су усаглашени са окружењем и потребама рационалног коришћења и планираном организацијом простора. Диспозиција и положај нових објеката дефинисани су у односу на грађевинске линије које су утврђене у односу на постојеће и планиране регулационе линије улица. Грађење нових објеката унутар обухваћеног простора утврђено је на принципима усклађивања са карактером и наменом простора, вредностима наслеђених урбаних и архитектонских структура, како у погледу обликовања, димензија, диспозиције и типа изградње, тако и у погледу односа према створеном окружењу, уз перманентно побољшање квалитета животног простора кроз примену савремене архитектонске праксе у грађењу.

Концепција озелењавања простора унутар границе Плана усмерена је на повећање зелених површина, реконструкцију постојећих површина и повезивање свих зелених површина у систем преко линијског зеленила у којем би као допуна служило заштитно зеленило, а све у циљу побољшања еколошког статуса и квалитета животне средине.

Приликом дефинисања планских решења вођено је рачуна о заштити природе и заштити културно-историјских споменика.

Као један од главних циљева Измене дела Плана генералне регулације је одређен у глави V. *Имплементација Просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд - Суботица - државна граница (Келебија) (Сл. Гласник РС бр. 32/2017 и 57/19)*, која гласи: „Након усвајања Плана приступиће се изради измена и допуна постојећих просторних и урбанистичких планова у циљу усклађивања са овим планом, у делу у којем нису у сагласности са овим планом.“

С обзиром на то да је ППППН дефинисао коначно разграничење железничког земљишта од градског грађевинског земљишта, указала се потреба за интервенцијом на предметном простору ради његовог усклађивања са планским циљевима и развојном стратегијом плана вишег реда. Ово се посебно односи на тренутно запуштен и неизграђен простор који обухвата блок А. ППППН је јасно утврдио границу железничког земљишта и изузео ову површину из обухвата железничке инфраструктуре. У нацрту плана блок А је планиран као јавна зелена површина – линеарни парк, што је у складу са Генералним урбанистичким планом, у којем се наводи да се нови простори за јавне зелене површине могу дефинисати кроз планове даљих разрада. Овако планирана зелена површина, смештена непосредно уз железнички коридор, имаће улогу заштитног зеленила и допринеће смањењу негативних утицаја на животну средину, обезбеђујући хуманије услове живљења.

Генералним урбанистичким планом Суботица - Палић до 2030. год утврђене су претежне планиране намене унутар предметног простора (породично становање средњих густина, комерцијални садржаји, производња, јавне функције и службе, енергетски објекти и паркови и скверови).

Након анализе фактичког стања терена и потреба становника, у појединим деловима обухвата дефинисане су намене које одступају од ГУП-а, али не ремете генералну намену простора. Концепција уређења Планом задржава основну намену утврђену ГУП-ом.

Како се приликом израде ГУП-а није располагало о детаљаном начину коришћења земљишта на овом подручју, овим Планом, у појединим деловима предметног обухвата дефинисане су намене које су утврђене према тренутном начину коришћења. Ово се односи на:

- постојеће вишепородичне објекте у блоковима: 171, 171а, 171б, 172а, 182 и 208а,
- објекте колективног становања ниже спратности и кућа у низу (где се на једној парцели налази више од три стамбене јединице) који су сврстани у зону мешовитг становања – блокови; 151, 152, 157, 158, 162, 172
- комерцијалне објекте у блоковима 150 и 158.

Изменом ППРа планирано је и редефинисање девастираних пословно-складишних комплекса у стамбену зону у складу са смерницама датим на стр. 70. Генералног урбанистичког плана Суботица – Палић до 2030. године („Службени лист града Суботице“ бр. 29/2018), која гласи: „Промена намене мањих површина у стамбену намену оправдана је у конкретним,

појединачним случајевима, када је у питању рационалније искоришћавање простора, уклапање са окружењем или конкретне инвестиције од користи за град“. Ово се односи на просторе у деловима блокова 149*, 167 и блоку 181 где је планирана намена мешовито становање. Ови простори планирани су да се реализују као стамбени комплекси тј. просторне целине које се састоје од више повезаних самосталних функционалних целина, односно катастарских парцела, које имају претежну стамбену намену (породично или вишепородично становање ниже спратности), и у оквиру којих би се формирале зелене и слободне површине, на земљишту остале намене.

2.2. ПОДЕЛА НА ЦЕЛИНЕ УНУТАР ПРОСТОРА ПЛАНА

Простор унутар границе обухвата Плана подељен је на 4 карактеристичне зоне.

Подела на урбанистичке зоне израђена је на основу физичких карактеристика простора, преовлађујућих намена површина и положаја у односу на саобраћајне коридоре. Шематски приказ поделе дат је на графичком прилогу бр. 7.

Простор унутар границе плана подељен је на следеће зоне:

- A. ЗОНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
- B. ЗОНА КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ
- C. ЗОНА СТАНОВАЊА
- D. РАДНЕ И ПОСЛОВНЕ ЗОНЕ

2.3. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА

2.3.1. Концепција уређења карактеристичних грађевинских зона или карактеристичних целина (блокова) одређених планом према морфолошким, планским, историјско–амбијенталним и другим карактеристикама

Према преовлађујућим наменама, ради утврђивања правила уређења и правила грађења, простор унутар границе Плана подељен је на 48 урбанистичка блока. Изменом Плана генералне регулације, блокови су идентификовани нумерацијом у оквиру одређене грађевинске зоне — нумерација предметних блокова прати ознаке које су дефинисане у основном Плану.

A. ЗОНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

A.1. Постојеће и планиране улице / Железница

Постојеће и планиране улице

Предметном изменом дела ППР VII није планирано отварање нових улица, док код постојећих улица су извршене појединачне корекције регулација улица у циљу исправљања уских грла које угрожавају безбедност саобраћаја и онемогућавају изградњу саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

Железница

Западна граница предметног Плана генералне регулације се поклапа са источном страном Просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд - Суботица - државна граница (Келебија) (Сл. Гласник РС бр. 32/2017 и 57/19). Предметним ППР-ом простор обухваћен горе наведеним ППППН - ом се не разрађују. Обухват наведеног плана је приказан на графичким прилозима.

А.2. Јавне функције и службе

Објекти јавне функције и службе лоцирани су у блоковима 152а, 153а и 163а и планирано је њихово задржавање.

-У блоку 152а налази се комплекс предшколске установе "Невен" , Раде Кончара 25-к.п. бр. 6512/4 и 6512/3 К.О.Нови град

-У блоку 153а налази се објекат здравствена станица 6, Сегедински пут 42-к.п. бр. 6248 К.О. Нови град

-У блоку 163а налази се комплекс Основне школе "10. октобар", Бозе Шарчевића 21 -к.п. бр. 6476/1, 6475/1 и 6477/1 К.О.Нови град. У оквиру комплекса школе постоји уређена зелена површина са дечијим игралиштем.

За изградњу нових објеката и садржаја у функцији основне намене у постојећим комплексима — основне школе у блоку 163а, предшколске установе у блоку 152а и здравствене станице у блоку 153а — прописује се израда урбанистичког пројекта.

Према затеченом стању издвојен је постојећи комплекси јавне намене у приватном власништву:

- У блоку 158 Завод за мере и драгоцене метале – Одељење за контролу и надзор у Суботици, Сегедински пут 58 -к.п. бр. 6273/1 К.О.Нови град (приватна парцела) Постојећа намена се задржава планским решењем.

Појединачне интервенције у постојећим комплексима, као што су реконструкција, доградња и адаптација објеката у функцији основне намене комплекса или његовог инфраструктурног опремања, реализоваће се на основу правила уређења и грађења дефинисаних Планом, уз издавање локацијских услова.

Уређење и изградња планираних објеката у оквиру наведених комплекса вршиће се на основу правила из Плана датих у тачки 2.7. *Урбанистички и други услови за изградњу објеката јавне намене и 3.1.1. Услови за изградњу објеката јавне намене*

А.3. Јавно зеленило

Услови за уређење јавног зеленила дефинисани су према следећим категоријама:

- улично зеленило
- озелењени тргови и скверови
- зелене површине парковског типа
- зеленило унутар комплекса јавних објеката
- зеленило унутар заједничке блоковске површине

Урбанистички услови за уређење и изградњу јавних зелених површина описане су у тачкама 2.6.2. *Јавне зелене површине* и 3.7.2. *Правила за изградњу и уређење јавних зелених површина*.

В. ЗОНА КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

Део блока 149* припада постојећим комплексима Енергетских објеката ЈКП „Суботичка топлана“ и Електродистрибуције Суботица. У складу са ГУП-ом, планирано је проширење комплекса на околне парцеле које тренутно припадају породичном становању, уз могућност изградње објекта за складиштење алтернативног енергента из домена обновљивих извора енергије (биомаса и сл.), у складу са капацитетима локације. Такође, у случају потребе, предвиђена је могућност нове функционалне и просторне преорганизације комуналних предузећа унутар блока.

Све планиране интервенције у оквиру постојећег комплекса, укључујући изградњу нових објеката и планирано проширење, реализоваће се на основу Урбанистичког пројекта.

Уређење и изградња планираних објеката у оквиру зона комуналне делатности вршиће се на основу правила из Плана, наведених у тачки 2.6. *Урбанистички и други услови за изградњу објеката јавне намене*, као и у тачки 3.1.1. *Услови за изградњу објеката јавне намене* кроз израду Урбанистичког пројекта.

С. ЗОНА СТАНОВАЊА

С.1. Породично становање средњих густина

Претежна намена простора у деловима блокова 150, 157, 158, 162, 167, 172, и блоковима 149, 153, 154, 155, 156, 159, 161, 163, 164, 165, 166, 166а, 168, 169, 170, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 208 је породично становање средњих густина (од 50-100 ст/ха).

Уређење и изградња планираних објеката у оквиру ове зоне вршиће се на основу правила из ППР-а.

С.2. Мешовито становање

Претежна намена простора у деловима блокова 149*, 157, 158, 162, 167, 172, и блоковима 151, 152, 181.

Уређење и изградња планираних објеката у оквиру ове зоне вршиће се на основу правила из ППР-а.

С.3. Вишепородично становање

Делови блокова 171, 171а, 171б, 172а, 182 и 208а, према постојећем стању, намењују се вишепородичним стамбеним објектима.

Постојећи вишепородични објекти у блоковима 171, 171а, 171б, 172а и 208а представљају завршену просторну целину, те се планира задржавање основне урбанистичке концепције. У овим блоковима изграђени су вишепородични стамбени објекти спратности од П+1 до П+3 и грађени су као слободностојећи (у блоковима 171, 171б и 172а) и у низу – ламеле (блок 208а и 171а).

Парцелација у блоку извршена је тако да су парцеле дефинисане хоризонталним габаритима објеката и представљају остало земљиште, док преостале површине у блоку

представљају заједничку блоковску површину намењену јавном коришћењу, односно за уређење саобраћајних приступа, паркинга, гаража, пешачких стаза и зелених површина.

Дозвољене интервенције на постојећим вишепородичним објектима вршиће се на основу услова који су порописани у тачки *3.3.УСЛОВИ ЗА АДАПТАЦИЈУ, РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ПРЕНАМЕНУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА НА ПРОСТОРУ ПЛАНА/Вишепородични стамбени објекти*

С.4. Надземне гараже

У деловима блокова 162, 180, 171а, 171б (графички прилог број 7.) изграђене су надземне гараже у низу које су планиране да се задрже. Парцелација је извршена тако да су издвојене парцеле под објектима гаража.

Постојеће лимене и дрвене гараже у блоковима 171б и 171а планиране су за уклањање у складу са Планом за постављање монтажних гаража на јавним путевима и другим површинама на територији Града Суботице („Службени лист Града Суботице“, бр. 35/24).

Планом није планирана изградња нових надземних гаража на јавним површинама.

D. РАДНЕ И ПОСЛОВНЕ ЗОНЕ

D.1. Зона пословно комерцијалних садржаја

Блокови Б, Ц, 148 и делови блокова обележени бројевима: 150, 158 и 182 намењују се пословно-комерцијалним садржајима.

Уређење и изградња планираних објеката у оквиру ове зоне вршиће се на основу правила из ППР-а.

D.2. Зона производње

Планирано је задржавање постојећег производног комплекса у блоку 160.

Уређење и изградња планираних објеката у оквиру ове зоне реализоваће се у складу са правилима из ППР-а.

2.3.2. КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ

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

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

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

Компатибилне намене становању су:

- спорт и рекреација
- верски објекти
- објекти јавне намене

У случају изградње објеката или комплекса намењених поменутиим компатибилним наменама утврђена је даља разрада простора изразом Урбанистичког пројекта, а на основу параметара из Плана за сваку појединачну намену објеката.

Приликом израде Урбанистичког пројекта морају се испоштовати следећи параметри:

Компатибилна намена спорт и рекреација :

- Минимална величина парцеле је 800 м²
- индекс заузетости парцеле износи макс. 40%, при чему се у индекс заузетости не рачунају отворени спортски терени.
- спратност објеката макс. П+2, у складу са важећим нормативима и прописима за објекте одређене намене, односно према намени објекта, с тим да се морају обезбедити и услови за паркирање и гаражирање возила како запослених тако и осталих корисника - посетилаца.
- Спортски објекти – 1 ПМ на користан простор за 40 гледалаца, 1 паркинг место за аутобус за 100 гледалаца.
- Пословни објекти – 1 ПМ на 70м² корисне површине.
- Зелене површине обезбедити мин. 40%. У зелене површине се рачунају и отворени травнати спортски терени.
- Укупан индекс заузетости, рачунајући објекте и отворене спортске терене је максимално 60%.

Компатибилна намена верски објекти:

- За евентуалну изградњу нових верских објеката као компатибилне намене у зони становања обавезна је израда Урбанистичког пројекта, при чему је потребно у погледу положаја, оријентације, пропорција верски објекат усагласити са верским канонима цркве.
- Приликом израде УП утврдиће се тачан положај објекта на парцели тј. удаљеност ГЛ. од РГЛ, с тим да је индекс заузетости максимално 40 %.
- Поред цркве дозвољена је изградња пратећих функционалних садржаја: црквеног уреда (канцеларије, учионице за веронауку), продаја свећа, црквених календара, станова и апартмана и сл. спратности П+1+ПК.
- Минимална величина парцеле је 1000 м²
- Парцелу - комплекс цркве оградити транспарентном оградом.
- Паркинге планирати на властитој парцели – комплексу.

Компатибилна намена објекти јавне намене :

Урбанистички параметри за јавне објекте дефинисани су у поглављу 3.1.1. *Услови за изградњу објеката јавне намене*

Објекти јавне намене могу се градити унутар свих зона.

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

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

- **ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ**, које обухватају простор површине 22.05 ha
- **ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**, које обухватају простор површине 39.38 ha.

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

2.4.1. Површине јавне намене

Површине јавне намене су простори одређени Планом за уређење или изградњу јавних објеката или јавних површина за које предвиђено утврђивање јавног интереса.

Списак парцела за планиране површине и објекте јавне намене дат је у поглављу *2.5.1. Елементи за парцелацију грађевинског земљишта намењеног за јавне површине- улице и комплексе јавних објеката/ Формирање парцела за изградњу објеката и површина јавне намене*

Површине за јавне намене обухватају простор од 22.05ha (сва 36%) и подељене су на следеће зоне:

1. ПОСТОЈЕЋЕ И ПЛАНИРАНЕ УЛИЦЕ
2. ЈАВНЕ ФУНКЦИЈЕ И СЛУЖБЕ
 - Основна школа "10. Октобар"
 - Предшколска установа "Невен"
 - Здравствена станица
3. КОМУНАЛНЕ ЗОНЕ И ОБЈЕКТИ
 - ЈП "Суботичка топлана"
 - "Електродистрибуција Суботица"
4. ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО
 - улично зеленило
 - озелењени тргови и скверови
 - зеленило унутар комплекса јавних објеката
 - зелене површине парковског типа
 - зеленило унутар заједничке блоковске површине

2.4.2. Површине за остале намене

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

Површине за остале намене обухватају простор од 39.38ha (сва 64%) и подељене су на следеће зоне:

1. ЗОНА СТАНОВАЊА:
 - породично становање средњих густина
 - мешовито становање
 - вишепородично становање
 - надземе гараже
1. ЗОНА ПОСЛОВНО КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА
2. ЗОНА ПРОИЗВОДЊЕ
3. Објекти јавне намене на површинама остале намене

2.4.3. Биланс површина планираног стања

А) ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

А) ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	ПОВРШИНА (ха)	(%)
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ -Коловози, пешачке површине-тротоари, бициклическе стазе и озелењени тргови и скверови	12.40	20.18
ЈАВНЕ ФУНКЦИЈЕ И СЛУЖБЕ -Основна школа "10. Октобар" 1.13ха -Предшколска установа "Невен" 0.16ха -Здравствена станица 0.16ха	1.45	2.36
КОМУНАЛНЕ ЗОНЕ И ОБЈЕКТИ	5.37	8.74
ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО -зелена површина парковског типа 0.07ха -линеарни парк у блоку А 1.70ха	1.77	2.88
ЗАЈЕДНИЧКЕ БЛОКОВСКЕ ПОВРШИНЕ	1.06	1.73
УКУПНО (А):	22.05	35.90

Б) ПОВРШИНЕ ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Б) ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	ПОВРШИНА (ха)	(%)
ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ НА ОСТАЛОМ ЗЕМЉИШТУ	0.07	0.11
ЗОНЕ СТАНОВАЊА - породично становање средњих густина 24.93ха - мешовито становање 4.93ха - вишепородично становање 0.56ха - надземне гараже 0.05ха	30.47	49.60
ЗОНА ПОСЛОВНО КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА	6.78	11.03
ЗОНА ПРОИЗВОДЊЕ	2.06	3.35

УКУПНО (Б) :	39.38	64.10
---------------------	--------------	--------------

У К У П Н О (А+Б):	61,43	100%
---------------------------	--------------	-------------

2.4.4. Урбанистички показатељи

Укупна бруто површина простора који је обухваћен планом	61,43 ha
Саобраћајне површине	12,40ha
Нето површина простора (унутар регулационих линија)	49,03 ha

Од површине која се обрађује предметним Планом (61,43ha) становање је заступљено у следећим површинама:

-Површине намењене становању средњих густина24.93ха

-Површине намењене мешовитом становању4.93 ха

-Површине намењене вишепородичном становању.....0.56 ха

Број становника исказан је на основу података објављених на званичном сајту Града Суботиче.

Месна заједница	Број становника	напомена	Број становника на предметном подручју
НОВИ ГРАД	2742	у обухвату измене Плана обухваћено је 76.97% насељене површине МЗ Нови Град, па је број становника за ову месну заједницу рачунат за тај простор	2113

Податак о постојећем броју становника је оквиран и износи **2113** становника унутар простора који се обрађује изменом ППР-а.

Густина насељености јесте плански показатељ јединице становања и изражава однос између броја становника настањених на одређеној површини и саме површине и може се изразити као нето или бруто густина, а јединица у којој се изражава је број становника по хектару (бр.стан./ха).

Број становника на предметном подручју..... 2113 становник

Нето густина насељености на предметном простору 69стан/ха

Планирани број становника рачунат је за површине намењене становању средњих густина као 70 ст/ха, за површине намењене мешовитом становању 120 ст/ха и за површине намењене вишепородичном становању 200 ст/ха.

Очекивани број становника на предметном подручју..... 2448 становник

Очекивана нето густина насељености на предметном простору 80стан/ха

2.5. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

У регулацији улица није дозвољена изградња објеката, изузев оних који спадају у саобраћајне, комуналне објекте и урбану опрему (надстрешнице јавног превоза, споменици, рекламни панои и сл.) и објеката и мреже јавне саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

Изградња планираних објеката дозвољена је унутар регулационих линија блока – односно утврђених грађевинских линија објеката према правилима уређења и грађења утврђеним Планом.

2.5.1. Елементи за парцелацију грађевинског земљишта намењеног за јавне површине- улице и комплексе јавних објеката

На графичком прилогу 8 означене су површине јавне намене за које се може прогласити јавни интерес у складу са законом.

На површинама које се спроводе на основу овог планског документа се стичу услови да се на тим парцелама, као и свим објектима који су у целости или делимично на њима изграђени, изврши експропријација у циљу припајања тих површина коридорима нових или постојећих улица, комуналних зона или површина намењеним за изградњу јавних објеката.

РАЗГРАНИЧЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА са геодетским елементима за обележавање парцела (координатама преломних тачака) намењеног за јавне површине извршено је утврђивањем граница које одређују регулационе линије улица и јавних површина дефинисане на графичком прилогу бр. 8.

Према положају у односу на постојеће регулације и међне линије дефинисана су два типа регулационих линија:

1. Регулационе линије које се задржавају (поклапају се са постојећим регулационим или међним линијама)
2. Нове регулационе линије које су дефинисане преломним тачкама, док су преломне тачке даље дефинисане аналитичко-геодетским подацима (координатама) или kotaма у односу на постојеће тачке на међним линијама

Координате преломних тачака планиране регулационе линије улица:

R1	7397907,579	5107028,713	R13	7398448,502	5106994,61
R2	7397930,183	5106973,421	R14	7398451,43	5106997,997
R3	7397958,274	5106936,454	R15	7398546,191	5106991,715
R4	7397988,817	5106840,76	R16	7398551,922	5106986,488
R5	7398158,522	5106645,224	R17	7398564,405	5106985,721
R6	7398171,101	5106654,468	R18	7398568,249	5106990,253
R7	7398154,414	5106691,808	R19	7398749,694	5106978,225
R8	7398144,751	5106713,045	R20	7398774,815	5106981,105
R9	7398361,661	5107000,087	R21	7398779,328	5106978,287
R10	7398365,435	5107004,59	R22	7398789,254	5106979,931
R11	7398437,469	5106999,152	R23	7398791,576	5106984,036
R12	7398443,538	5106993,88	R24	7398807,18	5106987,218

R25	7398833,64	5106994,09	R40	7398677,24	5106629,845
R26	7398577,047	5106989,67	R41	7398681,411	5106628,707
R27	7398593,413	5106952,753	R42	7398633,291	5106616,483
R28	7398570,522	5106951,363	R43	7398691,703	5106634,904
R29	7398672,655	5106643,269	R44	7398692,722	5106639,012
R30	7398670,853	5106636,628	R45	7398742,698	5106668,964
R31	7398682,148	5106518,835	R46	7398746,914	5106667,996
R32	7398731,934	5106537,301	R47	7398695,256	5106460,348
R33	7398736,076	5106535,69	R48	7398678,54	5106453,097
R34	7398729,128	5106547,842	R49	7398612,706	5106463,203
R35	7398727,863	5106544,324	R50	7398594,788	5106454,369
R36	7398688,832	5106529,847	R51	7398645,759	5106714,868
R37	7398684,671	5106531,484	R52	7398705,37	5106745,104
R38	7398645,497	5106609,348	R53	7398661,026	5106883,38
R39	7398646,79	5106613,45	R54	7398654,589	5106886,402

На основу ових података за разграничење површина јавне и остале намене израдиће се пројекти парцелације за потребе експропријације.

Формирање парцела за изградњу објеката и површина јавне намене

1.1. Постојеће парцеле комплекса са објектима јавне намене које се задржавају:

- У блоку 163а Основна школа "10. Октобар" -к.п. бр. 6476/1, 6475/1 и 6477/1 К.О.Нови град
- У блоку 152а Предшколска установа "Невен" к.п. бр. 6512/4 и 6512/3 К.О.Нови град
- У блоку 153а Здравствена станица -к.п. бр. 6248 К.О. Нови град

1.2. Постојеће парцеле комуналних објеката и парцеле планираног проширења:

- У блоку 149* ЈП “Суботичка топлана” и “Електродистрибуција Суботица”

Постојеће парцеле комплекса - к.п. бр.6190, 6193, 6191/1, 6228, 6192, 6224, 6214/3, 6215/3, 6205, 6204 К.О. Нови град

Планирано проширење: - к.п. бр.6206, 6207, 6208, 6213, 6214/2, 6215/2, 6214/4, 6215/4, 6218, 6219, 6223, 6222, 6221, 6220, 6225, 6226, 6227, 6203, 6202, 6201, 6200, 6199, 6198, 6196/2, 6197/1, 6196/1, 6195, 6194 К.О. Нови град

2. Планиране површине јавне намене:

- У блоку А Зелена површина парковског типа- линеарни парк - 11693, 11702, 11720, део к.п. бр. 11697/1, 11696/1, 11695/1, К.О. Нови град
- У блоку 158 Зелена површина парковског типа - део к.п. бр. 6257/1 К.О. Нови град
- У блоку 171 Заједничка блоковска површина - део к.п. бр. 6544 К.О. Нови град
- У блоку 171а Заједничка блоковска површина - део к.п. бр. 6544 К.О. Нови град
- У блоку 171б Заједничка блоковска површина - к.п. бр. 6529/1, 6529/4, 6537/2 и делови к.п. бр. 6529/2, 6537/1 К.О. Нови град
- У блоку 208а Заједничка блоковска површина - к.п. бр. 7681/1, 7682/4, 7681/5, 7682/3, 7686/2, 7686/3 и део к.п. бр. 7682/2 К.О. Нови град
- У блоку 172а Заједничка блоковска површина - део к.п. бр. 6474/1 К.О. Нови град

Начин парцелације и препарцелације појединачних комплекса јавне намене који су утврђени овим Планом, геодетски елементи за обележавање парцела дати су на графичком прилогу 8.

Планиране регулационе линије - комплекса са објектима јавне намене дефинисане су координатама преломних тачака, аналитичко - геодетским подацима тако да се на основу Плана може спровести парцелација и препарцелација у циљу разграничења површине одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене. Унутар појединачних постојећих и планираних комплекса јавне намене дозвољава се фазност у реализацији – изградњи па тиме и фазност у формирању комплекса – парцеле.

2.6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

2.6.1. Саобраћајне површине

Друмски саобраћај

На планом обухваћеном подручју извршене су корекције регулационих ширина улица и успостављене нове регулационе линије где је то потребно. Регулационе ширине улица одређене су у складу са рангом улице у уличној мрежи, изграђености инфраструктуре, броја и стања стамбених и осталих објеката у предметној улици као и планираном наменом околног простора.

Значајнија промена регулационе ширине вршена је у Улици Пала Папа обзиром да се градска саобраћајница налазила на железничком земљишту. Након успостављања регулационе линије железничког земљишта према ППППН инфраструктурног коридора железничке пруге Београд - Суботица - државна граница (Келебија) (Сл. Гласник РС бр. 32/2017 и 57/19) створена је могућност успостављања нове регулационе ширине у овој улици.

Иако се Улица Сегедински пут која је уједно и деоница државног пута ПА реда бр. 100, деоница 10004, налази ван обухвата Измене Плана, извршене корекције регулационе ширине као и прикључци улица на државни пут су преузете из основног ППР – а и приказани у предметном Плану. Прикључци улица на државни пут су приказани у следећој табели.

Оријентациона стационажа	изграђен / планиран	Опис
27+385	Изграђен	Раскрсница са улицама Банијска и Ђорђа Натошевића
27+750	Изграђен	“Т” раскрсница са улицом Бозе Сарчевића
28+400	Изграђен	Раскрсница са улицама Јована Микића и Пап Пала

С обзиром да су саобраћајнице изграђене скоро у свим улицама, у будућности је потребно побољшати безбедност и пропусну моћ истих реконструкцијом раскрсница и коловоза у складу са просторним могућностима.

На простору обухваћеном границом плана планирана је изградња и пешачких стаза, пешачко – бициклических стаза, бициклических стаза, аутобуских стајалишта и паркинга путничких возила у регулационој ширини улица на местима где се за то укаже потреба и постоје просторне могућности за изградњу истих. Изградњу пешачких стаза треба планирати

уз регулациону линију улице, док бициклическе стазе треба да су смештене између тротора и колских саобраћајница.

Железнички саобраћај

Како је већ претходно поменуто западна граница предметног Плана генералне регулације се поклапа са источном страном Просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд - Суботица - државна граница (Келебија) (Сл. Гласник РС бр. 32/2017 и 57/19). Планска решења простора унутар поменутог ППППН-а не разрађују се. Обухват наведеног плана је приказан на графичким прилозима.

Регулациона линија железничког земљишта из наведеног Плана је преузета и приказан је на графичким прилозима заједно са инфраструктурним и заштитним појасом железнице.

2.6.2.Јавне зелене површине

У циљу побољшања услова живљења, квалитета животне средине и урбаног микроклимата, остваривања функције активне и пасивне рекреације и побољшању амбијентално - естетских карактеристика урбаног пејзажа насеља концепција озелењавања простора усмерена је на повећање зелених површина, реконструкцију постојећих зелених површина и повезивање свих зелених површина у систем преко линијског зеленила улица.

Зеленило унутар граница одређених Планом генералне регулације сврстава се у следеће категорије зеленила:

- улично зеленило
- озелењени тргови и скверови
- зелене површине парковског типа
- зеленило унутар комплекса јавних објеката
- зеленило унутар заједничке блоковске површине

Улично зеленило

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

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

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

По потреби треба заменити болесне и старе саднице новима, које треба да буду прилагођене условима раста у уличним профилима.

Нове дрвореде треба подићи где то дозвољавају просторни услови.
У улицама са узаним профилима садити ниско растиње и траву.

При подизању дрвореда, код озелењавања улица водити рачуна о просторним могућностима - ширина зеленог појаса, удаљеностима од инсталација, саобраћајних трака и објеката, те да формирање зеленила улица не сме да омета нормално кретање пешака, хендикепираних лица и саобраћаја.

Код подизања дрвореда користимо следећи садни материјал:

Аџер сп. - јавори

Фрахинус аугустифолиа - пољски јасен

Коелреутериа паникулата - келреутерија

Тилиа аргентеа - сребрна липа

Љуерџус робур пирамидалис - пирамидални храст односно посебно обликоване саднице за дрворед

Цратаегус сп. - глогови

Хибисцус суриаџус - хибиск итд.

Користити аутохтоне врсте прилагодљиве градском профилу. На свим слободним површинама се подиже травњак. У склопу саобраћајница као што су кружни ток или пешачки прелаз могу се користити партерна уређења са цветницама.

Озелењени тргови и скверови

Површине намењене формирању озелењених тргова и скверови означене су у графичким прилозима и настале су функционалним решавањем саобраћајних површина.

Услови за подизање и уређење су:

- зелене површине у склопу сквера мин. 60%
- цветњаци у склопу зелених површина 2-4%
- стазе и платои у склопу сквера макс. 30% макс. 40%
- опремити прикладним вртним мобилијаром

Зелене површине парковског типа

Планом се утврђују 2 површине намењене јавном зеленилу парковског типа (у блоковима А и у делу блока 158) за чије се уређење утврђује обавеза израде урбанистичког пројекта.

У блоку А планиран је линеарни зелени парк који се протеже дуж железничког коридора. Парк је предвиђен као тампон-зона која раздваја насеље од железнице, смањујући буку и визуелни утицај пруге. У склопу парка планирани су простори за рекреацију, пешачење, бициклизам и одмор грађана.

Приликом уређења ових површина могуће је планирати следеће садржаје:

- поплочане стазе и платои (укупно 5-20% површине)
- урбани мобилијар (клупе, корпе за отпатке, ограде) и расвета
- чесме и фонтане
- наткривене површине (пергола, павиљон)
- дечје игралиште
- отворени спротски терени, трим стазе и полигони за вежбање (до 20% површине)
- Није дозвољено постављање киоска нити изградња било каквих затворених објеката.

- Најмање 70% површине треба да чине зелене површине.
- Планирати цветне површине од 2-4%.

Зеленило унутар комплекса јавних објеката

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

Карактер оваквих зелених површина проистиче углавном из њиховог положаја и улоге – употпуњавање архитектуре јавног објекта и истицање његовог значаја и монументалности. Ове површине представљају украс појединих делова града, а неретко имају и већи значај у укупном систему градског зеленила чинећи јединствену целину са уличним дрворедима и парковским површинама.

И када се се ради о сасвим малој зеленој површини, њена улога је наглашавање улаза у објекат и истицање његове архитектуре. Користе се декоративне врсте дрвећа, жбуња и цвећа, које треба поставити тако да се међусобно не заклањају. Најниже биљке саде се поред саме улице, најближе пролазницима, а високе биљке (дрвеће) уз саму зграду, односно дуж главне стазе која води до улаза. Треба водити рачуна да крошње у потпуности не заклоне фасаду објекта и тиме му не одузму на значају. Безбедносни фактор такође утиче на распоред и врсте биљака па у највећем броју случајева дрвеће није у непосредној близини објекта.

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

Приликом озелењавања оваквих површина треба обратити пажњу на врсте биљака које ће бити употребљене. Користе се врсте занимљивих облика стабла или круне, лисно декоративне или пак врсте цвећа чистих и јаким боја ради добијања јасније и ефектније живе слике. Поред своје декоративности, врсте морају задовољити критеријум отпорности (често се налазе у непосредној близини саобраћајница, у директном контакту са штетним гасовима). Допуштено је и постављање жардињера, садња у издигнутим садним јамама, употреба декоративног мобилијара, занимљивих елемената поплочавања.

Зеленило унутар заједничке блоковске површине

Неизграђене површине у блоковима 171, 171а, 171б, 172а и 208а представљају заједничке блоковске површине које окружују слободностојеће објекте вишепородичног становања. Заједничке блоковске површине треба да буду у служби корисника, односно станара у предметном блоку. У складу са просторним могућностима, у оквиру ових простора потребно је предвидети довољан број паркинг места, пешачких стаза, простора за одмор, дечјих игралишта и озелењених површина.

Значајан удео у оквиру ове површине представљају зелене површине са постојећим партерним и високим растињем. Обнављењу и евентуалном уклањању биљног материјала треба да претходи анализа квалитета и стања постојећег зеленила.

У склопу заједничких блоковских површина могуће је партерно и хортикултурно преуређење слободних површина укључујући објекте за игру деце и одмор станара (надрстрешнице, преголе и сл.).

Приликом обнављања и допуњавања зеленила предлаже се садња следећих врста дендролошког материјала:

Acer sp. - јавори

Aesculus hippocastanum - дивљи кестен

Betula verrucosa - бреза
Brousonetia papirifera - папировац
Cedrus atlantica - атлантски кедар
Celtis occidentalis - амерички копривић
Cotoneaster sp. - дуњарице
Koelreuteria paniculata - келреутерија
Mahonia aljuifolium - махонија
Pinus nigra - црни бор
Spiraea sp. - сурчица
Tilia sp. - липе
Ulmus sibirica - сибирски брест
Quercus robur - храст лужњак

Препоручљив однос листопадних и зимзелених јединки је 1:3.

Зелене површине унутар заједничких блоковских површина је могуће уређивати на исти начин као и јавне зелене површине (поглавље 3.7.2.), али за њихово уређење није потребна разрада урбанистичким пројектом.

2.7. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

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

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

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

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

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

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

Урбанистички параметри за јавне објекте - комуналне зоне - енергетске објекте дефинисани су у поглављу 3.1.1. Услови за изградњу објеката јавне намене

За изградњу нових објеката и садржаја у функцији основне намене у постојећим комплексима — основне школе у блоку 163а, предшколске установе у блоку 152а и здравствене станице у блоку 153а — прописује се израда урбанистичког пројекта.

Појединачне интервенције у постојећим комплексима, као што су реконструкција, доградња и адаптација објеката у функцији основне намене комплекса или његовог инфраструктурног опремања, вршиће се на основу правила уређења и грађења дефинисаних Планом, уз услов уклапања у индекс заузетости простора, као и у складу са важећим прописима и нормативима за одређену намену објеката, уз издавање локацијских услова.

Све планиране интервенције у оквиру комуналне зоне (енергетски објекти), укључујући изградњу нових објеката и планирано проширење, реализоваће се на основу Урбанистичког пројекта.

У случају изградње нових комплекса јавне намене прописује се обавеза израда Урбанистичког пројекта којим ће се дефинисати простори и детаљно утврдити услови за изградњу у складу са важећим прописима и дефинисаним нормативима за одређену намену објеката.

2.8. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА МРЕЖЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

2.8.1 Електроенергетска, гасоводна, вреловодна и телекомуникациона мрежа

Електроенергетска мрежа

Према подацима из Услови за израду измене Плана генералне регулације VII за зоне „Кертварош“, „Нови град“ и делове зона „Мали Радановац“, „Радановац“ и „Палић“ у Суботици, под бројем **2561200-Д.07.09.-430653** од 17.11.2025. године које је доставила **ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ Д. О. О. БЕОГРАД**, Београд – Нови Београд, Булевар уметности бр. 12, основни објекат за снабдевање предметног простора електричном енергијом је трансформаторска станица ТС 110/20 kV „Суботица 2“ са 20 kV изводима „Микићев пут“, „Нови град“, „Кертварош“, „Суботичанка“, „Топлана“ и „Мали Радановац“, као и разводно постројење РП 20 kV „Исток“.

Унутар простора који обухвата План, изграђене су 16 трафостаница напона 20/0,4 kV које непосредно снабдевају потрошаче електричном енергијом. Четири трафостанице су монтажно-бетонске (МБТС типа), десет су зидане трафостанице (ЗТС тип) док су остале две трафостанице стубне трафостанице (СТС тип). У непосредној близини обрађиваног простора налази се још неколико трафостаница које такође снабдевају овај простор електричном енергијом.

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

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

- СТС (стубна трафостаница), напона 20/0,4 kV и снаге 1x400 kVA или типа КТС (компактна трафостаница) потребне снаге,
- изградња 20 kV прикључних водова за нове трафостанице (по принципу улаз-излаз) који би се градили од нових трафостаница до најближих постојећих 20 kV извода у циљу повезивања нових ТС на средњенапонску мрежу, а по потреби изградња и нових 20 kV извода из енергетских ослонаца – ТС 110/20 kV. Нови расплет 20 kV кабловских водова требало би да омогући двострано напајање дистрибутивних ТС, као и сучељавање 20 kV извода из више ТС 110/20 kV чиме би се постигло сигурније напајање и боља расподела оптерећења.
 - изградња потребног броја 0,4 kV кабловских извода из нових и постојећих дистрибутивних трафостаница.

Због сигурнијег напајања горе предметног простора и за случај потребе већих енергетских капацитета, у плану је повезивање ТС 110/20 kV „Суботица 2“ и ТС 110/20 kV „Палић“, које би се повезале 20 kV водом од РС „Исток“.

Када је реч о постојећим електроенергетским објектима, у циљу модернизације електроенергетске мреже, потребно је надземну нисконапонску мрежу каблирати, постојеће трафостанице по потреби реконструисати уз дозвољено повећање снаге, како би се задовољиле електроенергетске потребе постојећих али и будућих потрошача на простору обухвата Плана.

Стубне трафостанице које не могу да задовоље потребе за напајањем потрошача се у том случају демантирају и уместо њих се граде нове типа МБТС (монтажно-бетонска трафостаница), КТС (компактна трафостаница) или ЗТС (зидана трафостаница).

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

Нормативи код изградње трафостаница су следећи:

- за зону пословања – комерцијалне функције масималне спратности П+1+Пк потребно је обезбедити простор за једну МБТС са трансформатором снаге 1x100 kVA за 1 ha површине,
- за зону производње и привреде масималне спратности П+1 потребно је обезбедити простор за једну МБТС са трансформатором снаге 1x630 kVA за 1 ha површине, а ако је производни комплекс на више хектара граде се МБТС снаге 2x630 kVA са средњенапонским мерењем.

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

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

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

Нове трафостанице предвиђене су као слободностојеће, пре свега МБТС (монтажно-бетонска трафостаница), КТС (компактна трафостаница) или ЗТС (зидана трафостаница) типа, али и СТС типа у блоковима где је потребна мања снага и где је економски неоправдана изградња ТС типа МБТС, као и у деловима где је изграђена надземна мрежа на оба напонска нивоа, и изградња истих се планира према новонасталим потребама за обезбеђењем ел. енергије у појединим деловима блокова. Постојеће стубне станице као и надземна енергетска мрежа на оба напонска нивоа се задржава као таква све док према новонасталим потребама за ел. енергијом на тим деловима комплекса не буде требало повећати постојеће капацитете. Стубне трафостанице које не могу да задовоље потребе за напајањем потрошача се у том случају демонтирају и уместо њих се граде нове типа МБТС, КТС или ЗТС.

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

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

Код избора локације ТС водити рачуна о следећем:

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

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

Јавна расвета

Јавна расвета која је већ изведена задржава се у улицама које нису предвиђене за корекцију регулације уз могућност проширења и реконструкције постављањем нових канделабера истог или сличног типа као постојећи, док се у коригованим и новопланираним улицама јавна расвета планира постављањем нових канделабера истог или сличног типа као постојећи. Напајање канделабер светиљки решити путем нисконапонског подземног кабла. За

расветна тела користити одговарајуће светиљке како би се добио потребан ниво осветљености саобраћајница, водећи рачуна о енергетској ефикасности.

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

Гасоводна мрежа

На предметном простору обухваћеном Планом, постоји изграђена дистрибутивна гасна мрежа (ДГМ) од полиетилена ПЕ 80 и ПЕ 100 различитих димензија радног притиска 2,5 бар у свим постојећим улицама, са довољним капацитетом природног гаса за снабдевање свих потенцијалних потрошача природног гаса.

Све постојеће и будуће објекте (објекте од општег интереса, објекте намењене угоститељству, комерцијалним и услужним делатностима, спорту и рекреацији, комуналним објектима као и објектима становања) је могуће прикључити на већ изграђену ДГМ уз претходно прибављену Сагласност за прикључење и Одобрење за прикључење за сваки објекат појединачно издато од стране овлашћеног дистрибутера природног гаса.

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

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

Потребно је такође обратити пажњу код подизања дрвореда у простору за зеленило, на прописну удаљеност дрвећа и другог растиња на земљишту изнад и поред ДГМ-а у складу за чланом 323. ставом 3. Закона о енергетици („Службени гласник РС“, број бр. 145/2014, 95/2018 - др. закон, 40/2021, 35/2023 - др. закон, 62/2023 и 94/2024).

За потребе израде измене Плана прибављени су Претходни услови (мишљење) за измену План генералне регулације VII за зоне „Кертварош“, „Нови град“ и делове зона „Мали Радановац“, „Радановац“ и „Палић“ у Суботици, од стране **ЈКП „СУБОТИЦАГАС“** из Суботице, Јована Микића 58, издати под бројем **29-20-1/2023** од дана 04.12.2023. године.

Вреловодна мрежа

Према подацима из Претходних услова и мишљења за измену дела План генералне регулације VII за зоне „Кертварош“, „Нови град“, и делове зона „Мали Радановац“, „Радановац“ и „Палић“ у Суботици, достављених од стране **ЈКП „СУБОТИЧКА ТОПЛАНА“** из Суботице, Сегедински пут бр. 22, под бројем **945/23-1** од 04.12.2023. године, већина простора је покривена системом даљинског грејања јер припада вреловодном краку „Нови град“ – простор западно од улица Марије Кири и Његошеве, јужно од Сегединском

пута, источно од улица Ивана Мештровића, Бистичке и Болманске, као и северно од улице I устанка, како је то дефинисано у Генералном урбанистичком плану Суботица-Палић до 2030. године („Службени лист Града Суботице”, број 29/2018).

У горепоменутих Претходим условима је наведено да је могуће прикључење искључиво вишепородичних и вишеспратних стамбених и стамбено-пословних објеката, као и објеката јавних, здравствених и културно-образовних установа на систем даљинског грејања уз постојећу уличну вреловодну межу и изградњу нових вреловодних прикључака.

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

Телекомуникациона мрежа

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

- ЕК канализације (окна, цеви),
- каблова транспортне ЕК мреже (оптички ЕК каблови),
- каблова приступне ЕК мреже (подземни оптички, бакарни и коаксијални ЕК каблови),
- осталих ЕК објеката (извод, наставак, итд),
- РБС (радио базне станице) и
- РР коридора

Да би се омогућило прикључење планираних објеката на предметном простору на јавну ТК мрежу, потребно је на предметном простору изградити ТК кабловску канализацију у делу у којем је она неизграђена и повезивати је са постојећом ТК инфраструктуром. Такође, постојећа ТК кабловска канализација ће се према новонасталим захтевима за прикључење објеката на јавну телекомуникациону мрежу по потреби реконструисати и проширити.

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

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

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

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

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

На предметном подручју постоје једна базне станице „Телекома Србија“ – на објекту димњака у оквиру пословног комплекса ЈКП „Суботичка топлана“ на Сегединском путу, као и два РР линка.

На истом објекту димњака ЈКП „Суботичке топлане“ налазе се и антене РБС мобилног ператера *Yettel* која је повезана на оптичку инфраструктуру Цетин-а.

У периоду важења овог планског документа може се очекивати вишеструко увећање броја базних станица, као и имплементацију базних станица са новим технологијама. Највећа густина базних станица може се очекивати у градским зонама, већим насељеним местима, уз важније путне правце.

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

У складу са експанзијом мобилних уређаја (лаптоп, таблет и паметни теледони) и њиховом потребом за повезивање на интернет, потребно је предвидети могућност изградње Wi-Fi приступних тачака и приводних каблова до тих тачака.

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

За потребе израде измене Плана прибављени су 15.12.2025. године од **ТЕЛЕКОМА СРБИЈЕ, ДИРЕКЦИЈЕ ЗА ТЕХНИКУ, СЕКТОРА ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ, СЛУЖБЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД, ОДЕЉЕЊА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СУБОТИЦА**, из Суботице, Првوماјска 2-4 Претходни услови и мишљење за измену дела ПГР VII за зоне Кертварош, Нови град, и делове зона Мали Радановац, Радановац и Палић у Суботици под бројем **Д210-506178/2-2023 ЈБ**.

Простор који се обрађује Планом покривен је сигналом мобилне телефоније ТЕЛЕКОМА, као и остала два оператера мобилне телефоније у Србији (YETTEL И А1). Такође је на предметном простору присутна оптичка ТК инфраструктура ЦЕТИН-а.

Према Претходним услови и мишљењу за измену дела Плана генералне регулације VII за зоне „Кертварош“, „Нови Град“ и делове зона „Мали Радановац“, „Радановац“ и „Палић“ у Суботици које је дана 28.11.2025. године доставио **ЦЕТИН Д. О. О. БЕОГРАД** из Новог Београда, Омалдинских бригада 90 под бројем **77/332/25**, на предметном простору постоје оптичка инфраструктура у власништву ЦЕТИН д. о. о., као и радио базне станице оператера *Yettel*.

Постојећи ТК каблови ЦЕТИН-а на посматраном подручју који су потенцијално угрожени изградњом нових или реконструкцијом постојећих објеката или изградњом објеката јавне саобраћајне инфраструктуре морају се адекватно заштити или изместити.

Такође, приликом израде измене овог ППР-а исходовани су дана 23.11.2023. године и Услови и мишљење за измену дела Плана генералне регулације VII за зоне „Кертварош“, „Нови Град“ и делове зона „Мали Радановац“, „Радановац“ и „Палић“ у Суботици од предузећа **САТ-ТРАКТ ДОО БАЧКА ТОПОЛА** из Бачке Тополе, Маршала Тита бр. 111 под бројем **С-81/23** у којима је констатовано да на предметном простору ово предузеће поседује подземну инсталацију у виду подземних оптичких каблова постављених у ПЕ цеви, у улици Ђорђа Натошевића.

Приликом изградње свих планираних садржаја у обухвату овог ПДР-а а нарочито приликом корекције регулације улица односно ширења коловоза и тротоара, као и приликом изградње саобраћајне инфраструктуре (коловоз, тротоар, бициклистичка стаза) потребно је узети у обзир постојеће инсталације САТ-ТРАКТ-а како би се исте адекватно заштитиле или изместиле.

2.8.2. Водоводна и канализациона мрежа

Јавни водовод и канализација се планирају искључиво на јавним површинама намењеним за улице – између регулационих линија и у надлежности су ЈКП Водовод и канализација, Суботица.

Локални водовод и канализација су мреже иза регулационе линије, на грађевинског парцели или на јавној површини друге намене, а не за улице и у надлежности су корисника парцеле односно корисника објекта.

Прикључак повезује јавни и локални водовод/канализацију, може се градити ако испред парцеле објекта постоји јавни вод.

Водоводни прикључак се завршава у шахту за водомер. Шахт за водомер се поставља иза регулационе линије на максималној удаљености 5 м од регулационе линије.

Канализациони прикључак се завршава у првом ревизионом шахту који се поставља иза регулационе линије на максималној удаљености 1 м од регулационе линије а у случају стамбених блокова, блокови са објектима на јавној површини разних намена, на максималној удаљености 10 м од јавне канализације.

Водоводна мрежа

Примарна улога јавног водоснабдевања је снабдевање становништва са довољном количином воде квалитета по важећим прописима.

Секундарна улога водоснабдевања је да се обезбеди противпожарна потреба у води за насеље или зону. Плански се одреде деонице јавног водовода са наменом и за противпожарне потребе – није неопходно да свака деоница буде део хидрантске мреже насеља. Деонице одређене да буду део хидрантске мреже насеља се опремају надземним или подземним хидрантима прстенастиг су типа и пречника истог или већег од 100 мм.

Канализациона мрежа

Канализациона мрежа у обухвату плана је општег система канализације (сливови V и VI).

2.9. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА ИЛИ ЗОНАМА ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

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

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

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

2.10. ОПШТИ РЕГУЛАЦИОНИ И НИВЕЛАЦИОНИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА

Регулациона ширина планираних улица утврђена је у складу са функционалним рангом саобраћајница и потребама смештаја планиране саобраћајне и комуналне инфраструктурне мреже у улици.

Регулациона линија улица утврђује линију разграничења површина јавне намене од површина за остале намене и представља границу грађевинских парцела намењених за јавну површину - улице која је обележена и дефинисана преломним тачкама на граф. прилогу 8.

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

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

2.11 УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА

2.11.1. Општи и посебни услови и мере заштите културног наслеђа

Према Претходним условима Међуопштинског завода за заштиру споменика културе Суботица бр. 852-2/12 од 20.13.2023. године на предметном простору налазе се непокретна културна добра – добра под претходном заштитом и јавни споменици.

Добра под претходном заштитом

1. Зграда „Електроремонт доо,, некадаша радионица ДД Север, Сегедински пут 8, кат. парц. бр. 6188/1, Нови град
2. Зграда „Суботичке топлане,, у Моша Пиаде бро 22, кат. парц. бр. 6192, Нови град

Јавни споменици

- СПОМЕН ОБЕЛЕЖЈЕ ДИВЕРЗИЛЕ СУБОТИЧКОГ ПАРТИЗАНСКОГ ОДРЕДА НА ЕЛЕКТРИЧНУ ЦЕНТРАЛУ, „Електровојводина, Сегедински пут 22, Суботица, 10.10.1954.
- СПОМЕН ПЛОЧА ГРАФИЧКИМ РАДНИЦИМА БОРЦИМА И ЖРТВАМА
- ФАШИСТИЧКОГ ТЕРОРА, Штампарија „Бирографија“, Сегедински пут 72, Суботица, 16.02.1947.
- СПОМЕН ОБЕЛЕЖЈЕ „88“, Штампарија „Бирографија“, Сегедински пут 72, Суботица, 1982.
- СПОМЕН ОБЕЛЕЖЈЕ ИНТЕРНИРАНИМ ЈЕВРЕЛИМА У КОНЦЕНТРАЦИОНЕ ЛОГОРЕ, Пап Павла и Раде Кончара (Теретна станица), Суботица, 16.06.1994.

***За објекте под претходном заштитом се утврдују следеће мере заштите:**

- Очување оригиналног хоризонталог и вертикалог габарита, примењених материјала, конструктивног склопа;

- Очување или рестаурација основних вредности функционалног склопа и ентеријера (декоративног молераја, столарије и сл.);
- Очување или рестаурација изворног изгледа, стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентичног колорита објекта. Обавезна је примена дрвене столарије, код индустријских објеката је могућа примена и браварије. ПВЦ се не може применити;

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

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

б) Уређење поткровља могуће је само у постојећем габариту крова, са приступом из постојећег степенишног простора или неке друге просторије навише етаже, али само у случају да се тиме не нарушава изворно функционално решење објекта. Осветљење остварити путем кровних прозора оријентисаних према дворишном простору, а према уличном делу могуће је отварање само кровних прозора у равни крова и то само ако се тиме не нарушава естетика и склад изворног изгледа објекта. Ове интервенције вршити према условима надлежне установе заштите,

в) Уређење подрума могуће је остварити са приступом из постојећег степенишног простора, из неке друге просторије или из дворишта (искључује се код објеката у парковском простору), али само у случају да се тиме не нарушавају основне вредности здања и његова стабилност. Извршити претходна испитивања тла и носеће конструкције објекта у случају спуштања нивелете пода; обавезна је израда елабората заштите суседних објеката; приступ подруму је могуће остварити из постојећег степенишног простора, из друге просторије или из дворишта, али само ако се тиме не нарушавају стабилност и вредности објекта;

г) Остале интервенције (отварање нових прозора, врата, и сл) могуће су само у дворишним деловима објекта и то само ако се на тај начин не нарушавају основне вредности здања, стилске карактеристике, пропорцијски односи и др.;

д) Дворишни делови могу бити дограђени до висине уличног габарита објекта, једино ако је изворним решењем остављена могућност за дворишну доградњу. Дворишним доградњама не сме да се прекорачи индекс заузетости парцеле од 20%. Дворишне доградње јединствено решити за читаву парцелу како би се остварила јединствена естетска целина. Дворишне доградње су искључене код НКД и код слободностојећих објеката од посебног значаја у парковском окружењу чије су све фасаде сагледиве;

- Накнадно дограђени неестетски делови грађевине и неадекватни помоћни објекти са парцеле и из окружења се уклањају. Дворишни простор у свему ускладити са главним објектом;
- Остали објекти на парцели не подлежу режиму главног објекта, решавају се у складу са валоризацијом, али тако да не угрозе главни објекат. Накнадно дограђени неестетски делови грађевине и неадекватни помоћни објекти са парцеле и из окружења се уклањају. -

Дворишни простор у свему ускладити са главним (уличним) објектом;

- Могућа је промена намене, с тим да нове функције морају бити примерене архитектури, постојећем функционалном и конструктивном склопу објекта;
- Рекламе, табле, осветљење и др. на фасадама могу се поставити само према Одлуци о условима и начину постављања натписа пословног имена, огласних средстава, заштитних и техничких уређаја у Градском језгру Суботице и Палића (Сл.лист града Суботице бр.23/2010 и 55/2011.), као и према условима надлежног Завода за заштиту споменика културе. Клима уређаји се могу поставити искључиво на дворишној фасади и то према условима Завода;
- Обавезно пре приступања радовима извршити претходне истраживачке радове, што подразумева истраживање изворне документације и историјата објекта, утврђивање свих фаза у изградњи објекта, испитивање стабилности здања, састава и квалитета материјала, анализе влаге и соли, како би се утврдили узроци оштећења објекта. На основу резултата ових истраживачких радова се опредељује за приступ радовима, технологији и одабиру материјала;
- Сви одабрани материјали морају да удовољавају високим захтевима, морају да имају атесте, дефинисане техничке карактеристике добивене на основу испитивања, морају бити квалитетни, паропропусни, трајни, и да по карактеристикама одговарају изворним односно постојећим материјалима на објекту. Квалитетан завршни слој треба да има што већу порозност, а при томе што већу водо-одбојност. Високи степен проласка водене паре из зида у атмосферу је једна од најпожељнијих особина примењених завршних фасадних материјала. Неопходна је постојаност малтера на механичке ударе (поготово у пределу сокле) и постојаност боје на механичке додире. Забрањена је употреба "Демит" фасада и обрада фасадног платна "Бавалитом";
- Сви радови треба да се изведу према претходно прибављеним Условима Међуопштинског завода за заштиту споменика културе у Суботици;
- На дограђеним деловима се не може применити раван нити мансардни кров;

***За јавне споменике Утврђују се следеће мере заштите за:**

- 1) за јавне споменике: очување изворног изгледа, оригиналних материјала и аутентичних натписа на споменицима комплекса;
- 2) Редовно одржавање и чишћење свих споменика комплекса, и обнављање текста на њима;
- 3) Обезбеђење видљивости и приступа споменицима;
- 4) Хортикултурно и партерно уређење и одржавање простора унутар комплекса око свих споменика.

АРХЕОЛОШКА НАЛАЗИШТА И ЛОКАЛИТЕТИ СА АРХЕОЛОШКИМ САДРЖАЈЕМ

На простору Измене дела ППР VII за зоне „Кертварош“ и „Нови град“ и делове зона „Мали Радановац“, „Радановац“ и „Палић“ нема утврђених археолошких налазишта нити детектованих археолошких локалитета.

Услови и мере техничке заштите локалитета са археолошким садржајем:

- У циљу заштите археолошких локалитета неопходно је за сваку појединачну или блок изградњу, или код изградње подземних инсталација или инфраструктуре обезбедити услове заштите надлежног завода за заштиту споменика културе;*
- Мере заштите археолошких локалитета укључују археолошко праћење земљаних радова већег обима у оквиру целе зоне обухвата Плана, што подразумева благовремено обавештавање надлежног Завода за заштиту споменика културе пре извођења ових радова;*
- Обезбедити археолошко праћење свих земљаних радова од стране стручњака Завода приликом копања канала (канализације, електро-инсталације, ПТТ каблова, водовода и сл.);*
- Ако се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или на археолошке предмете, извођач радова је дужан одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (чл. 109. Закона о културним добрима (Службени гласник РС бр. 71/94, 52/11 – др. закони, 99/11 – др. закон, 6/20 – др. закон и 35/21 – др. закон));*
- Обавеза инвеститора је, да у складу са чланом 110. Закона о културним добрима (Службени гласник РС бр. 71/94, 52/11 – др. закони, 99/11 – др. закон, 6/20 – др. закон и 35/21 – др. закон), обезбеди средства за заштитна археолошка ископавања на подручју на коме се током извођења радова наиђе на археолошки локалитет. Тек након завршетка ових радова може да изврши реализацију пројекта;*
- Забрањено је неовлашћено прикупљање површинског археолошког материјала;*
- Претходна заштита археолошких локалитета (евидентираних и неевидентираних) односно археолошког подручја, је трајна, по члану 32. Закона о културном наслеђу (Сл. гласник РС број 129/21).*

2.11.2. Општи и посебни услови и мере заштите природних добара и реткости

У обухвату Плана генералне регулације не постоје заштићена природна добра. Примењују се опште мере заштите животне средине: очување постојеће вегетације, спречавање загађења вода, ваздуха и земљишта, рационално коришћење простора и адекватно управљање отпадом.

2.11.3. Општи и посебни услови и мере заштите животне средине и живота и здравља људи.

Саставни део Одлуке о изради Измене дела Плана генералне регулације VII за зоне „Кертварош“, „Нови град“ и делове зона „Мали Радановац“, „Радановац“ и „Палић“ је Решење Градске управе Града Суботице – Секретаријата за грађевинарство број: IV-05-350-70.2/2023 од 04.09.2023. године, о неприступању стратешкој процени утицаја уз План на животну средину.

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

- **Закон о заштити животне средине** („Службени гласник РС” бр. 135/04, 36/09 и 72/09-др закон, 43/11 одлука УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 и 95/2018 – др. Закон и 94/2024 - др. закон),
- **Закон о стратешкој процени утицаја на животну средину** („Сл. гласник РС” бр. 94/2024),
- **Закон о процени утицаја на животну средину** („Сл. гласник РС” бр. 94/2024),
- **Закон о заштити природе** („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 – исправка, 14/2016, 95/2018 и 71/2021),
- **Закон о заштити ваздуха** („Сл. гласник РС” бр. 51/2025)
- **Закон о водама** („Сл. гласник РС” бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 – др. закон),
- **Закон о заштити од буке у животној средини** („Сл. гласник РС” бр. 96/2021),
- **Закон о управљању отпадом** („Сл. гласник РС”, бр. 36/2009, 88/2010, 14/2016, 95/2018 - др. закон и 35/2023)
- **Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину** („Службени гласник РС“, број 114/08).

У циљу спречавања угрожавања животне средине потребно је:

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

одвожењем на градску депонију, организовано путем надлежног комуналног предузећа.

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

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

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

Мере заштите од земљотреса

Подручје Суботице спада у зону угрожену земљотресима јачине VII МЦС.

Објекте пројектовати и градити у складу са чланом 4. Правилника о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ” број 31/81, 49/83, 21/88 и 52/90).

Мере заштите од пожара

Заштита од пожара обезбеђена је обавезом коришћења незапаљивих материјала за њихову градњу правилном уградњом инсталација, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, а у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/09, 20/15 и 87/2018 - др. закони), Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Службени гласник РС“, бр. 54/15), Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл. гласник РС", бр. 3/2018) и осталим прописима који регулишу ову област.

Мере заштите од удара грома

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

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

Мере заштите од ратних дејстава

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

Склањање људи, материјалних и културних добара

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

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

Склањање људи, материјалних и културних добара обухвата планирање и коришћење постојећих склоништа, других заштитних објеката, прилагођавање нових и постојећих комуналних објеката и подземних саобраћајница, као и објеката погодних за заштиту и склањање, њихово одржавање и коришћење за заштиту људи од природних и других несрећа у складу са одредбама Закона о одбрани („Службени гласник РС“ бр. 116/07, 88/09, 88/09 – др.закон и 104/09 – др. Закон, 10/2015 и 36/2018) и других важећих прописа и норматива везаних за ове области.

Као други заштитни објекти користе се подрумске и друге подземне просторије у стамбеним и другим зградама, прилагођене за склањање људи и материјалних добара.

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

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

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

2.11.5. Услови за евакуацију отпада

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

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

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

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

Такође, до њих се мора остварити неометан приступ возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење смећа.

Прилазни путеви до места где се планира држање посуда за чување и сакупљање отпада треба да буду двосмерни за саобраћај специјалних возила за одвоз отпада, максималног оптерећења до 10 т, ширине до 2,5 м и дужине до 12 м.

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

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

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

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

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

- Закона о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом („Сл гласник РС“ бр. 33/2006и 13/2016) и Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015).
- Приликом пројектовања и изградње зграда јавне и пословне намене, објеката за јавну употребу (улице, тргови, паркови и сл.) потребно је испоштовати све саобраћајне критеријуме како би се обезбедио несметан приступ лицима са посебним потребама;
- Испуњавање услова у погледу приступа се односи на пројектовање и планирање нових објеката и простора, доградњу нових објеката, као и на реконструкцију и адаптацију постојећих објеката, када је то могуће у техничком смислу.
- У оквиру сваког појединачног паркиралишта предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом СРПС У.А9.204.

2.12.6 УСЛОВИ И МЕРЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ИЗМЕНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СА ЛОКАЦИЈАМА ПРОПИСАНИМ ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ

За реализацију планираних намена у обухвату измене Плана генералне регулације не предвиђа се израда плана нижег реда, с обзиром на то да се План директно спроводи.

Предметном изменом ППР-а ставља се ван снаге југозападни део Плана генералне регулације VII за насеље „Кертварош“, „Нови град“ и делове зона „Мали Радановац“, „Радановац“ и „Палић“ у Суботици („Службени лист Града Суботице“, број 12/2014), и то блокови од 148 до 182 и блок 208, као и План детаљне регулације за део простора Месне заједнице „Нови град“, оивичен улицом Пап Пала, Тргом Јеврејских жртава, улицама Ивана Мештровића, Гаврила Принципа и Сегединским путем у Суботици („Службени лист општине Суботица“, број 9/2008), број уговора У-280-06.

2.12.1. Локације за које се не утврђује даља разрада

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

- израда и издавање локацијских услова за потребе изградње на постојећим парцелама који испуњавају услове за грађевинску парцелу према одредбама Плана.
- израда пројекта парцелације и препарцелације у циљу издвајања земљишта намењеног за површине јавне намене.
- израда пројекта парцелације и препарцелације у циљу формирања грађевинских парцела према утврђеној намени.
- израда пројектно - техничке документације за објекте саобраћајне и комуналне инфраструктуре у циљу уређења и опремања јавних површина - улица.
- израда пројектно - техничке документације за грађење на површинама за остале намене.
- прибављање грађевинске дозволе и пријава радова.

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

Унутар обухвата Плана генералне регулације нису планиране површине за које се утврђује даља разрада Планом детаљне регулације.

Одлука о изради плана детаљне регулације се може усвојити на било којој локацији у обухвату Плана уколико се у току његовог спровођења укаже потреба за издвајањем нових јавних површина у циљу изградње објеката јавне намене, формирања нових улица и других слободних јавних површина или изградње комуналне инфраструктуре.

2.12.3. Локације за које се израђује урбанистички пројекат

Изменом Плана генералне регулације VII на графичком прилогу бр. 9. дефинисане су локације за које је обавезна израда Урбанистичког пројекта.

Поред локација које су дефинисане на поменутом графичком прилогу израда Урбанистичког пројекта је обавезна и за:

- **За потребе урбанистичко-архитектонског уређења и обликовања простора јавне намене потребно је израдити Урбанистички пројекат за:**
 - уређење јавних зелених површина у блоковима А и 158
 - изградњу нових објеката и садржаја у функцији основне намене у постојећим комплексима: основне школе у блоку 163а, предшколске установе у блоку 152а, здравствене станице у блоку 153а
 - све планиране интервенције, укључујући изградњу нових објеката и планирано проширење, у оквиру постојећег комплекса енергетских објеката ЈКП ‘Суботичка топлана’ и Електродистрибуције Суботица у блоку 149*
- **У циљу архитектонско-урбанистичке разраде у оквиру грађевинског земљишта остале намене прописује се израда урбанистичког пројекта за следеће локације:**
 - за изградњу објеката (свих намена) чија развијена површина прелази 2000 m²

- за изградњу пословних објеката на парцелама већим од 1500 м² у зони мешовитог становања (максимално 3000м²)
 - за изградњу и уређење нових комплекса у пословно -комерцијалној зони, као и пренамену постојећих пословних комплекса
 - за пренамену постојећег комплекса у зони пороизводње
- **За промену и прецизно дефинисање планираних намена у оквиру Планом дефинисаних компатибилности** утврђује се израда Урбанистичког пројекта према процедури за потврђивање урбанистичког пројекта утврђеној Законом о планирању и изградњи.

2.12.4. Локације за које се расписује архитектонско - урбанистички конкурс

Конкурс се може расписати за било коју локацију у зонама јавне намене за коју се укаже потреба за решавањем сложених просторних и амбијенталних проблема.

2.13. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

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

Обавезујућа је примена:

- Правилника о енергетској ефикасности зграда („Сл.гл. РС“ 61/2011),
- Правилником о условима, садржају и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда (“Сл.гл. РС” 69/2012 и 44/2018-др.закон и 111/2022).

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

Основне мере за унапређење енергетске ефикасности у зградарству су: смањење енергетских губитака, ефикасно коришћење и производња енергије.

Смањење енергетских губитака се постиже: елиминисањем „хладних мостова“, топлотном изолацијом зидова, кровова и подова, заменом столарије, односно употребом модерних прозора и врата који имају добре термоизолационе карактеристике, а све у циљу спречавања неповратних губитака дела топлотне енергије.

Ефикасно коришћење енергије подразумева употребу нових система грејања и хлађења који су релативно ниски потрошачи енергије, а могу се напајати из алтернативних и обновљивих извора енергије, као што су соларна и геотермална енергија. Топлотне пумпе код ових система могу радити у режиму грејања зими а у режиму хлађења у току лета тако да се постиже угодна и равномерна клима становања током читаве године.

Енергетска ефикасност изградње у насељу постиже се:

- изградњом пешачких и бициклистичких стаза за потребе обезбеђења комуницирања унутар насеља и смањења коришћења моторних возила;
- подизањем уличног зеленила (смањује се загревања тла и ствара се природни амбијент за шетњу и вожњу бицикла);

- пројектовањем и позиционирањем зграда према климатским аспектима, изложености сунцу и утицају суседних објеката, подизањем зелених кровова, као компензација окупираном земљишту;

- сопственом производњом енергије и другим факторима;
- изградњом објеката за производњу енергије на бази алтернативних и обновљивих извора енергије (коришћењем локалних обновљивих извора енергије) и изградњом даљинских или централизованих система грејања и хлађења.

Енергетска ефикасност изградње објеката обухвата следеће мере:

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

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

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

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

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

Неке зграде, као што су историјски споменици, верски објекти, пољопривредне зграде, могу бити изузете из примене ових мера.

Мере за даље побољшавање енергетских карактеристика зграде не смеју да буду у супротности са другим суштинским захтевима, као што су приступачност, рационалност и намеравано коришћење зграде.

2.14. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА

Општа правила

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

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

Грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајницу. Грађевинска парцела треба да има облик правоуганика или трапеца. Изузетно за градњу се могу користити и парцеле

неправилног облика које немају међусобно управне границе, у ком случају се изградња објекта (објеката) на парцели прилагођава облику парцеле у складу са условима одређене зоне.

Правилима працелације овог Плана дефинишу се минималне и максималне димензије за формирање грађевинских парцела у циљу испуњења услова за изградњу. Формирање грађевинске парцеле обавља се изградом пројекта працелације односно препарцелације, у складу са Законом о планирању изградњи, а према правилима працелације из овог Плана.

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

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

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

Све постојеће катастарске парцеле које испуњавају Планом дефинисане минималне димензије постају грађевинске парцеле. У случају да се грађевинска парцела формира од постојеће катастарске парцеле дозвољава се одступање од минималних димензија -10% у односу на планиране вредности. Правило се примењује у Зони породичног становања и зони мешовитог становања.

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

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

Грађевинске парцеле формирати у складу са условима дефинисаним Планом за сваку зону посебно.

- **НОВОФОРМИРАНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ УЛИЦА** утврђене су на следећи начин:

Постојеће и планиране регулације улица унутар којих је планирана изградња саобраћајне инфраструктуре (коловоза, тротоара, бициклистичких стаза, хортикултурна уређења слободних површина - јавне зелене површине) у складу са рангом саобраћајнице, као и комуналне инфраструктуре (електроенергетска и телекомуникациона мрежа са објектима, водоводна и канализациона мрежа) димензионисане су у односу на утврђене урбанистичке параметре и у складу са стеченим обавезама у погледу предвиђених проширења мрежа саобраћајне и комуналне инфраструктуре у складу са студијама и плановима развоја дефинисаних од стране надлежних институција и предузећа у циљу стварања услова за изградњу објеката у зонама становања, јавних функција, зони пословања, производње и комуналних садржаја у складу са Генералним урбанистичким планом Суботица – Палић до 2030. године.

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

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

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

Планиране грађевинске парцеле улица дефинисане су координатама преломних тачака, аналитичко-геодетским подацима на графичком прилогу бр. 8 тако да се на основу Плана може спровести парцелација и препарцелација у циљу разграничења грађевинског земљишта у јавној намени од грађевинског земљишта друге намене.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.1. УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА

Правила грађења утврђена су за претежне намене, односно зоне у грађевинском подручју Плана и односе се на појединачне грађевинске парцеле у мери довољној да буду основ за издавање Локацијских услова на укупном земљишту у грађевинском подручју Плана осим за грађевинско земљиште обухваћено Планом за које је одређена обавеза даље планске разраде.

Простор обухваћен Планом који се директно спроводи, према претежној намени, а у складу са својим специфичностима подељен је на следеће урбанистичке - **наменске зоне** за које су утврђена правила грађења:

- **ЗОНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ** (површине јавне намене и објекти од општег интереса)
- **ЗОНЕ СТАНОВАЊА**
 - породично становање средњих густина
 - мешовито становање
- **ЗОНА ПОСЛОВНО КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА**
- **ЗОНА ПРОИЗВОДЊЕ**

У оквиру блока без обзира на врсту и намену објекта као и начина градње, морају бити испоштовани следећи урбанистички показатељи: **индекс заузетости, највећа дозвољена спратност објеката** као и сва прописана правила грађења која важе у тој зони.

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

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

3.1.1. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТАТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

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

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

У случају изградње нових садржаја унутар постојећих парцела – комплекса јавне намене прописује се израда Урбанистичког пројекта којим ће се дефинисати простори за изградњу и детаљно утврдити услови за изградњу нових објеката јавне намене, а у складу са важећим прописима и дефинисаним нормативима за одређену намену објеката.

Општи услови за изградњу објеката јавне намене:

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

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

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	ЗОНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	мах. 50% (уколико није другачије дефинисано за конкретну намену)

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

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

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

Организација и уређење грађевинске парцеле намењене грађењу јавних објекта првенствено је условљена планираном наменом те нормативима и прописима за изградњу јавних објеката у складу са бројем корисника с тим да се на парцели-комплексу морају обезбедити и услови за паркирање и гаражирање возила како запослених тако и осталих корисника такође се морају испоштовати услови за неометано кретање старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Слободне површине на парцели се по правилу озелењавају и хортикултурно уређују (травњаци, цветњаци, дрвореди и сл.), оплемењују урбаним мобилијаром (фонтане, скулптуре, клупе...) а у зависности од величине парцеле и делатности обогаћују спортско рекреативним површинама и објектима - тенис терени, спортска игралишта, базени и сл. У оквиру комплекса обавезно 30% простора за слободне зелене површине.

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

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

Максималне дозвољене висине објеката у ЗОНИ КОМУНАЛНИХ ОБЈЕКТА И ПОВРШИНА нису дефинисане, јер зависе од специфичних технолошких процеса који се у њима обављају.

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

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

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

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

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

Грађење јавних објеката из области за које се на основу Закона о експропријацији (Сл. гласник број 53/95, 23/2001) може прогласити општи интерес, објеката енергетске инфраструктуре – трафо станица, дозвољено је на простору грађевинског земљишта остале намене – унутар формианих грађевинских блокова, у складу са важећим прописима за грађење објеката одређене намене и условима грађења утврђеним Планом.

Паркинг простор за кориснике објекта, по правилу решавати у комплексу, у складу са условима прикључка на јавну саобраћајницу. Од укупног броја планираних паркинг места за кориснике 10% обезбедити за паркирање возила лица са инвалидитетом.

Објекти јавне намене могу се градити као објекти компатибилне намене у свим зонама, а на основу Урбанистичког пројекта.

Уређење и изградњу површина и објеката јавне намене изводити у складу са важећим правилницима, који конкретну област уређују (здравство, школство, комунални садржаји,...) као и са општим урбанистичким условима из овог Плана.

Објекти државне и локалне управе и јавних служби

Услови за изградњу су:

- индекс заузетости парцеле макс. 70%
- индекс изграђености макс. 2,4
- спратност објеката макс. П+3

Предшколске установе

јаслени узраст (1-3 године)

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

узраст 3-7 година

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

У оквиру комплекса обезбедити услове:

- травнате површине мин. 3m²/по детету
- обезбедити зелених површина мин. 30%
- индекс заузетости парцеле макс. 30%
- индекс изграђености макс. 0,6
- спратност објеката макс. П+1

Основна школа

основно образовање (старосна група 7-15 година)

- обухват 15% од укупног броја становника и око 98% старосне популације
- изграђена бруто површина 7,0-8,0 m²/по ученику
- величина школског комплекса 25-30 m²/ученику
- 28-32 ученика у учионици
- удаљеност од саобраћајнице 50 m
- комплекс опремљен отвореним спортским теренима и фискултурном салом
- слободна површина 25-30 m²/по ученику

У оквиру комплекса обезбедити услове:

- индекс заузетости парцеле макс. 30%
- индекс изграђености макс. 0,8

- спратност објеката макс. П+2+Пк
- зелене површине мин. 30%
- једно ПМ на 70 m² корисног простора

Средње, више и високе школе

средњеобразовање (старосна група од 14-19 година)

- обухват 4% од планираног становништва или 80% од старосне групе
- површина комплекса 15-30 m²/по ученику
- изграђена површина 15-20m²/по ученику
- 22-25 ученика у учионици
- под учионицама 2 m²/учен.
- комплекс опремљен отвореним спортским теренима и фискултурном салом
- рад у две смене
- У комплексу обезбедити:
- индекс заузетости парцеле макс. 50%
- индекс изграђености парцеле макс. 1,8
- спратност објеката макс. П+2+Пк
- зелене површине мин. 30%
- једно ПМ на 70 m² корисног простора

више и високо образовање (старосна група од 18 и више)

- лоцирани у граду и повезани са градским саобраћајем
- површина комплекса 25 m²/по студенту
- изграђена површина 10-12 m²/по студенту
- 20-22 студента у учионици
- спратност објекта П+3+Пк
- комплекс опремљен отвореним теренима за спорт и рекреацију
- паркинг 1/20 корисника + 1/2 запослених

Садржаји здравствене и социјалне заштите без стационара

Услови су:

- индекс заузетости парцеле макс. 70%
- индекс изграђености парцеле макс. 2,1
- спратност објеката макс. П+2

Садржаји здравствене и социјалне заштите са стационаром

Услови су:

- индекс заузетости парцеле макс. 50%
- индекс изграђености парцеле макс. 1,8
- спратност објеката макс. П+3
- зелене површине мин. 30%

апотека

- опслужује 5.000-10.000 становника
- 50 m² на 1.000 становника
- једно ПМ на 3 запослена

ветеринарска станица

- 5 m² на 1.000 становника
- 10 m² по оболелом грлу

Јавни објекти и садржаји културе

Услови су:

- индекс заузетости парцеле макс. 70%
- индекс изграђености парцеле макс. 2,4
- спратност објекта макс. П+3

биоскоп:

- 1 место на 25 становника
- комплекс-парцела 7m² по кориснику
- сала 2 m² по седишту
- радијус опслуживања 1.500m
- опслужује 20.000 становника
- једно ПМ на 20-30 седишта

дом културе:

- опслужује 30.000 становника
- радијус опслуживања 1.500 m
- 40 места на 1000 становника
- комплекс - парцела 10-14m² по кориснику
- сала 6m² по седишту-површина објекта
- капацитет 1.000-1.300 корисника –сала мах. 700 места
- једно ПМ на 10 седишта

музеј:

- 10 корисника на 1.000 становника
- 2m² по кориснику
- једно ПМ на 10 посетиоца
- пожељна локација у центру

библиотека:

- обухват 25% свих становника преко 7 година старости
- 10 корисника на 1.000 становника
- 3 m² по кориснику
- 1.500 књига на 1.000 становника.
- површина 80 књига/m²
- пратећи простор 10m²/по запосленом
- паркинг 1/5 корисника + 1/2 запослених

Социјална заштита

ученички и студентски домови

- лоцирани у граду и повезани са градским саобраћајем
- површина комплекса 30 m²/по кориснику
- изграђена површина 15m²/по кориснику

- обухвата цца 20% ученика и око 60% студената који немају пребивалиште у Суботици
- спратност објекта П+3+Пк- /пансионски смештај/ павиљонски начин градње
- комплекс опремљен отвореним теренима за спорт и рекреацију
- паркинг 1/20 корисника + 1/2 запослених

Спортско-рекреативни садржаји

Услови за уређење и изградњу су:

- индекс заузетости парцеле макс. 40%
- индекс изграђености макс. 1,0
- спратност објеката макс. П+2
- зелене површине мин. 40%

У индекс заузетости се не рачунају отворени спортски терени.

У зелене површине се рачунају и отворени травнати спортски терени.

ЕНЕРГЕТСКИ ОБЈЕКТИ

Трафостанице и др.

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

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

3.1.2.1. Врста и намена објеката који се могу градити у зони

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

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

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

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

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

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

У зависности од намене - делатности која ће се одвијати у склопу пословног објекта, уз задовољење свих критеријума у погледу правила грађења и величине парцеле за одређену делатност – намену и услове заштите животне средине, пословни објекат са пословном делатношћу се може градити и као самосталан објекат на парцели.

3.1.2.2.Врста и намена објеката чија изградња је забрањена у зони

У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА средњих густина није дозвољена изградња мини фарми и кланица.

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

У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА СРЕДЊИХ ГУСТИНА није дозвољена изградња:

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

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

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

- **мини фарми**

- **мини кланица**

- **стоваришта грађевинског материјала – дрвара**

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

- **услужни сервиси** (бензинске станице, гасне станице, праонице возила и сл.)

3.1.2.3.Услови за образовање грађевинске парцеле и величину парцеле према врсти и намени објеката

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

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

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

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

Изузетно, на већ изграђеним грађевинским парцелама са изграђена два стамбена објекта, где површина и ширина парцеле не задовољавају утврђене елементе у табелама, уз задовољење одређених норматива и критеријума, одобриће се парцелација у циљу решавања

имовинско-правних односа (деоба парцеле) и за потребе озакоњења за објекте за које је озакоњење пријављено и одобрено у законском року.

Парцеле на углу улица које планираном регулацијом улица постају неусловне за грађење морају се објединити са суседним парцелама у циљу реализације планираног решења.

У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА средњих густина објекти на грађевинској парцели могу бити постављени:

- као слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле)
 - као двојни (објекти на суседним парцелама додирују једну заједничку линију гр. парцеле)
 - у непрекинутом низу (објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле)
 - у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле)
 - полуатријумски (објекат додирује три линије грађевинске парцеле)
- атријумски – са затвореним заједничким двориштем и становима апартманског типа.

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

Врста објекта	Намена објекта	Величина парцеле	Ширина парцеле
		Мин. величина парцеле м ²	Мин. ширина парцеле м
Слободно-стојећи објекти	- стамбени објекат - стамбени објекат мах. 3 стана	300 500	10,0 15,0
	- породични стамбено – пословни објекат (мах. 2 стана) - пословни објекат са пословном делатношћу	500	15,0
Двојни објекти	- породични стамбени објекат, - породични стамбено - пословни објекат	400 (две по 200)	16,0 (две по 8,0)
Објекти у непрекинутом низу	- породични стамбени објекат	200	5,0
Објекти у прекинутом низу	- породични стамбени објекат	300	10,0

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

На постојећим грађевинским парцелама чије су површине и ширине до 10% мање од најмањих утврђених површина у табели, као и постојећим парцелама које се након спроведене регулације улица оформљују у површинама до 10% мањим од утврђених у табели, може се

Локацијским условима утврдити изградња објеката чија је изградња дозвољена у зони спратности до П+1, с тим да је максималан индекс заузетости 50%.

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

Положај објекта у односу на регулациону линију дефинисан је грађевинском линијом, која представља линију до које се објекат може градити и која је утврђена и графички приказана у прилогу 8., изузетак представљају блокови у којима су постојећи објекти постављени на различитим удаљеностима од регулационе линије или се пак поклапају са њом “ивична градња”; грађевинска линија за планиране објекте у овим блоковима се утврђује према позицији већине изграђених објеката (50%) у блоку тј. уличном потезу.

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

Изузетно, растојање грађевинске од регулационе линије може бити и на удаљености већој од утврђене минималне, а највише 15,0 м, уколико то намена и начин коришћења објекта захтевају, а дубина парцеле омогућава и ако се тиме битно не нарушава утврђени урбани ред у блоку, уличном потезу, као ни начин коришћења суседних парцела. Услов за грађење објеката на грађевинским линијама постављеним на удаљености од регулационе линије већим од напред утврђених је да дворишна грађевинска линија од дворишне границе парцеле буде удаљена мин 20,0 м.

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

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

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

Минимална удаљеност за:

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

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

Слободностојећи објекти се могу градити и ближе линији суседне парцеле на делу бочног дворишта северне оријентације, тј. на растојању од 1,0 м, у случају да је растојање објекта на делу бочног дворишта јужне оријентације до суседне парцеле мин. 4,0 м, тј. да је међусобна удаљеност главних објеката 5,0 м.

Објекат се може градити и на линији једне од суседних парцела уколико је то наслеђен начин градње у блоку, а у том случају грађење објекта је условљено ширином слободног пролаза на припадајућој парцели у делу бочног дворишта мин. 4,0 м, а такође мора бити задовољен услов у погледу међусобне удаљености објеката с обзиром на планирану висину, а то је $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта.

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

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

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

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

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

3.1.2.5. Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

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

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

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

Минималан проценат учешћа зеленила у склопу зона ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА средњих густина је 30%.

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

3.1.2.6. Највећа дозвољена спратност објеката

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

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

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

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

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

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

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

Приземље – за стамбене или пословне просторије,

Високо приземље – за стамбене или изузетно пословне просторије,

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

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

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

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

Утврђивање коте приземља

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

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

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

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

3.1.2.7. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

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

- помоћни објекти,
- пословни објекти,
- производног занатства

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

Пословни објекти као други објекти на парцели са стамбеним објектом могу се градити уз услов да површина парцеле износи најмање 500м² (за пословне објекте) и да су испоштована сва правила у погледу грађења и уређења утврђена Планом.

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

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

3.1.2.8. Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

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

У циљу обезбеђења услова приступа изграђеним објектима у залеђу парцеле, обезбедити на делу бочног дворишта пролаз **минималне ширине 2,5 м** (препоручена ширина 3,0 м).

Уколико се ради о ивичној градњи-традиционалним низовима пролаз у дубину парцеле обезбедити кроз покривени пролаз – пасаж ширине **мин. 3,0 м** и висине од **4,0 м, како би се** обезбедио приступ ватрогасних возила, хитне помоћи и камиона у функцији обављања одређених пословних и радних делатности у оквиру објеката на парцели. Приступ задњем дворишту парцеле се изнимно може остварити кроз пролазну гаражу у оквиру породичног стамбеног, стамбено-пословног објекта.

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

- једно паркинг или гаражно место на један стан и једно паркинг или гаражно место по једном локалу испод 70 м² или једно паркинг место за 70 м² пословног простора.

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

3.1.2.9. Услови за оградавање парцеле

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

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

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

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

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

Бочне и задња страна грађевинске парцеле могу се оградити "живом" зеленом оградом, транспарентном или зиданом оградом до висине од 1,8 м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Оградавање са „живом“ зеленом оградом дефинисати на начин да не омета суседну парцелу тј. да се не сади у осовини границе парцеле него на удаљености од мин 0,3м (или 0,5м) од међе.

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

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

3.1.3. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА

Мешовито становање обухвата просторне целине и блокове у којима су заступљена два облика становања: породично и вишепородично.

Изградња свих објеката који су дозвољени у зони мешовитог становања вршиће се на основу правила уређења и грађења из Измене Плана генералне регулације.

За изградњу објеката свих намена чија развијена површина прелази 2.000 m², као и за пословне објекте планиране на парцелама већим од 1.500 m² у зони мешовитог становања (до максимално 3.000 m²), прописује се обавеза израде урбанистичког пројекта.

3.1.3.1. Врста и намена објеката који се могу градити у зони

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

- породични стамбени објекат (максимално 3 стамбене јединице)
- породични стамбено–пословни или пословно–стамбени објекат (максимално 2 стамбене јединице)
- вишепородични стамбени, стамбено–пословни или пословно–стамбени објекат (минимално 4 стамбене јединице)
- пословни објекат (може се градити као јединствен објекат на парцели или као засебан објекат на парцели са породичним стамбеним објектом)
- други објекти на парцели (пратећи, помоћни)

У склопу зоне МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА у оквиру једнопородичних стамбено-пословних објеката, вишепородичних стамбено-пословних и пословних објеката могу се планирати простори за обављање делатности из области:

- **трговине** (продавнице за продају прехранбене и робе широке потрошње и др.),
- **услужног занатства** (пекарске, посластичарске, обућарске, кројачке, фризерске, фотографске радње, праонице возила и друге занатске радње),
- **услужних делатности** (књижара, копирница, видеотека, хемијска чистиона и др.),
- **угоститељства** (мотели, пансиони, ресторан, таверна, ђевабџиџица, чајџиџица, цаффе бар, пиџџерија, хамбургерија и сл.),
- **здравства** (апотека, опште и специјалистичке ординације, стационари и сл.),
- **социјалне заштите** (сервиси за чување деце, вртићи, обданишта, играонице за децу, смештај и нега старих и изнемоглих лица и др.)
- **културе** (галерије, библиотеке, читаонице, биоскопске и позоришне сале и др.)
- **забаве** (билијар салони, салони видео игара, кладионице и др.),
- **спорта** (теретане, вежбаоне, аеробик, фитнес, бодибилдинг и др.),
- **пословно-административних делатности** (филијале банака, поште, представништва, агенције, пословни бирои)
- **пољопривреде** (пољопривредна аптека, ветеринарска амбуланта за кућне љубимце и сл.)
- И друге делатности уз услов да не угрожавају околину; буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно да су предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења.

3.1.3.2. Врста и намена објеката чија изградња је забрањена у зони

У зони мешовитог становања није дозвољена изградња услужних сервиса као што су бензинске и гасне станице, праонице возила и сл., као ни изградња мини-фарми и кланица. Такође, у овој зони није дозвољена изградња производних објеката, односно производних погона мале привреде и производног занатства.

3.1.3.3. Услови за образовање грађевинске парцеле и величину парцеле према врсти и намени објеката

Мешовито становање подразумева заступљеност различитих облика становања (породично и вишепородично) у оквиру једног грађевинског блока.

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

Врста објекта	Намена објекта	Величина парцеле		Ширина парцеле	
		Мин. величина парцеле м ²	Препоруч. величина парцеле м ²	Мин. ширина парцеле м	Препоруч. ширина парцеле м
Слободни-стојећи објекти	-породични стамбени објекат	300	500	10,0	15,0
	-стамбени објекат (мах.4 стана)	500	700	15,0	17,0
	-породични стамбено – пословни или пословно-стамбени (мах. 2 стана)	500	700	15,0	17,0
	-пословни објекат (мах П+1+Пк)				
	-вишепородични стамбени или вишепородични стамбено–пословни објекат (мин.4 стана)	600	800	20,0	25,0
	-пословни објекат (мах П+2+Пк (Пс))				
Двојни објекти	-породични стамбени објекат, (2х1стан)	400	600	16,0	20,0
	-породични стамбено - пословни објекат, (2 х 1стан)	(две по 200)	(две по 300)	(две по 8)	(две по 10)
Непрекинути низ	-породични стамбени објекат	150	150	5,0	5,0
	-вишепородични стамбени објекат	600	800	15,0	20,0
Прекинути низ	-породични стамбени објекат	300	500	10,0	12,0
	-вишепородични стамбени,	600	800	15,0	20,0
	-вишепор. стамбено–пословни објекат				
Полу-атријумски	-породични стамбени објекат	150	200		

У циљу рационалнијег коришћења простора и остварења планиране густине насељености на нивоу зоне, за грађење породичног стамбеног и породично стамбено-пословног објекта у зони утврђена је максимална величина грађевинске парцеле од 1.500 m², док је за пословни објекат максимална величина парцеле 3.000 m². За вишепородични стамбено-пословни објекат максимална величина парцеле није утврђена.

Минимална ширина уличног фронта за изградњу вишепородичног стамбеног, стамбено-пословног и пословног објекта у зони мешовитог становања за средишње парцеле износи 20 m. Максимално дозвољено одступање је 10 %.

У случају изградње поменутих објеката угаоне грађевинске парцеле у зони мешовитог становања морају имати ширину уличног фронта парцеле минимално 20,0 m у оба правца, мерено од тачке пресека продужетка РЛ угаоних улица. Максимално дозвољено одступање од тога је 5 % у оба правца или 10 % у једном правцу.

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

Парцеле на углу улица које планираном регулацијом улица постају неусловне за грађење морају се објединити са суседним парцелама у циљу реализације планираног решења.

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

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

- слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле)
- двојни (објекти на суседним парцелама додирују једну заједничку линију грађевинске парцеле)
- у непрекинутом низу (објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле)
- у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле)
- полуатријумски (објекат додирује три линије грађевинске парцеле)

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

Положај објекта у односу на регулациону линију дефинисан је грађевинском линијом, која представља линију до које се објекат може градити и која је утврђена и графички приказана у прилогу 8.

Најмања међусобна удаљеност објеката

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

Међусобна удаљеност слободностојећих објеката и објеката у прекинутом низу треба да износи најмање половину висине вишег објекта. Удаљеност између два објекта не може бити мања од 5,0 м без обзира на висине објеката. Објекат не сме директно да заклања другом објекту више од половине трајања дневног осунчања.

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

3.1.3.5. Највећи дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле

За зону мешовитог становања су утврђени урбанистички показатељи у следећој табели:

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	ЗОНЕ МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА
ГУСТИНА НАСЕЉЕНОСТИ	100-200 ст/ха
УЧЕШЋЕ ПОСЛОВАЊА	мах. 50% на нивоу зоне
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ ОБЈЕКТА -вишепородично стамбено–пословни или пословно– стамбени -за угаоне парцеле	мах. 50 % мах. 65 %
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА -породично стамбено-пословни, пословно-стамбени -пословни објекат	мах. 40 %

Минималан проценат зелених површина на парцели износи 20%.

3.1.3.6. Највећа дозвољена спратност и висина објеката

У зони мешовитог становања највећа дозвољена спратност ПОРОДИЧНИХ стамбених (стамбено-пословних и пословно-стамбених) објеката је П+1+Пк (приземље + спрат + поткровље).

Највећа дозвољена спратност ВИШЕПОРОДИЧНИХ стамбених (вишепородично стамбено–пословних или пословно–стамбених) у зони мешовитог становања је П+2+Пк (Пс) (приземље+два спрата+поткровље (повучени спрат)).

Минимална светла висина унутар стамбених просторија је 2,60 м и одређена је Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова (Сл. гласник РС 58/12, 74/2015 и 82/2015).

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

ПОСЛОВНИ објекти у оквиру зоне мешовитог становања су спратности максимално П+1+Пк (за минималну величину парцеле 500 м²), односно максимално П+2+Пк(Пс) (за минималну величину парцеле 600 м²).

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

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

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

Приземље- за стамбене, пословне просторије и гараже

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

Високо приземље - за стамбене или пословне просторије

Спрат - за стамбене, изузетно административно-пословне

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

Повучена етажа – последњи спрат зграде са пуном спратном висином чија је фасада повучена у односу на предњу фасаду зграде, минимално за 1,5m од фасаде нижих спратова. Кров изнад повучене етаже пројектовати као плитак коси кров до 15° са одговарајућим кровним покривачем.

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

3.1.3.7. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Уколико је планирана изградња породичног стамбеног објекта (стамбено-пословног или пословног објекта) у зони мешовитог становања, на парцели се могу градити и други објекти и то:

- ПРАТЕЋИ ОБЈЕКТИ – гаража, летња кухиња, инфраструктурни објекти (котларнице, трафостанице и др.), надстрешнице и сл.
- ПОМОЋНИ ОБЈЕКТИ – бунари, ограде и сл.

Уколико је планирана изградња вишепородичног стамбеног објекта (стамбено-пословног или пословног објекта) у зони мешовитог становања, могу се градити слободностојећи пратећи објекти (гараже, котларнице, трафостанице и надстрешнице).

Услови за изградњу гаража у зони мешовитог становања

- Гараже вишепородичних стамбених објеката могу се планирати:

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

У приземљу или сутерену објекта, искључиво са дворишне стране.

Надземно на грађевинској парцели као самостални објекти - гараже у низу.

- Површине равних кровова подземних гаража могу се искористити за паркирање, хортикултурно уређење, дечија игралишта и сл. У случају изградње зеленог крова изнад дворишног дела подземне гараже могуће је формирати екстензивни, полуинтензивни или интензивни тип зелених кровова. У случају изградње **интензивног зеленог крова** који се назива још и кровни врт ове површине се урачунавају у проценат зелених површина на парцели.
- У случајевима изградње подрумске или сутеренске етаже у новим објектима или испод целе површине парцеле обавезне су техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода.
- Приликом израде пројеката гаража за путничке аутомобиле обавезна је примена Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије („Службени лист Србије и Црне Горе” бр. 31/2005).
- Ширина улаза и излаза је најмање 2,5m за један ток кретања возила.
- Највећи нагиб приступне рампе за гаражу износи 12% ако је рампа отворена, односно 15% ако је рампа заштићена од залеђивања или наткривена.
- Висина унутрашњег простора гараже треба да је у складу са важећим прописима.
- Најмања димензија паркинг места за паркирање је 230/480 цм, паркинг места за подужно паркирање је 200/550 цм, а гаражног бокса 270/550 цм.
- Придржавати се важећих услова противпожарне заштите који се односе на ову врсту објеката.
- О потреби израде Студије о процени утицаја на животну средину за подземни паркинг капацитета 200 места или више, затражити мишљење - одлуку надлежног општинског органа - Служба за комуналне послове, предузетништво и заштиту животне средине, сходно Закону о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС” бр. 135/2004 и 36/09)

Услови за изградњу гаража у низу

- Гараже се могу градити на основу потреба Инвеститора и просторних могућности на парцели, водећи рачуна о прописаним удаљеностима од околних постојећих објеката а на основу Урбанистичког пројекта
- Светли отвор гаражног места је цца 3.0m x 6.0m.

- Највећа дозвољена спратност гаража у низу је: П (приземље).
- Намена планираног објекта је искључиво гаражирање путничких возила.
- Кота пода гаража треба да је издигнута мин. 5cm у односу на коту постојећег платоа, односно саобраћајнице са које је планиран приступ гаражи.
- Кровне равни решавати тако да се вода одведе на припадајућу парцелу. Кровни покривач треба да је идентичан на свим гаражама које чине низ.
- Планирани низ гаража у погледу обликовања и начина изведбе, примене грађевинских материјала, колорита, висине венца – стрехе, величини отвора јединствено третирају тако да у коначној изведби чине јединствену архитектонску целину.
- Изградњу гаража извести од савремених, чврстих и атестираних грађевинских материјала.
- гараже у низу могу се градити на међи с тим да ни један део објекта не сме прелазити границу суседне парцеле рачунајући ваздушни и подземни простор.
- Минимална удаљеност планираних гаража од главног објекта на парцели је 5.0 m.

3.1.3.8.Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

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

У циљу обезбеђења услова приступа дворишту парцеле и објектима изграђеним у залеђу парцеле, обезбедити на делу бочног дворишта пролаз поред објекта минималне ширине 3,0 м (препоручено 4,0 м).

Уколико се ради о ивичној градњи - традиционалним низовима пролаз у дубину парцеле обезбедити кроз покривени пролаз – пасаж ширине мин. 3,0 м и висине мин 4,0 м. Код изградње вишепородичних стамбених објеката, уколико проотивпожарни услови прописују обезбеђење приступа ватрогасних возила у дубину парцеле минимална висина пасажа је 4,5 м.

Приступ задњем дворишту парцеле, код породичних стамбених објеката, се изнимно може остварити кроз пролазну гаражу у оквиру објекта.

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

Простор за паркирање возила обезбедити на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута уз следеће услове:

- за породичне стамбене објекте свих врста-једно паркинг или гаражно место на 1 стан,
- за вишепородичне стамбене објекте - једно паркинг или гаражно место на 1 стан,
- за пословне и остале објекте свих врста - једно паркинг или гаражно место на 70,0 m² корисног простора

3.1.3.9.Услови за оградавање парцеле

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

Улична ограда може се поставити на регулационој линији или на повученој предњој грађевинској линији објекта. У случајевима када се ограде постављају на регулационој линији,

а грађевинска линија је повучена у дубину парцеле ограде треба да су транспарентне (прозрачне) максималне висине од 1,6 м, с тим да парапет ограде до висине 0,60 м (рачунајући од коте тротоара) може бити зидан (опека, камен, бетон...).

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

Ограде парцеле на углу не могу бити више од 0,90 м од коте тротоара због прегледности раскрснице и постављају се у најмањој дужини двоструке дужине повлачења објекта од обе уличне регулационе линије мерено од угла

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

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

Бочне и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати "живом" зеленом оградом, транспарентном или зиданом оградом до висине од 1,8 м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Ограђивање са „живом“ зеленом оградом дефинисати на начин да не омета суседну парцелу тј. да се не сади у осовини границе парцеле него на удаљености од мин 0,3м (или 0,5м) од међе.

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

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

У економском делу парцеле ограде могу бити од летава, плетене жице и сл. материјала максималне висине од 1,80 м.

3.1.4. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ ПОСЛОВНО КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА

Реконструкција и доградња недостајућих садржаја за постојеће пословно-комерцијалне објекте дозвољава се на основу правила грађења из предметног плана, уз услов поштовања урбанистичких параметара, као и прописа и норматива за одређену намену објеката. Допуна садржаја за постојеће пословно-комерцијалне комплексе вршиће се на основу локацијских услова.

Изградња нових објеката или комплекса, на парцелама које испуњавају услове за грађевинску парцелу у зони пословно-комерцијалне делатности, спроводиће се у складу са правилима из Плана и на основу урбанистичког пројекта.

Према правилима овог плана дозвољена је промена типа пословања и промена делатности са пренаменом пословно-комерцијалних објекта уз услов да је таква делатност дозвољена за обављање унутар грађевинског подручја, односно да се у обављању планиране делатности могу испоштовати сви критеријуми заштите и очувања животне средине регулисани важећим законима и прописима у овој области. За пренамену постојећих пословних комплекса прописује се израда урбанистичког пројекта.

Производни погони мале привреде чија је градња такође дозвољена у зони могу бити мањи индустријски погони широког производног и прерађивачког спектра, погони из области пољопривредне производње за прераду пољопривредних производа (прерада воћа и поврћа), везани за основну делатност становништва.

Дозвољене производне делатности унутар зоне пословања морају бити у складу са Законом о процени утицаја на животну средину (*"Сл. гласник РС", бр.94/2024*) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (*"Сл. гласник РС", бр.114/2008*), утврди да није потребна израда студије Процене утицаја на животну средину, односно за које се на основу израђене студије Процене утицаја на животну средину установи да у погледу планираног производног и техничко-технолошког процеса, врсте и количине енергије, као и процене врсте и количине отпадака, загађења ваздуха, земљишта, воде и другог не угрожавају животну средину, односно да се планираним мерама на спречавању пропратни негативни утицаји производне делатности, негативно дејство у потпуности може уклонити или свести на законом утврђене дозвољене норме.

3.1.4.1. Врста и намена објеката који се могу градити у зони

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

- ПОСЛОВНИ објекат
- ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНИ објекат
- ПОСЛОВНО-СКЛАДИШНИ објекат
- ПРОИЗВОДНО-СКЛАДИШНИ објекат (робно транспортне услуге, складиштење и сл.)
- ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНО-СКЛАДИШНИ објекат

- ДРУГИ објекти на парцели (помоћни) у склопу планираних пословних комплекса могу се градити и други објекти који су неопходни за обављање основне делатности и то: административно управне зграде, отворена и затворена складишта, комунални објекти, станице за снабдевање горивом, спортско-рекреативни објекти.
- У оквиру пословно-производних комплекса, дозвољена је изградња пословно-стамбеног објекта, (1-2 стана за потребе власника), с тим да стамбени простор мора да буде изведен истовремено или након изградње пословних садржаја и његова површина не може да заузима више од 30% развијене површине објекта..
- Станице за снабдевање горивом се могу градити искључиво уз саобраћајнице I и II реда уз услов да локација нових објеката ове врсте мора да буде ван круга пречника 500 метара од школа, предшколских установа, верских објеката, културно-историјских споменика, здравствене установе и рекреационих центара. Минимална удаљеност локације исте намене мора бити иста или већа од 1.0 км

Дозвољене производне делатности на обухваћеном простору су из области:

- производно занатство
- производни погони мале привреде, магацини и складишта везана за производњу или као самостална делатност која се према **Закону о процени утицаја на животну средину (Сл. гл. РС бр. 94/2024)** и **Уредби о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја (Сл. гл. РС бр. 114/08)** не налазе на Листи пројеката за које је обавезна процена утицаја на животну средину, односно које према карактеристикама производног и техничко-технолошког процеса не угрожавају животну средину буком, вибрацијама, еманицијама, штетним гасовима, врстом и количином отпадака и другим штетним утицајима.

Урбанистички услов је да објекти производних делатности на обухваћеном простору могу бити реализовани на парцели **минималне величине 1000м²** са мин. ширином уличног фронта **20 м**, уклопљени у утврђени индекс заузетости и то тако да не угрожавају објекте на суседним парцелама, нити услове живљења у непосредном урбаном окружењу.

Грађење објеката услужних делатности и сервиса (бензинске станице, праонице возила, аутомеханичарске радионице, аутолимарске и сл.), дозвољава се под истим условима који су утврђени за објекте пословних делатности.

Грађење јавних објеката из области за које се на основу Закона о експропријацији (“Сл. гласник РС” број 53/95, “Сл. лист СРЈ” 16/2001 – одлука СУС и “Сл. гласник РС”, бр. 20/2009, 55/2013 – одлука УС и 106/2016) може прогласити општи интерес, објеката енергетске инфраструктуре – трафо станица, дозвољено је на простору грађевинског земљишта остале намене – унутар формираних грађевинских блокова, у складу са важећим прописима за грађење објеката одређене намене и условима грађења утврђеним Планом.

Објекти чија је изградња дозвољена на простору Плана, према намени и врсти делатности која је у њима планирана, потребно је да задовоље утврђене прописе, техничке критеријуме, правила и услове грађења.

3.1.4.2. Врста и намена објеката чија изградња је забрањена у зони

У ЗОНИ КОМЕРЦИЈАЛНИХ ФУНКЦИЈА није дозвољена изградња следећих објеката

- **стамбени објекти**
- **стамбено-пословни објекти**

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

3.1.4.3. Услови за образовање грађевинске парцеле и величину парцеле према врсти и намени објекта

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

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

Величина грађевинских парцела утврђена је у односу на услове формирања парцела унутар појединачних блокова, а у зависности од намене и врсте објекта који ће се градити, и у односу на начин постављања објекта на парцели.

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

При парцелацији, у циљу формирања нових грађевинских парцела за грађење на грађевинском земљишту остале намене – унутар утврђеног грађевинског блока, за утврђивање величина и ширина новоформираних парцела препоручује се примена препоручених оптималних вредности за парцелу.

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

Минимална величина парцеле за изградњу **нових комплекса пословних и комерцијалних објекта** у зонама пословања је **800м²**, док се максимална величина не условљава. Минимална ширина уличног фронта је **20 м**.

Парцеле на углу улица које планираном регулацијом улица постају неусловне за грађење морају се објединити са суседним парцелама у циљу реализације планираног решења.

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

Парцелација и препарцелација дозвољена је до утврђеног прописаног минимума.

Парцелација и препарцелација унутар блока треба да је усмерена на корекцију затечене парцелације, и у смислу исправке граница парцела уколико су оне у погледу правца пружања оформљене под неповољним углом у односу на нову регулацију улица, у ком случају корекцију треба извршити јединствено, за целокупан обухваћени блок.

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

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

Положај објекта у односу на регулациону линију дефинисан је грађевинском линијом, која представља линију до које се објекат може градити и која је утврђена и графички приказана у прилогу 8.

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

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

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

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

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

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

3.1.4.5. Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	ЗОНА ПОСЛОВАЊА И КОМЕРЦИЈАЛНИХ ФУНКЦИЈА
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	мах. 50 %

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

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

Проценат учешћа зеленила у склопу комерцијалних функција је мин 30%. Само у случају да се површине за паркирање попличавају растер плочама и да се уједно предвиде зелени засади и то по један комад високог растиња на сваких 50м² паркинг простора тј. (на месту сучељавања) четири паркинг места, могуће је смањити проценат зелених површина на 20%.

3.1.4.6. Највећа дозвољена спратност објеката

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

Висина објекта – растојање од нулте коте терена до коте слемена, за пословне објекте спратности до П+2+Пк може бити **мах. 16,0 м**, односно изузетно, за пословне објекте који се граде са већом спратношћу и комбинацијом стандардних и специфичних етажа и производне објекте - до **17,0 м**.

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

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

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

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

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

3.1.4.7. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

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

- помоћни објекти
- производни и складишни објекти

према условима утврђеним у оквиру овог поглавља.

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

3.1.4.8. Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

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

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

За пословне објекте, банке и административне установе обезбедити услов – 1 паркинг или гаражно место на 70,0 м² корисног простора у оквиру грађевинске парцеле изван површине јавног пута.

За трговину на мало – 1 ПМ на 100м² корисног простора;

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

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

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

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

3.1.4.9. Услови за оградавање парцеле

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

Оградавање парцела са пословним објектима намењеним за обављање пословне и радне делатности чија изградња захтева посебне услове у погледу функционалног издвајања или заштите непосредног окружења (производни погони, радионице, бензинске станице и сл.) могу се оградавити зиданом оградом висине до 2,2 м.

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

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

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

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

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

3.1.5. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКАТА У ЗОНИ ПРОИЗВОДЊЕ

Проширење производног капацитета унутар постојећег производног комплекса, путем доградње или реконструкције постојећих објеката, као и изградња недостајућег садржаја, пратећих или инфраструктурних објеката, вршиће се у складу са правилима из ПГР-а на основу локацијских услова.

Према правилима овог плана дозвољена је промена типа производње и промена делатности са пренаменом производних објекта уз услов да је таква делатност дозвољена за обављање унутар грађевинског рејона, односно да се у обављању планиране делатности могу испоштовати сви критеријуми заштите и очувања животне средине регулисани важећим законима и прописима у овој области, с тим да се за промену врсте и технологије производње као и промену делатности утврђује обавеза израде Урбанистичког пројекта.

У зони производње, осим основне намене, дозвољена је као алтернативна намена пословање.

Производни погони мале привреде чија је градња такође дозвољена у зони могу бити мањи индустријски погони широког производног и прерађивачког спектра, погони из области пољопривредне производње за прераду пољопривредних производа (прерада воћа и поврћа), везани за основну делатност становништва.

Дозвољене производне делатности унутар зоне производње морају бити у складу са Законом о процени утицаја на животну средину (*"Сл. гласник РС", бр.94/2024*) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (*"Сл. гласник РС", бр.114/2008*), утврди да није потребна израда студије Процене утицаја на животну средину, односно за које се на основу израђене студије Процене утицаја на животну средину установи да у погледу планираног производног и техничко-технолошког процеса, врсте и количине енергије, као и процене врсте и количине отпадака, загађења ваздуха, земљишта, воде и другог не угрожавају животну средину, односно да се планираним мерама на спречавању пропратни негативни утицаји производне делатности, негативно дејство у потпуности може уклонити, или свести на законом утврђене дозвољене норме.

3.1.5.1. Врста и намена објеката који се могу градити у зони

У оквиру ПРОИЗВОДНИХ ЗОНА дозвољава се изградња производних објеката различитог спектра привредних делатности (производње, производног занатства и других делатности рада - робно транспортне услуге, складиштење и сл.).

Уз производне и друге делатности рада (складиштење, робно-транспортне услуге), на нивоу зоне може бити заступљено и пословање до мах. 50% на нивоу зоне.

Осим напред назначених објеката и планираних делатности у зони рада се могу градити и: угоститељски објекти, објекти спорта и рекреације, комунални објекти, као и сервисно - услужни објекти (заједничке гараже, пумпне и гасне станице).

Врста објеката с обзиром на начин изградње на грађевинској парцели у зони ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ је:

- слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле)
- у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле)

У оквиру зоне ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ, у зависности од величине парцеле, дозвољено је грађење следећих објеката:

- ПРОИЗВОДНИ објекат
- ПРОИЗВОДНО- ПОСЛОВНИ објекат
- ПРОИЗВОДНО-СКЛАДИШНИ објекат
- ПОСЛОВНО-СКЛАДИШНИ објекат
- ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНО-СКЛАДИШНИ објекат
- ПОСЛОВНИ објекат
- ДРУГИ помоћни објекти на парцели (гараже, котларнице, бунари...).

3.1.5.2. Врста и намена објеката чија изградња је забрањена у зони

У ЗОНИ ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ није дозвољена изградња следећих објеката

- **стамбени објекти**
- **стамбено-пословни објекти**

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

3.1.5.3. Услови за образовање грађевинске парцеле и величину парцеле према врсти и намени објеката

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

Величина грађевинских парцела утврђена је у односу на услове формирања парцела унутар појединачних блокова, а у зависности од намене и врсте објекта који ће се градити, и у односу на начин постављања објеката на парцели.

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

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

Минимална величина парцеле за изградњу нових комплекса производних објеката у зони је **1200 м²**, док се максимална величина не условљава. Минимална ширина уличног фронта је **30 м**.

Парцелација је дозвољена је до утврђеног прописаног минимума.

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

Положај објекта у односу на регулациону линију дефинисан је грађевинском линијом, која представља линију до које се објектат може градити и која је утврђена и графички приказана у прилогу 8.

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

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

Грађевинска линија за изградњу помоћних објеката планираних у смислу другог објекта на парцели са производним објектом, утврдиће се **Локацијским условима** односно **Урбанистичким пројектом**, а на основу међусобног положаја - најмањег дозвољеног растојања објеката на припадајућој и суседним парцелама утврђених у односу на њихову намену, спратност и начин постављања на парцели дефинисаних Планом.

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

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

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

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

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

3.1.5.5. Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

За зону ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ се утврђују следећи урбанистички показатељи:

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	ЗОНЕ ПРОИЗВОДЊЕ
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	мах. 50 %

У зони ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ, уколико је паркирање обезбеђено у подземној етажи, максимални дозвољени индекс заузетости је **60 %**.

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

Проценат учешћа зеленила у склопу зоне индустрије је мин 20% али је у овом случају обавеза да се површине за паркирање попличавају растер плочама и да се уједно предвиде зелени засади и то по један комад високог растиња на сваких 50м² паркинг простора тј. (на месту сучељавања) четири паркинг места, само у том случају је могуће смањити проценат зелених површина на 20%,

3.1.5.6. Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Максимална дозвољена спратност објеката у зони ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ је **П+1 (приземље + спрат)**, за производне објекте и објекте мале привреде, а максимална спратност пословно административних објеката је **П+2+Пк** (приземље + два спрата+ поткровље).

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

Највећа дозвољена спратност помоћних објеката који се као засебни објекти граде на парцели је **П (приземље)**, уз задовољење прописаних критеријума у погледу удаљености од објеката на припадајућој и суседним парцелама и примену других утврђених правила грађења према намени, начину постављања и коришћења објеката.

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

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

Кота приземља објеката треба да је виша од коте нивелете јавног или приступног пута, односно да је од нулте коте објекта **виша за мин. 15 цм**. **Кота пода приземља** може бити **највише 1,20 м** виша од нулте коте објекта.

3.1.5.7. Услови за изградњу других објеката на истој грађ. парцели

Као други објекти на парцели могу се градити:

- помоћни објекти (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне....)
- пословни и складишни објекти

према условима утврђеним у оквиру овог поглавља.

Помоћни објекти (гараже, котларнице и др.) нису условљени да се граде у склопу габарита производних, производно-складишних, пословних, пословно-производних, пословно-складишних и других објекта на парцели, за које су наменски везани.

У склопу планираних комплекса могу се градити и други објекти и то: пословни, административно-управне зграде, отворена и затворена складишта, комунални објекти, интерне станице за снабдевање горивом, спортско - рекреативни објекти и др.

3.1.5.8. Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

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

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

Мирујући саобраћај решити у оквиру грађевинске парцеле – комплекса тако да се за производне, магацинске, складишне и индустријске објекте обезбеди 1ПМ (паркинг место) на 200м² корисног простора.

За пословне и административне објекте свих врста обезбедити услов – 1 паркинг или гаражно место на 70,0 м² корисног простора у оквиру грађевинске парцеле изван површине јавног пута.

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

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

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

3.1.5.8. Услови за ограђивање парцеле

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

Ограђивање парцела са производним објектима намењеним за обављање пословне и радне делатности чија изградња захтева посебне услове у погледу функционалног издвајања

или заштите непосредног окружења (производни погони, радионице, бензинске станице и сл.) могу се оградавати зиданом оградом висине до 2,2 м.

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

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

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

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

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

3.2. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА

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

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

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

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

Уколико се изградња објекта планира на међи суседне парцеле на коју је наслоњен постојећи суседни објекат изведен са кровном равни оријентисаном на припадајућу парцелу, уз сагласност власника суседне парцеле може се извршити реконструкција крова суседног објекта, са техничким решењем које обезбеђује несметано грађење планираног објекта.

Грађењу новог објекта у смислу доградње уз постојећи објекат или објекте реализоване на суседној или обе суседне парцеле на заједничкој међи (интерполација), треба да претходи геомеханичко испитивање тла на којем се гради објекат, обавеза провере стабилности темеља објекта или објеката уз које се планирани објекат доградаује, као и обавеза заштите суседног објекта, у складу са чим по потреби извршити подзиђивање темеља постојећих објеката у циљу постизања сигурности и стабилности објеката.

3.3.УСЛОВИ ЗА АДАПТАЦИЈУ, РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ПРЕНАМЕНУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА НА ПРОСТОРУ ПЛАНА

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

Породични стамбени и пословни објекти

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

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

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

Реконструкција и доградња постојећих помоћних објеката у циљу претварања у стамбени простор није дозвољена.

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

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

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

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

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

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

Реконструкција помоћних објеката изграђених на парцели као самосталних засебних објеката у стамбени простор није дозвољена, изузев када је помоћни објекат дограђен уз

постојећи стамбени објекат, уколико се тиме може обезбедити квалитетан и примерен стамбени простор.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Вишепородични стамбени објекти

Блокови 171, 171а, 171б, 172а, 208а и део блока 182 представљају просторе реализованог вишепородичног становања са изграђеним вишепородичним објектима старости 30-50 година.

Постојећи вишепородични стамбени објекти унутар границе обухвата плана, који се задржавају планским решењем могу бити обновљени, реконструисани, санирани, дограђени и адаптирани, у складу са наменом и условима утврђеним овим Планом.

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

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

Делатности које се могу планирати у склопу вишепородичних стамбених објеката су из области:

- **трговине** (продавнице за продају прехранбене и робе широке потрошње и др.),
- **услужног занатства** (пекарске, посластичарске, обућарске, кројачке, фризерске, фотографске радње и друге занатске радње),
- **услужних делатности** (књижара, копирница, видеотека, хемијске чистионице и др.),
- **угоститељства** (хотел, мотел, пансион, ресторан, цаффе бар, пиззерија, хамбургерија и сл.),
- **здравства** (апотека, опште и специјалистичке ординације са стационаром сл.),
- **социјалне заштите** (сервиси за чување деце, вртићи, обданишта, играонице за децу, смештај и нега старих и изнемоглих лица и др.),
- **културе** (галерије, библиотеке, читаонице, биоскопске и позоришне сале и др.),
- **забаве** (билијар салони, салони видео игара, кладионице и др.),
- **спорта** (теретане, вежбаоне, аеробик, фитнес, бодубилдинг и др.),

- **пословно-административних делатности** (филијале банака, поште, представништва, агенције, пословни бирои)
- пољопривредна аптека, ветеринарска амбуланте за кућне љубимце и сл.,
- и друге делатности уз услов да не угрожавају околину, животну средину и услове становања; буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно да су предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења, да имају обезбеђене услове прикључка на комуналну инфраструктурну мрежу, и да се у складу са наменом и капацитетима може обезбедити потребан, прописан број паркинг места за кориснике.

У постојећим објектима могућа је измена структуре станова и промена намене из стамбених у пословне садржаје и пословних у стамбене.

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

- **Изузетно адаптација стамбеног простора на спратним етажама у пословни простор**, са коришћењем стамбеног степеништа, може се одобрити на основу члана 7 Закона о становању и одржавању зграда („Службени гласник РС”, бр. 104/2016 и 9/2020 - др. закон) тако да се у делу стана може обављати пословна делатност, на начин којим се не угрожава безбедност зграде и грађана, не наноси штета згради и не ометају други корисници у мирном коришћењу станова.

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

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

Реконструкција таванског простора на вишепородичним објектима дозвољава се за стамбене и друге намене под условом да планиране просторије испуњавају техничке прописе и нормативе, а уз прибављену сагласност власника осталих делова објекта у складу са чл. 9 Закона о становању и одржавању зграда („Службени гласник РС”, бр. 104/2016 и 9/2020 - др. закон).

Дозвољава се санација и извођење радова на згради којима се врши поправка постојећих елемената зграде, уређаја, постројења и опреме истих, а којима се не мења спољни изглед, не утиче на безбедност суседних објеката.

Доградња постојећег објекта у хоризонталном и вертикалном смислу није дозвољена. Изузетно дозвољавају се мање доградње на заједничкој блоковској површини, а у циљу обезбеђивања комуникације (лифт, рампа, степениште) уколико се не може изнаћи функционално техничко решење у габариту објекта. У том случају се примењује одредба везана за **исправку граница суседних катастарских парцела у складу са Законом о**

планирању и изградњи с тим да власник катастарске парцеле треба да реши имовинско правне односе. Обзиром да је суседна катастарска парцела јавна површина у јавној својини, сагласност за исправку границе даје надлежни правобранилац.

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

Ако се лифт уграђује са спољње стране објекта на заједничкој блоковској површини, чиме се повећава хоризонтални габарит зграде, потребна је израда Урбанистичког пројекта.

Од заједничке блоковске јавне површине потребно је пројектом парцелације издвојити део парцеле за изградњу лифта уз претходно прибављену сагласност јавног правобраниоца како би се тај део парцеле припојио парцели под објектом у циљу успостављања јединства непокретности у складу са Законом о планирању и изградњи.

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

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

Адаптација постојећих, наменски грађених гаража у другу намену се не дозвољава.

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

3.4.1. Општи услови за изградњу објекта

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

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

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

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

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

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

Приликом пројектовања и изградње објекта имати у виду ниво подземне воде прве (фреатске) издани. Забрањена је изградња украсних језераца која нису слојем глине или специјалном фолијом изолована од подземне воде и од педолошке подлоге, ради заштите прве издани као и оне чије снабдевање водом угрожава резерве воде за пиће.

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

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

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

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

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

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

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

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

Отворене спољне степенице могу се постављати уз објекат ако савлађују висину до 0,9м. Степенице којима се савлађује висина преко 0,9м треба да се решавају унутар габарита објекта. Уколико се степениште поставља са уличне стране објекта, највише један степен (до 30цм) може да пређе регулациону линију.

Уколико ППР-ом нису дефинисани неки урбанистички параметри примењиваће се одредбе **Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу** („Службени гласник РС“ бр. 22/2015)

3.4.2.Услови за архитектонско обликовање елемената објеката

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

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

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

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

Не препоручује се употреба псеудоисторијских елемената (балустери, тимпанони и сл.) којима се опонашају историјски стилови уз деградирање аутентичних градитељских вредности и занатских вештина.

Грађевински елементи (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице без стубова и сл.) на нивоу изнад приземља могу се постављати на објекте под следећим условима:

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

Минимална висина доње коте балкона и еркера у односу на тротоар је 3м

Отворене спољне степенице могу се постављати уз објекат ако савлађују висину до 0,9м. Степенице којима се савлађује висина преко 0,9м треба да се решавају унутар габарита објекта. Уколико се степениште поставља са уличне стране објекта, највише један степен (до 30цм) може да пређе регулациону линију.

Уколико ППРом нису дефинисани неки урбанистички параметри примењиваће се одредбе **Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу** (Сл. Гласник РС бр. 22/2015)

3.4.3.Посебна правила за изградњу објеката

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

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

Приликом формирања парцела обавеза је да се установи да ли ће нека од постојећих инсталација остати на осталом земљишту (на графичком прилогу 10. дефинисан је заштитни коридор јавног водовода на планираном осталом земљишту). За те парцеле ће важити правило да није дозвољена изградња нових нити доградња постојећих објеката до измештања покретне инсталације. Искључиво ће бити дозвољена реконструкција и адаптација постојећих објеката.

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

3.5. ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ОБЈЕКТЕ ЗА КОЈЕ СЕ ПРОПИСУЈЕ ЈАВНИ ИНТЕРЕС

Објекти за које се прописује јавни интерес су објекти који се налазе на планираним регулационим линијама и потребно их је откупити путем проглашавања јавног интереса ради обезбеђивања јавних површина – улица. За ове објекте дозвољене су следеће интервенције до привођења планираној намени:

- Објекти предвиђени за рушење на постојећој регулацији улице која се планским решењем задржава могу се реконструисати уз повећање хоризонталног и вертикалног габарита тако да се уклопе у планско решење и задржати. Дозвољена је могућност пренамене ових објеката.
- Стамбени и пословни објекти који су предвиђени за рушење, а налазе се унутар планираних регулационих линија улице могу се реконструисати у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту са могућношћу промене намене до мах. 50% укупне површине објекта за намене и делатности које су планом предвиђене као дозвољене за одвијање унутар утврђених наменских целина.
- Остали објекти, помоћни објекти и објекти унутар дворишта, планом предвиђени за рушење могу се реконструисати без промене вертикалног и хоризонталног габарита. Пренамена ових објеката није дозвољена.
- Пословни објекти могу се и доградити до 10% у циљу допуне неопходних садржаја у циљу функционисања комплекса.

3.6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

3.6.1. Електроенергетске, гасоводне, вреловодне и телекомуникационе инсталације

Сви планирани објекти на посматраном простору се прикључују на електроенергетску, гасоводну, вреловодну, ТК и КДС мрежу према важећим техничким прописима и стандардима као и према условима надлежних предузећа ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ ДОО, ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СУБОТИЦА, ЈКП „СУБОТИЦАГАС“ СУБОТИЦА, ЈКП „СУБОТИЧКА ТОПЛАНА“ СУБОТИЦА И ТЕЛЕКОМ СРБИЈЕ, ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ, СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ, СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД, ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СУБОТИЦА.

3.6.2. Водовод и канализација

Објекат је могуће прикључити на јавну мрежу водовода и канализације отпадних вода ако је изграђена и у функцији испред парцеле објекта.

Услове за прикључење на јавну мрежу водовода и канализације издаје ЈКП Водовод и канализација, Суботица у којима се дефинише низ детаља: капацитет прикључка, пречник и локација водомера, димезије шахта за водомер.; капацитет и пречник канализационог прикључка, локација и димензије првог ревизионог шахта, планирана накнада за прикључење као и поузданост деонице јавног водовода испред објекта за противпожарне потребе и сл.

У случају када деоница јавног водовода није хидрантска мрежа насеља или се окарактерише као непоуздан извор за напајање хидрантске мреже, обавеза Инвеститора

објекта је да обезбеди техничко решење које обезбеђује пуну противпожарну потребу за водом. Хидрант на непоузданој деоници јавног водовода је непоуздан.

У случају када се деоница јавног водовода окарактерише као поуздани извор за напајање хидрантске мреже објекта потребно је предвидети техничко решење које обезбеђује комбиновано коришћење јавне и локалне водоводне мреже у свему у складу са издатим Условима за пројектовање односно прикључење.

У обухвату плана јавна канализација је општег система каналисања, а локалну канализацију треба пројектовати и изградити сепаратног типа.

3.7. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ - УЛИЦА

3.7.1. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ САОБРАЋАЈНЕ МРЕЖЕ

Друмски саобраћај

- Повезивање постојећих и будућих садржаја са државним путевима планирати у складу са чланом 41., 42., 43. и 44. Закона о путевима, по могућности управно на државни пут са ширином коловоза приступног пута и коловозном конструкцијом у складу са Законом о путевима и важећим стандардима и прописима. На катастарским парцелама на којима су изграђени или планира изградња стамбених објеката уколико се не планира изградња саобраћајних прикључака на државни пут на овим локацијама, односно њихово проширење у складу са Законом о путевима, исте је потребно дефинисати као колске прилазе, који могу бити ширине до 3 м.

- Приликом реконструкције и изградње саобраћајних прикључака на државне путеве потребно је водити рашуна о следећем:

- ширина коловоза приступног пута мора бити минималне ширине 5 м,
- даљини, односно зони прегледности,
- коловоз мора бити димензионисан за врло тешко саобраћајно оптерећење,
- просечном годишњем дневном саобраћају – ПГДС
- полупречнике лепеза у зони раскрснице утврдити на основу криве трагова меродавних возила које ће користити предметни саобраћајни прикључак,
- рачунској брзини на путу,
- просторним карактеристикама терена,
- обезбедити приоритет саобраћаја на државном путу,
- коловоз прикључне саобраћајнице мора бити пројектован сходно чл. 41-43. Закона о путевима

- Елементи државног пута, геометрија саобраћајних прикључака и раскрсница, полупречници закривљења, евентуално увођење додатних саобраћајних трака (за укључење/искључење, траке за лево скретање), хоризонтална и вертикална сигнализација на предметном путу, биће прецизно дефинисана приликом издавања услова за пројектовање и прикључење у поступку издавања локацијских услова у складу са важећом законском регулативом.

- Приликом израде пројектно – техничке документације обавеза је извршити анализу и прогнозу саобраћајног оптерећења на предложеним локацијама раскрсница у складу са

садржајима које исте повезују, са циљем оправданости саобраћајне безбедности на раскрсницама и оправданости планираних трака за лево скретање на раскрсницама. Након извршене анализе пројектном документацијом може се кориговати Планом дато решење у оквиру постојеће регулације државног пута.

- Саобраћајне и слободне профиле пешачких и бициклистичких стаза предвидети са одвајањем разделним зеленим појасом у односу на коловоз државног пута у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласик РС“, бр. 50/2011).

- Стационарни саобраћај планирати изван регулације државног пута, односно формирање јавних паркиралишта не предвиђати у регулационом профилу државног пута са приступом паркинг местима директно са коловоза.

- За све планиране интервенције и инсталације које се воде кроз земљишни појас (парцелу) државног пута, потребно је затражити услове и сагласност од стране ЈП “Путеви Србије” за израду планске и пројектне документације за изградњу и постављање истих у складу са Законом о путевима („Службени гласик РС“, бр. 41/2018, 95/2018 - др. закон и 92/2023 - др. закон) и Законом о планирању и изградњи („Службени гласик РС“, бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010, 24/2011, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025).

- Општи условиза постављање инсталација

- траса инсталација мора се усагласити са постојећим инсталацијама поред и испод државних путева
- инсталације се могу планирати под условима којима се спречава угрожавање стабилности пута и обезбеђују услови за несметано одвијање саобраћаја на путу

- Услови за паралелно вођење инсталација са путем:

- предметне инсталације планирати на удаљености мин. 3.0 м од крајње тачке Попречног профила – ножице насипа трупа пута, или спољне ивице путног канала за одводњавање,
- инсталације се не могу водити у коловозу државних путева, већ их предвидети у зеленом инфраструктурном појасу (постојећем или планираном),
- на местима где није могуће задовољити услове из претходних ставова мора бити пројектована и изведена адекватна заштита трупа предметног пута,
- не дозвољава се вођење предметних инсталација по банкини, по косинама насипа или усека, кроз јаркове и кроз локација које могу иницирати отварање клизишта.

- Услови за подземно укрштање инсталација са предметним путем:

- да се укрштање са путем предвиди искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на предметни пут у прописаној заштитној цеви,
- заштитна цев мора бити постављена на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута, увећана за по 3.0 м са сваке стране,
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1.35 м,

- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1.2 м,
- укрштање планираних инсталација удаљити од укрштаја постојећих инсталација минимално 10.0 м.

- Услови за вођење надземних инсталација у односу на пут:

- стубове планирати изван заштитног појаса државног пута (10 м мерено од границе путног земљишта за државни пут првог реда), а у случају да је висина стуба већа од прописане ширине заштитног појаса државног пута, растојање предвидети на минималној удаљености за висину стуба, мерено од границе путног земљишта,
- обезбедити сигурносну висину од 7 м мерено од највише коте коловоза до ланчанице, при најнеповољнијим температурним условима.

Правила за изградњу објеката и инфраструктуре поред државних путева и градских саобраћајница:

- На обухваћеном простору Планом генералне регулације могућа је реконструкција раскрсница на свим локацијама где се након саобраћајне анализе укаже потреба повећања безбедности саобраћаја или пропусне моћи.

- Нови објекти високоградње не могу се градити у заштитном појасу државних путева. Ширина заштитног појаса и појаса контролисане изградње државних путева у складу са чланом 34. и 36. Закона о путевима ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018- др. закон и 92/2023 - др. закон) и дефинисане су на графичком прилогу.

- Инфраструктурни објекти могу се градити у заштитном појасу државног пута по претходно прибављеној сагласности управљача јавног пута која садржи и услове за изградњу инфраструктурних објеката.

- Градске саобраћајнице II реда градити од асфалта са ширином од 7,0 (6,0) м, уз могућност фазног извођења. Обезбедити банке са обе стране коловоза у ширини од минимум 1,0 м. Одводњавање површинских вода са коловоза обезбедити одговарајућим попречним нагибом. Изградња коловоза и свих осталих саобраћајница треба да је у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, бр. 50/2011). Одвод атмосферских вода са коловоза планирати преко затвореног канализационог система или преко одводно-упојне риголе. Прикључења појединачних комплекса и објеката на јавне градске саобраћајнице морају се изградити према условима управљача путне мреже на подручју града. Раскрснице коловоза потребно је градити са елементима који одговарају саобраћајном оптерећењу у моменту изградње.

- Остале саобраћајнице у улицама градити са савременим коловозним застором са једностраним попречним нагибом у минималној ширини од 6,0 (5,0) м за двосмерни саобраћај и у ширини од 3,5 (3,0) м за једносмерни саобраћај у улици, уз могућност фазног извођења. Изградња коловоза и свих осталих саобраћајница треба да је у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, бр. 50/2011). Одвод атмосферских вода са

коловоза планирати преко затвореног канализационог система или преко одводно-упојне риголе.

- Сходно члану 37. Закона о путевима ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018 - др. закон и 92/2023 - др. закон) оградe, дрвеће и засади поред јавних путева подижу се тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност саобраћаја.

- Сходно члану 38. Закона о путевима ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018- др. закон и 92/2023 - др. закон) мора се обезбедити захтевана прегледност раскрсница јавних путева.

- Бициклистичке и пешачке стазе градити у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Службени гласник РС", бр. 50/2011) којим су дефинисани саобраћајни и слободни профили за бициклистичке и пешачке стазе, као и у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015). Бициклистичке стазе за двосмерно кретање градити тако да слободни профил износи 2,50 м, само изузетно 2,10 м, а за једносмерно кретање тако да слободни профил износи 1,50 м, а само изузетно 1,30 м. Пешачке стазе градити тако да слободни профил за двосмерно кретање пешака износи минимум 2,0 м, а за једносмерно кретање 1,25 м. Бициклистичке и пешачке стазе градити у регулационој ширини улице ван слободног профила коловоза.

- Аутобуска стајалишта се на основу Закона о путевима ("Службени гласник РС бр. 41/2018, 95/2018 - др. закон и 92/2023 - др. закон) на јавном путу по правилу се морају изградити ван коловоза јавног пута. На основу Правилника о основним условима које морају да испуњавају аутобуска стајалишта на јавном путу ("Службени гласник РС", бр. 106/2020) стајалиште не сме да се гради на унутрашњим странама кривина пута, на местима где је извучена пуна линија на средини коловоза, односно у зонама које су на путу обележене саобраћајним знацима опасности. Аутобуска стајалишта планирати тако да имају надстрешнице и издигнуту површину за путнике која је повезана са тротоаром у улици. Положај аутобуских ниша на подручју раскрснице или саобраћајног прикључка по правилу мора да буде лоцирано иза раскрснице или прикључка. Изузеци су локације где просторни или други технички захтеви не дозвољавају постављање аутобуског стајалишта иза раскрснице, када је потребно да узроци за извођење аутобуског стајалишта испред раскрснице буду стручно утемељени.

- Паркирање на јавним површима је по правилу планирано у непосредној близини јавних установа, али јавна паркинг места за путничка возила могу да се граде и на осталим местима где се укаже потреба. За паркирање возила за сопствене потребе власници објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне површине. Димезније паркинг места и пролаза прилагодити меродавном возилу чије су димензије дефинисане Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Службени гласник РС", бр. 50/2011).

- За све планиране интервенције и инсталације које се воде кроз земљишни појас (парцелу) пута, потребно је затражити услове и сагласност од стране надлежног управљача пута за израду планске и пројектне документације за изградњу и постављање истих у складу са Законом о путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/2018, 95/2018- др. закон и 92/2023 - др.

закон) и Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010, 24/2011, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025).

Железнички саобраћај

Значење употребљених израза:

- **„Железничко подручје“** је земљишни простор на коме се налазе железничка пруга, објекти, постројења и уређаји који непосредно служе за вршење железничког саобраћаја, простор испод мостова и вијадуката, као и простор изнад тунела.
- **„Јавна железничка инфраструктура“** обухвата целокупну железничку инфраструктуру која чини мрежу којом управља управљач инфраструктуре, искључујући пруге и споредне колосеке (индустријске пруге и колосеке), који су прикључени на мрежу.
- **„Пружни појас“** је земљишни појас са обе стране пруге, у ширини од 8м, у насељеном месту 6м, рачунајући од осе крајњих колосека, земљиште испод пруге и ваздушни простор у висини од 14м. Пружни појас обухвата и земљишни простор службених места.
- **„Инфраструктурни појас“** је земљишни појас са обе стране пруге, у ширини од 25м, рачунајући од осе крајњих колосека који функционално служи за употребу, одржавање и технолошки развој капацитета инфраструктуре.
- **„Заштитни пружни појас“** је земљишни појас са обе стране пруге, у ширини од 100м, рачунајући од осе крајњих колосека.
- **„развој железничке инфраструктуре“** обухвата планирање мреже, финансијско и инвестиционо планирање, као и изградњу и модернизацију инфраструктуре.

Правила за изградњу објеката поред железничких пруга:

- Могуће је планирати уређење и изградњу објеката и комерцијалних садржаја али на растојању већем од 25 м мерено управно на осу ближег колосека планиране железничке пруге. Објекте планирати ван граница земљишта чији је корисник „Инфраструктура железнице Србије“ ад.
- У заштитном пружном појасу, на удаљености 50 м од осе крајњег колосека железничких пруга, не могу се градити објекти у којима се производа експлозивна средства или складиште експлозивни производи и други слични објекти.
- Приликом уређења предметног простора у инфраструктурном појасу не сме се формирати депонија отпадних материјала, смећа као ни изливање отпадних вода.
- У заштитном пружном појасу је могуће уређење зелених површина, при чему треба водити рачуна да високо растиње мора бити на растојању већем од 10 м у односу на спољну ивицу пружног појаса
- Друмске саобраћајнице је могуће градити паралелно са пругама, али тако да размак између колосека и пута буде толики да се између њих могу поставити сви уређаји и постројења потребни за обављање саобраћаја на прузи и путу, с тим да износи најмање 8 м мерено управно на осовину најближег колосека до најближе тачке горњег строја пута.

- Одвођење површинских вода са предметног простора мора бити контролисано и решено тако да се води на супротну страну од трупа железничких пруга.
- У инфраструктурном појасу забрањено је постављање знакова, извора јаке светлости или било којих предмета и справа које бојом, обликом или светлошћу могу смањити видљивост железничких сигнала или који могу довести у забуну раднике у вези значења сигналних знакова.
- У случају изградње бензинских станица за снабдевање горивом моторних возила уз коридор друмских саобраћајница, на страни према коридору пруге потребно је испоштовати одредбе Правилника о изградњи станица за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова (“Службени гласник Р.С.” бр. 54/2017, 34/2019 и 92/2021).
- Укрштај водовода, канализације, продуктовода и других цевовода са железничком пругом и индустријским колосеком је могуће планирати под углом од 90°, а изузетно под углом који не може бити мањи од 60°. Трасу подземних инсталација у зони укрштаја са пругом пројектовати тако да се иста поставља на дубини од минимум 1,80 м, мерено од коте горње ивице прага до коте горње ивице заштитне цеви подземне инсталације, односно на минимум 1,2м од најниже коте терена ван трупа пруге до горњих ивица заштитних цеви. Заштитне челичне цеви у укрштају са железничком пругом морају се поставити испод трупа пруге у континуитету испод колосека
- Обзиром да “Инфраструктура железнице Србије” а.д. ималац јавних овлашћења, има обавезу утврђивања услова за изградњу објеката, односно издавање локацијских услова, грађевинске и употребне дозволе, услова за прикључење на инфраструктурну мрежу, као и за упис права својине на изграђеном објекту. У складу са тим, сви елементи за изградњу објеката, друмских саобраћајница као и за сваки продор комуналне инфраструктур кроз труп железничких пруга (цевовод, гасовод, оптички и електроенергетски каблови и друго) ће бити дефинисани у оквиру посебних техничких услова “Инфраструктура железнице Србије” а.д. кроз обједињену процедуру.

3.7.2. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ И УРЕЂЕЊЕ ЈАВНИХ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

- Постојеће зелене површине потребно је допуњавати и обнављати. Започете дрвореде настављати истим садним материјалом, или врстама које се уклапају и могу се усагласити са постојећим.
- Формирати хомоген систем зеленила и тежити повећању процентуалног учешћа зелених површина
- Подизати нове зелене површине по одређеним принципима и у планираним односима према намени а у складу са Одлуком о јавним зеленим површинама („Службени лист општине Суботица” број 16/96).
- Водити рачуна о одржавању, очувању и санирању постојећих зелених површина.
- Тежити озелењавању простора око објеката и засенчењу што већег дела вештачких (бетонских) површина;
- У зависности од расположивог простора, планирати равномерну покривеност паркинга високим лишћарима, а слободне површине треба да садрже најмање травни покривач

- Сав садни материјал треба да је квалитетан, одговарајуће старости и да је прилагођен условима.

Обнављање постојећег урбаног мобилијара и вегетативних садница, мањи захвати у циљу реконструкције постојећих справа на дечијем игралишту и стазама унутар јавне зелене површине парковског карактера вршиће се на основу **Локацијских услова** док ће се изградња нових садржаја и урбаних целина намењених јавним зеленим површинама вршити на основу **урбанистичког пројекта**.

Најмање 70% површина намењених парку треба да буде под зеленилом, а стазе и платои у склопу парка макс. 30% .

Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зеленила и то :

Дрвеће и шибље садити на минималној удаљености од појединих инсталација и то:

Водовода	1,5 м
Канализације	1,5 м
НН вод	2,5 м
ТТ мрежа	1,0 м
Гасовода	2,0 м

Дрвеће садити на удаљености 2 м од коловоза, а од објекта 4,5-7 м у зависности од врсте саднице и величине корена и крошње. Саднице треба да су I класе минимум 4-5 година старости.

Избор дендролошког материјала орјентисати на аутохтоне врсте отпорне на теже услове вегетирања (отпорне на прашину, гасове...).

Све зелене површине потребно је редовно одржавати укључујући кошење траве и резивање шибља и крошњи дрвећа.

Избор врста за потребе садње зеленила, чија је улога побољшање еколошких услова на предметном простору, треба да буде одређен у складу са педолошким, хидролошким и микроклиматским условима локалитета.

Озелењавање унутар предметног простора треба да фаворизује аутохтоне дрвенасте и жбунасте врсте као и примерке егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине, а по могућности, не спадају у категорију инвазивних (агресивних алохтоних) врста, међу којима су на подручју Војводине спадају следеће: циганско перје (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus altissima*), багремац (*Amorpha fruticosa*), копривић (*Celtis spp.*), дафина (*Elaeagnus angustifolia*), пенсилванијски јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gleditsia triacanthos*), жива ограда (*Lycium barbarum*), петолисни бршљан (*Parthenocissus quinquefolia*), касна сремза (*Prunus serotina*), златни штап (*Solidago gigantea aggr.*), звездан (*Symphotrichum spp.*), фалопија (*Fallopia sp.*), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*).

3.8. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКАТА ЈАВНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.8.1. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ, ГАСОВОДНЕ, ВРЕЛОВОДНЕ И ТК МРЕЖЕ

Електроенергетска мрежа

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

Електроенергетску мрежу реализовати према следећим условима:

Трафостанице градити као монтажно-бетонске (МБТС), зидане (ЗТС), компактне (КТС) или у склопу објеката, за рад на 20 kV напонском нивоу. У деловима где је изграђена надземна електроенергетска мрежа и где је економски неоправдано градити трафостанице МБТС, ЗТС или КТС типа, довољена је изградња стубних трафостаница (СТС тип).

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

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

Код избора локације ТС водити рачуна о следећем:

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

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

Електроенергетску мрежу на оба напонска нивоа каблирати, пре свега у зонама вишепородичног становања и зонама средњих и већих густина породичног становања.

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

Све електроенергетске водове (20 и 0,4 kV) извести путем подземних каблова, пре свега у зонама вишепородичног становања и зонама средњих и већих густина породичног становања

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

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

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

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

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

Све електрорадове извести према важећим техничким прописима и нормативима и СРПС стандардима поштујући минимална дозвољена одстојања од осталих инсталација и објеката.

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

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

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

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

Електроенергетску мрежу полагати најмање 1,0 m од темеља објеката и 1,5 m од ивице коловоза саобраћајница.

При укрштању са саобраћајницом кабел мора бити постављен у заштитну цев а угао укрштања

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

Светиљке за јавно осветљење поставити на канделаберске стубове одговарајуће висине.

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

Напајање новопланираних канделабер светиљки јавне расвете решити путем нисконапонских подземних каблова. Електроенергетску мрежу полагати најмање 1 m од темеља објеката и 1,5 m од саобраћајница.

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

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

Гасоводна мрежа

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

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

Гасна дистрибутивна мрежа у Суботици изграђена је у потпуности од полиетилена радног притиска до 4 бар ($МОР \leq 4\text{бар}$). Положај гасовода у односу на другу инфраструктуру мора бити у складу са Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бар („Службени гласник РС“, бр. 86/2015), члан 3, 4 и 14.

Чланом 3 Правилника, ставом 7 дефинисано су минимална хоризонтална растојања подземних гасовода од стамбених објеката, итд од ближе ивице цеви до темења објекта који износи 1 м. Чланом Правилника дефинисана су минимална растојања спољне ивице ПЕ гасовода са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима.

Чланом 14 Правилника дефинисан је заштити појас гасовода од по 1 m од осе гасовода на обе стране. У заштитном појасу гасовода забрањено је садити дрвеће и друго растиње чији корени досежу дубину већу од 1 м, односно за које је потребно да се замљиште обрађује дубље од 0,5 м.

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

Минимална дозвољена растојања вођење	укрштање	паралелно
- други гасовод	0,20 m	0,40 m
- водовод, канализација	0,20 m	0,40 m
- вреловод и топловод	0,30 m	0,50 m
- проходни канал вреловода и топловода	0,50 m	1,00 m
- ниско и високо напонски електро каблови	0,20 m	0,40 m
- телекомуникациони и оптички каблови	0,20 m	0,40 m
- водови хемијске индустрије и технолошких флуида	0,20 m	0,40 m
- до резервоара (габарита резервоара) и других		

извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	-	5,00 m
- до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 3 m ³	-	3,00 m
- до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3 m ³ а највише 100 m ³	-	6,00 m
- до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100 m ³	-	15,00 m
- до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета највише 10 m ³	-	5,00 m
- до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета већег од 10 m ³ а највише 60 m ³	-	10,00 m
- до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко 60 m ³	-	15,00 m
- до шахтова и канала	0,20 m	0,30 m
- до високог зеленила	-	1,50 m

Растојања се могу изузетно смањити на кратким деоницама гасовода дужине до 2 m уз примену физичког обезбеђења од оштећења приликом каснијих интервенција на гасоводу и предметном воду, али не мање од 0,2 m при паралелном вођењу, осим растојања од гасовода до постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова.

Подземно полагање гасовода није дозвољено у кругу опасног дела погона у којима се користе, прерађују и складиште експлозивне материје, а који су ближе уређени посебним прописима којима је уређена област експлозивних материја.

Приликом укрштања гасовод се по правилу поставља изнад канализације. Уколико се мопа поставити испод, неопходно је применити додатне мере ради спречавања евентуалног продора гаса у канализацију.

Укрштање гасовода са саобраћајницом врши се полагањем гасовода у заштитну цев.

При томе се мора обезбедити природна вентилација канала, заштитне цеви или подземног пролаза.

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

При укрштању дистрибутивног гасовода са саобраћајницама, угао између осе препреке и осе гасовода мора бити од 60° до 90°.

Ако гасовод пролази близу других објеката или су паралелни са тим објектима одстојање не сме бити мање од 1 m (мерено хоризонтално) од грађевинских објеката, рачунајући од темеља објекта, под условом да се не угрожава стабилност објекта.

Изградња нових објеката не сме угрозити стабилност, безбедност и поуздан рад гасовода.

Заштитни појас гасовода је: $МОП < 4\text{бар}$ - по 1 m од осе гасовода на обе стране.

У појасу где је предвиђен простор за зеленило са могућношћу подизања дрвореда обратити пажњу на став 3, члан 323., Закона о енергетици („Службени гласник РС“, број 145/2014, 95/2018 – др. закон, 40/2021, 35/2023 – др. закон, 62/2023 и 94/2024), по којем је забрањено засађивање дрвећа и другог растиња на земљишту изнад, испод или на непрописној удаљености од енергетског објекта у овом случају гасне дистрибутивне мреже.

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

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

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

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

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

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

Гасни прикључак

Гасни прикључак полаже се на приступачним местима и мора да буде заштићен од оштећења.

Гасни прикључак води се најкраћим путем од дистрибутивне гасне мреже до објекта, управнона њу. Полагање мора бити несметано, а траса гасовода трајно приступачна.

Растојање гасног прикључка од подземних инсталација одређује се у зависности од пречника цеви и у складу са Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима протиска до 16 bar („Службени гласник РС“, број 86/2015).

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

- траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна цевовод мора бити безбедан од оштећења,
- цевовод полагати на дубину укопавања од 0,6 m до 1,0 m а изузетно на мин 0,5 m односно максимум 2,0 m,
- најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2 m,
- положај и дубина укопавања кућног гасног прикључка мора бити геодетски снимљен,
- почетак прикључка трајно означити натписном плочицом

- цевовод се кроз шупљине или делове зграде (терасе, степеништа) полаже у заштитну цев
- при увођењу у зграду просторија мора бити сува и приступачна, а цевовод мора бити приступачан и заштићен од механичких оштећења
- укопани и надземни делови прикључка од челичних цеви морају се заштитити од корозије било омотачима, премазима, катодно, галванизацијом и др.
- гасни прикључак завршава на приступачном месту главним запорним цевним затварачем, који може да се угради непосредно по уласку у зграду или ван ње
- положај главног запорног цевног затварача се означава.

При првом пуштању гаса у гасни прикључак потребно је обезбедити потпуно одвођење мешавине гаса и ваздуха у атмосферу

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

Вреловодна мрежа

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

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

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

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

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

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

Код укрштања и паралелног вођења вреловодне мреже са електроенергетским инсталацијама, минимални хоризонтални размак код изградње кабловског вода паралелно са вреловодом треба да износи 0,6 m а код укрштања са вреловодом минимални вертикални размак треба да је 0,3 m, док електроенергетски кабел мора бити у ПВЦ цеви дужине 2 m и одговарајућег пречника. Минимално хоризонтално растојање електричних водова од ивице шахтова или сличних конструкција мора бити 0,5 m.

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

Паралелно вођење вреловодних цеви са гасоводом ниског притиска извести на растојању од 1,0 m, а укрштање на растојању од 0,2 m.

Паралелно вођење вреловодних цеви са темељима зграда извести на растојању од минимално 1,0 m, од стубова расвете и ТК водова на 0,5 m, а од површине коловоза на 1 m по вертикали.

Телекомуникациона мрежа

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

Целокупну ТК мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима. ТК мрежа ће се у потпуности градити подземно.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Паралелно вођење ТК водова са железничком пругом је могуће у инфраструктурном појасу, ван пружног појаса.

За трасе КДС користити планиране трасе ТК водова. Приликом изградње нових КДС водова, неопходно је да се за потребе КДС обезбеде минимално 3 ПЕ цеви Ø40 (или минимално једна цев ПВЦ Ø110).

Новоизграђени објекти морају бити хоризонтално удаљени од подземне инсталације САТ-ТРАКТ-а минимално 0,5 m, а у изузетним случајевима минимално 0,3 m. При паралелном вођењу САТ-ТРАК инсталација са другим инсталацијама минимални размак мора бити 0,5 m, док приликом укрштања тај размак мора бити минимално 0,3 m.

3.8.2. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ВОДОВОДНЕ И КАНАЛИЗАЦИОНЕ МРЕЖЕ

Инвеститор за изградњу или реконструкцију јавног водовода и канализације је Град Суботица. Може постојати и суинвеститор: ЈКП Водовод и канализација, Суботица или предузеће са овлашћењем за суинвестирање. Финансијер може бити и лице које по основу закљученог и овереног уговора са инвеститором финансира изградњу или реконструкцију.

Пројекти задатак за изградњу јавног водовода и канализације издаје ЈКП Водовод и канализација, Суботица или Град Суботица.

Пројектни задатак за изградњу или реконструкцију јавног водовода и канализације садржи: податке о постојећем систему, податке из концепцијских решења на основу којих се врши развој јавних мрежа – пречнике деоница, предлог хоризонталног положаја трасе, граничне вредности вертикалног положаја трасе, места прикључења нове на постојећу јавну мрежу, захтевани цевни материјал, детаље потребних објеката на јавним мрежама, захтеве усклађене са одржавањем и сл.

Хоризонтални положај трасе из пројектног задатка може имати померања услед усаглашавања са постојећом инфраструктуром и услова за паралелно вођење и укрштање од стране имаоца јавних овлашћења. Вертикални положај дефинише пројектант стим да минимални надслој водоводне цеви је 1 м а код канализације минимална дубина од површине до дна цеви је 1,3 м.

Минимална удаљеност, при паралелном вођењу, између водовода/канализације, цеви и шахова, и инфраструктуре кабловског или цевног типа је у хоризонталном смислу 0,5 м. При укрштању минимална вертикална удаљеност је 0,3 м, а дозвољен угао укрштања је у распону од 45 до 90°.

При паралелном вођењу са путном инфраструктуром водовод и канализацију првенствено водити ван пута у зеленом појасу. У случају изградње пута по траси постојећег водовода и канализације минимални слој изнад темена цеви је 1м.

Услед поменуте велике старости јавног водовода и канализације уз изградњу или реконструкцију пута и паркинга у уличном профилу неопходно је предвидети реконструкцију водовода од АЦ цеви и зидане канализације. Обим реконструкције јавног водовода и канализације се одреде Условом за паралелно вођење и укрштање које издаје ЈКП Водовод и канализација, Суботица.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ