

ГРАД СУБОТИЦА
GRAD SUBOTICA
SZABADKA VÁROS



299-9/20

**PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA PROSTOR ISTOČNO OD
PRUGE SUBOTICA – SENTA I JUŽNO OD PRUGE SUBOTICA –
SEGEDIN U SUBOTICI**



JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJAÑE PUTEVIMA, URBANISTIČKO PLANIRANJE I STANOVANJE SUBOTICA
JAVNO PREDUZEĆE ZA GOSPODARENJE CESTAMA, URBANISTIČKO PLANIRANJE I STANOVANJE SUBOTICA
SZABADKAI ÚTŰGYI, VÁROSTERVEZÉSI ÉS LAKÁSÜZEMELTETÉSI KÖZVÁLLALAT

Skupština Grada Subotice, na 5. sednici
održanoj dana 23.12.2020.
donela je Odluku o donošenju Plana
pod brojem: I-00-400-27/2020

Predsednik Skupštine Grada Subotice
Dr. Balint Pastor, s.r.

Direktor:

PREDRAG RADIVOJEVIĆ, dipl.ing.građ

Subotica, decembar, 2020. godine

NARUČILAC: **GRAD SUBOTICA**

INVESTITOR: **GRAD SUBOTICA**

NOSILAC IZRADE: **GRADSKA UPRAVA - SEKRETARIJAT ZA
GRAĐEVINARSTVO**

OBRAĐIVAČ: **„J.P. ZA UPRAVLJANJE PUTEVIMA, URBANISTIČKO
PLANIRANJE I STANOVANJE SUBOTICA“**

BROJ UGOVORA: **299-9/20**

NAZIV PLANA: **PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA PROSTOR ISTOČNO
OD PRUGE SUBOTICA – SENTA I JUŽNO OD PRUGE
SUBOTICA – SEGEDIN U SUBOTICI**

ODGOVORNI URBANISTA: **KAROLJ TERTELI, dipl.inž.arh.**

RADNI TIM: **LASLO JUHAS, dipl.inž.saobr.
SNEŽANA DAVIDOVIĆ, dipl.inž.građ.
ANTE STANTIĆ, el.inž.**

RUKOVODILAC
SLUŽBE: **PETAR ANDRIĆ, dipl.ing.arh.
odgovorni urbanista**

S A D R Ź A J :

OPŠTI DEO

- 1.1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU PLANA
Izvod iz planskog dokumenta šireg područja
- 1.2. OPIS OBUHVATA PLANA SA POPISOM KATASTARSKIH PARCELA.....
- 1.3. OPIS POSTOJEĆEG STANJA
 - 1.3.1. POSTOJEĆA NAMENA PROSTORA I OSNOVNE URBANISTIČKE KARAKTERISTIKE PROSTORA
 - 1.3.1.1. *Postojeće stanje - bilans površina*.....
 - 1.3.2. POSTOJEĆA KOMUNALNA OPREMLJENOST PROSTORA
 - 1.3.2.1. *Analiza obraćajnica*.....
 - 1.3.2.2. *Analiza i kapaciteti javne i komunalne infrastrukture*.....
 - 1.3.2.2.1. *Elektroenergetska, gasovodna i telekomunikaciona mreža*.....
 - 1.3.2.2.2. *Vodovodna i kanalizaciona mreža*.....
 - 1.3.3. ANALIZA POSTOJEĆEG JAVNOG I OSTALOG ZELENILA
- 1.4. STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE.....

PLANSKI DEO

II PRAVILA UREĐENJA PROSTORA.....

- 2.1. OPIS I KRITERIJUMI PODELE NA KARAKTERISTIČNE CELINE I ZONE
- 2.2. KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA
 - 2.2.1. KONCEPCIJA UREĐENJA KARAKTERISTIČNIH URBANISTIČKIH CELINA ODREĐENIH PLANOM PREMA MORFOLOŠKIM, PLANSKIM OBLIKOVNIM I DRUGIM KARAKTERISTIKAMA
- 2.3. OPIS DETALJNE NAMENE POVRŠINA I OBJEKATA MOGUĆIH KOMPATIBILNIH NAMENA SA BILANSOM POVRŠINA
- 2.3.1. PLANIRANO STANJE –BILANS POVRŠINA
- 2.4. PODELA ZEMLJIŠTA OBUHVAĆENOG PLANOM NA POVRŠINE JAVNE NAMENE I POVRŠINE OSTALE NAMENE.....
 - 2.4.1. *Popis parcela i opis lokacija za javne površine, sadržaje i objekte*
 - 2.4.2. *Elementi za parcelaciju građevinskog zemljišta namenjenog za javne površine – ulice*.....

- 2.5. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA UREĐENJE I IZGRADNJU POVRŠINA i OBJEKATA JAVNE NAMENE i MREŽE SAOBRAĆAJNE i DRUGE INFRASTRUKTURE , KAO i USLOVE ZA NJHOVO PRIKLJUČENJE.....
 - 2.5.1. Saobraćajne površine.....
 - 2.5.2. Javne zelene površine.....
 - 2.5.3. Objekti javne namene
- 2.6. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA MREŽE JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE.....
 - 2.6.1. Elektroenergetska, gasovodna i telekomunikaciona mreža.....
 - 2.6.2. Vodovodna i kanalizaciona mreža.....
- 2.7. STEPEN KOMUNALNE OPREMLJENOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA KOJI JE POTREBAN ZA IZDAVANJE LOKACIJSKE I GRAĐEVINSKE DOZVOLE.....
- 2.8. OPŠTI REGULACIONI I NIVELACIONI USLOVI ZA UREĐENJE ULICA I JAVNIH POVRŠINA
- 2.9. USLOVI ZAŠTITE PROSTORA.....
 - 2.9.1. Uslovi i mere zaštite nepokretnih kulturnih dobara.....
 - 2.9.2. Uslovi i mere zaštite životne sredine i života i zdravlja ljudi
 - 2.9.3. Zastita prirodnih dobara
 - 2.9.4. Uslovi za zaštitu od požara, elementarnih nepogoda, tehničko-tehnoloških nesreća i ratnih dejstava.....
 - 2.9.5. Uslovi za evakuaciju otpada.....
- 2.10. USLOVI KOJIMA SE POVRŠINE I OBJEKTI JAVNE NAMENE ČINE PRISTUPAČNIM OSOBAMA SA INVALIDITETOM U SKLADU SA STANDRADIMA PRISTUPAČNOSTI.....
- 2.11. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE
- 2.12. PRAVILA PARCELACIJE, PREPARCELACIJE I ISPRAVKE GRANICA PARCELA

III PRAVILA GRAĐENJA

- 3.1. URBANISTIČKI USLOVI I PRAVILA GRAĐENJA PO ZONAMA.....
 - 3.1.1. Zona porodičnog stanovanja
 - 3.1.2. Zona proizvodnje i privrede
 - 3.1.3. Zona objekta javne namene
- 3.2. USLOVI ZA ZAŠTITU SUSEDNIH OBJEKATA.....
- 3.3. USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU , DOGRADNJU i ADAPTACIJU POSTOJEĆIH OBJEKATA I PRAVILA ZA OBJEKTE KOJI SU PLANIRANI ZA RUŠENJE.....
- 3.4. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA KOJI SE ODOSE NA SVE ZONE.....
 - 3.4.1. Opšti uslovi za izgradnju objekata.....

3.4.2.	<i>Uslovi za arhitektonsko i estetsko oblikovanje elemenata objekata.....</i>
3.5.	POSEBNA PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA.....
3.6..	INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA.....
3.7.	LOKACIJE ZA KOJE JE OBAVEZNA IZRADA PROJEKTA PARCELACIJE, ODNOSNO PREPARCELACIJE, URBANISTIČKOG PROJEKTA.....
3.8.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU.....
3.8.1.	<i>Elektroenergetske, gasne i TT instalacije.....</i>
3.8.2.	<i>Vodovod i kanalizacija.....</i>
3.9.	PRAVILA ZA IZGRADNJU POVRŠINA JAVNE NAMENE – ULICA.....
3.9.1.	<i>Pravila za izgradnju saobraćajne mreže.....</i>
3.9.2.	<i>Pravila za izgradnju i uređenje javnih zelenih površina.....</i>
3.10.	PRAVILA ZA IZGRADNJU MREŽE I OBJEKATA JAVNE INFRASTRUKTURE.....
3.10.1.	<i>Pravila za izgradnju elektroenergetske, gasne i TT mreže.....</i>
3.10.2.	<i>Pravila za izgradnju vodovodne i kanalizacione mreže.....</i>
3.11.	PRIKAZ OSTVARENIH URBANISTIČKIH PARAMETARA I KAPACITETA.....

IV GRAFIČKI PRILOZI

• Grafički prilozi postojećeg stanja

4.1.	Izvod iz PPPPN-a	
4.1.1.	Izvod iz PGR-a VII	
4.2.	Postojeće stanje – detaljna namena površina u obuhvatu plana	1:1000

• Grafički prilozi planiranih rešenja

4.3.	Geodetska podloga sa granicom Plana	1 :1000
4.4.	Detaljna namena površina u granicama plana sa lokacijama za javne objekte i podelom na karakteristične celine	1:1000
4.5.	Regulaciono –nivelacioni plan sa analitičko –geodetskim elementima za obeležavanje	
4.6.	Plan mreže i objekata infrastrukture sa sinhron planom	1:1000

V DOKUMENTACIJA

OPŠTI DEO

1.1. PRAVNI I PLANSKI I OSNOV ZA IZRADU PLANA

Na 27. Sednici Skupštine grada Subotice održanoj dana 27. februara 2020. godine doneta je Odluka o izradi Plana detaljne regulacije za prostor istočno od pruge Subotica – Senta i južno od pruge Subotica - Segedin u Subotici ("Službeni list Grada Subotica", broj 5/20). u daljem tekstu: Plan.

Sastavni deo Odluke je Rešenje Gradske uprave Grada Subotice – Sekretarijata za građevinarstvo broj: IV-05-350-11.3/2020 od 18.02.2020. godine, o nepristupanju izradi Izveštaja o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu za Plan.

Nosilac izrade Plana je Grad Subotica, Sekretarijat za građevinarstvo.

Pravni osnov za izradu Plana detaljne regulacije je;

Zakon o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS“ broj 72/09, 81/09-ispr., 64/10- Us, 24/11, 121/12, 42/13-US i 50/13-US i 98/13US, 132/14 145/14 i 83/2018, 31/2019, 37/19-dr. zakon i 9/2020) - u daljem tekstu Zakon.

Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“, broj 32/2019) – u daljem tekstu: Pravilnik.

Planski osnov za izradu Plana detaljne regulacije je:

Prostorni plan područja posebne namene infrastrukturnog koridora železničke pruge Beograd - Subotica - državna granica (Kelebija) (Sl. Glasnik RS br. 32/2017 i 57/19).

Plan generalne regulacije VII za zone „Kertvaroš“ i „Novi grad“ i delove zona „Mali Radanovac“, „Radanovac“ i „Palić“ u Subotici („Sl. list grada Subotice“ br. 11/2014 i 12/2014).

Rani javni uvid je održan u terminu od 04.05.-15.05.2020.

U toku ranog javnog uvida pristigla je jedna pisana primedba; od strane pravnog lica: Dunav Coop Subotica, Proleterskih brigade 120, Subotica.

U skladu sa članom 48. Zakona i članovima 45. i 46. Pravilnika, za potrebe izrade Nacrta Plana su pribavljeni podaci o postojećoj planskoj dokumentaciji, podlogama, posebnim uslovima za zaštitu i uređenje prostora, stanju i kapacitetima komunalne, saobraćajne i ostale infrastrukture od nadležnih komunalnih preduzeća, kao i uslovi od organa, organizacija i preduzeća iz oblasti koje su od uticaja na izradu Plana.

Izvod iz planskog dokumenata šireg područja

Planski dokument šireg područja, kojim je propisana izrada Plana detaljne regulacije, je **Plan generalne regulacije VII za zone „Kertvaroš“ i „Novi grad“ i delove zona „Mali Radanovac“, „Radanovac“ i „Palić“ u Subotici** („Sl. list grada Subotice“ br. 11/2014 i 12/2014).

U podnaslovu navedenog PGR VII:

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

10. alineja:

S obzirom da je u toku izrada Idejnog projekta, a kasnije i Prostornog plana posebne namene železničkog pravca (Beograd) - Stara Pazova – Novi Sad – Subotica – granični prelaz, moguće su izmene glavne trase predmetnog železničkog pravca kao i priključenih železničkih pravaca na glavnu trasu. Iz ovih razloga donosilac Plana generalne regulacije je u obavezi da nakon usvajanja gore pomenutog Idejnog projekta i Prostornog plana usaglas i po potrebi uradi izmenu ovog dela Plana koji se tiče ove trase.

1.2. OPIS OBUHVATA PLANA

Granicu prostora koji se razrađuje PDR-om čini prostor omeđen jugozapadnom regulacionom linijom Ulice Bolmanske od ugla Ul. Bolmanske i Frederika Šopena u pravcu jugoistoka prema Ul. Vjekoslava Karasa, odatle se granica lomi pod uglom od 60° i seče prugu Subotica Segedin do severoistočne regulacije Ul. Balkanske, granica se dalje pruža pomenutom regulacijom do Lošinjske ulice gde prati prvo severnu stranu ulice a zatim se lomi pod uglom od 90° i prelazi na južnu stranu pomenute Lošinjske ulice i pruža se u pravcu jugozapada do granice međe kompleksa fabrike “Budućnost” i železničkog pojasa, odatle se lomi pod uglom od 45° u pravcu jugoistoka i pruža se istočnom linijom međe železničkog pojasa, granica se u pravcu jugoistoka pruža do postojećeg pružnog prelaza u nivou na pruži Subotica – Senta odakle se granica lomi u pravcu gradskog prečistača i prateći delom regulaciju Senčanskog puta pruža do severne međe k.p. br. 2523/2 K. O. Palić (parcela „Prečistača“), odatle se granica pruža u pravcu istoka pomenutom severnom linijom međe k.p. br. 2523/2 K.O. Palić do istočne granice građevinskog područja određenog GUP-om Subotica - Palić do tačke 85, odakle se granica lomi pod uglom od 90° prema severu od tačke 85 do 84 istočne granice građevinskog područja, u tački 84 građevinskog područja granica se lomi pod uglom od 90° u pravcu zapada do zapadne linije međe otvorenog kanala Kolektora VI, odatle se granica lomi pod uglom od 90° u pravcu severa uz zapadnu obalu otvorenog kanala Kolektora VI i dalje uz istočnu liniju međe planirane gradske saobraćajnice I reda (povez Ul. Đorđa Natoševića i Senčanskog puta), dalje granicu čini zapadna linija međe kompleksa “Javnih skladišta” doo, do pružnog prelaza u nivou železničke pruge Subotica – Segedin, odatle granica seče pod pravim uglom pomenutu prugu do istočne regulacije ulice Đorđa Natoševića, odakle se dalje pruža u pravcu severozapada pomenutom severoistočnom reg. linijom ulice Đorđa Natoševića, granica se zatim lomi pod uglom od 90° na uglu pomenute ulice i Ulice 1. Ustanka, granica se zatim pruža u pravcu jugozapada, severozapadnom regulacijom Ulice 1. Ustanka, granica se zatim lomi pod uglom od 90° na čošku Ul. Jahorinske, odakle se dalje pruža u pravcu severozapada, severoistočnom regulacijom Jahorinske ulice do ugla Ulice Frederika Šopena odakle se lomi pod uglom od 90° u pravcu jugozapada, severozapadnom regulacijom Ulice Frederika Šopena do ugla ulice Bolmanske i Ulice Frederika Šopena gde preseca ulicu Bolmansku do njene jugozapadne regulacione linije.

Ukupna površina prostora unutar granice obuhvata Plana iznosi **86,10 ha.**

1.3. OPIS POSTOJEĆEG STANJA

1.3.1. POSTOJEĆA NAMENA PROSTORA I URBANISTIČKE KARAKTERISTIKE PROSTORA

Predmetni prostor koji se razrađuje planom delom pripada izgrađenom prostoru. Ovo se prvenstveno odnosi na severni deo prostora na kojem je pretežno zastupljeno porodično stanovanje.

Osim navedenog uz južnu regulaciju Lošinjske ulice postoje izgrađeni kompleksi proizvodno komercijalnih sadržaja. Takođe u bloku 188 uz zapadnu regulaciju Ul. Đorđa Natoševića izgrađen je proizvodni kompleks. Južni i središnji prostor obuhvaćen Planom čini neizgrađenu površinu koja se trenutno koristi u poljoprivredne svrhe ili je neuređena površina. Izuzetak čini blok 207 na čijoj se zapadnoj strani nalazi postojeći poslovno komercijalni kompleks „Tehno-coop“ i niz parcela sa izgrađenim porodično stambenim kućama uz pružni pojas. Pored navedenih kompleksa proizvodne i poslovne delatnosti kao i stambenih blokova unutar obuhvaćenog prostora postoji kompleks komunalne delatnosti u bloku 193. uz Ul. Lošinjsku koji čini energetska objekat javne namene.

Zaštićena prirodna dobra:

Južni deo obuhvaćenog prostora se nalazi unutar **Parka prirode (PP) „Palić“** zaštićen Odlukom o proglašenju zaštićenog područja Park prirode „Palić“ Br. I-00-501-307/2013 („Službeni list Grada Subotica“, br. 15/2013, 17/2013-ispravka i 37/2017) i njegove zaštitne zone.

Nepokretna kulturna dobra:

Na prostoru u obuhvatu Plana nema evidentiranih niti predloženih zaštićenih kulturnih dobara.

1.3.1.1. POSTOJEĆE STANJE - BILANS POVRŠINA

A) POVRŠINE ZA JAVNE NAMENE

Tabela 1.

A) JAVNO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ULICE	POVRŠINA (ha)	(%)
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE	8,03	9,32
ŽELEZNIČKO ZEMLJIŠTE (pruga Subotica-Horgoš)	3,06	3,55
OBJEKTI JAVNE NAMENE postojeći kompleks Elektonergetskog objekta blok 193	1,0	1,16
ZAŠTITNO ZELENILLO	4,75	5,51
UKUPNO:	12,56	19,55

B) POVRŠINE ZA OSTALE NAMENE

B) OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	POVRŠINA (ha)	(%)
ZONA PORODIČNOG STANOVANJA	10,53	12,23
POSLOVANJE, KOMERCIJALNE FUNKCIJE	8,50	9,87
PROIZVODNJA	9,41	10,93
NEUREĐENE POVRŠINE	8,80	10,22
ZEMLJIŠTE KOJE SE KORISTI U POLJOPRIVREDNE SVRHE	32,02	37,19
UKUPNO:	69,26	80,45
UKUPNO JAVNO (A) + OSTALO (B) :	86,10	100

1.3.2. POSTOJEĆA KOMUNALNA OPREMLJENOST PROSTORA

1.3.2.1. ANALIZA SAOBRAĆAJNICA

Drumski saobraćaj

Unutar obuhvata plana nalazi se deo planirane trase Senćanskog puta koji je ujedno i deo državnog puta IIB reda br. 300. Trasa na ovom delu putnog pravca je izmeštena zbog ukidanja postojećih železničkih prelaza u nivou sa železničkom prugom i izgradnje novog podvožnjaka u produžetku Bajnatske ulice. Na taj način raskrsnica Senćanskog puta i Bajnatske ulice predstavlja će i dalje početni čvor pomenutog državnog puta.

Planom detaljne regulacije planira se izmena dela trase državnog puta u odnosu na rešenje iz Prostornog plana područja posebne namene infrastrukturnog koridora železničke pruge Beograd - Subotica - državna granica (Kelebija) (Sl. Glasnik RS br. 32/2017 i 57/19), u skladu sa datim uslovima iz istog, a radi lakšeg i bezbednijeg spajanja sa gradskom saobraćajnicom I reda iz pravca ulice Đorđa Natoševića i uklapanja sa postojećom i planiranom uličnom mrežom.

Priključenje gradske saobraćajnice I reda u produžetku ulice Đorđa Natoševića na državni putni pravac IIB reda br. 300. planiran je preko kružnog toka kojim će se obezbediti i veza sa petljom „istok“ na auto putu E-75. Planom detaljne regulacije takođe se rešava ulična mreža nižeg reda kao i stacionarni saobraćaj u skladu sa namenom okolnog prostora.

Železnički saobraćaj

Unutar obuhvata plana nalazi se trasa železničke pruge br. 201 – Subotica – Horgoš – državna granica (Röske). Predmetnim planom unutar regulacionih linija za ovu trasu pruge ne planiraju se nikakve promene osim kod putnog prelaza preko železničke pruge u produžetku ulice Đorđa Natoševića koja je ujedno i gradska saobraćajnica I reda.

Obuhvat plana se graniči i sa granicama Prostornog plana područja posebne namene infrastrukturnog koridora železničke pruge Beograd - Subotica - državna granica (Kelebija) (Sl. Glasnik RS br. 32/2017 i 57/19) i u delu izmeštanja državnog puta IIB reda br.300 se preklapaju zbog potrebe definisanja trase magistralnog gasovoda, definisanja kružne raskrsnice sa gradskom saobraćajnicom I reda i priključaka na izmeštenu trasu pomenutog državnog puta. U okviru same železničke infrastrukture ni u ovom slučaju se ne planiraju nikakve promene u odnosu na data rešenja sa Prostornim planom područja posebne namene infrastrukturnog koridora železničke pruge Beograd - Subotica - državna granica (Kelebija) (Sl. Glasnik RS br. 32/2017 i 57/19).

1.3.2.2. ANALIZA I KAPACITETI JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

1.3.2.2.1. Elektroenergetska, gasovodna, vrelovodna i telekomunikaciona mreža

Na prostoru u granicama Plana, pored srednjenaponske i niskonaponske elektroenergetske mreže, izgrađena je i visokonaponska elektroenergetska mreža, u vidu trafostanice TS 110/20 kV „Subotica-2“ koja se nalazi u severoistočnom delu predmetnog prostora (uz Lošinjsku ulicu), kao i dva 110 kV dalekovoda DV 1101 i DV 1102 kojima je pomenuta trafostanica povezana na visokonaponsku 110 kV elektroenergetsku mrežu.

Što se tiče srednjenaponske elektroenergetske mreže, ona je izvedena na 20 kV naponskom nivou, i to najvećim delom podzemno (oko 85%), dok je kod niskonaponske elektroenergetske mreže situacija obrnuta, jer je tek nešto više od 20% izvedeno podzemno.

Gotovo kompletna elektroenergetska mreža koncentrisana je u delu obrađivanog prostora severno od Lošinjske i duž Lošinjske ulice, izuzev viskonaponske elektroenergetske mreže i jednog dela 20 kV mreže. Osim vodova, srednjenaponsku elektroenergetsku mrežu čine i distributivne trafostanice napona 20/0,4 kV kojih ima desetak na predmetnom prostoru, i izgrađene su kao MBTS (montažno-betonska trafostanice) tip ili STS (stubna trafostanice) tip.

Telekomunikaciona podzemna mreža Telekom Srbije izvedena je uglavnom u severnom delu obuhvata Plana, odnosno u Lošinskoj ulici u ulicama severno od Lošinjske. Duž Lošinjske ulice i Ulice Đorđa Natoševića izgrađena je optička mreža operatera Sat-Trakt, a na predmetnom prostoru prisutna je telekomunikaciona infrastruktura Telenora. Izgrađena je i KDS infrastruktura Pošte Srbije, takođe u severnom delu prostora koji se obrađuje Planom.

Distributivna gasovodna mreža (DGM) izgrađena je duž Lošinjske ulice i u ulicama severno od nje, a posebno treba naglasiti prisutvo glavnog gradskog gasovodnog prsetna dimenzija Ø 400 mm koji iz obližnje glavne merno-regulacione stanice (GMRS) snabdeva prirodnim gasom JKP „Subotičku toplanu“ i sve potrošače u gradu. Ovaj gasovodni prsten prolazi uz jugozapadnu granicu obuhvata PDR-a.

1.3.2.2. Vodovodna i kanalizaciona mreža

U severnom delu prostora (stambeni deo) javna vodovodna i kanalizaciona mreža su izgrađene u svim ulicama. Glavni objekat vodosnabdevanja je magistralni vodovod u Lošinskoj ulici koji je izgrađen celom dužinom ulice i ukršta se sa postojećom trasom pruge. Ovaj magistralni vodovod se nastavlja i u ulici Đorđa Natoševića. Takođe je izgrađen magistralni vodovod u Ulici I ustanka i povezan je sa magistralnim vodovodom u Ulici Đorđa Natoševića i Lošinjskoj. Distributivna mreža (za direktno vodosnabdevanje potrošača) je povezana po principu prstena. Istočnom granicom obuhvata Plana se proteže trasa otvorenog kanala - kolektora VI, kratka deonica otvorenog kanala - kolektora VII (sa ulivom u kolektor VI), kao i dve zacevljene deonice kolektora VI u Ulici Đorđa Natoševića. Sistem kanaliziranja je opšti.

1.3.3 ANALIZA POSTOJEĆEG JAVNOG I OSTALOG ZELENILA

Na prostoru u granicama Plana, unutar pojedinih ulica u kojima je izgrađena saobraćajna infrastruktura (kolovozi, trotoari) definisan je prostor i priveden nameni za javne zelene površine – ulično zaštitno zelenilo.

Javnih zelenih površina – skverova, parkova i sl. unutar granice plana nema.

Unutar pojedinačnih parcela porodičnog stanovanja zelenilo je zastupljeno u vidu uređenih travnjaka, retkih pojedinačnih skupina ukrasnog lišćarskog i četinarskog drveća, šiblja i voćaka.

Južni deo obuhvaćenog prostora se nalazi unutar **Parka prirode (PP) „Palić“** zaštićen Odlukom o proglašenju zaštićenog područja Park prirode „Palić“ Br. I-00-501-307/2013 („Službeni list Grada Subotica“, br. 15/2013, 17/2013-ispravka i 37/2017).

Predmetni prostor se nalazi van zone direktnog uticaja (pojas od 200m od obale) na zaštićeni deo jezera Palić. Jugoistočni rub prostora obuhvata deonicu kanala i zaštitnog zelenila koje se nalazi unutar granice Parka prirode (režim zaštite III stepena).

Istočna granica predmetnog prostora obuhvata kanal (kolektor otpadnih voda) sa pojasom visokog zelenila koji ima ulogu zelenog koridora između jezera Palić i Subotičkih šuma, nadovezujući se na zelene površine postojećih proizvodnih objekata, na sekundarna staništa rasadnika i na mrežu meliorativnih kanala.

1.4. STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE

Planski osnov za izradu Plana detaljne regulacije je Plan generalne regulacije VII za zone „Kertvaroš“ i „Novi grad“ i delove zona „Mali Radanovac“, „Radanovac“ i „Palić“ u Subotici („Sl. list grada Subotice“ br. 11/2014 i 12/2014).

Stečenom urbanističkom obavezom smatraju se sve Lokacijski uslovi, Građevinske dozvole, Urbanistički projekti izdati na osnovu PGR-a.

Na južnom i istočnom delu prostora obuhvaćenom predmetnim Planom na snazi je Plan detaljne regulacije za regulaciju gradske saobraćajnice I reda – povez Senčanskog puta i Ul. Đorđa Natoševića u Subotici 27-61/12 („Službeni list Grada Subotice br. 15/2013), koji se stavlja van snage iz razloga što je donet PPPPN infrastrukturnog koridora železničke pruge Beograd - Subotica - državna granica (Kelebija) (Sl. Glasnik RS br. 32/2017 i 57/19), kojim se menja saobraćajno rešenje poveza Senčanskog puta sa gradskim magistralnim ulicama (Bajnatska i Đorđa Natoševića). Iz tog razloga predmetnim Planom stavlja se van snage pomenuti Plan detaljne regulacije.

PLANSKI DEO

II PRAVILA UREĐENJA PROSTORA

2.1. OPIS i KRITERIJUMI PODELE NA KARAKTERISTIČNE CELINE i ZONE

Zbog potrebe za utvrđivanjem pravila uređenja i pravila građenja u Planu detaljne regulacije prostor unutar granice obuhvata Plana je prema preovlađujućoj nameni prostora, urbanističkim pokazateljima i drugim karakteristikama podeljen na karakteristične celine - zone.

Prostor unutar granice plana podeljen je na tri zone:

- **ZONA PORODIČNOG STANOVANJA** (srednjih gustina) blokovi od 183 - 187 i od 189 – 191
- **ZONA PROIZVODNJE I PRIVREDE** blokovi 188, 192, 193, 194, 194*, 195 i 207
- **ZONA JAVNE NAMENE** postojeći kompleks Elektonergetskog objekta unutar dela bloka 193

2.2. KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA

Konceptualni okvir planiranja, korišćenja, uređenja i zaštite planskog područja podrazumeva optimalno korišćenje postojećih potencijala područja, redefinisane planiranih namena, zaštitu područja i usklađivanje sa potrebama korisnika prostora. **Time se većim delom zadržavaju planska rešenja data u važećem PGR-u**, obezbeđujući kontinuitet u gradogradnji kako bi predmetni prostor u funkcionalno namenskom, arhitektonsko oblikovnom i infrastrukturnom smislu bio usaglašen sa okruženjem.

Strukturu osnovnih namena prostora i korišćenja zemljišta u obuhvatu Plana činiće radne površine i pristupno-servisne saobraćajnice.

Prostor neposrednog urbanog okruženja koji sa zapada tangira obuhvaćeni prostor i na osnovu kojeg je određena nova regulacija železničkog pojasa kao i deo nove trase državnog puta IIB reda br. 300 (Senčanski put), razrađen je Prostornim planom područja posebne namene infrastrukturnog koridora železničke pruge Beograd - Subotica - državna granica (Kelebija) (Sl. Glasnik RS br. 32/2017 i 57/19) i predstavlja stečenu urbanističku obavezu, kako bi se obezbedio kontinuitet u planiranju, uređenju i građenju i kako bi obuhvaćeni prostor bio usaglašen sa okruženjem.

Iz tog razloga stekla se potreba za daljom razradom pojedinih delova usled novonastalih strateških rešenja koja su određena PPPPN infrastrukturnog koridora železničke pruge Beograd - Subotica - državna granica (Kelebija), a koji se tiču saobraćajnog rešenja denivelacije planirane pruge, prodora novih ulica unutar pojedinih namenskih zona i dislokaciju postojećih infrastrukturnih koridora koji su ugroženi proširenjem železničkog pojasa.

Cilj izrade Plana detaljne regulacije je usaglašavanje sa planskim ciljevima i razvojnom strategijom datom u Prostornom planu područja posebne namene infrastrukturnog koridora železničke pruge Beograd - Subotica - državna granica (Kelebija) (Sl. Glasnik RS br. 32/2017 i 57/19).

U skladu sa tim, planiraju se sledeće intervencije unutar predmetnog prostora:

- a) Izmeštanje dela magistralnog gasovoda Ø400 (deo glavnog gasovodnog prstena koji opslužuje gradsku toplanu), a koji se nalazi u obuhvatu PPPPN infrastrukturnog koridora železničke pruge Beograd - Subotica - državna granica (Kelebija) (Sl. Glasnik RS br. 32/2017 i 57/19).
- b) Redefinisanje i usklađivanje saobraćajnog rešenja iz Plana detaljne regulacije za regulaciju gradske saobraćajnice I reda – povez Senčanskog puta i ulice Đorđa Natoševića u Subotici koji se nalazi u obuhvatu predmetnog PGR-a VII sa planiranim rešenjima iz PPPPN-om.
- c) Usaglašavanje predmetnog prostora sa strateškim ciljevima i rešenjima železničkog saobraćaja iz Generalnog urbanističkog plana Subotica – Palić do 2030. Godine („Službeni list grada Subotice“ br. 29/2018).

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

Blokovi 183, 184, 185, 186, 187, 189, 190 i 191

predstavljaju prostore realizovanog porodičnog stanovanja srednjih gustina. Izgradnja novih objekata stambene namene će se vršiti direktnim sprovođenjem iz Plana.

Blok 188

Čini realizovani proizvodno-poslovni kompleks fabrike sokova. Dopuna nedostajućih sadržaja proizvodnje ili prenamena postojećeg kompleksa ili delova vršiće se uz obavezu izrade Urbanističkog projekta.

Blok 192

Unutar bloka postoji izgrađen proizvodni kompleks uz Lošinjsku ulicu a u neposrednoj blizini pružnog pojasa. Na ostalom delu bloka izgrađeni su pojedinačni poslovno komercijalni objekti a delom su ograđene površine koje su u funkciji carinskih skladišta. Blok je namenjen za izgradnju proizvodnih objekata. Za izgradnju i uređenje novih kompleksa obavezna je izrada Urbanističkog projekta. Adaptacija u okviru postojećih vertikalnih i horizontalnih gabarita postojećih proizvodnih, poslovnih i komercijalnih objekata vršiće se direktnim sprovođenjem iz Plana. Dok se za rekonstrukciju u cilju dogradnje (vertikalne ili horizontalne) i dopune sadržaja, obavezuje izrada Urbanističkog projekta.

Blok 193

Na delu bloka je izgrađen kompleks Elektonergetskog objekta trafostanice TS 110/20 kV „Subotica-2“ koji se planskim rešenjem zadržava. Ostali deo bloka se koristi kao poljoprivredno zemljište do privođenja planiranoj nameni Proizvodnje i privrede. Za izgradnju i uređenje novih kompleksa obavezna je izrada Urbanističkog projekta.

Blokovi 194, 194* i 195

Čine prostore koji se koriste u poljoprivredne svrhe dok je deo bloka 194* u neposrednoj blizini železničkog pojasa neuređena površina. Za izgradnju i uređenje novih proizvodnih kompleksa obavezna je izrada Urbanističkog projekta.

Blok 207

Na većem delu bloka izgrađen je poslovno komercijalni kompleks Dunav coop koji se planom zadržava, dok u neposrednoj blizini železničkog pojasa postoje izgrađeni porodično stambeni objekti koji su zbog zaštitnog pružnog pojasa 25m unutar kojeg se nalaze prdviđeni za rušenje. Za uređenje obavezna izrada Urbanističkog projekta.

Prostor uz istočnu granicu predmetnog prostora koji obuhvata kanal (kolektor otpadnih voda) sa pojasom visokog zelenila koji ima ulogu zelenog koridora se uređuje i Planski unapređuje u cilju Planskog uspostavljanja mreže zelenih površina unutar građevinskog područja, u skladu sa smernicama GUP-a i ciljevima zaštite PP "Palić"

2.3. OPIS DETALJNE NAMENE POVRŠINA I OBJEKATA MOGUĆIH KOMPATIBILNIH NAMENA SA BILANSOM POVRŠINA

Pretežne namene su preovlađujuće namene, odnosno zauzimaju preko 50% prostora (bloka ili zone). U okviru određene namene mogu se naći i druge kompatibilne namene u funkciji osnovne namene kao dopunske ili prateće ili kao samostalne.

Princip organizacije namena na području Plana mora da bude takav da se u okviru iste prostorne celine ne mogu naći namene koje jedna drugu ugrožavaju svojim funkcionisanjem.

Objekat kompatibilne namene može se graditi na površinama druge pretežne namene.

Unutar obuhvaćenog prostora na parcelama osnovne pretežne namene zemljišta u **porodično stambenoj zoni u naseljima srednjih gustina** dozvoljena je izgradnja kompatibilnih namena, i to:

- 1) poslovanje;
- 2) trgovina;

- 3) ugostiteljstvo;
- 4) zanatstvo i usluge;
- 5) zdravstvo;
- 6) dečija zaštita;
- 7) obrazovanje;
- 8) kultura;
- 9) verski objekti.

Javni objekti mogu se graditi unutar svih zona.

Kompatibilne namene u okviru zone, mogu biti i 100% zastupljene na pojedinačnoj građevinskoj parceli u okviru zone i na njih se primenjuju pravila za izgradnju definisana za pretežnu namenu zemljišta u zoni.

Pejzažno uređenje, mobilijar i urbana oprema kompatibilni su sa svim namenama i mogu se realizovati na svim površinama.

Promena i precizno definisanje planiranih namena u okviru planom definisanih kompatibilnosti utvrdiće se **Urbanističkim projektom** prema proceduri za potvrđivanje urbanističkog projekta utvrđenoj Zakonom o planiranju i izgradnji.

● **Objekti javne namene**

U slučaju izgradnje novih kompleksa objekata javne namene neophodna je dalja razrada na osnovu Urbanističkog projekta kojim će se definisati prostori za izgradnju javnih objekata i detaljno utvrditi uslovi za izgradnju novih objekata, a u skladu sa važećim propisima i definisanim normativima za određenu namenu objekata.

Za planirane ostale objekte javne namene koji mogu biti u svim oblicima svojine utvrđuju se sledeći urbanistički pokazatelji:

URBANISTIČKI POKAZATELJI	ZONE JAVNE NAMENE
INDEKS ZAUZETOSTI	max. 50%

Minimalna veličina parcele za izgradnju objekata javne namene je **1000m²**.

Procenat učešća zelenila u sklopu zone JAVNIH OBJEKATA i POVRŠINA OD OPŠTEG INTERESA je **min 30%**.

Svi javni objekti moraju biti izgrađeni u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima, standardima za izgradnju pojedinih objekata.

Organizacija i uređenje građevinske parcele namenjene građenju javnih objekata prvenstveno je uslovljena planiranom namenom te normativima i propisima za izgradnju javnih objekata u skladu sa brojem korisnika.

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

Organizacija parcele utvrđivaće se urbanističkim projektom, na osnovu utvrđenih pravila građenja, i na osnovu važećih normativa i propisa za objekte određene namene, s tim da se na parceli-kompleksu moraju obezbediti i uslovi za parkiranje i garažiranje vozila kako zaposlenih tako i ostalih korisnika takođe se moraju ispoštovati uslovi za neometano kretanje starih, hendikepiranih i invalidnih lica.

Spratnost objekta određuje se u zavisnosti od neposrednog okruženja, postojećih objekata kao i prema sadržajima unutar samog objekta, a može biti od P (prizemlje) do P+3 (prizemlje + tri sprata).

U ovim pravilima su dati urbanistički uslovi i normativi koji se odnose na izgradnju i planiranje objekata javne namene, odnosno kompleksa sledeće namene:

● **Sport i rekreacija kompatibilna namena**

U slučaju izgradnje objekata ili kompleksa namenjenih sportu i rekreaciji sa mogućnošću dopune sadržaja poslovnim objektima prevashodno ugostiteljske i uslužne delatnosti u zonama porodičnog i mešovitog stanovanja dalja razrada prostora je utvrđena kroz izradu Urbanističkog projekta.

Prilikom izrade Urbanističkog projekta za građenje objekata i kompleksa sporta i rekreacije, kao i poslovnih objekata u ovoj zoni moraju se ispoštovati sledeći parametri:

- indeks zauzetosti parcele maks. 40% u indeks zauzetosti se ne računaju otvoreni sportski tereni
- ukupan indeks zauzetosti, računajući objekte i otvorene sportske terene je maksimalno 60%.
- spratnost objekata maks. P+2
- zelene površine min. 40% .U zelene površine se računaju i otvoreni travnati sportski tereni
- minimalna udaljenost građevinske od regulacione linije

Minimalna veličina parcele je $1\ 000\ m^2$, a širina uličnog fronta min. 20.0 m.

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

Za poslovne objekte, banke i administrativne ustanove obezbediti uslov – 1 parking ili garažno mesto na $70,0\ m^2$ korisnog prostora u okviru građevinske parcele izvan površine javnog puta.

Za trgovinu na malo – 1 PM na $100m^2$ korisnog prostora;

Za komercijalne, trgovačke, mega markete - 1 PM na $200m^2$ korisnog prostora;

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

● **Verski objekat kompatibilna namena**

Za eventualnu izgradnju verskih objekata obavezna je izrada urbanističkog projekta, pri čemu je potrebno u pogledu položaja, orijentacije, proporcija verski objekat usaglasiti sa verskim kanonima crkve.

Prilikom izrade UP utvrdiće se tačan položaj objekta na parceli tj udaljenost GL od RGL, s tim da je maksimalni indeks zauzetosti maksimalno 40 %.

Pored crkve dozvoljena je izgradnja pratećih funkcionalnih sadržaja: crkvenog ureda (kancelarije, učionice za veronauku), prodaja sveća, crkvenih kalendara, stanova i apartmana i sl. spratnosti P +1+PK.

Minimalna veličina parcele je $2500\ m^2$.

Parcelu - kompleks crkve ograditi transparentnom ogradom.

Parking planirati na vlastitoj parceli – kompleksu.

Unutar obuhvaćenog prostora na parcelama ili kompleksima **u zoni proizvodnje i privrede** dozvoljena je izgradnja jednog ili više objekata u kojima se odvijaju sledeće delatnosti:

- poslovne delatnosti (tercijarne delatnosti: prodaja, administracija, usluge, ugostiteljstvo i sl.)
- skladišne delatnosti
- proizvodne delatnosti

Kompatibilne namene u zoni su: trgovina, ugostiteljstvo, zanatstvo i usluge (benzinske stanice..) kao i objekti javne namene (npr. komunalni, sport i rekreacija) koji mogu biti u svim oblicima svojine.

Kompatibilne namene u okviru zone, mogu biti i 100% zastupljene na pojedinačnoj građevinskoj parceli u okviru zone i na njih se primenjuju pravila za izgradnju definisana za pretežnu namenu zemljišta u zoni.

U cilju zadovoljenja potreba za mirujućim saobraćajem predvideti parkinge na parceli planiranih poslovnih objekata.

U okviru parcele dozvoljena je izgradnja garaža, unutar ili uz planirani poslovni objekat uz uslov da ako se izgradnja vrši parcijalno ima u vidu da nakon izgradnje svih objekata dvorište treba da predstavlja jedinstvenu funkcionalnu celinu.

Broj parking mesta odnosno garaža dimenzionisati na sledeći način:

1. za poslovne prostore 1 parking – garažno mesto na 70 m² korisnog prostora.
2. trgovina na veliko – jedno PM na 50 m² korisnog prostora.
3. hotelijerska ustanova – jedno PM na koristan prostor za 10 kreveta.
4. sportska hala – jedno PM na koristan prostor za 40 gledalaca.
5. proizvodni, magacinski i industrijski objekat – jedno PM na 200 m² korisnog prostora.

2.3.1. PLANIRANO STANJE - BILANS POVRŠINA

A) POVRŠINE ZA JAVNE NAMENE

A) JAVNO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	POVRŠINA (ha)	(%)
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE	16.45	19,10
OBJEKTI JAVNE NAMENE postojeći kompleks Elektonergetskog objekta blok 193	1.0	1,16
ZAŠTITNO ZELENILLO	4.75	5,51
UKUPNO:	22.2	25,77

B) POVRŠINE ZA OSTALE NAMENE

B) OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	POVRŠINA (ha)	(%)
ZONA PORODIČNOG STANOVANJA	10.53	12,23
ZONA PROIZVODNJE I PRIVREDE	53.37	62,00
UKUPNO:	63.90	74,23
UKUPNO JAVNO (A) + OSTALO (B) :	86.10	100

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

Na osnovu utvrđenog režima korišćenja prostora izvršena je podela zemljišta u granicama Plana na:

POVRŠINE JAVNE NAMENE koje obuhvataju prostor veličine 25,77 ha, i
POVRŠINE OSTALE NAMENE koji obuhvata prostor veličine 74,23 ha.

Podela zemljišta obuhvaćenog planom prema namenskim zonama sa regulacijom javnih površina – ulica i površina za javne objekte od opšteg interesa je definisana na grafičkom prilog br. 4.4.

• Površine javne namene

Površina javne namene jeste prostor određen planskim dokumentom za uređenje ili izgradnju objekata javne namene ili javnih površina za koje je predviđeno utvrđivanje javnog interesa u skladu sa posebnim zakonom (ulice, trgovi, parkovi i dr.).

Planirane regulacione linije (koje razdvajaju površine određene javne namene od površina predviđenih za druge javne i ostale namene) su obeležene i definisane prelomnim tačkama, odnosno analitičko-geodetskim podacima, tako da se na osnovu Plana može sprovesti parcelacija i preparcelacija u cilju sprovođenja razgraničenja ovih površina.

Javne površine

- Postojeće i planirane saobraćajnice
- Postojeći zeleni koridor trase kanala "Kolektora VII" površina zaštitnog zelenila

Kompleksi sa objektima javne namene

- kompleks Elektonergetskog objekta trafostanice TS 110/20 kV „Subotica-2“

• Površine za ostale namene

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

U sklopu Plana su utvrđene sledeće površine ostale namene:

- zona porodičnog stanovanja
- zona proizvodnje i privrede

2.4.1. Popis parcela i opis lokacija za javne površine, sadržaje i objekte

Javne površine -postojeće i planirane ulice

Postojeće korigovane i planirane regulacije ulica (16,45 ha) unutar kojih je planirana izgradnja saobraćajne infrastrukture (kolovoz, trotoar, biciklistička staza, hortikultura uređenja slobodnih površina - javne zelene površine) u skladu sa rangom saobraćajnice, kao i komunalne infrastrukture (elektroenergetska, gasna i telekomunikaciona mreža sa objektima, vodovodna i kanalizaciona mreža) dimenzionisana u odnosu na utvrđene urbanističke parametre i u skladu sa stečenim obavezama u pogledu predviđenih proširenja mreža saobraćajne i komunalne infrastrukture u skladu sa studijama i planovima razvoja definisanih od strane nadležnih institucija i preduzeća u cilju stvaranja uslova za izgradnju objekata u zonama porodičnog stanovanja, javnih funkcija, proizvodnje i privrede u skladu sa Generalnim urbanističkim planom Subotica –Palić do 2030 godine. Planom je planirano i otvaranje novih ulica. Regulacione širine postojećih ulica nisu korigovane kako je to prikazano na grafičkom prilogu 4.5.

Popis parcela i opis lokacija za javne površine (cele i delovi)

•SPISAK PARCELA POSTOJEĆIH POVRŠINA JAVNE NAMENE

Granične ulice plana

Deo Ulice Frederika Šopena
Deo Bolmanske

k.p. br. 7656/2 K.O. Novi grad
k.p. br. 11832 K.O. Novi grad

Balkanska	k.p. br. 11881 K.O. Novi grad
Deo Senćanskog puta	k.p. br. 14173 K.O. Novi grad
Deo Ulice Đorđa Natoševića	k.p. br. 11826 K.O. Novi grad
Ul. 1. Ustanka	k.p. br. 11877, 7772, 7739/1, 7726, K.O. Novi grad
Ul. Jahorinska	k.p. br. 11875 K.O. Novi grad

Ulice i trgovi unutar granice plana

Jahorinska	k.p. br. 11875 K.O. Novi grad
Vjekoslava Karasa	k.p. br. 7738/1, 7738/19 K.O. Novi grad
Nikole Kopernika	k.p. br. 7738/19 K.O. Novi grad
Deo Njegoševe	k.p. br. 11876 K.O. Novi grad
Bihaćka	k.p. br. 11878 i 11879 K.O. Novi grad
Karolja Hedriha	k.p. br. 11880 K.O. Novi grad
Lošinjska	k.p. br. 14545, K.O. Novi grad

• SPISAK PARCELA POSTOJEĆIH OBJEKATA JAVNE NAMENE

- **Postojeći kompleks** Elektonergetskog objekta trafostanice TS 110/20 kV „Subotica-2“

Ul. Lošinjska k.p. br. 14476/2, 14475/3 i 14475/4 K.O. Novi grad

- **SPISAK PARCELA ZA PLANIRANE POVRŠINE I OBJEKTE JAVNE NAMENE DAT JE U POGLAVLJU 2.12. PRAVILA PARCELACIJE , PREPARCELACIJE I ISPRAVKE GRANICA PARCELA**

U slučaju neusaglašenosti brojeva navedenih parcela i brojeva parcela na grafičkom prikazu broj 4.5. Regulaciono – nivelacioni plan sa analitičko geodetskim elementima za obeležavanje važi grafički prikaz.

2.4.2. Elementi za parcelaciju građevinskog zemljišta namenjenog za javne površine – ulice

Površine javne namene su prostori određeni planskim dokumentom za uređenje ili izgradnju objekata javne namene ili javnih površina za koje je predviđeno utvrđivanje javnog interesa u skladu sa posebnim zakonom. Planom su definisane regulacione linije koje će razdvajati površine određene javne namene od površina za druge javne i ostale namene tako da se na osnovu Plana može sprovesti parcelacija i preparcelacija u cilju sprovođenja razgraničenja ovih površina. (regulacije saobraćajnica, površina za objekte, odnosno komplekse objekata od opšteg interesa, javna zelena površina – koridor zaštitnog zelenila).

Razgraničenje građevinskog zemljišta sa geodetskim elementima za obeležavanje parcela namenjenog za javne površine prikazano je na graf. prilogu br. 4.5. Regulaciono – nivelacioni plan sa analitičko –geodetskim elementima za obeležavanje.

Analitičko-geodetski podaci za obeležavanje granica građevinskog zemljišta namenjenog za javne površine utvrđeni su koordinatama prelomnih tačaka u svemu kao na grafičkom prilogu 4.5.

R1	399171.165	106586.148	R35	399105.857	105622.753
R2	399217.422	106513.896	R36	399111.858	105603.674
R3	399261.054	106434.892	R37	399248.490	105646.648
R4	399268.405	106431.327	R38	399257.345	105642.096
R5	399294.191	106435.569	R39	399305.282	105490.527
R6	399299.830	106421.295	R40	399284.915	105483.814
R7	399281.338	106418.253	R41	399153.118	105439.823
R8	399278.821	106413.064	R42	399139.829	105435.431
R9	399324.168	106330.957	R43	399203.221	105435.419
R10	399711.140	105279.500	R44	399239.672	105334.399
R11	399640.934	105235.737	R45	399234.028	105332.363
R12	399559.020	105230.630	R46	399337.190	105469.535
R13	398938.930	106278.020	R47	399343.716	105482.296
R14	398923.343	106272.900	R48	399608.627	105570.388
R15	398910.414	106271.040	R49	399616.176	105566.656
R16	399060.370	106200.145	R50	399595.099	105608.110
R17	399068.004	106196.564	R51	399573.018	105579.685
R18	399085.726	106203.097	R52	399337.699	105501.322
R19	399089.412	106210.843	R53	399325.218	105507.705
R26	399183.086	105871.774	R54	399268.721	105692.262
R27	399154.420	105842.090	R55	399232.491	105813.735
R28	399039.439	105806.821	R56	399245.896	105838.764
R29	399056.938	105784.322	R57	399468.781	105907.108
R30	399171.894	105819.583	R58	399476.920	105907.970
R31	399209.150	105799.632	R59	399487.833	105944.329
R32	399243.718	105683.733	R60	399236.727	105867.331
R33	399246.745	105674.483	R61	399200.991	105878.120
R34	399242.269	105665.658			

2.5. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA UREĐENJE I IZGRADNJU POVRŠINA I OBJEKATA JAVNE NAMENE I MREŽE SAOBRAĆAJNE I DRUGE INFRASTRUKTURE, KAO I USLOVE ZA NJIHOVO PRIKLJUČENJE

2.5.1. SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

Ulična mreža i drumski saobraćaj

Unutar obuhvata plana nalazi se deo planirane trase Senćanskog puta koji je ujedno i deo državnog puta IIB reda br. 300. U obuhvatu predmetnog plana nalazi se deonica br. 30001 između čvorova br. 10003 – Subotica (centar) i 103 – petlja Subotica (istok) od orijentacione stacionaže km 0+267 i km 1+273 prema stacionažama izmeštene trase. Trasa na ovom delu putnog pravca je izmeštena zbog ukidanja postojećeg putnog prelaza preko železničke pruge br. 205 kod orijentacione putne stacionaže km 0+772.

Izmeštena trasa državnog puta sa svim objektima na putu i poprečnim profilima puta u potpunosti je definisana Prostornim planom područja posebne namene infrastrukturnog koridora železničke pruge Beograd – Subotica – državna granica (Kelebija) (Sl. Glasnik RS br. 32/2017 i 57/19) i preuzima se ovim Planom u potpunosti osim u delu između kontaktnih tačaka T1, T2, T3 i

T4 – u skladu sa uslovima „Infrastruktura železnice Srbije“ – Beograd broj: 2/2020-1424 od 10.06.2020, kako je to i naznačeno na grafičkom prilogu br. 4.5. Na ovaj način karakteristični elementi predmetnog državnog puta IIB reda br. 300 na izmeštenom delu prema stacionažama definisani su prema sledećem:

- km 0+000 – početak trase u čvoru br. 10003 – Subotica (centar),
- km 0+238 – podvožnjak ispod železničke pruge,
- km 0+572 – kružna raskrsnica sa gradskom saobraćajnicom I reda,
- km 0+763 – „T“ raskrsnica sa ulicom prema bloku 194*,
- km 0+949 – klasična četvorokraka raskrsnica sa novim ulicama,
- km 1+243 – klasična četvorokraka raskrsnica sa novim ulicama.

Na predloženo rešenje je zatraženo i mišljenje Ministarstva građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture, Sektora za prostorno planiranje i urbanizam, koje je dalo Saglasnost na predloženo rešenje i uklapanje sa planskim rešenjem iz PPPN-a, u dopisu pod brojem: 011-00-00301/2020-11 od 07.07.2020.

Ostali elementi državnog puta IIB reda br. 300 definisani Prostornim planom područja posebne namene infrastrukturnog koridora železničke pruge Beograd – Subotica – državna granica (Kelebija) (Sl. Glasnik RS br. 32/2017 i 57/19) dati su prema sledećem:

– Projektnim rešenjem planira se nastavak Ulice Bajnatske projektovanjem površinske četvorokrake i povezivanjem sa Senčanskim putem (državni put IIB reda br. 300). Na ukrštanju trase državnog puta i pruge na km 174+516 projektovan je denivelisani ukrštaj – podvožnjak.

– Širina kolovoza u podvožnjaku iznosi 2x3.25 m sa pešačkom stazom sa leve strane širine 2.0 m i biciklističkom stazom sa desne strane širine 2.75 m. Ukupna dužina devijacije državnog puta iznosi 1325 m.

– Projektnim rešenjem planira se servisna saobraćajnica kojom se opslužuju industrijski objekti i objekat MRS sa leve strane pruge, čija je veza ukinuta planiranom trasom železničke pruge. Projektovana je nova saobraćajnica u dužini od 904 m i širine je 6.50 m. Servisna saobraćajnica se nadovezuje na Senčanski put sa leve strane železničke pruge.

Na grafičkom prilogu br. 4.5 prikazane su zaštitne zone i zone kontrolisane izgradnje pored državnih puteva.

Na ostaloj uličnoj mreži najvažnija je ulica Đorđa Natoševića sa gradskom saobraćajnicom I reda koja ujedno obezbeđuje vezu između državnih puteva IIA reda br. 100 i IIB reda br. 300 preko toga i sa auto-putem E-75. Nova regulaciona širina ove ulice varira i iznosi od 22 do 45 m u zavisnosti od postojeće i planirane saobraćajne i komunalne infrastrukture. Postojeći putni prelaz preko železničke pruge br. 201 u I fazi realizacije zadržava se u nivou dok u konačnom rešenju ona treba da se deniveliše u vidu podvožnjaka za šta su terenski i visinski uslovi izuzetno povoljni. Regulaciona širina trenutno nekategorisanih puteva je takođe prilagođena novoj nameni okolnog prostora i iznosi 20 m što će omogućiti izgradnju potrebne saobraćajne i komunalne infrastrukture.

Planom detaljne regulacije je dalje planirano otvaranje nove ulice između Lošinjske ulice i gradske saobraćajnice I reda preko katastarske parcele kp. 14479/2 KO Novi Grad sa regulacionom širinom od 19 m. Nova ulica treba da obezbedi ujedno i pristup javnim skladištima u slučaju denivelisanja pružnog prelaza u ulici Đ. Natoševića, a ukoliko dođe do rekonstrukcije podvožnjaka

u Balkanskoj ulici ispod pruge br. 201 na standardnu visinu predstavljajući i direktnu vezu sa železničkom teretnom stanicom.

Mreža oformljenih novih ulica obezbeđuje podjednako dobru pristupačnost svim parcelama kao i dovoljnu veličinu novih blokova za planiranu namenu.

Visinske kote temenih tačaka planiranih saobraćajnica su date u grafičkom prilogu. Planom date visinske kote su orijentacionog karaktera i moguće su izmene u cilju poboljšanja tehničkog rešenja.

Na prostoru obuhvaćenom granicom plana planirana je izgradnja i trotoara, biciklističkih staza i autobuskih stajališta u regulacionoj širini ulica na mestima gde se za to ukaže potreba. Izgradnju trotara treba planirati uz regulacionu liniju ulice, dok biciklističke staze treba da su smeštene između trotora i kolskih saobraćajnica.

Planom obuhvaćenom području moguće je izgradnja parkinga na javnim površinama za putnička vozila i autobuskih stajališta gde se za to ukaže potreba u skladu sa datim pravilima gradnje.

Planom obuhvaćenom području u ulicama moguće je izgradnja biciklističkih i pešačkih staza gde se za to ukaže potreba u skladu sa datim pravilima gradnje.

Parking mesta za potrebe komercijalnih i ostalih funkcija treba da su oformljena na ostalom građevinskom zemljištu tj. na slobodnom delu sopstvene građevinske parcele sa brojem mesta koji odgovara važećim odlukama, normativima i planovima.

Železnički saobraćaj

Unutar obuhvata plana nalazi se trasa železničke pruge br. 201 – Subotica – Horgoš – državna granica (Rösztke). Predmetnim planom unutar regulacionih linija za ovu trasu pruge ne planiraju se nikakve promene osim kod putnog prelaza preko železničke pruge u produžetku ulice Đorđa Natoševića koja je ujedno i gradska saobraćajnica I reda. Postojeći putni prelaz preko železničke pruge br. 201 u I fazi realizacije zadržava se u nivou dok u konačnom rešenju ona treba da se deniveliše u vidu podvožnjaka za šta su terenski i visinski uslovi izuzetno povoljni. Postojeći podvožnjak u Balkanskoj ulici na istom pružnom pravcu potrebno je rekonstruisati na standardnu slobodnu visinu da bi se obezbedio direktan pristup prema železničkoj teretnoj stanici iz ovog pravca.

2.5.2. JAVNE ZELENE POVRŠINE

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

Zelenilo unutar granica određenih planom detaljne regulacije svrstava se u sledeće kategorije zelenila:

A. Ulično zelenilo

B. Javne zelene površine – koridor zaštitnog zelenila

A) Ulično zelenilo

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

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

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

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

Nove drvorede treba podići gde to dozvoljavaju prostorni uslovi.

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

Kod podizanja drvoreda koristiti sledeći sadni materijal:

Acer sp. - javori

Fraxinus angustifolia - poljski jasen

Koelreuteria paniculata - kelreuterija

Tilia argentea - srebrna lipa

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

Crataegus sp. - glogovi

Hibiscus syriacus - hibisk itd.

Koristiti autohtone vrste prilagodljive gradskom profilu. Na svim slobodnim površinama se podiže travnjak. U sklopu saobraćajnica uz pešački prelaz mogu se koristiti parterna uređenja sa cvetnicama.

B) Koridor zaštitnog zelenila

Radi formiranja mreže zelenih površina grada, u skladu sa principima važećeg GUP-a, kao i sa ciljem čuvanja funkcionalnosti postojećeg zelenog koridora trase kanala „kolektor VII“, zadržaće se postojeća veza između zelenila obale jezera i zaštitnog zelenila pruge Subotica-Segedin. Za održavanje kontinuiteta zelenog koridora kanala potrebno je očuvati/obnoviti zeleni pojas uz planiranu saobraćajnicu. Kako bi se održala funkcionalnost zelenog koridora, pojas treba da sadrži drvored niskih stabala, živicu ili grupacije žbunja i travni pojas širine 3-5 metara (travni pojas može da služi za postavljanje podzemne infrastrukture i može da se graniči sa pešačkom ili biciklističkom stazom).

Mreža multifunkcionalnog zelenila ima značajnu ulogu u ublažavanju klimatskih ekstrema, koji u tekućem procesu klimatskih promena postaju sve izraženiji u našem regionu.

Na prostoru Parka prirode i zaštitne zone ograničava se unošenje i gajenje alohtonih vrsta, na vrste koje nisu invazivne u Panonskom regionu

Na području Panonskog regiona smatraju se invazivnim sledeće biljne vrste: cigansko perje (*Asclepias syriaca*), jasenolisni javor (*Acer negundo*), kiselo drvo (*Ailanthus glandulosa*), bagremac (*Amorpha fruticosa*), zapadni koprivić (*Celtis occidentalis*), dafina (*Eleagnus angustifolia*), pensilvanski dlakavi jasen (*Fraxinus pennsylvanica*), trnovac (*Gledichia triachantos*), živa ograda (*Lycium halimifolium*), petolisni bršljan (*Parthenocissus inserta*), kasna sremza (*Prunus serotina*),

japanska falopa (Reynouria syn. Fallopia japonica), bagrem (Robinia pseudoacacia), sibirski brest (Ulmus pumila).

2.5.3. OBJEKTI JAVNE NAMENE

Površina javne namene jeste prostor određen planskim dokumentom za uređenje ili izgradnju objekata javne namene ili javnih površina za koje je predviđeno utvrđivanje javnog interesa u skladu sa posebnim zakonom (ulice, trgovi, parkovi i dr.);

Objekti javne namene su objekti namenjeni za javno korišćenje i mogu biti objekti javne namene u javnoj svojini po osnovu posebnih zakona (linijski infrastrukturni objekti, objekti za potrebe državnih organa, organa teritorijalne autonomije i lokalne samouprave itd.) i **ostali objekti javne namene koji mogu biti u svim oblicima svojine** (bolnice, domovi zdravlja, domovi za stare, objekti obrazovanja, otvoreni i zatvoreni sportski i rekreativni objekti, objekti kulture, pošte i drugi objekti).

Za različite potrebe opsluživanja grada, zavisno od prirode komunalne delatnosti (proizvodnja, isporuka i pružanje komunalnih usluga) i na osnovu konkretnih uslova i potreba pored prostora unutar regulacije ulica i površina za objekte javne namene dozvoljena je izgradnja energetskih, infrastrukturnih objekata (npr. trafo stanica, potisni rezervoar..) i na parcelama Investitora. U sklopu ovih prostora je planirano lociranje građevinskih objekata sa potrebnim uređajima, instalacijama i opremom.

Grad uređuje građevinsko zemljište namenjeno za javne površine i stara se o njegovom korištenju prema nameni predviđenoj planom, u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji.

Uređivanje građevinskog zemljišta namenjeno za javne površine vrši se u skladu sa srednjoročnim programom uređivanja.

Uređivanje građevinskog zemljišta namenjeno za javne površine obuhvata njegovo pripremanje i opremanje.

Opremanje zemljišta obuhvata izgradnju objekata komunalne infrastrukture i izgradnju i uređenje površina javne namene.

Svi **javni objekti od opšteg interesa** moraju biti izgrađeni u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima, standardima i normativima koji regulišu izgradnju konkretne vrste centralnih sadržaja.

2.6. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA MREŽE JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

U okviru građevinskog zemljišta javne namene - postojeća regulacija ulice planirana je izgradnja saobraćajne infrastrukture (kolovoz, trotoar, hortikultura uređenja slobodnih površina - javne zelene površine, parkinzi...) u skladu sa rangom saobraćajnice, kao i komunalne infrastrukture (elektroenergetska i telekomunikaciona mreža sa objektima, vodovodna i kanalizaciona mreža) dimenzionisana u odnosu na utvrđene urbanističke parametre i u skladu sa stečenim obavezama u pogledu predviđenih proširenja mreža saobraćajne i komunalne infrastrukture u skladu sa studijama i planovima razvoja definisanih od strane nadležnih institucija i preduzeća.

2.6.1. ELEKTROENERGETSKA, GASOVODNA I TELEKOMUNIKACIONA MREŽA

Elektroenergetska mreža

Prema podacima iz Prethodnih uslova za Plan detaljne regulacije za prostor istočno od pruge Subotica – Senta i južno od pruge Subotica – Segedin pod brojem **87.1.0.0.-D.07.09.-127657/** od 08.06.2020. godine koje je dostavila **ELEKTROPRIVREDA SRBIJE, EPS DISTRIBUCIJA**, može se reći da posmatrano područje trenutno ima rešeno snabdevanje električnom energijom postojećih i delom planiranih objekata, ali će izgradnja novih sadržaja na ovom prostoru usloviti izgradnju novih elektroenergetskih objekata.

Osnovni objekat za snabdevanje električnom energijom potrošača koji se nalaze unutar obuhvata predmetnog plana je transformatorska stanica TS 110/20 kV „Subotica 2“, što je i predviđeno studijom dugoročnog plana i koncepcijom razvoja srednjenaponske mreže Elektrodistribucije Subotica do 2025. godine.

Planirani sadržaji će se napajati el. energijom iz postojećih distributivnih trafostanica MBTS i STS tipa lociranih unutar predmetnog prostora, ili novih trafostanica, u zavisnosti od tražene snage.

U slučaju da bude potrebno obezbediti dodatnu snagu za predmetni prostor, predviđa se izgradnja sledećih elektroenergetskih objekata:

- izgradnja novih distributivnih trafostanica tipa MBTS (montažno-betonska trafostanica), napona 20/0,4 kV i potrebne snage (1x630 kVA, 2x630 kVA ili 1x1000 kVA) ili tipa STS (stubna trafostanica), napona 20/0,4 kV i snage 1x400 kVA
- izgradnja 20 kV priključnih vodova za nove trafostanice (po principu ulaz-izlaz) koji bi se gradili od novih trafostanica do najbližih postojećih 20 kV izvoda u cilju povezivanja novih TS na srednjenaponsku mrežu, a po potrebi izgradnja i novih 20 kV izvoda iz energetskih oslonaca – TS 110/20 kV. Novi rasplet 20 kV kablovskih vodova trebalo bi da omogući dvostrano napajanje distributivnih TS, kao i sučeljavanje 20 kV izvoda iz više TS 110/20 kV čime bi se postiglo sigurnije napajanje i bolja raspodela opterećenja.
- izgradnja potrebnog broja 0,4 kV kablovskih izvoda iz novih i postojećih distributivnih trafostanica

Kada je reč o postojećim elektroenergetskim objektima, u cilju modernizacije elektroenergetske mreže, potrebno je nadzemnu niskonaponsku mrežu kablirati, postojeće trafostanice po potrebi rekonstruisati uz dozvoljeno povećanje snage, kako bi se zadovoljile elektroenergetske potrebe postojećih ali i budućih potrošača na prostoru obuhvata Plana.

Stubne trafostanice koje ne mogu da zadovolje potrebe za napajanjem potrošača se u tom slučaju demontiraju i umesto njih se grade nove tipa MBTS, KTS (kompaktna trafostanica) ili ZTS (zidana trafostanica).

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

- za zonu centralnih funkcija maksimalne spratnosti P+1+Pk potrebno je obezbediti prostor za jednu MBTS sa transformatorom snage 1x400 kVA za 1 ha površine
- za zonu komercijalne funkcije maksimalne spratnosti P+2+Pk potrebno je obezbediti prostor za jednu MBTS sa transformatorom snage 1x630 kVA za 1 ha površine.

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

Polaganje 20 i 0,4 kV kablovskih vodova treba predvideti u zelenom pojasu postojećih i planiranih ulica, odnosno u zonama između kolovoza i trotoara gde god je to moguće, dok je za

izgradnju distributivnih trafostanica potrebno predvideti odgovarajuća mesta, unutar blokova, gde god postoji mogućnost za to.

Za povezivanje infrastrukturnih koridora sa jedne i druge strane ulice postaviti odgovarajući broj zaštitnih cevi kao poprečnu vezu-povez dva infrastrukturna koridora.

Trafostanice graditi kao MBTS (montažno-betonska trafostanica), KTS (kompaktna trafostanica) ili ZTS (zidana trafostanica), ali i STS (stubna trafostanica) tipa na prostoru na kome je izgrađena nadzemna elektroenergetska mreža, odnosno gde je potrebna manja snaga i gde je ekonomski neopravdana izgradnja TS tipa MBTS.

Udaljenost energetskog transformatora od susednih objekata mora iznositi najmanje 3 m.

U zonama namenjenim komercijalnim funkcijama, trafostanice se mogu predvideti u sklopu poslovnih objekata.

Ako se trafostanica smešta u prostoriju u sklopu objekta, prostorija mora ispunjavati uslove građenja iz važećih zakonskih propisa.

Kod izbora lokacije TS voditi računa o sledećem:

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

Prilikom izgradnje planiranih sadržaja, neophodno je ostaviti mogućnost, kako za postojeće tako i za buduće objekte, pristupa vozilima elektrodistributera, kako za izgradnju tako i za održavanje i blagovremeno reagovanje pri eventualnom nastupu smetnji u pogonu ili havarija.

Javna rasveta koje je već izvedena zadržava se, uz mogućnost proširenja i rekonstrukcije postavljanjem novih kandelabera istog ili sličnog tipa kao postojeći. Napajanje kandelaber svetiljki rešiti putem niskonaponskog podzemnog kabla. Za rasvetna tela koristiti odgovarajuće svetiljke kako bi se dobio potreban nivo osvetljenosti saobraćajnica, vodeći računa o energetske efikasnosti.

Izgradnja javne rasvete u svim svojim vidovima će pratiti sveukupnu planiranu izgradnju objekata.

Posebno je potrebno obratiti pažnju na postojanje 110 kV dalekovoda na predmetnom prostoru (110 kV dalekovod br. 1101 TS Subotica 2 – TS Subotica 3 i 110 kV dalekovod br. 1102 TS Subotica 2 – TS Subotica 3) koji se nalaze u istočnom i jugo-istočnom delu predmetnog prostora. Širina zaštitnog pojasa za dalekovod 110 kV iznosu 25 m obostrano od krajnjeg faznog provodnika, obostrano. Preporuka je da se bilo koji objekti planiraju van zaštitnog pojasa dalekovoda kako bi se izbegla izrada Elaborata o mogućnostima izgradnje planiranih objekata u zaštitnom pojasu dalekovoda i eventualna adaptacija ili rekonstrukcija dalekovoda. Minimalno rastojanje planiranih objekata, prateće infrastrukture i instalacija od bilo kog stuba dalekovoda treba da bude 12 m, što ne isključuje potrebu za izradom Elaborata.

Ostali opšti tehnički uslovi:

- prilikom izvođenja radova kao i kasnije prilikom eksploatacije planiranih objekata, voditi računa da se ne naruši sigurnosna udaljenost od 5 m u odnosu na provodnike dalekovoda naponskog nivoa 110 kV,
- ispod i u blizini dalekovoda ne saditi visoko drveće koje se svojim rastom može približiti na manje od 5 m u odnosu na provodnike dalekovoda naponskog nivoa 110 kV kao i u slučaju pada drveta,
- zabanjeno je korišćenje prskalica i vode u mlazu za zalivanje ukoliko postoji mogućnost da se mlaz vode približi na manje od 5 m od provodnika dalekovoda naponskog nivoa 110 kV,

- priključke izvesti podzemno u slučaju ukrštanja sa dalekovodom,
- niskonaponske, telefonske priključke, priključke na kablovsku televiziju i druge priključke izvesti podzemno u slučaju ukrštanja sa dalekovodom,
- prilikom izvođenja bilo kakvih građevinskih radova, nivelacija terena, zemljanih radova iskopa u blizini dalekovoda, ni na koji način se ne sme ugroziti statička stabilnost stubova dalekovoda. Teren ispod dalekovoda i oko stubova dalekovoda se ne sme nasipati,
- sme metalne instalacije (elektro-instalacije, grejanje i sl.) i drugi metalni delovi (ograde i sl.) moraju da budu propisno uzemljeni. Naročito voditi računa o izjednačavanju potencijala,
- delovi cevovoda kroz koje se pušta fluid moraju biti udaljeni najmanje 30 m od najisturenijih delova dalekovoda pod naponom.

Svaka gradnja ispod ili u blizini dalekovoda uslovljena je:

- Zakonom o energetici ("Sl. Glasnik RS", br. 145/2014 i 95/2018),
- Zakonom o planiranju i izgradnji ("Sl. Glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009-ispr., 64/2010 – odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – odluka US, 50/2013 – odluka US, 98/2013 – odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – dr. zakon i 9/2020),
- Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV ("Sl. list SFRJ" br. 65/88, "Sl. list SRJ" br. 18/92),
- Pravilnikom o tehničkim normativima za elektroenergetska postrojenja nazivnog napona iznad 1000 V ("Sl. list SFRJ" br. 4/74)
- Pravilnikom o tehničkim normativima za uzemljenje elektroenergetskog postrojenja napona preko 1000 v („Sl. list SRJ“ br. 61/95),
- Zakonom o zaštiti od nejonizujućeg zračenja (Sl. list RS br. 36/09) sa pripadajućim pravilnicima, posebno „Pravilnik o granicama izlaganja nejonizujućim zračenjima“ („Sl. glasnik RS“ br. 104/2009) i Pravilnik o izvorima nejonizujućih zračenja od posebnog interesa, vrstama izvora, načinu i periodu njihovog ispitivanja („Sl. glasnik RS“ br. 104/2009).
- SRPS N.C0.105 – Tehničkim uslovima zaštite podzemnih metalnih cevovoda od uticaja elektroenergetskih postrojenja („Sl. glasnik RS“ br. 68/86),
- SRPS N.C0.101 – Zaštitom telekomunikacionih postrojenja od uticaja elektroenergetskog postrojenja – Zaštita od opasnosti,
- SRPS N.C0.102 – Zaštitom telekomunikacionih postrojenja od uticaja elektroenergetskog postrojenja – Zaštita od smenji („Sl. glasnik RS“ br. 68/86) kao i
- SRPS N.C0.104 – Zaštitom telekomunikacionih postrojenja od uticaja elektroenergetskog postrojenja – Uvođenje telekomunikacionih vodova u elektroenergetska postrojenja („Sl. glasnik RS“ br. 68/86),

kao i uslovima nadležnog „ELEKTROMREŽA SRBIJE“ AD.

Planom razvoja prenosnog sistema za period od 2020. godine do 2029. godine, u obuhvatu predmetnog plana, kao i u neposrednoj blizini obuhvata predmetnog plana nije planirana izgradnja elektroenergetske infrastrukture koja bi bila u vlasništvu "Elektromreža Srbije" A.D.

U postojećim koridorima dalekovoda i postojećim trafostanicama (razvodnim postrojenjima) mogu se raditi sanacije, adaptacije i rekonstrukcije, ako to u budućnosti zbog potreba intervencija i revitalizacija elektroenergetskog sistema bude neophodno.

Za potrebe izrade Plana detaljne regulacije pribavljeni su Uslovi za potrebe izrade Plana detaljne regulacije za prostor istočno od pruge Subotica – Senta i južno od pruge Subotica –

Segedin u Subotici od strane „ELEKTROMREŽA SRBIJE” A.D. Beograd, Beograd, Kneza Miloša 11, izdati pod brojem 130-00-UTD-003-688/2020-002 od dana 02.06.2020. godine.

Gasovodna mreža

Na predmetnom prostoru postoji izgrađena distributivna gasovodna mreža (DGM) u vidu glavnog dovodnog gasovoda duž Lošinjske ulice i ulicama severno od nje, dimenzije Ø 400 mm koji iz obližnje glavne merno-regulacione stanice (GMRS) snabdeva prirodnim gasom distributivnu gasnu mrežu Subotice, kao i JKP „Subotičku toplanu“.

Trasa ovog gasovod koji prolazi uz jugozapadnu granicu obuhvata PDR-a, odnosno u pojasu planirane trase pruge br. 105 Beograd – Novi Sad – Subotica – državna granica (Kelebića), predviđena je za ukidanje (deo gasovoda koji se nalazi u zoni pruge), uz planiranje nove trase gasovoda dimenzije Ø 400 mm koja je definisana ovim PDR-om.

Na delu predmetnog prostora severno od Lošinjske ulice postoji izgrađena distributivna gasna mreža (DGM) od polietilena PE 80 različitih dimenzija, maksimalnog radnog pritiska od 4 bar i sa dovoljnim kapacitetom prirodnog gasa za snabdevanje svih potencijalnih potrošača prirodnog gasa.

Planirani objekti na prostoru obuhvata Plana biće priključeni na postojeću ili na novu gasovodnu mrežu koja će se izgraditi u planiranim ulicama u onim delovima gde bude postojao interes za priključenje objekata, i povezati sa postojećom gasovodnom mrežom.

Sve postojeće i buduće objekte je moguće priključiti na DGM, na osnovu podataka o tipu budućih potrošača i dinamici izgradnje.

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

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

Za potrebe izrade Plana generalne regulacije pribavljeni su Prethodni uslovi i mišljenje na Plan detaljne regulacije za prostor istočno od pruge Subotica – Senta i južno od pruge Subotica – Segedin, od strane JKP „SUBOTICAGAS“ iz Subotice, Jovana Mikića 58, izdati pod brojem 283-1/2020 od dana 21.05.2020. godine.

Takođe, dana 20.05.2020. godina za potrebe izrade ovog Plana pribavljeni su Prethodni uslovi za izradu Plana detaljne regulacije za prostor istočno od pruge Subotica – Senta i južno od pruge Subotica – Segedin u Subotici, koje je pod brojem 06-01-1801/1 izradilo i dostavilo JP „SRBIJAGAS“, Javno preduzeće za transport, skladištenje, distribuciju i trgovinu prirodnog gasa, Ul. Nadornog fronta 12, 21000 Novi Sad

Telekomunikaciona mreža

U granicama obuhvata predmetnog Plana, postojeća elektronska komunikaciona (EK) infrastruktura „Telekoma Srbija“ sastoji se od:

- lokacija postojećih EK objekata (izvodi, ulični kabineti, kontejneri, itd),
- trase kablova mesne EK mreže (nadzemni i podzemni bakarni i optički kablovi),
- trase kablova transportne EK mreže (podzemni optički kablovi).

Da bi se omogućilo priključenje planiranih objekata na predmetnom prostoru na javnu TK mrežu, potrebno je na predmetnom prostoru izgraditi TK kablovsku kanalizaciju u delu u kojem je ona neizgrađena i povezivati je sa postojećom TK infrastrukturom. Takođe, postojeća TK

kablovska kanalizacija će se prema novonastalim zahtevima za priključenje objekata na javnu telekomunikacionu mrežu po potrebi rekonstruisati i proširiti.

TK vodovi će se polagati od najbliže postojeće slobodne koncentracije-rezerve u kablovima telekomunikacione mreže Subotice do svih novoplaniranih objekata na predmetnom prostoru u novoizgrađenoj kablovskoj kanalizaciji. Priključak svih objekata na TK mrežu planirati podzemnim putem.

Potrebno je prilikom planiranja saobraćajnica u okviru kompleksa obuhvaćenog Planom obostrano, gde god je to moguće, obostrano predvideti koridore za polaganje TK kablova, kao i polaganje odgovarajućih cevi za naknadno provlačenje TK kablova, odnosno za izgradnju TK infrastrukture za priključenje postojećih i planiranih objekata na telekomunikacionu mrežu. Tip kablova koji će se polagati do krajnjeg korisnika će biti naknadno definisan, prema potrebama krajnjih korisnika.

Kablove odnosno cevi polagati u zelenom pojasu između saobraćajnica i pešačkih staza. Za povezivanje infrastrukturnih koridora sa jedne i druge strane ulice postaviti odgovarajući broj zaštitnih cevi kao poprečnu vezu-povez dva infrastrukturna koridora.

Nakon izgradnje TK infrastrukture, prilikom izgradnje planiranih sadržaja predviđenih ovim Planom potrebno je ispoštovati uslove gradnje u odnosu na postojeće telekomunikacione objekte, poštujući sve tehničke uslove i normative u niskogradnji vezane za izgradnju i rekonstrukciju telekomunikacione mreže i istovremeno obezbediti uslove za izgradnju svih novoplaniranih TK objekata, kao i nesmetani pristup, odnosno pravo službenosti prolaza na parcelama sa TK infrastrukturom vlasniku te TK infrastrukture.

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

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

Za potrebe izrade Plana detaljne regulacije pribavljeni su 03.06.2020. godine od **TELEKOMA SRBIJE, DIREKCIJE ZA TEHNIKU, SEKTORA ZA FIKSNU PRISTUPNU MREŽU, SLUŽBE ZA PLANIRANJE I IZGRADNJU MREŽE NOVI SAD, ODELJENJA ZA PLANIRANJE I IZGRADNJU MREŽE SUBOTICA**, iz Subotice, Prvomajska 2-4, Prethodni uslovi i mišljenje na Plan detaljne regulacije za prostor istočno od pruge Subotica – Senta i južno od pruge Subotica - Segedin pod brojem **A335-143506/ JB**.

Unutar obuhvata Plana generalne regulacije postoji izgrađena telekomunikaciona Pošta Net infrastrukture i ona se sastoji od sledećih objekata i vodova:

- optički kablovi u rovu,
- koaksijalni kablovi u rovu,
- koaksijalni kablovi preko krovnih nosača i
- razvodni ormani za spoljnu montažu sa aktivnom i pasivnom opremom.

Prema Prethodnim uslovima i mišljenju na PDR za prostor istočno od pruge Subotica – Senta i južno od pruge Subotica – Segedin u Subotici koje je pod brojem **2020-84579/2** dana 02.06.2020. izradilo i dostavilo **JAVNO PREDUZEĆE „POŠTA SRBIJE“ BEOGRAD, RADNA**

JEDINICA „POŠTA NET“, Katićeva 14-18, 11000 BEOGRAD, intervencija za potrebe regulacije gradske saobraćajnice I reda – povez Senčanskog puta i Ulice Đorđa Natoševića, kao i intervencija za potrebe usaglašavanja predmetnog prostora sa strateškim ciljevima i rešenjima železničkog saobraćaja iz GUP-a Subotica – Palić do 2030. godine mogu uticati na postojeću izgrađenu Pošta NET infrastrukturu.

U narednom periodu (period očekivanog trajanja PDR-a), planirano je polaganje optičkih i koakcijalnih kablova u TK kanalizaciju, polaganje optičkih i koakcijalnih kablova u rov, postavljanje optičkih čvorova, dalja segmentacija mreže u zavisnosti od potreba i rekonstrukcija podzemne i nadzemne koaksijalne mreže, što podrazumeva zamenu postojećih koaksijalnih kablova.

Takođe je planirano i redovno investiciono održavanje u koje spada uključanje novih korisnika i redovno tekuće održavanje.

Za trase KDS vodova koristiti planirane trase TK vodova, i kod izgradnje kablovske kanalizacije neophodno je obezbediti dovoljan broj cevi, kako za trenutne potrebe tako i za eventualna kasnije proširenje i unapređenja KDS mreže.

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

2.6.1. VODOVODNA I KANALIZACIONA MREŽA

U severnom delu prostora (stambeni deo) javna vodovodna mreža je izgrađena u svim ulicama. Istočno od predmetne teritorije je Vodozahvat II, po kapacitetu i važnosti drugo izvoriste za snabdevanje grada pitkom vodom. Vodozahvat II je putem magistralnih cevovoda povezan sa Vodozahvatom I, te čine jednu celinu. Najbliži magistralni vodovod je izgrađen duž Ulice Đorđa Natoševića i Lošinjske ulice, te se predmetna teritorija na njega privezuje. Teritorija južno od Lošinjske ulice nema izgrađenu javnu vodovodnu mrežu, te ju je potrebno izgraditi. Planira se izgradnja duž Senčanskog puta čija je funkcija još jedno povezivanje mreže Subotice sa mrežom naselja Palića - trasa ovog voda nastavlja oko jezera Palić. S obzirom na to da je trasa uz Senčanski put zahtevna u pogledu izgradnje usled ukrštanja sa tri pruge trasa novog magistralnog voda se planira kroz centralni prodor u obuhvatu Plana. U svim novoplaniranim ulicama potrebno je izgraditi vodovodnu mrežu. Svi navedeni novi pravci izgradnje javne vodovodne mreže su u skladu sa “Strategijom razvoja vodosnabdevanja, kanalisanja i zaštite vodoprijemnika Subotice” (izrađena od strane Zavoda za vodoprivredu februara 2006. godine) i “Studije izbora sistema vodosnabdevanja naselja Subotica, Palić i Kelebija (izrađena od strane Zavoda za vodoprivredu i JKP Vodovod i kanalizacija novembra 2007. godine).

Sekundarna uloga javne vodovodne mreže je da predstavlja hidrantsku mrežu naselja. Hidrantska mreža naselja je snabdevena hidrantima za posredno gašenje požara – koriste se sa vatrogasnom pumpom i opremom. Planirana javna vodovodna mreža treba zadovoljiti uslove za hidrantsku mrežu naselja definisane Pravilnikom o tehničkim normativima za instalacije hidrantske mreže za gašenje požara (Sl.gl.RS 3/2018). Najvažniji tehnički zahtev ovog Pravilnika je da javni vodovod da bi bio deo hidrantske mreže naselja mora biti zatvoren u prsten i prečnika jednakog ili većeg od 100 mm. U skladu sa ovim u nekim ulicama se mora izvršiti rekonstrukcija javne vodovodne mreže, gde su prečnici manji od propisanih 100 mm.

Na predmetnom prostoru postoje AB kolektor i otvoreni kanal sliva kolektora K VI i K VII. Kolektori VI i VII su armirano-betonski, prečnika 1500 mm i evakušu otpadne sa svog sliva (severno od predmetne teritorije). Kolektor VI se, preko ulivne građevine, uliva u otvoreni kanal.

Kolektor VII je delom zacevljena deonica meliorativnog kanala (Radanovački kanal K-1), koji ima funkciju prikupljanja i evakuacije viška atmosferskih i podzemnih voda sa uzvodne teritorije. Otvorene deonice oba kolektora je spajaju pored istočnog oboda predmetne teritorije. K VII nastavlja da evakuiše sve otpadne vode do gradskog postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda (PPOV). Duž zapadne granice predmetne teritorije je izgrađen kolektor V, takođe armirano-betonski, prečnika 1500 mm i evakuiše otpadne sa svog sliva (severno od predmetne teritorije).

Generalna rešenja kolektora V, VI i VII (izrađeni 1987.) delimično pokrivaju slivnu površinu teritorije predmetnog Plana tj samo njen severni deo. Po ovim generalnim rešenjima odvođenje otpadnih voda je planirano mešovitim sistemom kanalisanja i to u obuhvatu tadašnjeg GUP-a. Usled promenjenih okvirnih uslova, merodavnih za dimenzionisanje kanalizacione mreže tokom 2001. je izvršena revizija generalnog rešenja kanalizacije upotrebljenih voda – kolektor V, a tokom 2006. je izrađena je Strategija razvoja vodosnabdevanja, kanalisanja i zaštite vodoprijemnika Subotica. Generalno razvojno opredeljenje JKP Vodovod i kanalizacija, Subotica, u pogledu kanalisanja suvišnih voda grada je prelaz sa opšteg sistema na mešoviti, i opšti i separadni, do krajnjeg - separatnog sistema. Ova razvojna orijentacija je zacrtana i u Generalnom urbanističkom planu Subotica-Palić do 2030. godine („Službeni list Grada Subotice”, broj 29/2018). Za opšti sistem postoje Generalna rešenja iz 1987. u tada važećim granicama građevinskog rejonu dok za mešoviti odnosno krajnji – separadni sistem nisu urađena konceptijska rešenja.

U okviru obuhvaćenog prostora, severni deo teritorije je pokriven kanalizacionom mrežom opšteg sistema u skladu sa Generalnim rešenjima iz 1987. godine. Za južni deo obuhvata Plana predviđen je separadni sistem, te u skladu tim je potrebno izgraditi razdvojene mreže za prihvatanje i odvođenje fekalnih i atmosferskih voda. Postojeći otvoreni kanali (deonice kolektora VI i VII) bi u skladu sa iznetim postali prijemnici atmosferskih voda, uz mogućnost njihovog zacevljenja. Za odvođenje otpadnih voda potrebno je:

- izgraditi deonicu kolektora V u Lošinjskoj ulici po opštem sistemu, sa priključenjem na kolektor K VI.
- izgraditi deonicu kolektora K VI po opštem sistemu (uz postojeći otvoreni kanal), sa priključenjem na kolektor KVII
- izgraditi deonicu kolektora K VII po opštem sistemu (uz postojeći otvoreni kanal), sa priključenjem na PPOV
- fekalnu kanalizaciju južnog dela obuhvata usmerenu ka Kolektoru VI i VII
- atmosfersku kanalizaciju južnog dela obuhvata usmerenu ka jezeru Palić.

Obzirom da se na predmetnoj teritoriji planira mogućnost funkcije proizvodnje, sve priključene tehnološke otpadne vode moraju zadovoljiti propisane uslove za ispuštanje u javnu kanalizacionu mrežu pod uslovom da se ne remeti rad gradskog PPOV-a, u skladu sa odredbama Uredbe o graničnim vrednostima emisije zagađujućih materija u vode i rokovima za njihovo dostizanje (Sl. glasnik RS 67/11,01/16) i Odluke o javnoj kanalizaciji (Sl. list grada Subotice 29/15, 38/15, 42/15, 5/18, 28/19). U slučaju potrebe, neophodno je izgraditi objekte za predtretman otpadnih voda (primarni prečistač).

Obzirom da se na predmetnoj teritoriji planira funkcija proizvodnje i privrede, za veće komplekse (gde su popločani platoi i velike krovne površine), odvođenje atmosferskih voda se rešava „produženim ispuštanjem”. Ovo podrazumeva izgradnju prihvatnih objekata – retenzija za atmosferske vode i njihovo pražnjenje sa maksimalnim protokom od 1 l/s/ha. Za atmosferske vode sa zauljenih i zaprljanih površina se predviđa odgovarajući predtretman (separator ulja).

2.7. STEPEN KOMUNALNE OPREMLJENOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA KOJI JE POTREBAN ZA IZDAVANJE LOKACIJSKE I GRAĐEVINSKE DOZVOLE

Pre početka izgradnje na parceli potrebno je da su ispunjeni min. uslovi za priključenje na javnu saobraćajnu površinu

Potreban stepen komunalne opremljenosti podrazumeva rešenje u snabdevanju vodom, odvođenju otpadnih voda i snabdevanju električnom i toplotnom energijom.

Komunalno opremanje će se obezbediti priključenjem na izgrađenu ili planiranu vodovodnu, kanalizacionu, elektroenergetsku i termoeenergetsku mrežu.

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

Regulaciona linija je linija koja razdvaja površinu javne namene od površina predviđenih za druge javne i ostale namene .

Planom se utvrđuju regulacione linije za :

- Javne površine ulice (postojeće i planirane)
- Kompleks Elektroenergetskog objekta trafostanice TS 110/20 kV „Subotica-2“
- postojeća javna zelena površina –koridor zaštitnog zelenila

RAZGRANIČENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA sa geodetskim elementima za obeležavanje parcela (koordinatama prelomnih tačaka) namenjenog za javne površine izvršeno je utvrđivanjem granica koje određuju planirane regulacione linije ulica i javnih površina definisane u graf. prilogu br. 4.4. Regulaciono – nivelacioni plan sa analitičko – geodetskim elementima za obeležavanje

U slučaju neusaglašenosti brojeva navedenih parcela i brojeva parcela na grafičkom prikazu važi grafički prilog.4.2.

Planom horizontalne regulacije ulica definisani su uslovi za dispoziciju saobraćajnih površina – kolovoza, trotoara u profilu ulice u odnosu na osu saobraćajnica.

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

Saobraćajnim rešenjem definisanim u PDR-u utvrđena je regulacija ulica, a planom nivelacije utvrđena je visinska regulacija planiranih saobraćajnica u odnosu na postojeću nivelaciju terena i nivelete izgrađenih saobraćajnica.

Na mestima gde se planiraju nove interne saobraćajno-manipulativne površine potrebno je prilagođavanje nivelete istih uslovima terena.

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

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

Nivelaciju prema susednim parcelama rešiti primenom tehničkih rešenja koja obezbeđuju zaštitu svih objekata i na način da se odvođenje atmosferskih voda sa objekta, saobraćajnih i zelenih površina obezbeđuje na sopstvenoj parceli.

2.9 USLOVI ZAŠTITE PROSTORA

2.9.1. Uslovi i mere zaštite nepokretnih kulturnih dobara

Na području obuhvaćenom planom nema zaštićenih kulturnih dobara niti objekata pod prethodnom zaštitom. Na ovom prostoru nije utvrđeno postojanje arheološkog nalazišta.

Ako se u toku izvođenja građevinskih i drugih radova na navedenom području naiđe na arheološka nalazišta, izvođač radova je dužan da odmah obustavi radove i obavesti nadležni Zavod za zaštitu spomenika kulture kako bi se obavili zaštitni arheološki radovi (Član 109 Zakona o kulturnim radovima Sl.glasnik RS br 71/94) .

2.9.2. Uslovi i mere zaštite životne sredine i života i zdravlja ljudi

Sastavni deo Odluke o izradi Plana detaljne regulacije za prostor istočno od pruge Subotica – Senta i južno od pruge Subotica - Segedin u Subotici ("Službeni list Grada Subotica", broj 5/20) je Rešenje Gradske uprave Grada Subotice – Sekretarijata za građevinarstvo broj: IV-05-350-11.3/2020 od 18.02.2020. godine, o nepristupanju izradi Izveštaja o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu za Plan.

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

- **Zakona o zaštiti životne sredine („Službeni glasnik RS” br. 135/04, 36/09, 36/2009 – dr. zakon, 72/2009-dr zakon, 43/11 - odluka US, 14/2016, 76/2018, 95/2018 i 95/2018 – dr. zakon),**
- **Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu („Sl. glasnik RS” br. 135/04 i 36/2009),**
- **Zakon o zaštiti zemljišta („Sl. glasnik RS” br. 112/2015),**
- **Zakon o zaštiti vazduha („Sl. glasnik RS” br. 36/2009 i 10/2013),**
- **Zakon o vodama („Sl. glasnik RS” br. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 i 95/2018 – dr. zakon),**
- **Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl. glasnik RS” br. 36/2009 i 88/2010),**
- **Pravilnika o dozvoljenom nivou buke u životnoj sredini („Sl. glasnik RS” br. 54/92 i 72/10) i drugih važećih propisa u ovoj oblasti.**
- **Zakona o upravljanju otpadom („Sl glasnik RS” br. 36/09, 88/10, 14/16 i 95/18).**

U cilju sprečavanja ugrožavanja životne sredine potrebno je:

- Planirane ulice izvesti u utvrđenim regulacionim širinama, sa svim planiranim saobraćajnim površinama – kolovozi, trotoari, biciklističke staze. Saobraćajnice izgraditi od tvrdog materijala (asfalt, beton) u cilju sprečavanja stvaranja prašine i blata.
- Postojeće i planirane zelene površine urediti i održavati u skladu sa funkcijom (ulično zelenilo).
- Odvođenje otpadnih voda na prostoru rešavati putem javne kanalizacione mreže u cilju sprečavanja zagađenja podzemnih voda i recipijenta. Kvalitet voda koje se upuštaju u kanizacionu mrežu treba da je u skladu sa propisanim kvalitetom koji utvrđuje nadležna vodoprivredna organizacija.
- Prostor opremiti planiranom infrastrukturom u celosti, što podrazumeva izgradnju svih planiranih infrastrukturnih objekata i vodova.
- Komunalni otpad deponovati u odgovarajuće posude u sopstvenom dvorištu u kontejnerima smeštenim na pogodnim lokacijama u sklopu parcele za poslovne objekte a u skladu sa

propisima za određenu namenu objekta – vrstu delatnosti, sa odvoženjem na gradsku deponiju, organizovano putem nadležnog komunalnog preduzeća.

Zaštita zemljišta

Mere zaštite zemljišta obuhvataju sistem praćenja kvaliteta zemljišta i njegovo održivo korišćenje, u skladu sa važećom zakonskom regulativom iz predmetne oblasti:

- u fazi izgradnje planiranih sadržaja racionalno koristiti zemljište – humusni sloj sačuvati za kasnije uređenje lokacije;
- uspostaviti organizovano upravljanje svim vrstama otpada, koje mogu nastajati na predmetnom kompleksu, kako u fazi realizacije projektnog rešenja, tako i redovnom radu proizvodnog postrojenja;
- industrijski otpad privremeno deponovati i predavati ga nadležnom komunalnom preduzeću na dalji tretman;
- komunalni otpad prikupljati u kontejnerima za tu namenu i predavati nadležnom komunalnom preduzeću;
- sa drugim vrstama otpada (opasan otpad, ambalažni otpad), postupati u skladu sa zakonskim propisima iz oblasti upravljanja otpadom;
- ukoliko dođe do havarijskog izlivanja ulja, goriva ili drugih štetnih i opasnih materija, neophodno je što pre otkloniti posledice i izvršiti sanaciju terena, a evakuaciju zagađenog zemljišta obezbediti na mesto i pod uslovima nadležne komunalne službe.

Zaštita vazduha

Zaštita kvaliteta vazduha u predmetnom kompleksu će se vršiti u skladu sa važećom zakonskom regulativom iz predmetne oblasti.

Mere zaštite vazduha:

- izrada registra izvora zagađivanja vazduha i uspostavljanje monitoringa;
- u planiranim objektima, obavezna je ugradnja opreme, odnosno primenitehničko – tehnoloških rešenja, kojima se obezbeđuje zadovoljavanje propisanih graničnih vrednosti emisije zagađujućih materija u vazduhu;
- realizovati plan ozelenjavanja, čime će se unaprediti mikroklimatski i sanitarno-higijenski uslovi prostora, a predmetno i planirano zelenilo biti u funkciji barijere u prometu zagađivača u odnosu na spoljne sadržaje;
- otpad koji nastaje u toku rada proizvodnog postrojenja, redovno prazniti i evakuisati sa lokacije preko ovlašćenog preduzeća kako bi se redukovalo stvaranje neprijatnih mirisa;
- interni saobraćaj unutar kompleksa organizovati tako da se minimizira verovatnoća saobraćajnih i drugih nezgoda, rad u praznom hodu, podizanje prašine i slično.

Zaštita voda

Zaštita i unapređenje kvaliteta površinskih i podzemnih voda zasnovana je na merama i aktivnostima kojima se njihov kvalitet štiti i unapređuje preko mera zabrane, prevencije, kontrole i monitoringa, u cilju očuvanja života i zdravlja živog sveta, smanjenja zagađenja i sprečavanja daljeg pogoršanja stanja voda.

Mere zaštite voda:

- zabranjeno ispuštanje bilo kakvih voda, osim uslovno čistih atmosferskih i prečišćenih otpadnih voda, koje obezbeđuju održavanje odgovarajuće, propisane klase vode u recipijentu i koje, po važećim zakonskim aktima, zadovoljavaju propisane vrednosti;

- neophodno je stalno praćenje količine i kvaliteta otpadnih voda, kao i stalno praćenje tehnološkog procesa prečišćavanja i kvaliteta prečišćenih otpadnih voda, što predstavlja uslov za preventivno delovanje i pravovremeni odgovor na mogući problem u sistemu;
- sa površina za parkiranje i ostalih površina na kojima se može očekivati pojava zauljenih atmosferskih voda, obavezno je kanalisanje i tretman istih u separatoru - taložniku do zahtevanog nivoa, pre upuštanja u recipijent._
- zabranjeno je ispuštanje u javnu kanalizaciju onih otpadnih voda koje sadrže opasne i štetne materije iznad propisanih vrednosti ili koje mogu štetno delovati na mogućnost prečišćavanja voda iz kanalizacije ili koje mogu štetiti kanisanju i postrojenju za prečišćavanje voda

Zaštita od buke

Zaštita od buke na području obuhvata PDR-a mora biti integralni deo akustičnog zoniranja područja Grada Subotice i sprovodiće se u skladu sa važećom zakonskom regulativom iz predmetne oblasti.

Mere zaštite od buke:

- realizovati saobraćajnice na način koji obezbeđuje dobru protočnost i odvijanje saobraćaja;
- sve pristupne i manipulativne površine, u okviru lokacije, mora da budu betonirane ili asfaltirane, odnosno mora da imaju zastore koji obezbeđuju smanjenje nivoa buke i vibracija;
- izvršiti ozelenjavanje okoline a po mogućstvu i samih parking površina;
- formirati zaštitni zeleni pojas od višespratnog zaštitnog zelenila;
- formirati zeleni pojas duž internih saobraćajnica na način koji ne umanjuje vidljivost i bezbednost saobraćaja (nisko rastinje).

2.9.3. Zaštita prirodnih dobara

U obuhvatu Plana detaljne regulacije južni deo predmetnog prostora nalazi se unutar zaštitne zone Parka Prirode "Palić", a jugoistočni rub prostora obuhvata deonicu kanala i zaštitnog zelenila koje se nalazi unutar granice Parka prirode (režim zaštite III stepena).

U toku izrade Plana pribavljeno je **Rešenje o uslovima zaštite prirode od strane Pokrajinskog zavoda za zaštitu prirode broj: 03-1093/2 od 02.06.2020.** Ovim rešenjem zaštite prirode propisana je integracija mera zaštite u poglavlja Plana koja obrađuju pravila uređenja i građenja, infrastrukture i zelene površine.

Na prostoru Parka prirode i zaštitne zone nije dozvoljeno planiranje objekata i aktivnosti:

- koje negativno utiču na hidrološki režim zaštićenog područja (npr. Uticaja na kretanje podzemnih voda prema jezeru) ili na kvalitet vode jezera. Preduslov za izgradnju objekata je priključenje na kanalizaciju.
- Otvaranje deponija, odlaganje opasnih materija i sve vrste fizičkog i hemijskog zagađenja (npr. Zasipanje terena šutom, nepropisno odlaganje otpada;)
- Podizanje objekata i izvođenje radova koji narušavaju ekološki ili vizuelni integritet područja (npr. zacevljenje kolektora ne sme da ugrožava funkcionalnost višespratnog zaštitnog zelenog pojasa)

Prilikom izvođenja svih zemljanih radova uzeti u obzir da pronađena geološka i paleontološka dokumenta (fosili, minerali, kristali i dr.) koja bi mogla predstavljati zaštićenu prirodnu vrednost, nalazač je dužan da prijavi nadležnom Ministarstvu u roku od osam dana od dana pronalaska, i preduzme mere zaštite od uništenja, oštećivanja ili krađe.

2.9.4. Mere zaštite od požara, elementarnih nepogoda i drugih opasnosti

U cilju zaštite građevinskih objekata i ostalih sadržaja u prostoru, pri njihovom projektovanju i izvođenju potrebno je uzeti u obzir merodavne parametre, koji se odnose na zaštitu od elementarnih nepogoda (vrsta i količina atmosferskih padavina, debljina snežnog pokri vaća, jačina vetra, nosivost terena, visina podzemnih voda i sl.).

Mere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mere za sprečavanje nepogoda ili ublažavanje njihovog dejstva, mere koje se preduzimaju u slučaju neposredne opasnosti od elementarnih nepogoda, mere zaštite kada nastupe nepogode i mere ublažavanja i otklanjanja neposrednih posledica nastalih dejstvom nepogoda ili udesa.

Mere zaštite od zemljotresa

Područje Subotice spada u zonu ugroženu zemljotresima jačine VIII MCS.

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

Mere zaštite od požara

Zaštita od požara obezbeđena je obavezom korišćenja nezapaljivih materijala za njihovu gradnju pravilnom ugradnjom instalacija, odgovarajućom protivpožarnom hidrantskom mrežom, prohodnošću terena, odnosno obezbeđenjem pristupa svim objektima u slučaju potrebe, a u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara ("Službeni glasnik RS", br. 111/09 i 20/15), Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara ("Službeni list SFRJ", broj 30/91) i ostalim propisima koji regulišu ovu oblast.

Mere zaštite od udara groma

Zaštita od udara groma treba da se obezbedi izgradnjom gromobranske instalacije, koja će biti pravilno raspoređena i pravilno uzemljena prema Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja ("Službeni list SRJ" broj 11/96) i drugim propisima.

Ukoliko na teritoriji obuhvaćenoj planom postoje radioaktivni gromobrani, neophodno ih je ukloniti - zameniti.

Mere zaštite od ratnih dejstava

U obuhvatu plana nema posebnih uslova i zahteva za prilagođavanje potrebama odbrane zemlje.

Sklanjanje ljudi, materijalnih i kulturnih dobara

Kao mera zaštite stanovništva od ratnih dejstava kod izgradnje objekata u zavisnosti od namene prostora neophodno je pridržavati se važećih propisa.

Stupanjem na snagu Zakona o izmenama i dopunama Zakona o vanrednim situacijama (Sl glasnik RS br 93/2012) prestale su da važe odredbe koje se odnose na nadležnost JP za skloništa za utvrđivanje uslova i mera zaštite od ratnih dejstava.

Sklanjanje ljudi, materijalnih i kulturnih dobara obuhvata planiranje i korišćenje postojećih skloništa, drugih zaštitnih objekata, prilagođavanje novih i postojećih komunalnih objekata i podzemnih saobraćajnica, kao i objekata pogodnih za zaštitu i sklanjanje, njihovo održavanje i korišćenje za zaštitu ljudi od prirodnih i drugih nesreća u skladu sa odredbama Zakona o odbrani («Službeni glasnik RS» br. 116/07, 88/09, 88/09 – dr.zakon i 104/09 – dr. zakon) i drugih važećih propisa i normativa vezanih za ove oblasti.

Kao drugi zaštitni objekti koriste se podrumске i druge podzemne prostorije u stambenim i drugim zgradama, prilagođene za sklanjanje ljudi i materijalnih dobara.

Kao javna skloništa mogu se koristiti i postojeći komunalni, saobraćajni i drugi infrastrukturni objekti ispod površine tla, prilagođeni za sklanjanje.

Investitor je dužan da prilikom izgradnje novih komunalnih i drugih objekata u gradovima prilagodi te objekte za sklanjanje ljudi.

Izgradnja, prilagođavanje komunalnih, saobraćajnih i drugih podzemnih objekata za sklanjanje stanovništva vrši se u skladu sa propisima.

2.9.5. Uslovi za evakuaciju otpada

Investitori i vlasnici objekata dužni su da obezbede kontejnere za odnošenje otpada i predaju ih nadležnom preduzeću na upravljanje.

Odlaganje smeća vrši se u kontejnerima smeštenim na pogodnim lokacijama u sklopu parcele ili u odgovarajućim prostorijama u objektu za javne, poslovne i proizvodne objekte a u skladu sa propisima za objekte određene namene, sa odvoženjem na gradsku deponiju, organizovano i putem nadležnog komunalnog preduzeća.

Kontejnere locirati tako da budu van glavnih tokova kretanja lako dostupnim motornim vozilima radi nesmetanog pražnjenja.

Za smeštaj kontejnera za odlaganje smeća mogu se koristiti prostorije u objektima koje moraju ispunjavati najstrožije higijenske uslove - u pogledu redovnog čišćenja, održavanja, dezinfekcije, dobrog ventilisanja i sl.

Takođe, do njih se mora ostvariti neometan pristup vozilima i radnicima komunalnog preduzeća zaduženom za odnošenje smeća.

Prilazni putevi do mesta gde se planira držanje posuda za čuvanje i sakupljanje otpada treba da budu dvosmerni za saobraćaj specijalnih vozila za odvoz otpada, maksimalnog opterećenja do 10 t, širine do 2,5 m i dužine do 12 m.

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

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

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

Prilikom utvrđivanja lokacija za postavljanje kontejnera za komunalni otpad mora se voditi računa da oni budu smešteni na izbetoniranim platoima ili u posebno izgrađenim nišama (betonskim boksovima) u okviru granica fornirane građevinske parcele, uz objekat kojem pripada. Za neometano obavljanje usluge iznošenja smeća neophodno je obezbediti direktan prilaz za komunalna vozila i radnike JKP "Čistoća i zelenilo" Subotica. Kontejnere je moguće smestiti i u smećarama (ili posebno određenom prostoru za te potrebe) unutar samog objekta, pri čemu se moraju ispoštovati napred navedeni uslovi za pristup. Smećare se grade kao zasebne, zatvorene prostorije, bez prozora, sa el. osvetljenjem, jednim točecim mestom sa slavinom i holenderom, Gajger slivnikom i rešetkom na podu, radi lakšeg održavanja higijene tog prostora. Za deponovanje otpadaka drugačijeg sastava od komunalnog smeća, a koji ne pripada grupi opasnog otpada, neophodno je nabaviti specijalne sudove koji će biti postavljeni u skladu sa napred navedenim normativima, a prazniće se prema potrebama investitora i sklopljenim ugovorom sa JKP "Čistoća i zelenilo" Subotica.

Privremeno skladištenje eventualno prisutnog opasnog otpada vršiti isključivo u skladu sa čl. 36. i 44. **Zakona o upravljanju otpadom ("Sl glasnik RS" br. 36/09, 88/10, 14/16 i 95/18).**

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

Javne prostore, saobraćajne i pešačke površine, prilaze do objekata i projektovanje objekata kako novoplaniranih tako i objekata koji se rekonstruišu (stambenih, objekata za javno korišćenje i dr.), planirati u skladu sa odredbama:

- Zakona o sprečavanju diskriminacije osoba sa invaliditetom („Sl glasnik RS“ br. 33/2006) i
- Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama ("Sl. glasnik RS", br. 22/2015).
- Prilikom projektovanja i izgradnje zgrada javne i poslovne namene, objekata za javnu upotrebu (ulice, trgovi, parkovi i sl.), kao i stambenih i stambeno-poslovnih zgrada sa deset i više stanova potrebno je ispoštovati sve saobraćajne kriterijume kako bi se obezbedio nesmetan pristup licima sa posebnim potrebama;
- Ispunjavanje uslova u pogledu pristupa se odnosi na projektovanje i planiranje novih objekata i prostora, dogradnju novih objekata, kao i na rekonstrukciju i adaptaciju postojećih objekata, kada je to moguće u tehničkom smislu.
- U okviru svakog pojedinačnog parkirališta predvideti rezervaciju i obeležavanje parking mesta za upravno parkiranje vozila invalida, u skladu sa standardom SRPS U.A9.204.

2.11. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE

Objekti visokogradnje moraju biti projektovani, izgrađeni, korišćeni i održavani na način kojim se obezbeđuju propisana energetska svojstva i kako je propisano:

- Pravilnikom o energetske efikasnosti zgrada ("Sl.gl. RS " br.61/2011), kojim se bliže propisuju energetska svojstva i način izračunavanja toplotnih svojstava objekata visokogradnje, kao i energetske zahteve za nove i postojeće objekte.
- Pravilnikom o uslovima, sadržaju i načinu izdavanja sertifikata o energetske svojstvima zgrada (Sl.gl. RS 61/2011 i 3/2012).

Radi povećanja energetske efikasnosti, prilikom projektovanja, izgradnje i kasnije eksploatacije objekata, kao i prilikom opremanja energetskom infrastrukturuom, potrebno je primeniti sledeće mere:

- prilikom projektovanja voditi računa o obliku, položaju i povoljnoj orijentaciji objekata, kao i o uticaju vetra na lokaciji;
- koristiti klasične i savremene termoizolacione materijale prilikom izgradnje objekata za boravak ljudi (polistireni, mineralne vune, poliuretani, kombinovani materijali, drvo, trska i dr.);
- u instalacijama osvetljenja u objektima i u instalacijama spoljne i dekorativne rasvete upotrebljavati energetske efikasne rasvetne tela.
- postavljati solarne panele (fotonaponske module i toplotne kolektore) kao samostojeće, fasadne i krovne elemente gde tehničke mogućnosti to dozvoljavaju;

- razmotriti mogućnost postavljanja tzv. zelenih krovova i fasada, kao i korišćenje atmosferskih voda;
- razmotriti mogućnost ugradnje automatskog sistema za regulisanje potrošnje svih energetske uređaja u objektu.

Neke zgrade, kao što su istorijski spomenici, verski objekti, poljoprivredne zgrade, mogu biti izuzete iz primene ovih mera. Mere za dalje poboljšavanje energetske karakteristika zgrade ne smeju da budu u suprotnosti sa drugim suštinskim zahtevima, kao što su pristupačnost, racionalnost i nameravano korišćenje zgrade.

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

Objekti visokogradnje moraju biti projektovani, izgrađeni, korišćeni i održavani na način kojim se obezbeđuju propisana energetska svojstva.

Energetska svojstva utvrđuju se izdavanjem sertifikata o energetske svojstvima zgrada koji izdaje ovlašćena organizacija koja ispunjava propisane uslove za izdavanje sertifikata o energetske svojstvima zgrada.

Sertifikat o energetske svojstvima zgrada čini sastavni deo tehničke dokumentacije koja se prilaže uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole.

2.12. PRAVILA PARCELACIJE, PREPARCELACIJE I ISPRAVKE GRANICA PARCELA

OPŠTA PRAVILA

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

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

Građevinska parcela mora imati pristup na javnu saobraćajnicu.

U postojećim ranije formiranim radnim kompleksima koji su se usitnili (zbog različitih pravno imovinskih odnosa), radi obezbeđivanja pristupa svakom delu bloka mogu se formirati zajedničke interne saobraćajnice za koje se može izdvojiti posebna parcela minimalne širine 5,50m. U ovakvim slučajevima je obavezna izrada Urbanističkog projekta za uređenje i izgradnju.

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

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

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

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

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

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

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

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

Pravilo se primenjuje u svim zonama.

Planirani elementi regulacije prikazani su na grafičkom prilogu broj 4.5.

NOVOFORMIRANE GRAĐEVINSKE PARCELE ULICA utvrđene su na sledeći način:

Postojeće i planirane regulacije ulica (16,45ha) unutar kojih je planirana izgradnja saobraćajne infrastrukture (kolovoz, trotoar, biciklistička staza, hortikulturna uređenja slobodnih površina - javne zelene površine) u skladu sa rangom saobraćajnice, kao i komunalne infrastrukture (elektroenergetska i telekomunikaciona mreža sa objektima, vodovodna i kanalizaciona mreža) dimenzionisana u odnosu na utvrđene urbanističke parametre i u skladu sa stečenim obavezama u pogledu predviđenih proširenja mreža saobraćajne i komunalne infrastrukture u skladu sa studijama i planovima razvoja definisanih od strane nadležnih institucija i preduzeća u cilju stvaranja uslova za izgradnju objekata u zonama porodičnog stanovanja, proizvodnje i privrede u skladu sa Generalnim urbanističkim planom.

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

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

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

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

- **PLANIRANE POVRŠINE JAVNE NAMENE**

Spisak katastarskih parcela za planirane površine javne namene -ulice

Cele k.p. br. 14457/6, 14459/4, 14460/2, 14464/2, 14463/2, 14462/6, 14462/4, 14461/2, 14460/3, 14480/3, 14479/1, 14479/2, 14465/1, 14466/3, 14465/7, 14465/8, 14465/9, 14466/1, 14155/7, 14155/1, 14155/2, 14155/3 i 14792/1 K.O. Novi grad.

Delovi k.p. br. 14792/3, 14194/10, 14194/8, 14194/9, 14195/3, 14194/6, 14793/5, 14195/2, 14155/6, 14793/6, 14194/4, 14793/3, 14155/5, 14178, 14179, 14180, 14181, 14182, 14183, 14184, 14185, 14186, 14187, 14188, 14189, 14190, 14191, 14192/1, 14193, 14194/5, 14467, 14475/2, 14476/1, 14477/1, 14478/1 K.O. Novi grad.

III PRAVILA GRAĐENJA

3.1. URBANISTIČKI USLOVI I PRAVILA GRAĐENJA PO ZONAMA

Pravila građenja utvrđena su za pretežne namene, odnosno zone u obuhvatu plana i odnose se na pojedinačne građevinske parcele u meri dovoljnoj da budu osnov za izdavanje lokacijskih uslova na ukupnom zemljištu obuhvaćenom planom.

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

- ZONA PORODIČNOG STANOVANJA
- ZONA PROIZVODNJE I PRIVREDE
- ZONA OBJEKTA JAVNE NAMENE – infrastrukturni objekat

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

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

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

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

3.1.1. ZONA PORODIČNOG STANOVANJA

- Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi u zoni

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

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

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

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

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

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

Vrsta i namena objekata čija izgradnja je zabranjena u zoni

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

U ZONI PORODIČNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA nije dozvoljena izgradnja:

- poslovnih i proizvodnih objekata, sa delatnostima čije je odvijanje u stambenim zonama – odnosno naseljenim mestima uopšte, Zakonom i propisima zabranjeno.
- proizvodnih objekata – proizvodni pogoni male privrede, izuzev skladišno – magacinskih prostora uz stambeni objekat.

- poslovnih, poslovno – skladišnih objekata i objekata proizvodnog zanatstva, koji vrstom i karakterom delatnosti mogu ugroziti životnu sredinu i uslove stanovanja raznim štetnim uticajima; bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, za koje je potrebna izrada Procene uticaja na životnu sredinu, odnosno za koje Procenom utvrđena moguća štetna dejstva ni predviđenim merama zaštite ne mogu u potpunosti da se uklone, na način potpunog obezbeđenja okoline od zagađenja.
- mini farmi
- mini klanica
- stovarišta građevinskog materijala – drvvara,
- ekonomskih objekata (živinarnici, svinjci, govedarnici sa pretećim objektima).

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

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

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

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

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

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

Objekti na građevinskoj parceli mogu biti postavljeni:

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

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

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

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

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

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

Položaj objekta u odnosu na regulacionu liniju definisan je građevinskom linijom, koja predstavlja liniju do koje se objekat može graditi.

Minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije za sve objekte čija je izgradnja dozvoljena u zoni porodičnog stanovanja je 5,0 m, a izuzetak predstavljaju blokovi u kojima su postojeći objekti postavljeni na različitim udaljenostima od regulacione linije ili se pak poklapaju sa njom "ivična gradnja"; građevinska linija za planirane objekte u ovim blokovima se utvrđuje prema poziciji većine izgrađenih objekata (50%) u bloku tj. uličnom potezu.

U slučaju da već formirane stambene ulice ili planirane stambene ulice u zoni Porodičnog stanovanja imaju ili su planirane u širini od minimum 15m moguća je "izuzetno" izgradnja zasebnih garaža na regulacionoj liniji nezavisno od udaljenosti građevinske linije glavnog stambenog objekta od ulične regulacione linije. Uz uslov da je od postojeće linije kolovoza do regulacione linije udaljenost min. 4.0m.

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

Građevinska linija za postavljanje pratećih i poslovnih objekata planiranih kao drugi objekat na parceli sa porodičnim stambenim objektom, utvrdiće se Lokacijskim uslovima, a na osnovu međusobnog položaja - najmanjeg dozvoljenog rastojanja objekata na pripadajućoj i susednim parcelama utvrđenih u odnosu na njihovu namenu, spratnost i način postavljanja na parceli definisanih Planom.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele

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

URBANISTIČKI POKAZATELJI	PORODIČNO STANOVANJE SREDNJIH GUSTINA
INDEKS ZAUZETOSTI	max. 40%
UČEŠĆE POSLOVANJA	max. 40%

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

Porodični stambeni objekti, za potrebe generacijske podele, u gabaritu jedinstvenog objekta mogu imati maksimalno tri stambene jedinice, a njihova izgradnja je uslovljena veličinom parcele i dozvoljenim urbanističkim parametrima.

Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata

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

Visina glavnog objekta unutar zone definisana je rastojanjem od nulte kote objekta do kote strehe i ona maksimalno iznosi 10,0m u slučaju izgradnje objekta spratnosti Su+P+1+Pk.

U potkrovnoj etaži moguća je izgradnja maksimalno 1 (jedne) etaže i u tom slučaju ne dozvoljava se izgradnja tavana iznad potkrovnе etaže.

Maksimalna spratnost drugih objekata koji se kao zasebni grade na parceli sa porodičnim objektom je **P** (prizemlje), s tim što se poslovni objekti koji se planiraju kao zasebni mogu graditi do spratnosti maksimalno **P+1** (prizemlje + sprat) uz zadovoljenje propisanih uslova u pogledu udaljenosti od objekata na parceli i susednim parcelama. Visina ovih objekata je max. 7,5 m do kote strehe.

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

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

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

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

Prizemlje – za stambene ili poslovne prostorije,

Visoko prizemlje – za stambene ili izuzetno poslovne prostorije,

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

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

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

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

Utvrđivanje kote prizemlja

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

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

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

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

Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

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

- pomoćni objekti,
- poslovni objekti,

- uslužnog zanatstva

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

Poslovni objekti kao drugi objekti na parceli sa stambenim objektom mogu se graditi uz uslov da površina parcele iznosi najmanje 500m² (za poslovne objekte) i da su ispoštovana sva pravila u pogledu građenja i uređenja utvrđena Planom.

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

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

Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

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

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

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

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

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

Uslovi za ograđivanje parcele

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.2. ZONA PROIZVODNJE I PRIVREDE

Izgradnja novih objekata ili kompleksa na parcelama koje ispunjavaju uslove za građevinsku parcelu u zoni PROIZVODNE delatnosti sprovodiće se na osnovu pravila iz Plana.

Izuzetak čini izgradnja objekata na parcelama većim od 10000m² za koje se propisuje se dalja razrada kroz izradu Urbanističkog projekta za potrebe urbanističko-arhitektonске razrade lokacije.

Rekonstrukcija i dogradnja nedostajućih sadržaja uz postojeće PROIZVODNE objekte dozvoljava se na osnovu pravila građenja iz predmetnog plana uz uslov poštovanja urbanističkih parametara, kao i propisa i normativa za određenu namenu objekata.

Prema pravilima ovog plana dozvoljena je promena tipa proizvodnje i promena delatnosti sa prenamenom proizvodnih objekata uz uslov da je takva delatnost dozvoljena za obavljanje unutar građevinskog područja, odnosno da se u obavljanju planirane delatnosti mogu ispoštovati svi kriterijumi zaštite i očuvanja životne sredine regulisani važećim zakonima i propisima u ovoj oblasti. Izuzetak čini rekonstrukcija u cilju prenamene objekata na parcelama većim od 10000m² za koje se propisuje se izrada Urbanističkog projekta.

U zonama proizvodnje, osim osnovne namene, dozvoljena je izgradnja i poslovnih objekata svih namena.

Dozvoljene proizvodne delatnosti unutar zone proizvodnje moraju biti u skladu sa Zakonom o proceni uticaja na životnu sredinu (*"Sl. glasnik RS", br.135/04 i 36/2009*) i Uredbom o utvrđivanju Liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i Liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu (*"Sl. glasnik RS", br.114/2008*), utvrdi da nije potrebna izrada studije Procene uticaja na životnu sredinu, odnosno za koje se na osnovu izrađene studije Procene uticaja na životnu sredinu ustanovi da u pogledu planiranog proizvodnog i tehničko-tehnološkog procesa, vrste i količine energije, kao i procene vrste i količine otpadaka, zagađenja vazduha, zemljišta, vode i drugog ne ugrožavaju životnu sredinu, odnosno da se planiranim merama na sprečavanju propratni negativni uticaji proizvodne delatnosti, negativno dejstvo u potpunosti može ukloniti ili svesti na zakonom utvrđene dozvoljene norme.

Pravila u pogledu veličine i širine parcele prema nameni i vrsti objekata

Veličina parcele namenjene izgradnji proizvodnih objekata mora biti dovoljna da primi sve sadržaje koji su uslovljeni konkretnom namenom objekta, kao i prateće sadržaje uz obezbeđivanje propisanog indeksa zauzetosti zemljišta.

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

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

Minimalna veličina parcele za izgradnju **proizvodnih objekata** unutar zone je **2500 m²**, dok se maksimalna veličina ne uslovljava. Minimalna širina uličnog fronta je **40 m**.

Minimalna veličina parcele za izgradnju **poslovno-komercijalnih, poslovno-skladišnih, robno-transportnih kao i servisno-uslužnih objekata** unutar zone proizvodnje je **1500 m²**, dok se maksimalna veličina ne uslovljava. Minimalna širina uličnog fronta je **30 m**. Uslov je da se takve parcele ne smeju dalje deliti tj. nedozvoljava se njihova deoba niti usitnjavanje.

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

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

Parcelacija i preparcelacija dozvoljena je do utvrđenog propisanog minimuma.

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

Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi u zoni

Dozvoljene proizvodne delatnosti na obuhvaćenom prostoru su iz oblasti:

- proizvodno zanatstvo
- proizvodni pogoni male i velike privrede, magacini i skladišta vezana za proizvodnju ili kao samostalna delatnost koja se prema **Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu (Sl. gl. RS br. 135/04 i 36/09)** i **Uredbi o utvrđivanju liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu (Sl. glasnik RS br. 114/2008)** ne nalaze se na Listi projekata za koje je obavezna procena uticaja na životnu sredinu, odnosno koje prema karakteristikama proizvodnog i tehničko-tehnološkog procesa ne ugrožavaju životnu sredinu; bukom, vibracijama, emanacijama, štetnim gasovima, vrstom i količinom otpadaka i drugim štetnim uticajima.

Osim gore navedenih dozvoljeno je građenje i sledećih objekata:

- POSLOVNI objekti u koje su uključeni i objekti servisno-uslužnih delatnosti (npr. stanice za snabdevanje gorivom, praonice vozila..) kao i komercijalni objekti tipa robno-tržnih centara, veleprodajnih objekata.

- POSLOVNO-PROIZVODNI objekat
- POSLOVNO-SKLADIŠNI objekat
- PROIZVODNO-SKLADIŠNI objekat (robno transportne usluge, skladištenje i sl.)
- POSLOVNO-PROIZVODNO-SKLADIŠNI objekat
- DRUGI objekti na parceli, u sklopu planiranih poslovnih kompleksa mogu se graditi i drugi objekti koji su neophodni za obavljanje osnovne delatnosti i to: administrativno upravne zgrade, otvorena i zatvorena skladišta, komunalni objekti, kao i objekti javne namene npr. sportsko - rekreativni objekti.

Urbanistički uslov je da objekti proizvodne delatnosti na obuhvaćenom prostoru mogu biti realizovani na parceli **minimalne veličine 2500 m²**, uklopljeni u utvrđeni indeks zauzetosti parcele, a tako da ne ugrožavaju objekte na susednim parcelama, niti uslove življenja u neposrednom urbanom okruženju.

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

Vrsta i namena objekata čija izgradnja je zabranjena u zoni

Na prostoru u granicama Plana **zabranjena je izgradnja:**

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

Položaj objekata na parceli

Građevinske linije planiranih objekata su definisane u odnosu na postojeće i planirane regulacione linije ulica, odnosno granicu javnih površina, a njihov položaj je definisan na grafičkom prilogu broj 4.5. koji je dat u sklopu ovog elaborata. U ovoj zoni je građevinskim linijama definisan prostor za gradnju objekata u okviru kojeg se u skladu sa indeksima mogu graditi objekti.

Dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti varira u zavisnosti od namene objekata koji su planirani za gradnju na istom, a zatim i od oblika, veličine i dubine bloka, odnosno veličine građevinske parcele uz uslov optimalnog i racionalnog korištenja prostora bloka i uvažavanje njegovih specifičnosti.

URBANISTIČKI PARAMETRI	ZONA PROIZVODNJE
INDEKS ZAUZETOSTI	max. 50 %

U ZONI POSLOVNJA SA PROIZVODNjom, ukoliko je parkiranje obezbeđeno u podzemnoj etaži, maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti je 60%.

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

Procenat učešća zelenila u sklopu zone je **min 20%** ukoliko planirana namena objekta zahteva u većem obimu manipulativne i saobraćajne površine, kao funkcionalni deo objekta.

Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata

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

Uobičajena spratnost (ali ne i strogo definisana zato što zavisi od tehnologije delatnosti) **proizvodnih i skladišnih objekata** je P (prizemlje) sa svetlom visinom od min. 4–6 m. Maksimalna spratnost ovih objekata je P+1 (prizemlje + sprat), a izuzetno i više zavisno od zahtevane tehnologije.

Dozvoljena je izgradnja podruma ili suterena ukoliko nema smetnji geotehničke ili hidrotehničke prirode.

Visina objekta – rastojanje od nulte kote terena do kote slemena, za poslovne objekte spratnosti do P+2 može biti **max. 12,0 m**, odnosno izuzetno, za poslovne objekte koji se grade sa većom spratnošću i kombinacijom standardnih i specifičnih etaža i proizvodne objekte - **do 16,0 m**.

Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

U sklopu planiranih proizvodnih, poslovnih i komercijalnih kompleksa dozvoljena je izgradnja drugih objekata i to onih koji su isključivo u funkciji pratećih ili pomoćnih sadržaja koji dopunjuju osnovnu namenu.

U zoni se mogu graditi i drugi objekti na parceli:

- pomoćni objekti (garaže, ostave, septičke jame, bunari, cisterne....)
- poslovni i skladišni objekti
prema uslovima utvrđenim u okviru ovog poglavlja.

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

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

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

Položaj objekata u odnosu na regulacionu liniju definiše se građevinskom linijom, koja predstavlja liniju do koje se objekat može graditi i koja iznosi min. 5,0m u odnosu na regulacionu liniju ulice, a u zavisnosti od organizacije i veličine predmetnog kompleksa.

Minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije za objekte svih namena planiranih u zoni proizvodnje **iznosi 5,0m**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Uslovi u pogledu međusobnog položaja objekata prema vrsti i nameni

Građenje novog proizvodnog odnosno poslovnog objekta od drugog objekta bilo koje vrste izgradnje ili nestambenog objekta uslovljeno je na udaljenosti od **5,0 m**, odnosno na međusobnoj udaljenosti koja je kao minimalna utvrđena u odnosu na visinu objekta (min. polovina

visine višeg objekta, odnosno četvrtina visine višeg objekta ako objekat na naspramnim bočnim fasadama ne sadrži otvore) i uslov obezbeđenja minimalnog trajanja direktnog dnevnog osunčanja drugih objekata (min. polovina trajanja dnevnog osunčanja).

Uslovi za utvrđivanje kote prizemlja objekata

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

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

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

Uslovi za pristup parceli i parkiranje vozila

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

Sem uređenja pešačkih i kolskih pristupa kao i pristupa za nesmetano kretanje starih, hendikepiranih i invalidnih lica u okviru kompleksa koji su namenjeni za javno korišćenje, podrazumeva se izvođenje interne saobraćajnice, kao i potrebne manipulativne površine po pravilu sve sa tvrdim zastorom.

Slobodne površine na parceli se po pravilu ozelenjavaju i hortikulturno uređuju (travnjaci, cvetnjaci, drvoređi i sl.), oplemenjuju urbanim mobilijarom (fontane, skulpture, klupe...).

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

Za poslovne objekte obezbediti uslov – 1 parking ili garažno mesto na 70,0m² korisnog prostora. Parking prostor za korisnike poslovnog objekta može se urediti u delu parcele prema ulici – ispred objekta, povlačenjem građevinske linije objekta u dubinu parcele u odnosu na regulacionu liniju ulice u potrebnoj širini, ukoliko se time ne narušava način gradnje u uličnom potezu, bloku i stvoreni urbani red.

Smeštaj vozila – kamiona i radnih mašina koje su neophodne za obavljanje poslovne i radne delatnosti planirane u sklopu poslovnih i proizvodnih objekata čija je realizacija dozvoljena u zoni, rešavati isključivo na pripadajućoj parceli, u skladu sa uslovima organizacije i uređenja parcele.

Broj parking mesta dimenzionisati na sledeći način:

1. za poslovne prostore 1 parking – garažno mesto na 70 m² korisnog prostora.
2. trgovina na veliko – jedno PM na 50 m² korisnog prostora.
3. proizvodni, magacinski i industrijski objekat – jedno PM na 200 m² korisnog prostora.

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

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

Uslovi za uređenje pripadajuće parcele objekta

Uređenje parcele treba da je u skladu sa namenom i funkcijom objekata, sa kolskim pristupima rešenim adekvatno saobraćajnim potrebama.

Uređenje slobodnog prostora građevinske parcele podređeno je obezbeđenju kolskih i pešačkih pristupa objektima, garažama i parkinzima kao i pristupa za nesmetano kretanje hendikepiranih i invalidnih lica u okviru poslovnog kompleksa.

Takođe se podrazumeva izvođenje interne saobraćajnice, kao i potrebne manipulativne površine po pravilu sve sa tvrdim zastorom.

Slobodne površine na parceli se po pravilu ozelenjavaju i hortikulturno uređuju (travnjaci, cvetnjaci, drvoredi i sl.), oplemenjuju urbanim mobilijarom (fontane, skulpture, klupe...).

Uslovi za ograđivanje građevinske parcele

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

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

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

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

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

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

Parcelu javne namene planiranu za izgradnju objekata trafo stanica potrebno je ograditi prema ulici transparentnom ogradom, do visine 2,0 m, postavljenom na regulacionoj liniji ulice, u skladu sa uslovima utvrđenim za ograđivanje građevinskih parcela formiranih za građenje objekta na ostalom građevinskom zemljištu

3.1.3. ZONA OBJEKTA JAVNE NAMENE – infrastrukturni objekat

Prostor koji čine k.p. br. 14475/3, 14475/4 i 14476/2 K.O. Novi grad pripada kompleksu Elektonergetskog objekta transformatorske stanice 110/20 kV „Subotica-2“.

Planom nije predviđeno proširenje predmetnog kompleksa, već se isključivo zadržava postojeća granica.

Unutar kompleksa je moguće izvršiti isključivo dopunu sadržaja kroz izgradnju različitih objekata i postrojenja koja su namenjena funkcionisanju i unapređenju tehnologije primarnog procesa, distribucije električne energije.

3.2. USLOVI ZA ZAŠTITU SUSEDNIH OBJEKATA

Prilikom izgradnje novih objekata, nezavisno od njihove namene, voditi računa da oni u konstruktivnom smislu ne ugrožavaju uslove za izgradnju objekata na susednim parcelama.

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

Građenje novih objekata svih vrsta i namena planirati na udaljenostima od susednih međa definisanih planom.

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

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

Građenju novog objekta u smislu dogradnje uz postojeći objekat ili objekte realizovane na susednoj treba da prethodi geomehaničko ispitivanje tla na kojem se gradi objekat, obaveza provere stabilnosti temelja objekta ili objekata uz koje se planirani objekat dograđuje, kao i obaveza zaštite susednog objekta.

3.3. USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU, DOGRADNJU I ADAPTACIJU POSTOJEĆIH OBJEKATA I PRAVILA ZA OBJEKTE KOJI SU PLANIRANI ZA RUŠENJE

Porodični stambeni objekti

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

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

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

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

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

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

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

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

U ulicama u kojima je planom definisana nova građevinska linija u odnosu na postojeću regulaciju i objekte dozvoljava se njihova rekonstrukcija, prenamena i dogradnja do maksimalne vrednosti indeksa zauzetosti građevinske parcele definisane za zonu porodičnog stanovanja, s tim da će se kod eventualne nove izgradnje, glavni objekat graditi na građevinskoj liniji definisanoj ovim planom.

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

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

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

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

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

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

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

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

Dogradnja nad pomoćnim objektima koji su izgrađeni kao samostalni zasebni objekti na parceli nije dozvoljena prostorom namenjenim za stanovanje, jer nije dozvoljen drugi stambeni objekat na jednoj građevinskoj parceli, a jeste nad postojećim pomoćnim i poslovnim prostorima naslonjenim

Objekti predviđeni za rušenje na postojećoj regulaciji ulice koja se planskim rešenjem zadržava mogu se rekonstruisati uz povećanje horizontalnog i vertikalnog gabarita tako da se uklope u plansko rešenje i zadržati. Dozvoljena je mogućnost prenamene ovih objekata.

Stambeni i poslovni objekti koji su predviđeni za rušenje, a nalaze se unutar planiranih regulacionih linija ulice mogu se rekonstruisati u postojećem horizontalnom i vertikalnom gabaritu sa mogućnošću promene namene do max. 50 % ukupne površine objekta za namene i delatnosti koje su planom predviđene kao dozvoljene za odvijanje unutar utvđenih namenskih celina.

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

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

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

3.4.1. Opšti uslovi za izgradnju objekata

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

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

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

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

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

Visinska regulacija proizvodnih objekata može biti različita u zavisnosti od zahteva tehnologije i potreba namenskih i funkcionalnih celina unutar svakog pojedinačnog.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prilikom utvrđivanja lokacija za postavljanje kontejnera za komunalni otpad mora se voditi računa da oni budu smešteni na izbetoniranim platoima ili u posebno izgrađenim nišama (betonskim boksovima) u okviru granica fornirane građevinske parcele, uz objekat kojem pripada. Za neometano obavljanje usluge iznošenja smeća neophodno je obezbediti direktan prilaz za komunalna vozila i radnike JKP “Čistoća i zelenilo” Subotica. Kontejnere je moguće smestiti i u smećarama (ili posebno određenom prostoru za te potrebe) unutar samog objekta, pri čemu se moraju ispoštovati napred navedeni uslovi za pristup. Smećare se grade kao zasebne, zatvorene prostorije, bez prozora, sa el. osvetljenjem, jednim točecim mestom sa slavinom i holenderom, Gajger slivnikom i rešetkom na podu, radi lakšeg održavanja higijene tog prostora. Za deponovanje otpadaka drugačijeg sastava od komunalnog smeća, a koji ne pripada grupi opasnog otpada, neophodno je nabaviti specijalne sudove koji će biti postavljeni u skladu sa napred navedenim normativima, a prazniće se prema potrebama investitora i sklopljenim ugovorom sa JKP “Čistoća i zelenilo” Subotica.

Privremeno skladištenje eventualno prisutnog opasnog otpada vršiti isključivo u skladu sa čl. 36. i 44. Zakona o upravljanju otpadom (“Sl glasnik RS” br. 36/09, 88/10, 14/16 i 95/18).

3.4.2. Pravila za arhitektonsko oblikovanje objekata

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

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

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

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

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

Otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati na objekat (prednji deo) ako je građevinska linija 2,0 m uvučena u odnosu na regulacionu liniju i ako savlađuju visinu do 0,9 m. Stepenice kojima se savladava visina preko 0,90 m treba da se rešavaju unutar gabarita objekta.

3.5. POSEBNA PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA

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

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

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

3.6. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Za potrebe izrade Plana pribavljeni su uslovi od Republičkog seizmološkog Zavoda broj 02-244-1/2020 i 02.06.2020.

U pomenutim uslovima su utvrđene preporuke da se dati parametri koriste kao mere ograničenja upotrebe prostora u postupku planiranja i izgradnje, kao i da se prilikom proračuna konstrukcije objekata moraju primeniti odredbe koje se odnose na proračun, a sadržane su u Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekta visokogradnje u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ” broj 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90).

3.7. LOKACIJE ZA KOJE JE OBAVEZNA IZRADA PROJEKTA PARCELACIJE, ODNOSNO PREPARCELACIJE, URBANISTIČKOG PROJEKTA

Nakon usvajanja predmetnog Plana prestaje da važi Plan detaljne regulacije za regulaciju gradske saobraćajnice I reda – povez Senčanskog puta i ulice Đorđa Natoševića u Subotici („Službeni lista grada Subotice“ br. 15/2013).

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

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

Za potrebe urbanističko arhitektonskog oblikovanja površina javne namene i arhitektonsko-urbanističke razrade lokacije potrebno je izraditi Urbanistički projekat za:

- **za potrebe urbanističko arhitektonskog uređenja i oblikovanja prostora javne namene:**

- Za uređenje javnih zelenih površina i izgradnju novih sportskih kompleksa
- Za eventualnu promenu rešenja saobraćajnica, parkirališta ili izmeštanja komunalne infrastrukture na zajedničkim blokovskim površinama.
- Radi obezbeđivanja pristupa postojećim ranije formiranim radnim i poslovnim kompleksima koji su se usitnili (zbog različitih pravno imovinskih odnosa), mogu se formirati zajedničke interne saobraćajnice za koje se može izdvojiti posebna parcela minimalne širine 5,50m.

- **za urbanističko arhitektonsku razradu lokacija:**

- Za izgradnju objekata u **zoni proizvodnje i privrede** na kompleksima većim od 10000m² propisuje se dalja razrada – izrada Urbanističkog projekta za potrebe urbanističko-arhitektonske razrade lokacije
- Za izgradnju poslovnih objekata u zonama stanovanja srednjih gustina u slučaju da se poslovni objekat planira na parceli većoj od 1500 m².

- **Za promenu i precizno definisanje planiranih namena u okviru planom definisanih kompatibilnosti** utvrđuje se izrada Urbanističkog projekta prema proceduri za potvrđivanje urbanističkog projekta utvrđenoj Zakonom o planiranju i izgradnji.

Takođe se može usvojiti odluka o izradi plana detaljne regulacije na bilo kojoj lokaciji u obuhvatu Plana ukoliko se u toku njegovog sprovođenja ukaže potreba za izdvajanjem novih javnih površina u cilju izgradnje objekata javne namene, formiranja novih ulica i drugih slobodnih javnih površina ili izgradnje komunalne infrastrukture.

3.8. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

3.8.1. ELEKTROENERGETSKE, GASNE, VRELOVODNE I TK INSTALACIJE

Svi planirani objekti na posmatranom prostoru se priključuju na elektroenergetsku, gasovodnu, vrelovodnu i TK mrežu prema važećim tehničkim propisima i standardima kao i prema uslovima nadležnih preduzeća ELEKTROPRIVREDA SRBIJE – EPS DISTRIBUCIJA, JKP „SUBOTICAGAS” iz Subotice, „TELEKOM SRBIJA“ DIREKCIJA ZA TEHNIKU, SEKTOR ZA FIKSNU PRISTUPNU MREŽU, SLUŽBA ZA PLANIRANJE I IZGRADNJU MREŽE NOVI SAD, ODELJENJE ZA PLANIRANJE I IZGRADNJU MREŽE SUBOTICA Subotica u Subotici i JP „POŠTA SRBIJE“ RJ „POST NET“ iz Beograda.

3.8.2. VODOVOD I KANALIZACIJA

Svi planirani objekti na posmatranom prostoru se priključuju na vodovodnu i kanalizacionu mrežu prema važećim tehničkim propisima i standardima kao i prema uslovima nadležnog preduzeća JKP "Vodovod i kanalizacija" iz Subotice (dopis broj I2/95/2020 dobijen 20.5.2020.) u skladu sa Odlukom o javnoj kanalizaciji (Sl.list Grada Subotice br 29/15, 42/2015, 5/2018), Odluke o snabdevanju vodom (Sl. list Grada Subotice 24/2014, 14/2015, 5/2018).

3.9. PRAVILA ZA IZGRADNJU POVRŠINA JAVNE NAMENE- ULICA

3.9.1. Pravila za izgradnju saobraćajne mreže

Drumski saobraćaj

- Izgradnju, dogradnju i rekonstrukciju državnih puteva potrebno je uraditi u skladu sa Pravilnikom o uslovima koje sa aspekta bezbednosti saobraćaja moraju da ispunjavaju putni objekti i drugi elementi javnog puta („Službeni glasnik RS“, br. 50/2011) i Zakonom o putevima ("Sl. glasnik RS", br. 41/2018, 95/2018) kao i sa ostalim važećim pravnim regulativima. Rekonstrukcija u koridoru državnog puta, geometrija raskrsnica, dužina traka za leva skretanja, horizontalna i vertikalna signalizacija kao i ostali elementi na državnom putu biće precizno definisana prilikom izrade projektne dokumentacije, odnosno izdavanja uslova za projektovanje u skladu sa važećom zakonskom regulativom

- Na obuhvaćenom prostoru Planom detaljne regulacije moguća rekonstrukcija raskrsnica na svim lokacijama gde se nakon saobraćajne analize ukaže potreba povećanja bezbednosti saobraćaja ili propusne moći .

- Za sve planirane intervencije i instalacije koje se vode kroz zemljišni pojas (parcelu) državnog puta, potrebno je zatražiti uslove od strane JP “Putevi Srbije” za izradu planske i projektne dokumentacije za izgradnju i postavljanje istih u skladu sa Zakonom o putevima („Službeni glasnik RS“, br. 41/2018, 95/2018) i Zakonom o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/2009, 81/2009, 64/2010, 24/2011, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020). Paralelno postavljene instalacije sa državnim putem moraju biti udaljeni od ivice rekonstruisanog kolovoza najmanje 1.5 m, isključivo izvan kolovoza državnog puta, uz prethodno pribavljene projektne uslove od nadležnog upravljača puta.

- Uslovi za paralelno vođenje instalacija:

- predmetne instalacije planirati na udaljenosti min. 3.0 m od krajnje tačke poprečnog profila – nožice nasipa trupa puta, ili spoljne ivice putnog kanala za odvodnjavanje, izuzetno 1.5 m od ivice rekonstruisanog kolovoza, isključivo izvan kolovoza državnog puta, uz prethodno pribavljene projektne uslove od strane upravljača državnog puta (izuzev atmosferske kanalizacije),

- instalacije se ne mogu voditi u kolovozu državnih puteva, već ih predvideti u zelenom infrastrukturnom pojasu (postojećem ili planiranom),

- na mestima gde nije moguće zadovoljiti uslove iz prethodnih stavova mora biti projektovana i izvedena adekvatna zaštita trupa predmetnog puta

- ne dozvoljava se vođenje predmetnih instalacija po bankini, po kosinama nasipa ili useka, kroz jarkove i kroz lokacija koje mogu inicirati otvaranje klizišta.

- Uslovi za ukrštanje instalacija sa predmetnim putem:

- da se ukrštanje sa putem predvidi isključivo mehaničkim podbušivanjem ispod trupa puta, upravno na predmetni put u propisanoj zaštitnoj cevi,

- zaštitna cev mora biti postavljena na celoj dužini između krajnjih tačaka poprečnog profila puta, uvećana za po 3.0 m sa svake strane,

- minimalna dubina predmetnih instalacija i zaštitnih cevi od najniže gornje kote kolovoza do gornje kote zaštitne cevi iznosi 1.35 – 1.5 m,

- minimalna dubina predmetnih instalacija i zaštitnih cevi ispod putnog kanala za odvodnjavanje (postojećeg ili planiranog) od kote dna kanalado gornje kote zaštitne cevi iznosi 1.0 – 1.2 m,
- ukrštanje planiranih instalacija udaljiti od ukrštaja postojećih instalacija minimalno 10.0 m.

Pravila za izgradnju objekata i infrastrukture pored državnih puteva i gradskih saobraćajnica:

- Novi objekti visokogradnje ne mogu se graditi u zaštitnom pojasu državnih puteva. Širina zaštitnog pojasa i pojasa kontrolisane izgradnje državnih puteva u skladu sa članom 34. i 36. Zakona o putevima ("Sl. glasnik RS", br. 41/2018, 95/2018) i definisane su na grafičkom prilogu.
- Infrastrukturni objekti mogu se graditi u zaštitnom pojasu državnog puta po prethodno pribavljenoj saglasnosti upravljača javnog puta koja sadrži i uslove za izgradnju infrastrukturnih objekata.
- Shodno članu 37. Zakona o putevima ("Sl. glasnik RS", br. 41/2018, 95/2018) ograde, drveće i zasadi pored javnih puteva podižu se tako da ne ometaju preglednost javnog puta i ne ugrožavaju bezbednost saobraćaja.
- Shodno članu 38. Zakona o putevima ("Sl. glasnik RS", br. 41/2018, 95/2018) mora se obezbediti zahtevana preglednost raskrsnica javnih puteva.
- Ukrštanje železničke pruge i puta izvesti prema Pravilniku o načinu ukrštanja železničke pruge i puta, pešačke ili biciklističke staze, mestu na kojem se može izvest ukrštanje i merama za osiguranje bezbednog saobraćaja ("Službeni glasnik RS", br. 89/2016)
- Gradske saobraćajnice I reda graditi od asfalta sa širinom od 7,0 (6,0) m, samo izuzetno 5,0 m, uz mogućnost faznog izvođenja. Obezbediti bankine sa obe strane kolovoza u širini od minimum 1,0 m. Odvodnjavanje površinskih voda sa kolovoza obezbediti odgovarajućim poprečnim nagibom. Izgradnja kolovoza i svih ostalih saobraćajnica treba da je u skladu sa Pravilnikom o uslovima koje sa aspekta bezbednosti saobraćaja moraju da ispunjavaju putni objekti i drugi elementi javnog puta („Službeni glasnik RS“, br. 50/2011). Odvod atmosfernih voda sa kolovoza planirati preko zatvorenog kanalizacionog sistema ili preko odvodno-upojne rigole.
- Kolovoze u ulicama potrebno je graditi sa savremenim kolovoznim zastorom sa jednostranim poprečnim nagibom u širini od najmanje 3,0 m do 7,0 m. Elementi kolovoza moraju biti u saglasnosti sa Pravilnikom o uslovima koje sa aspekta bezbednosti saobraćaja moraju da ispunjavaju putni objekti i drugi elementi javnog puta („Službeni glasnik RS“, br. 50/2011). Odvođenje atmosfernih voda sa površine kolovoza obezbediti preko zatvorenog kanalizacionog sistema ili odvodno – upojnih rigola. Priključenja pojedinačnih kompleksa i objekata na javne gradske saobraćajnice mora se izgraditi prema uslovima upravljača putne mreže na području grada.
- Biciklističke i pešačke staze graditi u skladu sa Pravilnikom o uslovima koje sa aspekta bezbednosti saobraćaja moraju da ispunjavaju putni objekti i drugi elementi javnog puta („Službeni glasnik RS“, br. 50/2011) kojim su definisani saobraćajni i slobodni profili za biciklističke i pešačke staze. Biciklističke i pešačke staze graditi u regulacionoj širini ulice van slobodnog profila kolovoza. Izgradnja svih staza i pristupa mora biti usaglašeno sa Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama ("Sl. glasnik RS", br. 22/2015).

- Autobuska stajališta se na osnovu Zakona putevima („Službeni glasnik RS” br. 41/2018 i 95/18-dr. zakon) na javnom putu, osim ulice, moraju se izgraditi van kolovoza javnog puta. Autobuska stajališta je moguće predvideti na kolovozu na delovima ulične mreže, ali samo u slučaju male frekvencije vozila javnog prevoza. Na osnovu Pravilnika o bližim saobraćajno-tehničkim i drugim uslovima za izgradnju, održavanje i eksploataciju autobuskih stanica i autobuskih stajališta ("Službeni glasnik RS", br. 20/96, 18/2004, 56/2005 i 11/2006) stajalište ne sme da se gradi na unutrašnjim stranama krivina puta, na mestima gde je izvučena puna linija na sredini kolovoza, odnosno u zonama koje su na putu obeležene saobraćajnim znacima opasnosti. Autobuska stajališta moraju da imaju nadstrešnice i izdignutu površinu za putnike koja je povezana sa trotoarom u ulici.

- Izgradnja javnih parkinga za putnička vozila na javnim površinama je dozvoljena u skladu sa raspoloživim prostorom. Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe, zaposlene i posetioce korisnici komercijalnih i proizvodnih objekata obezbeđuju prostor na sopstvenoj građevinskoj parceli. Dimenzije parking mesta i prolaza prilagoditi merodavnom vozilu čije su dimenzije definisane Pravilnikom o uslovima koje sa aspekta bezbednosti saobraćaja moraju da ispunjavaju putni objekti i drugi elementi javnog puta („Službeni glasnik RS”, br. 50/2011). Nizovi javnih parkinga na uličnoj mreži mogu se prekinuti radi oformljenja pristupa sadržajima na ostalom zemljištu i radi oformljenja autobuskih niša na uličnoj mreži.

Železnički saobraćaj

- Ukrštanje javnih puteva i železničke pruge s obzirom na rang puta i pruge potrebno je planirati prema Pravilniku o načinu ukrštanja železničke pruge i puta, pešačke ili biciklističke staze, mestu na kojem se može izvest ukrštanje i merama za osiguranje bezbednog saobraćaja („Službeni glasnik RS”, br. 89/2016)

Pravila za izgradnju objekata pored železničkih pruga:

- Izgradnja objekata i infrastrukture mora biti u skladu sa Zakonom o železnici ("Sl. glasnik RS", br. 41/2018).

- "Pružni pojas" je zemljišni pojas sa obe strane pruge, u širini od 8m, u naseljenom mestu 6m, računajući od ose krajnjih koloseka, zemljište ispod pruge i vazdušni prostor u visini od 14m. Pružni pojas obuhvata i zemljišni prostor službenih mesta.

- "Zaštitni pružni pojas" je zemljišni pojas sa obe strane pruge, u širini od 100 m, računajući od ose krajnjih koloseka.

- "Infrastrukturni pojas" je zemljišni pojas sa obe strane pruge, u širini od 25 m, računajući od ose krajnjih koloseka koji funkcionalno služi za upotrebu, održavanje i tehnološki razvoj kapaciteta infrastrukture.

- U pružnom pojasu mogu se graditi samo železnički objekti i postrojenja.

- U infrastrukturnom pojasu, osim u zoni pružnog pojasa, izuzetno mogu se graditi objekti koji nisu u funkciji železničkog saobraćaja, a na osnovu izdate saglasnosti upravljača infrastrukture, koja se izdaje u formi rešenja, i ukoliko je izgradnja tih objekata predviđena urbanističkim planom lokalne samouprave koja propisuje njihovu zaštitu i o svom trošku sprovodi propisane mere zaštite tih objekata.

- Ne sme se saditi visoko drveće, postavljati znakovi, izvori jake svetlosti ili bilo koji predmeti i sprave koje bojom, oblikom ili svetlošću smanjuju vidljivost železničkih signala ili koji mogu dovesti u zabunu radnike u vezi značenja signalnih znakova.

- Ukrštaj vodovoda, kanalizacije, produktovoda i drugih cevovoda sa železničkom prugom je moguće planirati pod uglom od 90°, a izuzetno se može planirati pod uglom ne manjom od 60° i u skladu sa uslovima upravljača železničke infrastrukture.
- Pri izradi tehničke (projektne) dokumentacije za gradnju objekata u zaštitnom pružnom pojasu kao i za svaki prodor komunalne infrastrukture kroz trup železničke pruge (cevovod, gasovod, optički i elektroenergetski kablovi i drugo) investitor odnosno njegov projektant je dužan da od "Infrastruktura železnice Srbije" ad. Sektora za strategiju i razvoj, pribavi uslove za projektovanje i saglasnost na projektnu dokumentaciju za gradnju u zaštitnom pružnom pojasu železničke pruge.

3.9.2. Pravila za izgradnju i uređenje javnih zelenih površina

Radi očuvanja postojećeg zelenog koridora trase kanala „kolektor VII“, zadržaće se postojeća veza između zelenila obale jezera i zaštitnog zelenila pruge Subotica-Segedin. Za održavanje kontinuiteta zelenog koridora kanala potrebno je očuvati/obnoviti zeleni pojas uz planiranu saobraćajnicu prikazanu na graf. Prilogu br. 4.4. Kako bi se održala funkcionalnost zelenog koridora, pojas treba da sadrži drvored niskih stabala, živicu ili grupacije žbunja i travni pojas širine 3-5 metara (travni pojas može da služi za postavljanje podzemne infrastrukture i može da se graniči sa pešačkom ili biciklističkom stazom).

Na prostoru Parka prirode i zaštitne zone ograničava se unošenje i gajenje alohtonih vrsta, na vrste koje nisu invazivne u Panonskom regionu

Nije dozvoljena sadnja invazivnih vrsta

Na našim područjima smatraju se invazivnim sledeće biljne vrste:

cigansko perje (*Asclepias syriaca*), jasenolisni javor (*Acer negundo*), kiselo drvo (*Ailanthus glandulosa*), bagremac (*Amorpha fruticosa*), zapadni koprivić (*Celtis occidentalis*), dafina (*Eleagnus angustifolia*), pensilvanski dlakavi jasen (*Fraxinus pennsylvanica*), trnovac (*Gledichia triachantos*), živa ograda (*Lycium halimifolium*), petolisni bršljan (*Parthenocissus inserta*), kasna sremza (*Prunus serotina*), japanska falopa (*Reynouria syn. Fallopia japonica*), bagrem (*Robinia pseudoacacia*), sibirski brest (*Ulmus pumila*).

- Dati prednost autohtonim vrstama, koje su najviše prilagođene lokalnim pedološkim i klimatskim uslovima.
- Prisutne zelene površine potrebno je dopunjavati i obnavljati. Podizati nove zelene površine po određenim principima i u planiranim odnosima prema nameni a u skladu sa Odlukom o javnim zelenim površinama („Službeni list opštine Subotica" broj 16/96), odnosno u skladu sa merama zaštite Odluke o zaštiti PP "Palić" ("Sl. list Grada Subotice", br. 15/2013 i 17/2013-ispravka, 37/2017)“
- Voditi računa o održavanju, očuvanju i saniranju postojećih zelenih površina.
- Sav sadni materijal treba da je kvalitetan, da ima odgovarajuću starost i da je prilagođen uslovima.
- Radovi unutar zelenog pojasa su ograničeni van perioda gnežđenja ptica (od 1. avgusta do 1. marta), a seča stabala sa dupljama na period avgust-oktobar;
- Za planiranje i izvođenje radova na unapređenju stanja zelenog koridora neophodno je potražiti Uslove zaštite prirode od nadležnog Zavoda.

Planira se ozelenjavanje slobodnih površina i zasadi visokog rastinja, koji ublažavaju negativna dejstva (buka, vibracije, prašina...) planiranog proizvodnog procesa na kompleksu.

Ozelenjavanje uskladiti sa podzemnom i nadzemnom infrastrukturom prema tehničkim normativima za projektovanje zelenila i to :

Drveće i šibljje saditi na minimalnoj udaljenosti od pojedinih instalacija i to :

Vodovoda 1,5 m

Kanalizacije 1,5 m

NN vod 2,5 m

TT mreža 1,0 m

Gasovoda 2,0 m

Drveće saditi na udaljenosti 2 m od kolovoza, a od objekta 4,5-7 m u zavisnosti od vrste sadnice i veličine korena i krošnje. Sadnice treba da su I klase minimum 4-5 godina starosti. Izbor dendrološkog materijala orjentisati na autohtone vrste otporne na teže uslove vegetiranja (otporne na prašinu, gasove...).

Sve zelene površine potrebno je redovno održavati uključujući košenje trave i orezivanje šibljja i krošnji drveća.

Uz ograde kompleksa, odnosno granice sa susednim parcelama obavezno, s obzirom na namenu kompleksa proizvodnje privrede, uspostaviti zaštitni zeleni pojas minimalne širine 5,0 m.

3.10. PRAVILA ZA IZGRADNJU MREŽE I OBJEKATA JAVNE INFRASTRUKTURE SA USLOVIMA ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA MREŽU KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

3.10.1. PRAVILA ZA IZGRADNJU ELEKTROENERGETSKE, GASNE, VRELOVODNE I TK MREŽE

Elektroenergetska mreža

Snabdevanje objekata na prostoru obuhvaćenom planom planirano je delom iz postojećih trafostanica koje se nalaze van obuhvata Plana, odnosno iz novoplanirane trafostanice odgovarajuće snage koja će se izgraditi na obuhvaćenom prostoru u skladu sa fazama realizacije kompleksa, kod izgradnje pojedinačnih objekata.

Elektroenergetsku mrežu realizovati prema sledećim uslovima:

Trafostanice graditi kao kompaktne (KTS), zidane (ZTS) ili montažno-betonske (MBTS) za rad na 20 kV naponskom nivou. U delovima gde je izgrađena nadzemna EE mreža i gde je ekonomski neopravdano graditi trafostanice KTS, ZTS ili MBTS tipa, predeviđena je izgradnja strubnih trafostanica (STS tip).

U zonama namenjenim komercijalnim funkcijama, trafostanice se mogu predvideti u sklopu poslovnih objekata.

Kod nadzemne mreže 0,4-20 kV pri zemljanim radovima na mestu ukrštanja zabranjeno je postavljanje nasipa od zemlje, zbog umanjenja sigurnosne visine el. provodnika iznad zemlje.

Elektroenergetsku mrežu na oba naponska nivoa kablirati.

Celokupnu elektroenergetsku mrežu graditi na osnovu glavnih projekata u skladu sa važećim zakonskim propisima.

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

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

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

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

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

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

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

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

Pri paralelnom vođenju energetskih i telekomunikacionih kablova najmanje rastojanje mora biti 0,50 m za kablove napona 1, 10 i 20 kV odnosno 1,0 m za kablove napona 35 kV. Ukrštanje elektroenergetskog i TK kabla se vrši na odstojanju od najmanje 0,5 m. Ukoliko ne mogu da se postignu ovi razmaci, na tim mestima se elektroenergetski kabel provlači kroz zaštitnu cev, ali i tada razmak ne sme da bude manji od 0,3 m. Ugao ukrštanja treba da bude što bliže 90°, u naseljenim mestima najmanje 30°, a van naseljenih mesta najmanje 45°. Na mestima ukrštanja elektroenergetskih i TK kablova postaviti odgovarajuće oznake.

Horizontalno odstojanje između elektroenergetskog podzemnog kabla i vodovodne ili kanalizacione cevi ne može biti manje od 0,5 m za kablove 35 kV, odnosno 0,4 m za kablove nižeg naponskog nivoa. Vertikalno odstojanje između elektroenergetskog kabla i vodovodne ili kanalizacione cevi ne može biti manje od 0,4 m za kablove 35 kV, odnosno 0,3 m za kablove nižeg naponskog nivoa, bez obzira da li je kabel ispod ili iznad vodovodne odnosno kanalizacione cevi. U izuzetnim slučajevima ovo odstojanje može biti i manje od navedenih pod uslovom da se podzemni elektroenergetski kabel mehanički zaštiti provlačenjem kroz zaštitnu cev. Ugao ukrštanje treba da je 30°-90°. Vodovodne i kanalizacione cevi se ne mogu graditi iznad ili ispod elektroenergetskog kabla, izuzev kod ukrštanja. Elektroenergetski kablovi mogu biti na mestu ukrštanja ispod ili iznad vodovodne odnosno kanalizacione cevi, a delovi koji služe za održavanje vodovodnih i kanalizacionih cevi (šahtovi, slivnivi i sl.) moraju biti udaljeni od mesta ukrštanja najmanje 2,0 m

Najmanji razmak između elektroenergetskog kabla i gasovoda pri ukrštanju i paralelnom vođenju treba da bude 0,8 m u naselju i 1,2 m van naselja. Razmaci se mogu smanjiti do 0,3 m ako se kabel polaže u cev dužine minimalno 2 m sa obe strane ukrštanja, odnosno celom dužinom paralelnog vođenja. Horizontalno odstojanje između elektroenergetskih objekata i gasovoda ne sme biti manje od 1 m.

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

Svetiljke za javno osvetljenje postaviti na kandelaberske stubove odgovarajuće visine.

Za osvetljenje saobraćajnica uz zaštitno zelenilo/zelene koridore izabrati modele rasvete za direktno osvetljenje sa zaštitom od rasipanja svetlosti, kojima se obezbeđuje usmerenost svetlosnih snopova prema željenim sadržajima i sprečava rasipanje svetlosti prema nebu i prema zelenom pojasu.

Za rasvetna tela koristiti odgovarajuće svetiljke kako bi se dobio odgovarajući nivo osvetljenosti saobraćajnica, vodeći računa o energetskej efikasnosti.

Napajanje novoplaniranih kandelaber svetiljki javne rasvete rešiti putem niskonaponskih podzemnih kablova. Elektroenergetsku mrežu polagati najmanje 1,0 m od temelja objekata i od saobraćajnica.

Pri ukrštanju sa saobraćajnicom kabel mora biti postavljen u zaštitnu cev a ugao ukrštanja treba da bude oko 90°.

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

Gasovodna mreža

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

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

Gasovod niskog pritiska se vodi podzemno. Dubina polaganja gasovoda je 0,6-1,0 m od njegove gornje ivice, u zavisnosti od uslova terena. Izuzetno je dozvoljena dubina 0,5 m kod ukrštanja sa drugim ukopanim instalacijama ili na izrazito teškom terenu, uz primenu dodatnih tehničkih mera zaštite. Lokacija rovova je u zelenom pojasu između trotoara i ivičnjaka kolovoza, trotoara. Vrednosti minimalnih dozvoljenih rastojanja u odnosu na ukopane instalacije su:

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

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

Pri ukrštanju distributivnog gasovoda sa saobraćajnicama, vodotocima i kanalima, ugao između ose cevovoda i ose prepreke mora da iznosi između 60° i 90° , dok se kod ukrštanja distributivnog gasovoda sa saobraćajnicama vrši polaganje gasovoda u zaštitnu cev.

Nazivna veličina zaštitne cevi mora biti takva da je razmak između spoljašnje ivice zaštitne cevi najmanje 50 mm. Debljina zida se određuje proračunom.

Zabranjeno je iznad gasovoda graditi, kao i postavljati, privremene, trajne, pokretne i nepokretne objekte.

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

Pri polaganju distributivnih gasovoda treba preduzeti odgovarajuće mere zaštite postojećih instalacija u radnom pojasu.

Ukrštanje i paralelno vođenje gasovoda sa drugim instalacijama se projektuje u skladu sa uslovima i saglasnostima nadležnih organa, a na sledeći način:

- prolaz ispod puteva i ulica se izvodi u zaštitnoj čeličnoj cevi uz mehaničko podbušivanje na dubini od 1,0 m;
- prolaz ispod kućne saobraćajnice se radi raskopavanjem ili podbušivanjem, u skladu sa dubinom rova;
- prolazi ispod ostalih kanala i rigola izvode se u zaštitnim cevima ili bez njih, raskopavanjem ili podbušivanjem na dubinu 1,0 m do 2,0 m u zavisnosti od mogućnosti na terenu.

Ukrštanje i paralelno vođenje u odnosu na ukopane instalacije treba projektovati da se zadovolje svi uslovi vlasnika predmetnih instalacija. Kod ukrštanja nastojati da se gasovod ukopa iznad drugih instalacija, u protivnom gasovod treba položiti u zaštitnu cev.

Gasni priključak

Gasni priključak je deo distributivnog gasovoda koji spaja uličnu mrežu sa unutrašnjom gasnom instalacijom. Gasne priključke izvoditi prema sledećim uslovima:

- trasa cevovoda se vodi najkraćim putem i mora ostati trajno pristupačna
- cevovod mora biti bezbedan od oštećenja
- cevovod polagati na dubinu ukopavanja od 0,6 m do 1,0 m a izuzetno na min 0,5 m odnosno maksimum 2,0 m
- najmanje rastojanje cevovoda od svih ukopanih instalacija mora biti 0,2 m
- položaj i dubina ukopavanja kućnog gasnog priključka mora biti geodetski snimljen
- početak priključka trajno označiti natpisnom pločicom
- cevovod se kroz šupljine ili delove zgrade (terase, stepeništa) polaže u zaštitnu cev
- pri uvođenju u zgradu prostorija mora biti suva i pristupačna, a cevovod mora biti pristupačan i zaštićen od mehaničkih oštećenja
- ukopani i nadzemni delovi priključka od čeličnih cevi moraju se zaštititi od korozije bilo omotačima, premazima, katodno, galvanizacijom i dr.
- gasni priključak završava na pristupačnom mestu glavnim zapornim cevnom zatvaračem, koji može da se ugradi neposredno po ulasku u zgradu ili van nje
- položaj glavnog zapornog cevnog zatvarača se označava

pri prvom puštanju gasa u gasni priključak potrebno je obezbediti potpuno odvođenje mešavine gasa i vazduha u atmosferu

Uslove i saglasnost za priključenje na gasnu mrežu potrebno je zatražiti od nadležne službe za distribuciju gasa.

Telekomunikaciona mreža

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

Celokupnu TK mrežu graditi na osnovu glavnih projekata u skladu sa važećim zakonskim propisima. TK mreža će se u potpunosti graditi podzemno.

Dubina polaganja TK kablova treba da je najmanje 0,8 m.

TK mrežu polagati u uličnim zelenim površinama (udaljenost od visokog rastinja min. 1,5 m) pored saobraćajnica na rastojanju najmanje 1,0 m od saobraćajnica, ili pored pešačkih staza. U slučaju da se to ne može postići TK kablove polagati ispod pešačkih staza.

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

Pri ukrštanju sa saobraćajnicama kablovi moraju biti postavljeni u zaštitne cevi a ugao ukrštanja treba da bude 90°.

Pri paralelnom vođenju energetskih i telekomunikacionih kablova najmanje rastojanje mora biti 0,50 m za kablove napona do 20 kV odnosno 1,0 m za kablove napona preko 35 kV. Ugao ukrštanja treba da bude 90°.

Paralelno vođenje i ukrštanje TK kablova sa gasovodnom mrežom izvesti na međusobnom rastojanju od najmanje 0,4 m kada je reč o podzemnim kablovima i nastavcima (ovo rastojanje može biti u izuzetnim slučajevima i 0,2 m pri čemu je gasovod potrebno postaviti u zaštitnu cev celom

dužinom paralelnog vođenja i ukrštanja), odnosno 2 m kada je reč o kablovskim razdelnicima (ovo rastojanje može biti u izuzetnim slučajevima 1 m ukoliko je gasovod odgovarajuće označen).

Ukrštanje optičkog kabla sa vodovodnim cevima treba da bude tako da ugao ukrštanja bude od 45° do 90°, a međusloj 15-30 cm u zavisnosti od materijala i prečnika vodovodne cevi. TK kabl na ovom mestu postaviti u zaštitnu cev zbog zaštite istog prilikom eventualnih radova na vodovodu.

Minimalno horizontalno rastojanje TK kablova od vodovodnih cevi treba da bude 1,00 m.

Horizontalna udaljenost optičkog kabla od kanalizacionog voda treba da iznosi najmanje 0,5 m a vertikalno najmanje 0,3 m.

Za trase KDS koristiti planirane trase TK vodova.

3.10.2. Pravila za izgradnju vodovodne i kanalizacione mreže

- Prilikom otvaranja novih prodora izgraditi planirane trase javne vodovodne i kanalizacione mreže.
- Izgraditi magistralnu vodovodnu mrežu kroz centralni prodor u obuhvatu Plana, u cilju povećanja kapaciteta vodosnabdevanja.
- Prilikom izgradnje novih objekata predvideti vodomerni za svakog novog potrošača zasebno.
- Vodomerni smestiti u propisno vodomerno okno. u Jedno vodomerno okno se može smestiti više vodomera za svakog potrošača posebno, u skladu sa Uslovima koje propiše JKP "Vodovod i kanalizacija" iz Subotice
- Uslove i odobrenje za priključenje na javnu vodovodnu i kanalizacionu mrežu zatražiti od JKP "Vodovod i kanalizacija" iz Subotice.
- Odvođenje sanitarno-fekalnih i atmosferskih voda je rešeno priključenjem na postojeću javnu kanalizacionu mrežu.
- Izvršiti rekonstrukciju postojeće kanalizacione mreže na mestima gde su zidani kanali. Zidane kanale zameniti kanalima građenim od savremenih materijala i kapaciteta u skladu sa važećim proračunskim modelom.
- Sistem kanaliziranja javne kanalizacione mreže je opšti, mešoviti i separativni
- Kvalitet efluenta koji se ispušta u javnu kanalizacionu mrežu mora ispunjavati uslove propisane Uredbom o graničnim vrednostima emisije zagađujućih materija u vode i rokovima za njihovo dostizanje (Sl. glasnik RS 67/11, 48/2012 i 1/2016).
- Odvođenje atmosferskih voda sa kolovoza i parkinga rešiti putem slivnika (tačkastih i podužnih). Mesta slivnika uskladiti sa poprečnim i podužnim padovima nivelete.
- Parkinge po mogućnosti graditi od vodopropusnih materijala.
- Prilikom izgradnje, nivo podzemne vode (u zavisnosti od geomehaničkih uslova na terenu) mora biti ispod dna radne jame.
- Dubina ukopavanja kod vodovodne mreže mora da obezbedi najmanje 1.0 m sloja zemlje iznad cevi, dok kod kanalizacione mreže taj sloj mora da bude najmanje 0,8 m zemlje iznad cevi. Ukoliko se ovaj nadsloj ne može obezbediti, trasu smestiti u u zaštitnu cev. U slučaju potrebe, izvršiti nasipanje terena kako bi se obezbedio propisani nadsloj.

Zacevljenje kolektora vršiti u skladu sa očuvanjem funkcionalnosti zaštitnog zelenog pojasa. Za planiranje i izvođenje radova na kolektoru neophodno je potražiti Uslove zaštite prirode od nadležnog Zavoda.

3.11. PRIKAZ OSTVARENIH URBANISTIČKIH PARAMETARA I KAPACITETA

Urbanistički pokazatelji iskazani su isključivo za prostor planirane zone proizvodnje i privrede koja čini pretežnu namenu u obuhvaćenom prostoru.

Ukupna bruto površina prostora koji je obuhvaćen planom	86,10 ha
Saobraćajne površine	16,45 ha
Neto površina prostora (unutar regulacionih linija)	69,65 ha

Pb – ukupna površina blokova zone proizvodnje i privrede

Po – ukupna maksimalna bruto površina pod objektima unutar planiranih proizvodnih blokova

Sm – maksimalna spratnost proizvodnih objekata unutar blokova

Iz – maksimalni indeks zauzetosti za zonu proizvodnje

Ii – maksimalni indeks izgrađenosti za zonu proizvodnje

Maksimalna bruto površina pod objektima unutar planiranih proizvodnih blokova

$$Po = \frac{Iz \times Pb}{100} = \frac{50 \times 533700}{100} = 266850 \text{ m}^2$$

S Prosečna spratnost objekata unutar blokova

$$S = \frac{Sm \times Po}{Pb} = \frac{4 \times 266850}{533700} = 2,0$$

Ii Prosečan indeks izgrađenosti unutar planiranih blokova zone proizvodnje

$$Ii = \frac{S \times Po}{Pb} = \frac{2,0 \times 266850}{533700} = 1,0$$

IV GRAFIČKI PRILOZI

DOKUMENTACIJA PLANA

PREGLED PRIKUPLJENIH PODATAKA I USLOVA NADLEŽNIH INSTITUCIJA

U skladu sa članom 48. **Zakona o planiranju i izgradnji** („Sl. glasnik RS” br. 72/09, 81/09-ispr., 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 98/13-US, 132/14 i 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/19-dr. zakon i 9/2020) i čl 45 i 46 **Pravilnika o sadržini načinu i postupku izrade dokumenata prostotornog i urbanističkog planiranja**(SL Glasnik RSbr, 32/2019), a za potrebe izrade urbanističkog plana pribavljeni su uslovi od:

1. MINISTARSTVO GRAĐEVINARSTVA, SAOBRAĆAJA I INFRASTRUKTURE

Sektor za prostorno planiranje i urbanizam

Kralja Milutina 10a, Beograd

Broj: 011-00-00301/2020-11

Datum: 07.07.2020.

2. ELEKTROPRIVREDA SRBIJE

EPS DISTRIBUCIJA

OGRANAK ELEKTRODISTRIBUCIJA SUBOTICA

Segedinski put 22-24

24000 S U B O T I C A

Broj:87.1.0.0.-D.07.09.-127657 od 08.06.2020.

3. A.D. “Elektromreža Srbije” Beograd

Kneza Miloša 11

11000 Beograd

Broj: 130-00-UTD-003-688/2020-002 dana: 02.06.2020.

4. Pokrajinski zavod za zaštitu prirode

Radnička 20a

21101 Novi Sad

Broj: 03-1093/2

Dana:02.06.2020.

5. JP „POŠTA SRBIJE“ BEOGRAD

RJ „POŠTA NET“

Park Rajhl Ferenca 17

24000 S U B O T I C A

Broj:2020-84579/2 od 02.06.2020.

6. REPUBLIKA SRBIJA

MINISTARSTVO UNUTRAŠNJIH POSLOVA

SEKTOR ZA VANREDNE SITUACIJE

Odeljenje za vanredne situacije u Subotici

Broj:09.30.1 broj 217-8136/20-1

Datum:23.06.2020.

7. POKRAJINSKI SEKRETARIJAT ZA

ZDRAVSTVO I SOCIJALNU POLITIKU

Sektor za sanitarni nadzor Novi Sad

Odeljenje u Subotici

Subotica, Trg Lazara Nešića 1
Broj:138-53-00244-1/2020-06 od 05.06.2020.

- 8. REPUBLIČKI SEIZMOLOŠKI ZAVOD SRBIJE**
Tašmajdanski park BB
11000 BEOGRAD
Broj : 02-244-1/2020 od 02.06.2020.
- 9. JKP „SUBOTICAGAS“**
RAZVOJNO-TEHNIČKO ODELJENJE
Jovana Mikića 58
24000 SUBOTICA
Broj:283-1/2020 od 21.05.2020.
- 10. PREDUZEĆE ZA TELEKOMUNIKACIJE**
“TELEKOM SRBIJA” A. D. BEOGRAD
DIREKCIJA ZA TEHNIKU, SEKTOR ZA
FIKSNU PRISTUPNU MREŽU, SLUŽBA ZA
PLANIRANJE I IZGRADNJU MREŽE NOVI
SAD, ODELJENJE ZA PLANIRANJE I
IZGRADNJU MREŽE SUBOTICA
Prvomajska 2-4
24000 SUBOTICA
Broj: A335-143506/JB
- 11. JKP „VODOVOD I KANALIZACIJA“**
Subotica, Trg Lazara Nešića 9/a
Broj : I2-95/2020 od 20.05.2020.
- 12. SRBIJAGAS**
Ul. Narodnog fronta 12, 21000 Novi Sad
Broj : 06-01-1801/1 od 20.05.2020.
- 13. „INFRASTRUKTURA ŽELEZNICE SRBIJE“ ad BEOGRAD**
11000 Beograd, Nemanjina 6
Broj : 2/2020-1424 od 10.06.2020.
- 14. JP „PUTEVI SRBIJE“**
Bulevar kralja Aleksandra 282, 11000 Beograd
Broj : 953-9032/20-3/ od 21.08.2020.