

**PLAN GENERALNE REGULACIJE „VII“
ZA ZONE „KERTVAROŠ“ I „NOVI GRAD“ I DELOVE ZONA
„MALI RADANOVAC“, „RADANOVAC“ I „PALIĆ“ U SUBOTICI**

S.G. Subotica na sednici
održanoj dana 21.03.2014. godine
pod brojem I-00-350-7/2014
donela je Odluku o donošenju Plana
Predsednik S.G. Subotice
Ilija Maravić, dipl.oec., s.r.

v.d. direktora:

Timea Tripolszki, dipl.ecc.

Subotica, mart 2014. godine

NARUČILAC: **GRAD SUBOTICA**

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

BROJ UGOVORA: **27-86/10**

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

RUKOVODILAC
IZRADE: **TERTELI KAROLJ**, dipl.inž.arh.
odgovorni urbanista

RADNI TIM: **LASLO JUHAS**, dipl.inž.saob.,odgovorni urbanista
SNEŽANA DAVIDOVIĆ, dipl.inž.građ, odgovorni urbanista
ANTE STANTIĆ, el.inž.
GABOR POŠA, inž.geod.

RUKOVODILAC
SLUŽBE: **KORNELIJA C. EVETOVIĆ**, dipl.inž.arh.
odgovorni urbanista

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

S A D R Ź A J :

I. POLAZNE OSNOVE

1. IZVOD IZ TEKSTUALNOG DELA USVOJENOG KONCEPTA PLANA

- 1.1. PLANSKI I PRAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE PLANA
- 1.2. POLOŽAJ PROSTORA OBUHVAĆENOG PLANOM
- 1.3. POSTOJEĆA NAMENA PROSTORA I OSNOVNE URBANISTIČKE KARAKTERISTIKE PROSTORA
 - 1.3.1. *Postojeće stanje – bilans površina*
 - 1.3.2. *Postojeće stanje – broj stanovnika*
- 1.4. POSTOJEĆA KOMUNALNA OPREMLJENOST PROSTORA
 - 1.4.1. *Analiza mreže saobraćajnica*
 - 1.4.2. *Analiza i kapaciteti javne komunalne infrastrukture*
 - 1.4.2.1. *Elektroenergetska, gasovodna i telekomunikaciona mreža*
 - 1.4.2.2. *Vodovodna i kanalizaciona mreže*
- 1.5. ANALIZA POSTOJEĆEG JAVNOG I DRUGOG ZELENILA
- 1.6. STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE
- 1.7. GRANICE PLANA

II. PLANSKI DEO

2. PRAVILA UREĐENJA PROSTORA

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

- 2.6. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA JAVNE NAMENE
 - 2.6.1. *Objekti javne namene za koje je predviđeno utvrđivanje opšteg interesa*
 - 2.6.2. *Trafo stanice*
- 2.7. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA MREŽE JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE
 - 2.7.1. *Elektroenergetska, toplifikaciona, gasovodna i telekomunikaciona mreža*
 - 2.7.2. *Vodovodna i kanalizaciona mreža*
- 2.8. STEPEN KOMUNALNE OPREMLJENOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA PO CELINAMA ILI ZONAMA IZ PLANSKOG DOKUMENTA KOJI JE POTREBAN ZA IZDAVANJE LOKACIJSKE I GRAĐEVINSKE DOZVOLE
- 2.9. OPŠTI REGULACIONI I NIVELACIONI USLOVI ZA UREĐENJE ULICA I JAVNIH POVRŠINA
- 2.10. USLOVI ZAŠTITE PROSTORA
 - 2.10.1. *Opšti i posebni uslovi i mere zaštite kulturnog nasleđa - Ambijentalne celine od kulturno istorijskog ili urbanističkog značaja kao i popis objekata za koje se pre obnove ili rekonstrukcije moraju izraditi konzervatorski ili drugi uslovi za preduzimanje mera tehničke zaštite*
 - 2.10.2. *Opšti i posebni uslovi i mere zaštite životne sredine i života i zdravlja ljudi*
 - 2.10.3. *Uslovi za zaštitu od požara, elementarnih nepogoda, tehničko-tehnoloških nesreća i ratnih dejstava*
 - 2.10.4. *Uslovi za evakuaciju otpada*
- 2.11. POSEBNI USLOVI KOJIMA SE POVRŠINE I OBJEKTI JAVNE NAMENE ČINE PRISTUPAČNIM OSOBAMA SA INVALIDITETOM U SKLADU SA STANDARDIMA PRISTUPAČNOSTI
- 2.12. USLOVI I MERE ZA SPROVOĐENJE PLANA GENERALNE REGULACIJE SA LOKACIJAMA PROPISANIM ZA DALJU PLANSKU RAZRADU
- 2.13. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE
- 2.14. PRAVILA PARCELACIJE, PREPARCELACIJE I ISPRAVKE GRANICA PARCELA

3. PRAVILA GRAĐENJA

- 3.1. URBANISTIČKI POKAZATELJI I PRAVILA GRAĐENJA PO ZONAMA
 - 3.1.1. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI PORODIČNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA
 - 3.1.1.1. *Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi u zoni*
 - 3.1.1.2. *Vrsta i namena objekata čija izgradnja je zabranjena u zoni*
 - 3.1.1.3. *Uslovi za obrazovanje građevinske parcele i veličinu parcele prema vrsti i nameni objekata*
 - 3.1.1.4. *Uslovi u pogledu položaja objekata u odnosu na regulacionu liniju i granice građevinske parcele sa uslovima za otvore prema bočnim susednim parcelama*
 - 3.1.1.5. *Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele*
 - 3.1.1.6. *Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata*
 - 3.1.1.7. *Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli*

- 3.1.1.8. *Obezbeđivaje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila*
- 3.1.1.9. *Uslovi za ograđivanje parcele*

3.1.2. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA

- 3.1.2.1. *Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi u zoni*
- 3.1.2.2. *Uslovi za obrazovanje građevinske parcele*
- 3.1.2.3. *Načini postavljanja objekata*
- 3.1.2.4. *Najveći dozvoljeni urbanistički parametri građevinske parcele*
- 3.1.2.5. *Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata*
- 3.1.2.6. *Namena etaža višeporodičnih objekata*
- 3.1.2.7. *Uslovi za pristup parceli i parkiranje vozila*
- 3.1.2.8. *Uslovi za izgradnju parking garaža u zonama višeporodičnog stanovanja*

3.1.3. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI KOMERCIJALNIH FUNKCIJA

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

3.1.4. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI PROIZVODNE DELATNOSTI

- 3.1.4.1. *Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi u zoni*
- 3.1.4.2. *Vrsta i namena objekata čija izgradnja je zabranjena u zoni*
- 3.1.4.3. *Uslovi za obrazovanje građevinske parcele i veličinu parcele prema vrsti i nameni objekata*
- 3.1.4.4. *Uslovi u pogledu položaja objekata u odnosu na regulacionu liniju i granice građevinske parcele sa uslovima za otvore prema bočnim susednim parcelama*
- 3.1.4.5. *Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele*
- 3.1.4.6. *Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata*
- 3.1.4.7. *Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli*
- 3.1.4.8. *Obezbeđivaje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila*
- 3.1.4.9. *Uslovi za ograđivanje parcele*

3.1.5. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI JAVNE NAMENE

3.1.6. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI KOMUNALNIH OBJEKATA

- 3.2. USLOVI ZA ZAŠTITU SUSEDNIH OBJEKATA
- 3.3. USLOVI ZA ADAPTACIJU, REKONSTRUKCIJU I PRENAMENU POSTOJEĆIH OBJEKATA NA PROSTORU PLANA
 - 3.3.1. *Zona stanovanja*
 - 3.3.2. *Zona poslovanja i proizvodnje*
- 3.4. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA KOJI SE ODNOSU NA SVE ZONE
 - 3.4.1. *Opšti uslovi za izgradnju objekata*
 - 3.4.2. *Uslovi za arhitektonsko i estetsko oblikovanje elemenata objekata*
- 3.5. PRAVILA REGULACIJE ZA OBJEKTE PLANIRANE ZA RUŠENJE
- 3.6. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU
 - 3.6.1. *Elektroenergetske, gasne i TT instalacije*
 - 3.6.2. *Vodovod i kanalizacija*
- 3.7. POSEBNA PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA
- 3.8. PRAVILA ZA IZGRADNJU POVRŠINA JAVNE NAMENE - ULICA
 - 3.8.1. *Pravila za izgradnju saobraćajne mreže*
 - 3.8.2. *Pravila za izgradnju i uređenje javnih zelenih površina*
- 3.9. PRAVILA ZA IZGRADNJU MREŽE I OBJEKATA JAVNE INFRASTRUKTURE
 - 3.9.1. *Pravila za izgradnju elektroenergetske, gasne i TT mreže*
 - 3.9.2. *Pravila za izgradnju vodovodne i kanalizacione mreže*

IV GRAFIČKI PRILOZI

- | | |
|--|---------|
| 4.1. Izvod iz GP-a Subotica - Palić do 2020. god. | 1:50000 |
| 4.2. Geodetska podloga sa granicom Plana | 1:5000 |
| 4.3. Plan preovlađujuće namene površina u granicama Plana sa podelom na površine za javne i ostale namene | 1:5000 |
| 4.4. Planirano rešenje – regulacija i nivelacija ulica i površina javne namene i građevinske linije objekata | 1:5000 |
| 4.4.1. - 4.4.19. Planirano rešenje regulacije - Detalji. | 1:1000 |
| 4.5. Plan elektroenergetske, gasne i telekomunikacione mreže | 1:5000 |
| 4.6. Plan vodovodne i kanalizacione mreže | 1:5000 |
| 4.7. Lokacije propisane za dalju razradu | 1:5000 |

I POLAZNE OSNOVE

1. IZVOD IZ TEKSTUALNOG DELA USVOJENOG KONCEPTA PLANA

Osnovni cilj izrade plana i uređenja obuhvaćenog prostora je privođenje prostora namenama utvrđenim GP Subotica – Palić do 2020 (Zona sektorskog centra, centra urbanističke zone, višeporodičnog stanovanja srednjih gustina, porodičnog stanovanja srednjih gustina, zone komercijalno poslovnih sadržaja i privrede i zone javnih funkcija i javnog zelenila).

U skladu sa tim, Planom generalne regulacije planirano je:

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

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

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

1.1 PLANSKI I PRAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE PLANA

Za potrebe Naručioca Grada Subotice, u JP “Zavod za urbanizam Grada Subotice” pristupilo se izradi Plana generalne regulacije VII za zone „KERTVAROŠ“ i „NOVI GRAD“ i delove zona „MALI RADANOVAC“, „RADANOVAC“ i „PALIĆ“ u Subotici.

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

Pravni osnov za izradu Plana generalne regulacije **Zakon o planiranju i izgradnji** (Sl. glasnik RS br. 72/2009 i 81/2009- ispr., 64/2010 - US, 24/2011, 121/12, 42/13 – US, 50/13 – US, 54/13 - US).

Plan se izrađuje na osnovu Odluke o izradi Planova generalne regulacije na građevinskom području utvrđenom Generalnim planom Subotica – Palić do 2020.god. u Subotici br. I-00-011-80/2009 (“Sl. list Grada Subotica” br. 26/2009).

Plan generalne regulacije VII za zone „KERTVAROŠ“ i „NOVI GRAD“ i delove zona „MALI RADANOVAC“, „RADANOVAC“ i „PALIĆ“ izrađen je u skladu sa Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade planskih dokumenata (“Službeni glasnik RS” broj 31/10, 69/10 i 16/2011), prema propisanom načinu izrade i sadržaju utvrđenim Pravilnikom.

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

1.2 POLOŽAJ PROSTORA OBUHVAĆENOG PLANOM

Prostor definisan granicom Plana nalazi se istočno od gradskog jezgra unutar građevinskog područja utvrđenog **Generalnim planom Subotica-Palić do 2020. god. (“Službeni list opštine Subotica” broj 16/06, 17/06 i 28/06)** i obuhvata u celosti i delove teritorije mesnih zajednica: Kertvaroš, Mali Radanovac, Radanovac i Novi Grad.

Obuhvat Plana generalne regulacije čini prostor omeđen sa severozapada i severa Ulicom Kireškom i Severnom, sa severoistoka i istoka Ulicom Đevdelijskom i Segedinskim putem do loma sa planiranom gradskom saobraćajnicom I reda čija se planirana leva strana regulacione linije u dužini od Segedinskog puta do koridora Železničke pruge Subotica-Horgoš koristi za granicu obuhvata, sa jugoistoka granicu čini koridor železničke pruge Subotica – Horgoš koja ujedno čini i granicu građevinskog rejona sve do granice obale jezera Palić, južnu granicu čini međa sa parcelom gradskog prečištača otpadnih voda odakle se granica lomi prema severozapadu i proteže se koridorom železničke pruge Subotica-Senta i Subotica-Beograd. Sa zapada granicu čini prostor železničkog zemljišta od železničkog čvorišta pruge Subotica-Crvenka i Subotica-Beograd na jugu do nadvožnjaka na Majšanskom putu.

1.3 POSTOJEĆA NAMENA PROSTORA I OSNOVNE URBANISTIČKE KARAKTERISTIKE PROSTORA

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

U istočnom delu u okviru zone komercijale i poslovanja samo delimično je prostor priveden nameni.

U južnom delu prostora obuhvata Plana koji je namenjen proizvodnji i privredi nalazi se radna zona “JUGOISTOK” i zauzima prostor od cca 50 ha od čega su slobodne površine cca 40 ha. Ova zona je uz radnu zonu “ISTOK”, prostorno najkompaktnija i sa najviše formiranih (uređenih) proizvodnih kompleksa. Pored dobrog prostornog položaja (na samom rubu grada) povoljnost je i

dobra saobraćajna povezanost, kako na drumski tako i na željeznički saobraćaj. U ovoj zoni postoje svi uslovi za infrastrukturne sisteme, a zbog lokacijskih pogodnosti mogu se graditi i kapaciteti koji su potencijalni zagađivači sredine, ali se moraju propisati posebni uslovi mere za smanjenje uticaja na životnu sredinu.

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

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

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

Od javnih objekata na ovom prostoru realizovani su kompleksi:

Obrazovanja

- Osnovna škola – "10. oktobar" u bloku br. 163
- Osnovna škola – "Jovan Mikić" u bloku br. 35
- Osnovna škola – "Miloš Crnjanski" u bloku br. 35
- Visoka škola strukovnih studija za obrazovanje vaspitača i trenera - MZ "Kertvaroš", u bloku br. 35
- Ekonomski fakultet – MZ "Kertvaroš", u bloku 37
- Ekonomski institut– MZ "Kertvaroš", u bloku 36

Socijalne i zdravstvene zaštite

- Predškolska ustanova – "Marjai Maria" u MZ "Kertvaroš" bloku br. 96
- Predškolska ustanova – "Šumica" u MZ "Kertvaroš" blok br. 51
- Predškolska ustanova – "Neven" u MZ "Novi grad" blok br. 152
- Zdravstvena stanica 6 u MZ "Novi grad" blok br. 153

Specijalne ustanove

- "Centar za socijalni rad" – u MZ "Kertvaroš", u bloku br. 18

Objekti javnih komunalnih preduzeća

- JP "Subotica-trans" Ul Segedinski put, u bloku br. 200
- JP "Subotička toplana" Ul Segedinski put, u bloku br. 22
- "Elektro distribucija Subotica" Ul. Segedinski put 22-24

Objekti MUP-a i vatrogasne jedinice

- Kompleks objekata Policijske uprave Subotica, u bloku br. 47

Pijace

- Pijaca u Teslinom naselju MZ "Mali Radanovac" u bloku br. 86

Kasarna

- Prva kasarna "Kosta Nađ" -MZ "Mali Radanovac" u bloku br. 144

Objekti predviđeni za eksproprijaciju

Za izgradnju i uređenje **POVRŠINA I OBJEKATA JAVNE NAMENE** na prostoru unutar PGR-a koji nisu obuhvaćeni važećim PDR-ima (korekciju regulacije postojećih ulica, otvaranje - probijanje novih ulica u cilju izgradnje saobraćajnih površina i objekata javne infrastrukture, uređenja javnih zelenih površina, izgradnju objekata javne namene) predviđena je eksproprijacija cca 70 objekata

1.3.1. POSTOJEĆE STANJE - BILANS POVRŠINA (iskazan za prostor unutar obuhvata PGR-a koji nije razrađivan PDR-ima)

A) POVRŠINE ZA JAVNE NAMENE

A) JAVNO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ULICE	POVRŠINA (ha)	(%)
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE	224,87	27,6
POVRŠINE I OBJEKTI ZA JAVNE NAMENE	17,91	2,2
ZELENE POVRŠINE, PARKOVI	16,56	2,03
ŽELEZNICKI POJAS	42,55	5,22
UKUPNO:	301,9	37,05

B) POVRŠINE ZA OSTALE NAMENE

B) OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	POVRŠINA (ha)	(%)
ZONE STANOVANJA	193,28	23,71
Zona PORODIČNOG STANOVANJA srednjih gustina	171,88	21,09
Zona VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA srednjih gustina	21,40	2,62
VERSKI OBJEKTI	0,16	0,02
POSLOVANJE, KOMERCIJALNE FUNKCIJE	145,0	17,8
PROIZVODNJA, PRIVREDA	116,81	14,33
UKUPNO:	455,25	55,85
UKUPNO JAVNO (A) + OSTALO (B) :	757,14	92,9
POVRŠINE KOJE SU RAZRAĐIVANE PDR-om	57,86	7,1
UKUPNO ZAUZEĆE PROSTORA OBUHVAĆENOG PGR-om	815,0	100%

1.4 POSTOJEĆA KOMUNALNA OPREMLJENOST PROSTORA

1.4.1 ANALIZA MREŽE SAOBRAĆAJNICA

Drumski saobraćaj

Ovim Planom generalne regulacije obuhvaćen je istočni deo grada, koji najvećim delom izgrađen na osnovu ranijih urbanističkih planova, te je oformljena ulična mreža je relativno pravilna i ima ortogonalni karakter. Ulice su najvećim delom opremljene saobraćajnom i komunalnom infrastrukturom. Osnovni problem oformljene ulične mreže je nedostatak regulacione širine ulica sa

gradskim saobraćajnicama I i II reda, kao i neracionalnost proširivanja regulacione širine zbog izgrađenosti stambenih objekata novijeg datuma.

U granici obuhvata plana nalaze se sledeće gradske saobraćajnice:

- gradske saobraćajnice I reda u ulicama:
 - o Jovana Mikića, Pap Pala, Partizanskih baza i Đevđelijska kao i povez Javnih skladišta sa državnim putem IIB br. 300 Subotica – Velebit,
- gradske saobraćajnice II reda u ulicama:
 - o Banijska, Đorđa Natoševića, Frederika Šopena, Magnetna polja, Vuka Mandušića.

U obuhvatu plana nalazi se i državni put IIA reda br. 100 i to deonice između referentnih čvorova 2093 i 2094 od orijentacione stacionaže km23+150 do orijentacione stacionaža km28+550. Osnovne karakteristike ove deonice su da se nalazi u celosti u građevinskom rejonu grada i da je izgrađena sa četiri saobraćajne trake na celoj dužini. Nepravilna raspodela izgrađenih priključaka i sve veći broj novih zahteva za priključenje na državni put predstavljaju poseban problem na ovoj deonici.

Železnički saobraćaj

U zapadnom delu obuhvata plana nalazi deo ranžirne stanice pored ulice Jovana Mikića, deo teretne stanice pored ulice Pap Pala kao i deonice magistralnog pružnog pravca (Beograd) - Stara Pazova - Novi Sad - Subotica - državna granica - (Kelebia) i deonice regionalnog pružnog pravca Banatsko Miloševo – Senta – Subotica. Kod železničkog saobraćaja najveći problem predstavljaju nedostatak putnih prelaza, kao i nefunkcionalnost postojećih putnih prelaza u nivou i denivelisanih prelaza. Kod postojećih denivelisanih prelaza (podvožnjaka) kod ulice Lošinjska i Balkanska slobodna visina podvožnjaka iznosi svega cca. 3.3m što onemogućava prolazak teretnih vozila prema javnim skladištima, železničkoj teretnoj stanici i ostalim komercijalnim i industrijskim zonama. Nedostatak ovih podvožnjaka je u tome što povećavanje slobodne visine bez kompletne rekonstrukcije podvožnjaka i izmeštanja komunalne infrastrukture je praktično nemoguće.

Sa druge strane javljaju se problemi kod vlasničkih, odnosno korisničkih odnosa zemljišta. Naime postoje deonice ulične mreže gde je izgrađena gradska saobraćajna i komunalna infrastruktura u celosti, a korisnik zemljišta je i dalje AD “Železnice Srbije”. Takve deonice na uličnoj mreži mogu se naći u ulici Jovana Mikića i Pap Pala.

1.4.2 ANALIZA I KAPACITETI JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

1.4.2.1 Elektroenergetska, vrelvodna, gasovodna i telekomunikaciona mreža

Na prostoru u granicama Plana izgrađena je elektroenergetska mreža na oba naponska nivoa. Sredjenaponska mreža izvedena je skoro u potpunosti na 20 kV nivou, većim delom nadzemno (oko 60%), dok je niskonaponska mreža većim delom izvedena podzemno (preko 75%). Napajanje potrošača električnom energijom obezbeđeno je putem 90 trafostanica, 74 MBTS tipa (montažno-betonska trafostanica) i 16 STS tipa (stubna trafostanica). U sastavu sredjenaponske 20 kV mreže nalaze se još i 2 RS (razvodne stanice). U južnom delu prostora obuhvata Plana nalazi se trafostanica 110/20 kV „Subotica-2“ do koje iz pravca juga tj. iz TS 400/110 kV „Subotica-3“ dolazi 110 kV dalekovod.

Na predmetnom prostoru postoji izgrađena i podzemna telekomunikaciona infrastruktura, koja se sastoji iz komutacionih sistema, baznih stanica mobilne telefonije i stan. bežične PM, RR koridora, kablovske TK kanalizacije, mreže optičkih TK kablova, kablova mesne TK mreže (podzemni i vazdušni), kao i ostalih TK objekata (izvodi, ulični kabineti, kontejneri).

U zapadnom delu predmetnog prostora izgrađena je vrelovodna mreža, dok je gasovodna mreža izgrađena u delu predmetnog prostora oivičenog severnom granicom Plana, istočnom granicom Plana, Segedinskim putem, ulicom Đorđa Natoševića, železničkom prugom Subotica-Horgoš, i zapadnom granicom Plana.

1.4.2.2 Vodovodna i kanalizaciona mreža

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

Predmetna teritorija se snabdeva sa postojećeg Vodozahvata II, koji čini kičmu sistema vodosnabdevanja. Na ovom području su izgrađeni magistralni vodovodi duž dela Đ. Natoševića, Magnetnih polja i obilaznog puta (Ø 400), I ustanka-Đ. Natoševića-Segedinski put (Ø 200), S. Kovačevića-Šantićeva-Srednja (Ø 150).

Na predmetnoj teritoriji najveći sabirnici upotrebljenih i atmosferskih voda su kolektori V (Put J. Mikića, P. Papa, Bolmanska), kolektor VI (Banijska, Đ. Natoševića i otvoreni kanal) i kolektor VII (Put partizanskih baza, Otvorena, Samoborska, produžetak preko "Aurometala", otvoreni kanal). Sistem kanisanja je mešoviti.

1.5 ANALIZA POSTOJEĆEG JAVNOG I DRUGOG ZELENILA

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

Zelenilo namenjeno javnom korišćenju:

- Park – Parkovsko zelenilo
- Zelenilo javnih objekata

Zelenilo ograničenog korišćenja:

- Zelenilo (sportska igrališta, škola, predškolska ustanova)
- Blokovsko zelenilo

Zelenilo specijalne namene:

- Zaštitno zelenilo

Park – Parkovsko zelenilo

U delu bloka 47 postoji Zonski park lokalnog karaktera koji je nedavno rekonstruisan u smislu novog popločanja i čije je zelenilo dopunjeno određenim vrstama dendrološkog materijala.

Zelenilo javnih objekata

U delu bloka 47 na parceli PU Subotica nalazi se javni park

Zelenilo ograničenog korišćenja

Zastupljeno je uz postojeći kompleks Ekonomskog fakulteta, tri osnovne škole, tri predškolske ustanove, zdravstvene stanice VI i Centra za socijalni rad. Prema zatečenom stanju zelenilo unutar pomenutih kompleksa je slabog kvaliteta i nedovoljno održavano tako da se

preporučuje više plansko održavanje sa dopunjavanjem određenih vrsta dendrološkog materijala, kao i mala arhitekturna rešenja uređenja za odmor i razonodu kao i obnovu urbanog dizajna.

Blokovsko zelenilo

Nalazi se u okviru Zona višeporodičnog stanovanja kao i u okviru mešovitog stanovanja. Ove površine koriste uglavnom koriste stanari. U poslednje vreme ova vrsta zelenila je izrazito zapostavljena tako da je potrebno izvršiti dopunu i obogaćivanje zelenila na ovakvim prostorima kako bi se omogućili što humaniji i bolji uslovi stanovanja i obezbedile adekvatne pasivne i aktivne rekreativne površine za stanovništvo svih uzrasta.

Zaštitno zelenilo

Podizanje ovakvih zaštitnih pojaseva uslovljeno je zbog zaštite od vetrova, snežnih nanosa, peščanih nanosa i poboljšanja mikroklimatskih uslova. Iz tog razloga ova vrsta zelenila se planski locira uz privredne i komercijalne zone.

1.6 STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE

Generalnim planom Subotica - Palić do 2020. god. utvrđene su preovlađujuće namene koje se javljaju unutar predmetnog prostora – (Zona sektorskog centra i centara urbanističkih zona, višeporodično stanovanje srednjih gustina, porodično stanovanje srednjih gustina, zona poslovno komercijalnih sadržaja i privrede kao i javne funkcije i zaštitno zelenilo).

Delovi prostora unutar granice plana su razrađivani planovima detaljne regulacije u proteklom periodu. Na prostoru obuhvata Plana generalne regulacije na snazi su:

- Plan detaljne regulacije bloka oivičenog ulicama Magnetna polja, Segedinski put, planirana istočna obilaznica i poljski put u Subotici U-127/2005 (“Službeni list opštine Subotica” broj 12/2006)
- Plan detaljne regulacije za deo prostora MZ “Novi grad“, oivičen ulicom Pap Pala, zatim Trgom Jevrejskih žrtava, ulicama Ivana Meštrovića, Gavrila Principa i Segedinskog puta u Subotici U-280/2006 (“Službeni list opštine Subotica” broj 9/2008)
- Plan detaljne regulacije za kompleks vodozahvata II u Subotici U-320/2007 (“Službeni list Grada Subotice” broj 2/2009)
- Plan detaljne regulacije za zonu komercijalnih delatnosti uz istočnu stranu ulice Jovana Mikića na potezu od ulice Adolfa Singera do Hrastove ulice u Subotici U-162/08 (“Službeni list Grada Subotice” broj 18/2009)
- Plan detaljne regulacije za deo prostora za komercijalne funkcije južno od magistralnog puta M 22.1 u Subotici 27-132/2008 (“Službeni list Grada Subotice” broj 18/2009)
- Plan detaljne regulacije za deo prostora MZ „Kertvaroš“, između ulica Banijska, Kireška, Partizanskih Baza i Ulice Alekse Šantica u Subotici 27-155/2009 (“Službeni list Grada Subotice” broj 35/2010)

- Plan detaljne regulacije za deo bloka 17.3 namenjen komercijalnim funkcijama južno od Državnog puta I reda M-22.1 i istočno od atarskog puta na k.p. 14720/2 K.O. Novi grad u Subotici 27-106/10 ("Službeni list Grada Subotice" broj 44/2010)
- Plan detaljne regulacije za regulaciju servisne saobraćajnice u delu prostora „Blok 18.2“ u MZ „Novi Grad“ u Subotici 27-234/2010 ("Službeni list Grada Subotice" broj 2/2011)
- Plan detaljne regulacije za regulaciju gradske saobraćajnice I reda od ulice Vuka Mandušića do državnog puta I reda M-22.1 u Subotici 27-41/10 ("Službeni list Grada Subotice" broj 31/2010)
- Plan detaljne regulacije za regulaciju dela ulice Partizanskih baza (na deonici od Kireške ulice do ulice Radnoti Mikloša) i dela Kireške ulice (na deonici od Bajmočke ulice do ulice Partizanskih baza) u Subotici U-350/2007 ("Službeni list Grada Subotice" broj 26/2008)
- PDR za gradske saobraćajnice I reda – povez Senčanskog puta i Ulice Đorđa Natoševića u Subotici 27-61/2012 ("Službeni list Grada Subotice" broj 15/2013)

Elementi navedenih planova (ulice i infrastruktura) se kao takvi ugrađuju u ovaj Plan generalne regulacije.

Stečenom urbanističkom obavezom smatraju se sve Lokacijske dozvole, Građevinske dozvole, Urbanistički projekti izdati na osnovu Generalnog plana Subotica - Palić do 2020. god. (Službeni list opštine Subotica broj 16/2006, 17/2006 i 28/2006) kao i PDR-ova koji su na snazi na prostoru u okviru ovog Plana, a kojima nije istekao rok važenja.

1.7 GRANICE PLANA

Planom generalne regulacije razrađuje se prostor od cca 815ha. Predmetni prostor obuhvata površinu čija se granica sa zapada proteže istočno od glavnog železničkog koridora pruge koji se pruža od severa prema jugu, sa istoka prostor se graniči sa naseljima Palić i Veliki Radanovac, sa juga granicu čini granica građevinskog rejona dok sa severa granicu formiraju koridori Ul. Kiraška i Segedinski put. Unutar predmetnog prostora koji je obuhvaćen PGR-om, razrađeno je cca 58ha važećom Planskom dokumentacijom na kojima važe pravila iz donetih PDR-a.

Granica plana generalne regulacije definisana je koordinatama prelomnih tačaka definisanih na grafičkom prilogu br. 4.2.

GR.1	400535.654	106504.809	GR.13	400404.294	106051.087
GR.2	400597.717	106085.857	GR.14	400385.122	106048.614
GR.3	400564.620	106080.998	GR.15	400366.060	106046.141
GR.4	400545.997	106078.224	GR.16	400347.163	106043.724
GR.5	400529.050	106075.779	GR.17	400327.771	106041.389
GR.6	400523.584	106072.868	GR.18	400320.819	106040.524
GR.7	400506.142	106069.023	GR.19	400309.615	106038.751
GR.8	400483.372	106063.887	GR.20	400291.569	106035.812
GR.9	400465.931	106060.042	GR.21	400272.754	106033.010
GR.10	400454.944	106057.570	GR.22	400254.846	106029.989
GR.11	400446.704	106056.444	GR.23	400244.161	106028.258
GR.12	400427.394	106053.861	GR.24	400225.620	106025.566

GR.25	400207.260	106022.655	GR.70	398577.533	106058.969
GR.26	400208.548	106011.405	GR.71	398587.432	106061.501
GR.27	399877.456	105963.412	GR.72	398512.404	106120.081
GR.28	399584.265	105922.556	GR.73	398509.442	106122.199
GR.29	399639.047	105555.884	GR.74	398462.508	106156.788
GR.30	399639.873	105550.072	GR.75	398428.391	106177.990
GR.31	399668.574	105554.250	GR.76	398423.652	106181.904
GR.32	399682.988	105556.720	GR.77	398413.524	106189.347
GR.33	399683.054	105556.436	GR.78	398400.900	106197.865
GR.34	399789.011	105273.550	GR.79	398294.883	106269.534
GR.35	399789.011	105273.550	GR.80	398298.254	106274.639
GR.36	399736.876	105263.140	GR.81	398263.647	106297.385
GR.37	399705.273	105240.576	GR.82	398155.384	106373.965
GR.38	399667.806	105199.617	GR.83	397986.667	106545.901
GR.39	399515.859	105211.639	GR.84	397891.659	106686.476
GR.40	399442.902	105192.543	GR.85	397825.030	106871.444
GR.41	399407.884	105171.671	GR.86	397450.026	108104.005
GR.42	399380.121	105181.702	GR.87	397527.934	108142.638
GR.43	399333.018	105180.138	GR.88	397734.450	107590.595
GR.44	399299.828	105177.384	GR.89	397891.708	107693.914
GR.45	399225.007	105224.861	GR.90	398181.153	107987.028
GR.46	399126.874	105281.400	GR.91	398393.589	108184.810
GR.47	399095.711	105302.179	GR.92	398523.031	108349.451
GR.48	399090.063	105350.658	GR.93	398726.068	108541.314
GR.49	399080.325	105393.302	GR.94	398803.656	108567.266
GR.50	399084.202	105400.620	GR.95	399408.728	108862.503
GR.51	399068.614	105395.717	GR.96	399547.035	108571.627
GR.52	399055.797	105432.139	GR.97	399625.789	108411.478
GR.53	399048.529	105432.212	GR.98	399625.789	108411.478
GR.54	399011.425	105416.578	GR.99	400116.566	107448.631
GR.55	399000.624	105455.268	GR.100	400179.866	107459.767
GR.56	398996.031	105467.475	GR.101	400255.962	107264.509
GR.57	398982.972	105502.456	GR.102	401846.492	107498.456
GR.58	398960.524	105551.985	GR.103	402058.351	107522.161
GR.59	398916.649	105640.040	GR.104	403105.481	107374.142
GR.60	398867.736	105721.103	GR.105	403136.939	107264.620
GR.61	398821.023	105790.257	GR.106	403157.026	107236.202
GR.62	398791.099	105827.822	GR.107	403161.770	107205.687
GR.63	398786.043	105824.514	GR.108	403185.534	106921.044
GR.64	398774.164	105846.845	GR.109	403023.374	106886.112
GR.65	398743.059	105885.671	GR.110	403023.125	106883.445
GR.66	398636.250	105998.572	GR.111	402294.380	106770.700
GR.67	398593.902	106043.235	GR.112	402096.679	106741.415
GR.68	398593.002	106043.457	GR.113	401617.703	106668.946
GR.69	398586.351	106041.188			

II PLANSKI DEO

2. PRAVILA UREĐENJA PROSTORA

2.1. PODELA NA CELINE UNUTAR PROSTORA PLANA

Zbog potrebe za utvrđivanjem pravila uređenja i pravila građenja u Planu generalne regulacije prostor unutar granice obuhvata Plana je prema preovlađujućoj nameni prostora, urbanističkim pokazateljima i drugim karakteristikama podeljen na karakteristične građevinske celine - zone. Planom generalne regulacije blokovi su identifikovani numeracijom u okviru određene građevinske zone. Prostor unutar granice plana (izvan područja obrađenih važećim PDR-ima) podeljen je na sledeće zone:

- A. ZONU javne namene
 - Objekti i kompleksi javne namene – (17,91ha)
 - Centar urbanističke zone – (2.51ha)
 - Sektorski centar – (2.59ha)
 - Koridor železnice – (44.33ha)
 - Parkovi i skverovi – (0,82ha)
 - Zaštitno zelenilo – (18,70ha)
 - Sportsko rekreativne površine – (4,78ha)
- B. ZONU stanovanja
 - Porodično stanovanje srednjih gustina (171,88 ha)
 - Višeporodično stanovanje srednjih gustina (21,40ha)
- C. ZONU poslovanja i rada
 - Poslovno-komercijalne funkcije (145,0ha)
 - Proizvodnja (112,03ha)
- D. ZONU komunalne delatnosti
 - Energetski objekti (8,10ha)
 - Pijaca (0,12ha)
- E. ZONU verskih objekata
 - verski objekti (0,16ha)

Podela na blokove

U skladu sa planskim rešenjem prostor unutar granice Plana podeljen je na 208 (dvestotine i osam) blokova označenih od 1 – 208 na grafičkim priložima.

2.2. KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA I BILANS POVRŠINA

2.2.1. KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA

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

Prostor u obuhvatu Plana generalne regulacije je jasno podeljen na dve velike zone – zonu stanovanja i zonu rada. Planskim rešenjem zasnovanim na načelu održivog razvoja obezbeđeno je unapređenje javnih prostora, usklađenost socijalnog razvoja, ekonomska efikasnost, zaštita kulturnog nasleđa i životne sredine.

U okviru granice obuhvata plana prema karakteristikama stambenih zgrada, gustini naseljenosti, urbanističkim pokazateljima i načinu stanovanja zastupljena su dva tipa stanovanja: porodično i višeporodično srednjih gustina.

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

Značajnija korekcija regulacione širine planirana je jedino unutar blokova koji pripadaju Zoni poslovanja i proizvodnje.

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

Planirani objekti su javne, stambene, poslovne i proizvodne namene.

Dispozicija novih objekata utvrdiće se u odnosu na regulacione linije ulica.

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

Postojeći kompleksi sa izgrađenim objektima javnih službi se zadržavaju u svojim postojećim granicama i sa postojećim osnovnim namenama.

Na delu prostora namenjenom centru urbanističke zone u bloku 96 određena je obaveza dalje razrade odnosno izrade Plana detaljne regulacije.

U okviru centra urbanističke zone u bloku 96 formiran je samo kompleks predškolske ustanove a postoji mogućnost (ukoliko se ukaže potreba) za izgradnju ambulante koja bi pokrivala naselje „Mali Radanovac“. Ujedno Planom je u ovom bloku utvrđena mogućnost izgradnje drugih objekta javne namene - osnovna škola, dom kulture, dom za smeštaj starih lica, sadržaji i objekti sporta i rekreacije i sl., što će se utvrditi detaljnom razradom bloka.

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

Na prostoru plana postoji i delimično formirana Zona sektorskog centra koja obuhvata blokove 49, 50 i 51. Unutar sektorskog centra postoje objekti komercijalno-poslovnih sadržaja uz koje su izgrađeni objekti javne namene: pošta i predškolska ustanova „Šumice“. Severno od

kompleksa predškolske ustanove „Šumice“ postoji mogućnost formiranja i dokompletiranja zone sektorskog centra objektima javne namene različitih sadržaja: kultura, sport, zdravstvo...

Uređenje (dokompletiranje) planiranog prostora Zone sektorskog centra vršilo bi se na osnovu izrade Urbanističkog projekta.

U cilju poboljšanja uslova življenja i kvaliteta životne sredine PGR predviđeno je više površina za uređenje javne zelene površine – zaštitnog zelenila u blokovima 195 i 198.

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

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

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

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

Koncepcija organizacije i uređenja prostora utvrđena je u skladu sa ciljem izrade PGR-a privođenju predmetnog prostora namenama utvrđenim GP Subotica - Palić do 2020 – i to porodično stanovanje srednjih gustina, višeporodično stanovanje srednjih gustina, javnim objektima, poslovno–komercijalnim objektima, javnim zelenim površinama, verskim objektima, energetskim objektima i radnim zonama.

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

KONCEPCIJA ORGANIZACIJE I UREĐENJA PROSTORA PO URBANISTIČKIM ZONAMA

Bloкови 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 48, 52, 53, 58, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 82, 83, 84, 85, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 97, 98, 99, 100, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 132, 133, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 150, 151, 154, 155, 156, 162, 164, 165, 166, 168, 169, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 183, 184, 185, 186, 187, 189, 190 i 191 kao i delovi blokova 18, 33, 35, 37, 38, 40, 54, 55, 57, 81, 112, 123, 134, 149, 152, 153, 158, 159, 161, 167, 170, 172, 180 i 208.

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

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

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

Blokovi 49, 50 i 51

Navedeni blokovi su namenjeni formiranju Sektorskog centra. Predmetni prostor je većim delom priveden nameni. U okviru blokova 49 i 50 izgrađen je kompleks poslovnih objekata uključujući i objekat javne namene Pošte Srbije koji se nalazi u bloku 49, dok je na delu bloka 51 izgrađen kompleks predškolske ustanove "Šumice".

U funkcionalnom smislu ove centre karakteriše koncentrisanje javnih i tercijarnih sadržaja koji su vezani za zadovoljenje svakodnevnih i povremenih potreba stanovništva u okruženju. Zastupljenost stanovanja u centrima je do maksimalno 40%.

Za formiranje novog kompleksa bilo javne ili ostale namene na prostoru Sektorskog centra propisuje se dalja razrada, odnosno izrada plana detaljne regulacije, dok će se u slučaju dopune sadržaja postojećih kompleksa javnih objekata vršiti na osnovu Urbanističkog projekta. Pojedinačne intervencije: rekonstrukcija, adaptacija i izgradnja neophodnih sadržaja i objekata u funkciji osnovne namene kompleksa ili njegovog infrastrukturnog opremanja vršiti na osnovu pravila uređenja i građenja definisanim PGR uz uslov uklapanja u indekse iskorišćenosti prostora i utvrđene spratnosti kao i prema važećim propisima i normativima za određenu namenu objekata uz izdavanje Lokacijske dozvole.

Blokovi 56, 59 i 171 kao i delovi blokova 33, 37, 38, 54, 55, 57, 112, 123, 134, 157, 158, 162, 170, 180 i 208.

Unutar ovih blokova ili delova blokova prema zatečenom stanju realizovani su višeporodično stambeni objekti. Planom je unutar navedenih blokova moguća i izgradnja novih višeporodično stambenih objekata ali samo za prostore gde se time ne bi ugrozili max. propisani urbanistički parametri.

Alternativna namena u sklopu ove zone je poslovanje, koje u odnosu na preovlađujuću namenu unutar obuhvaćenog prostora može biti zastupljeno do max. 40%.

Građenje objekata u zoni višeporodičnog stanovanja srednjih gustina utvrdiće se na osnovu UP-a.

Blok 96

Navedeni blok je namenjen formiranju centra urbanističke zone. Ukupno zauzima površinu od 2,50ha. Predmetni prostor je delimično priveden nameni. U okviru bloka 96 izgrađen je jedan objekat javne namene predškolska ustanova "Marjai Maria", dve lamele višeporodično stambenog objekta i jedan poslovni objekat samoposluge.

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

Za formiranje novih kompleksa (sadržaja) na prostoru centra urbanističke zone u bloku 96 propisuje se dalja razrada, odnosno izrada plana detaljne regulacije, dok će se za oformljeni kompleks predškolske ustanove pojedinačne intervencije: rekonstrukcija, adaptacija i izgradnja neophodnih sadržaja i objekata u funkciji osnovne namene kompleksa ili njegovog infrastrukturnog opremanja vršiti na osnovu pravila uređenja i građenja definisanim PGR-om uz uslov uklapanja u indekse iskorišćenosti prostora i utvrđene spratnosti kao i prema važećim propisima i normativima za određenu namenu objekata uz izdavanje Lokacijske dozvole.

Blokovi 195 i 198

Navedeni blokovi namenjuju se javnoj zelenoj površini zaštitnog karaktera. U okviru ovih prostora predviđa se ozelenjavanje prema odgovarajućem pejzažnom rešenju sa mogućnošću uređenja sadržaja za odmor i relaksaciju odraslih lica (pešačke staze, klupe, uređeni platoi ...)

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

Blokovi 160, 188, 192, 193, 194, 199, 200 i 207

Površine pomenutih blokova namenjene su Zoni proizvodnje i privrede.

Građenje objekata u zoni rada u okviru postojećih kompleksa vršiće se na osnovu Lokacijske dozvole, dok se za novoformirane komplekse na površinama koje obuhvataju blokovi 193, 194 i 207 propisuje izrada Urbanističkih projekata.

Deo bloka 149 i 196

Deo bloka 149 pripada postojećem kompleksu Energetskih objekata JKP „Subotička toplana“ i Elektrodistribucije Subotica. Planirano je proširenje kompleksa JKP „Subotička toplana“ na okolne parcele koje trenutno pripadaju porodičnom stanovanju, sa mogućnošću realizacije objekta za skladištenje alternativnog energenta iz domena obnovljivih izvora energije (biomasa i slično) u skladu sa kapacitetima lokacije - kompleksa. Ujedno u slučaju potrebe postoji mogućnost nove funkcionalne prostorne preorganizacije kompleksa komunalnih preduzeća unutar bloka.

Deo bloka 196 u okviru kojeg se planira mogućnost realizacije kompatibilne namene - zone energetskih objekata planiran je za moguću izgradnju kompleksa u funkciji obavljanja delatnosti i tehnološkog procesa koji se koriste prilikom proizvodnje biomase sa mogućnošću skladištenja istog.

Planirane intervencije u okviru postojećeg kompleksa, kao i proširenje kompleksa JKP „Subotička toplana“ sa izgradnjom novih objekata vršiće se na osnovu Urbanističkog projekta.

Delovi blokova 36, 81, 145, 146, 147, 148, 158, 167, 181, 182, 196, 197 i blokovi 101, 201, 202, 203, 204, 205 i 206

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

Građenje novih kompleksa objekata unutar pomenutih blokova koji pripadaju zoni poslovno-komercijalnih delatnosti utvrdiće se na osnovu UP-a, osim za blokove 196 i 197 za koje je predviđena razrada – izrada PDR-a.

Blok 86

Pomenuti blokovi namenjeni su za površine komunalne delatnosti - pijaca.

Kompatibila namena komunalnoj delatnosti su sadržaji i objekti javne namene - park, sport, dom kulture i sl.

Građenje objekata unutar površine komunalne delatnosti - pijace utvrđeno je na osnovu pravila iz PGR-a, a u slučaju realizacije sadržaja ili objekata kompatibilne namene uređenje i građenje vršiće se na osnovu Urbanističkog projekta.

delovi blokova 18, 35, 36, 37, 38, 47, 152, 153 i 163 i blok 144

Pomenuti delovi blokova namenjeni su za površine i objekte javnih funkcija.

Građenje objekata unutar postojećih kompleksa javnih funkcija utvrđeno je na osnovu pravila iz PGR-a izuzev bloka 144 za čiji deo bloka je planirana mogućnost realizacije alternativne namene - komercijalnih delatnosti, pa je za ovaj blok propisana dalja razrada - izrada PDR-a.

2.2.3. BILANS POVRŠINA

Bilans površina je iskazan za celokupnu površinu unutar PGR-a. Unutar tabela su ugrađene površine iz važeće Planske dokumentacije, usvojenih PDR-ova koji se nalaze unutar obuhvata. Ukupna površina obuhvaćena PGR-om je 815,0 ha od čega je cca 58,0 ha pokriveno važećom Planskom dokumentacijom dok je preostala površina obuhvaćena Planom cca 757,0 ha.

NAMENA POVRŠINA		POVRŠINA (ha)	(%)
A) POVRŠINE JAVNE NAMENE	ULICE (koridor železnice, kolovozi, trotoari, ulično zelenilo)	206,5	25,33
	JAVNE FUNKCIJE I SLUŽBE	17,91	2,20
	CENTAR URBANISTIČKE ZONE	2,51	0,30
	SEKTORSKI CENTAR	2,59	0,31
	JAVNE ZELENE POVRŠINE (parkovi, skverovi)	0,81	0,01
	ZAŠTITNO ZELENILLO	14,71	1,80
	KOMUNALNE DELATNOSTI (energetski objekti)	8,22	1,00
	KORIDOR ŽELEZNICE	44,33	5,44
	UKUPNO A	297,6	36,43
B) POVRŠINE OSTALE NAMENE	ZONA PORODIČNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA	171,88	21,09
	ZONA VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA	21,40	2,62
	ZONA POSLOVANJA – KOMERCIJALNE FUNKCIJE	162,18	19,9
	ZONA PROIZVODNJE	103,80	12,73
	VERSKI OBJEKTI	0,16	0,02
	UKUPNO B	459,42	56,47
C) POVRŠINE OBUHVAĆENE VAŽEĆIM PDR-e	UKUPNO C	58,00	7,10
UKUPNO (A+B+C)		815,0	100

2.2.4 .URBANISTIČKI POKAZATELJI ZA CELOKUPAN PROSTOR U GRANICAMA PLANA

Ukupna bruto površina prostora koji je obuhvaćen planom..... 815,00 ha

Neto površina prostora (unutar regulacionih linija)..... 564.00 ha

Broj stanovnika..... 15585

Neto gustina..... 28 st/ha

Bruto gustina..... 19 st/ha

2.3. PRAVILA, USLOVI I OGRANIČENJA UREĐENJA PROSTORA

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

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

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

Planom je obuhvaćeno ukupno 815 ha ali se planski razrađuje površina od cca 755 ha usled toga što je ostatak pokriven važećom Planskom dokumentacijom. Na osnovu utvrđenog režima korišćenja prostora proisteklog iz definisanih pravila uređenja prostora u granicama Plana, izvršena je podela zemljišta na:

- **POVRŠINE JAVNE NAMENE** koje obuhvataju prostor veličine **cca 305 ha**, i
- **POVRŠINE OSTALE NAMENE** koje obuhvataju prostor veličine **cca 450 ha**.

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

2.4.1. POVRŠINE JAVNE NAMENE

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

Za površine javne namene predviđene su:

POVRŠINE JAVNE NAMENE

- Postojeće i planirane ulice
- Postojeći koridor železnice
- Centar urbanističke zone
- Sektorski centar
- Objekti i kompleksi javne namene

KOMUNALNE ZONE I OBJEKTI

- Energetski objekti
- Pijaca

JAVNO ZELENILO

- Javne zelene površine parkovskog karaktera
- Zaštitno zelenilo

SPORTSKO REKREATIVNE POVRŠINE

- Sportsko-rekreativne površine

2.4.2. POVRŠINE ZA OSTALE NAMENE

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

Površine za ostale namene obuhvataju prostor od **cca 450 ha** i namenjene su:

STANOVANJU

- porodično stanovanje srednjih gustina
- višeporodično stanovanje srednjih gustina

RADNE I POSLOVNE ZONE

- Poslovno-komercijalne funkcije
- Proizvodne funkcije

VERSKI OBJEKTI I KOMPLEKSI

2.4.3. ELEMENTI ZA PARCELACIJU GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA NAMENJENOG ZA JAVNE POVRŠINE I KOMPLEKSE JAVNIH OBJEKATA

RAZGRANIČENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA za potrebe planiranog proširenja postojećeg kompleksa javnih Energetskih objekata (JKP "Subotička toplana") unutar KOMUNALNE ZONE a za koje je predviđeno utvrđivanje javnog interesa IZVRŠICE SE na sledećim k.p. br. 6194, 6195, 6196/1, 6197/1, 6198, 6199, 6200, 6201, 6202, 6203, 6206, 6207, 6208, 6213, 6214/2, 6214/4, 6215/2, 6215/4, 6218, 6219, 6220, 6221, 6222, 6223, 6225, 6226 i 6227 K.O. Novo selo.

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. Planirano rešenje regulacije - Detalji.

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

2.5.1. SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

Drumski saobraćaj

Planskim rešenjem u većini slučajeva se zadržavaju postojeće regulacije ulica u obuhvatu PGR-a za delove koji se nalaze unutar obuhvata važećih PDR-ova. Korekcije regulacionih linija u obuhvatu važećih PDR-a prikazane su i definisane na grafičkim priložima.

Na planom obuhvaćenom području izvršene su korekcije regulacionih širina ulica i uspostavljene nove regulacione linije gde je to potrebno. S obzirom da su saobraćajnice izgrađene u većini ulica, u budućnosti je potrebno poboljšati bezbednost i propusnu moć istih. U ulicama gde prolaze gradske saobraćajnice I ili II reda planirana je dogradnja kolovoza na prikladne širine za dvosmerni kolski saobraćaj, sa posebnom pažnjom na oformljenje raskrsnica.

Najveće korekcije regulacione širine planirane su pored državnog puta reda IIA br. 100 gde je planirana izgradnja servisne saobraćajnice uz južnu stranu kolovoza radi smanjenja broja direktnih priključaka na državni put i istovremeno povećavanje broja mogućih indirektnih priključaka.

Planirana priključenja servisne saobraćajnice i ostale raskrsnice nalaze se kod sledećih orijentacionih stacionaža državnog puta.

Orijentaciona stacionaža	izgrađen / planiran	Opis
23+225	Izgrađen	Postojeći priključak benzinske pumpe na Paliću
24+097	Dogradnja	Planirani priključak servisne saobraćajnice, ujedno raskrsnica sa ulicom Venac bratstva i jedinstava
24+317	Izgrađen	Priključak servisne saobraćajnice kod "Metro"-a
24+750	Planiran	Priključak planirane servisne saobraćajnice ujedno raskrsnica sa planiranom gradskom saobraćajnicom I reda
25+477	Izgrađen	Kraj planirane servisne saobraćajnice kod izgrađenog priključka "Office"-a
25+677	Planiran	Kraj planirane servisne saobraćajnice. Uključivanje na DP samo sa desnim skretanjem.
25+943	Izgrađen	Kraj planirane servisne saobraćajnice kod postojećeg priključka "Domino"-a. Isključivanje sa DP samo sa desnim skretanjem
26+025	Izgrađen	Raskrsnica sa gradskom saobraćajnicom I reda kod "JYSK"-a
26+237	Izgrađen	Raskrsnica sa ulicom Magnetna polja kod "Roda megamarketa"
26+370	Izgrađen	Postojeći priključak kod "Scala Green"-a ujedno priključak planirane servisne saobraćajnice. Isključivanje i uključivanje na DP samo sa desnim skretanjem
26+514	U izgradnji	Priključak servisne saobraćajnice kod "Lidl"-a
26+738	Izgrađen	Priključak planirane servisne saobraćajnice preko postojećeg priključka "Sutrans"-a
26+998	Izgrađen	Raskrsnica sa ulicom Partizanskih baza ujedno postojeći priključak i kraj servisne saobraćajnice kod "024 Megamarketa"-a
27+090	Planiran	Priključak kraja planirane servisne saobraćajnice. Uključivanje na DP samo sa desnim skretanjem
27+300	Planiran	Priključak kraja planirane servisne saobraćajnice. Isključivanje sa DP samo sa desnim skretanjem
27+385	Izgrađen	Raskrsnica sa ulicama Banijska i Đorđa Natoševića
27+750	Izgrađen	"T" raskrsnica sa ulicom Boze Sarčevića
27+830	Izgrađen	"T" raskrsnica sa ulicom Kizur Ištvana
28+060	Izgrađen	"T" raskrsnica sa ulicom Ante Parčetića
28+400	Izgrađen	Raskrsnica sa ulicama Jovana Mikića i Pap Pala

Železnički saobraćaj

Planirano je da u skladu sa uslovima AD „Železnice Srbije“ i Generalnim projektom pruge Stara Pazova – Novi Sad - Subotica sačuva prostor za rekonstrukciju pruge (Beograd) - Stara Pazova - Novi Sad - Subotica - državna granica - (Kelebia), kao i za izmeštanje dela trase regionalnog pružnog pravca Banatsko Miloševo – Senta – Subotica. Planom je takođe data nova trasa železničkog pravca koja direktno povezuje magistralni pružni pravac (Beograd) - Stara Pazova - Novi Sad - Subotica - državna granica - (Kelebia) sa regionalnim pružnim pravcem Subotica –

Horgoš – državna granica (Roszke). Trase izmeštanja kao i novoplanirana trasa železničkog pravca je na grafičkom prilogu označena zajedno sa potrebnim javnim površinama tj. regulacionim linijama pružnih pravaca u okviru kojih je potrebno oformiti pružni pojas odgovarajuće širine u skladu sa tehničkim uslovima planirane trase i uslovima železnice. Pored pružnog pojasa na svim pružnim pravcima označen je infrastrukturni pojas širine 25 m i zaštitni pojas širine 100m, u skladu sa Zakonom o železnici ("Sl. glasnik RS", br. 45/2013).

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 usagласi i po potrebi uradi izmenu ovog Plana. Radi poboljšanja povezanosti putne odnosno ulične mreže na planom obuhvaćenom prostoru planirana su tri nova denivelisana putna prelaza preko železničkih pruga i to u produžetku ulice Bajnatska, ulice Đorđa Natoševića i na novoplaniranom putnom pravcu gradske saobraćajnice I reda, kako je to na grafičkom prilogu naznačeno.

Planom generalne regulacije utvrđena je obaveza razrade Planom detaljne regulacije za prostor od istočne regulacione linije ulica Pap Pala i Jovana Mikića do zapadne granice obuhvata plana, s tim da se do izrade Plana detaljne regulacije prostor koristi na postojeći način.

2.5.2. JAVNE ZELENE POVRŠINE

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

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

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

Kao procentualno manje kategorije zelenila mogu se pomenuti i zelene površine trgova i skverova, zelenilo oko javnih objekata, zelenilo zdravstvene ustanove, predškolskih ustanova i škola.

A) Park - Parkovsko zelenilo

U delu blokova 40 i 47 nalaze se postojeće parkovske zelene površine lokalnog karaktera koje se po potrebi mogu rekonstruisati i dopuniti sa mogućnošću uređenja sportskih i dečijih igrališta, uz sadržaje za odmor i relaksaciju odraslih lica (pešačke staze, klupe, uređeni pešački platoi ...)

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

Acer sp. - javori

Aesculus hippocastanum - divlji kesten

Betula verrucosa - breza
Brousonetia papyrifera - papirovac
Cedrus atlantica - atlantski kedar
Celtis occidentalis - američki koprivić
Cotoneaster sp. - dunjarice
Koelreuteria paniculata - kelreuterija
Mahonia aljuifolium - mahonija
Pinus nigra - crni bor
Spiraea sp. - surčica
Tilia sp. - lipe
Ulmus sibirica - sibirski brest
Liquidambar styraciflua - hrast lužnjak

Preporučljiv odnos listopadnih i zimzelenih jedinki je 1:3.

B) Ulično zelenilo

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

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

Postojeći drvoredi koji predstavljaju kvalitetan dendrološki materijal se planiraju zadržati i sačuvati adekvatnim merama zaštite i održavanja, a popunu i 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 drvoredе treba podići gde to dozvoljavaju prostorni uslovi.

U ulicama sa uzanim profilima saditi nisko rastinje i travu.

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

Kod podizanja drvoreda koristimo sledeći sadni materijal:

Acer sp. - javori

Celtis occidentalis - američki koprivić

Fraxinus angustifolia - poljski jasen

Koelreuteria paniculata - kelreuterija

Tilia argentea - srebrna lipa

Liquidambar styraciflua - 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 kao što su kružni tok ili pešački prelaz mogu se koristiti parterna uređenja sa cvetnicama.

C) Zelenilo oko javnih objekata

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

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

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

D) Zelenilo zajedničkih blokovskih površina

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

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

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

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

Preporučljiv odnos listopadnih i zimzelenih jedinki je 1:3.

E) Zaštitno zelenilo

Podizanje ovakvih zaštitnih pojaseva uslovljeno je zbog zaštite od vetrova, snežnih nanosa, peščanih nanosa i poboljšanja mikroklimatskih uslova. Dužina pojaseva zavisi od potreba, a širina varira od 100-1000 m. Delovi zaštitnih pojaseva mogu se pretvarati u izletišta ili park-šume. Imaju veoma veliki značaj sa aspekta zaštite životne sredine. Posebne površine zaštitnog zelenila su formirane uz koridor pruge ka Budimpešti (u severnom delu građevinskog područja gde je dominantna namena stanovanje) i delovi između radne zone „ISTOK“ i vodozahvata, te deo prostora prema Palićkom jezeru. Značajne površine zaštitnog zelenila moraju se pojaviti u sklopu planiranih vodozahvata. Zaštitno zelenilo će se uređivati u skladu sa potrebama namene koja se štiti i to kao linearno zelenilo (uz prugu Subotica-Budimpešta), šumski pojas (uz i u sklopu vodozahvata), kao i zaštitni pojas od vetra. Cilj je da se zaštitno zelenilo poveže sa šumskim u sistem kontinuiranog zelenila ravnomerno raspoređenog po celoj teritoriji opštine.

Izbor vrsta za zaštitno zelenilo je određen biljnogeografskim, fitocenološkim i stanišnim uslovima. Potrebno je izabrati dendrološki materijal otporan na prirodne i novostvorene stanišne uslove naročito obnoviti prostor Selevenjskih šuma sa ciljem zaštite naselja od peska.

2.6. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA JAVNE NAMENE

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

Za izgradnju javnih objekata od opšteg interesa Planom generalne regulacije u skladu sa urbanističkim normativima i standardima za određene delatnosti, prema broju stanovnika od cca 15585 i radijusu opsluživanja kojim se obezbeđuje ravnomerna pokrivenost svih delova grada, predviđeni su postojeći površini od 17,91ha i planirani kompleksi u površini od 5,10ha u okviru centra urbanističke zone i sektorskog centra.

- **Objekti u oblasti školstva**

Kompleksi osnovnih škola

Na području unutar granice PGR-a izvan područja obrađenih važećim PDR-ima izgrađeno je ukupno 3 kompleksa objekata Osnovnog obrazovanja i to:

- Osnovna škola – "10. oktobar" u bloku br. 163
- Osnovna škola – "Jovan Mikić" u bloku br. 35
- Osnovna škola – "Miloš Crnjanski" u bloku br. 35

BLOK	NAZIV ŠKOLE	BR. UČENIKA	BR. ODEL /SMENA	POVRŠ OBJEKTA	POVRŠ KOMPLEKSA	PRATEĆI SADRŽAJ	POVRŠ. KOMPLEKSA /PO UČENIKU
163	"10. oktobar "	257	15/2	1744 m ²	7525 m ²	Fiskulturna sala i otvoreni tereni	58,56
35	"Jovan Mikić"	646	24/2	2702 m ²	14709 m ²	Fiskulturna sala i otvoreni tereni	45,54
35	"Miloš Crnjanski"	509	25/2	2512 m ²	17123 m ²	Fiskulturna sala i otvoreni tereni	67,28

Osnovne škole koje su obuhvaćene svojim kapacitetima ispunjavaju min. standarde i normative koje se traže.

Rekonstrukcija i dogradnja objekata unutar postojećih kompleksa utvrđeno je na osnovu pravila iz PGR-a.

Ukoliko se u okviru kompleksa planira izgradnja nedostajućih sadržaja u cilju dopune školskih sadržaja ili eventualnog povećanja kapaciteta škole (broja učenika) utvrđuje se obaveza izrade Urbanističkog projekta, uz uslov je da stepen zauzetosti parcele bude 25%, a najveća dozvoljena spratnost objekta P+2+Pk kao i da budu zadovoljeni sledeći parametri:

- izgrađena bruto površina 7,0-8,0m²/po učeniku
- 28-32 učenika u učionici
- spratnost objekta P+2+Pk
- udaljenost objekta od saobraćajnice 10m

- kompleks opremljen otvorenim sportskim terenima i fiskulturnom salom
- slobodna površina 25-30m²/po učeniku
- jedno parking mesto na 70m² korisnog prostora

- **Objekti u oblasti socijalne zaštite**

Predškolske vaspitne ustanove

Na području unutar granice PGR-a izgrađeno je ukupno 3 Predškolske ustanove i to:

- Predškolska ustanova – "Marjai Maria" u MZ "Kertvaroš" bloku br. 96
- Predškolska ustanova – "Šumica" u MZ "Kertvaroš" blok br. 51
- Predškolska ustanova – "Neven" u MZ "Novi grad" blok br. 152

BLOK	NAZIV USTANOVE	BR. DECE	POVRŠINA OBJEKTA	POVRŠINA KOMPLEKSA	POVRŠ. KOMPLEKSA /PO DETETU
152	"Marjai Maria"	27	98 m ²	533 m ²	19.74 m ²
51	"Šumica"	442	520 m ²	8347 m ²	18.88 m ²
96	"Neven"	75	100 m ²	1560 m ²	20.8 m ²

Postojeći objekat PU "Marjai Maria" nije namenski građen već je adaptirani stambeni objekat u stambenoj zoni koji po pravilu ne ispunjava propisane normative u pogledu izgrađenih površina i površina kompleksa u odnosu na broj dece koji prihvataju.

U oblasti društvene brige o deci sve je prisutnija i privatna inicijativa u cilju zadovoljenja potreba stanovništva za ovom vrstom delatnosti - usluga. Postoji više privatnih obdaništa na području grada, od klasičnih do specijalizovanih (englesko, matematičko, muzičko, likovno obdanište i dr.) koja nadopunjuju potrebe u ovoj oblasti i obogaćuju i proširuju mogućnosti nadogradnje u ovoj delatnosti u skladu sa savremenim uslovima življenja.

Rekonstrukcija i dogradnja objekata unutar postojećih kompleksa utvrđeno je na osnovu pravila iz PGR-a.

Ukoliko se u okviru kompleksa planira izgradnja nedostajućih sadržaja u cilju dopune sadržaja utvrđuje se obaveza izrade urbanističkog projekta, uz uslov da stepen zauzetosti parcele bude 35%, a najveća dozvoljena spratnost objekta P+1 kao i da budu zadovoljeni sledeći parametri:

jasleni uzrast (1-3 godine)

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

uzrast 3-7 godina

- broj dece 6% ukupnog broja stanovnika
- obuhvat 70%, a predškolski uzrast 100%
- kapacitet max. 120 dece u grupama po 10-15.
- površina kompleksa 25-30 m²/po detetu
- potrebna izgrađena površina 8 m²/po detetu
- slobodna površina 10-15 m²/po detetu

Zdravstvene stanice

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

Na području unutar granice PGR-a izgrađena je samo jedna zdravstvena stanica i to:

- Zdravstvena stanica 6 u MZ "Novi grad" blok br. 153

BLOK	ZDRAVSTVENA STANICA	LOKACIJA	U SKLOPU NAMENE
153	Zdravstvena stanica 6	MZ "Novi grad"	Porodično stanovanje

Planskim rešenjem ova zdravstvena stanica se zadržava s tim da se opremljenost treba podići na viši nivo.

Rekonstrukcija i dogradnja objekata unutar postojećih kompleksa utvrđena je na osnovu pravila iz PGR-a. Ukoliko se u okviru kompleksa planira izgradnja nedostajućih sadržaja u cilju dopune postojećih sadržaja ili se planira gradnja novog kompleksa utvrđuje se obaveza izrade urbanističkog projekta, uz uslov da stepen zauzetosti parcele bude 25%, a najveća dozvoljena spratnost objekta P+2 kao i da budu zadovoljeni sledeći parametri:

U okviru centra urbanističke zone u bloku 96 postoji mogućnost (ukoliko se ukaže potreba) za izgradnju zdravstvene stanice, kao alternativa, s obzirom da je realizacija zdravstvene stanice - ambulate za potrebe stanovništva četiri urbanističke zone - Kervaroš, Mali Radanovac, Železničko naselje i delove Graničara predviđena na lokaciji uz ulicu Partizanskih baza, a prema važećim PDR-u za deo prostora MZ „Kertvaroš“, između ulica Banijska, Kireška, Partizanskih Baza i Ulice Alekse Šantića u Subotici.

Planirana izgradnja novog kompleksa zdravstvene stanice iziskuje obavezu izrade urbanističkog projekta, uz uslov da stepen zauzetosti parcele bude 25%, a najveća dozvoljena spratnost objekta P+2 kao i da budu zadovoljeni sledeći parametri:

Površina objekata 0.06-0.09m² /stanovniku

Površina zemljišta 0.4-0.6m² /stanovniku

Dozvoljava se privatna inicijativa u ovoj oblasti.

Domovi za stare

Na području unutar granice PGR-a izgrađeno je ukupno dva kompleksa za smeštaj i zbrinjavanje starih lica i to oba u privatnoj inicijativi.

Rekonstrukcija i dogradnja objekata unutar postojećih kompleksa utvrđeno je na osnovu pravila iz PGR-a.

Kapaciteti i kvalitet smeštaja moraju odgovarati propisanim kriterijumima Pravilnika o bližim uslovima u pogledu prostora, opreme i potrebnih stručnih i drugih radnika za ustanove socijalne zaštite. Parametri za dimenzionisanje kapaciteta domova socijalne zaštite su: 20-25 m² površine objekta po korisniku i 40-50 m² površine kompleksa po korisniku, odnosno za punktove socijalne zaštite: 3 m² površine objekta po korisniku i 5 m² površine kompleksa po korisniku.

Otvorena zaštita starih lica i dalje će se rešavati putem posebnih stručnih službi oformljenih u okviru postojećih Klubova penzionera kakav postoji u okviru objekta Centra za socijalni rad u bloku 18.

- **Specijalne ustanove**

Na području unutar granice PGR-a izgrađen je kompleks Centra za socijalni rad u MZ "Kertvaroš" u bloku 18.

Rekonstrukcija i dogradnja objekata unutar postojećeg kompleksa utvrđeno je na osnovu pravila iz PGR-a.

- **JAVNE SLUŽBE OD POSEBNOG ZNAČAJA**

Više i visokoškolske organizacije

Kompleks Ekonomskog fakulteta sa Ekonomskim institutom i studentskim domom lociran je u blok ovima 36, 37 i 38., Visoka škola strukovnih studija za obrazovanje vaspitača i trenera u bloku br. 35. Za dogradnju novih sadržaja i uređenje prostora unutar postojećih granica oformljenog kompleksa može se vršiti na osnovu pravila uređenja i građenja utvrđenih u PGR-a., osim za potrebe proširenje ovih kompleksa, odnosno građenje drugih namenskih sadržaja javnih funkcija za koje se propisuje razrada UP-om.

Rekonstrukcija i dogradnja objekata unutar postojećeg kompleksa utvrđeno je na osnovu pravila iz PGR-a. Dok će se izgradnja novih sadržaja unutar kompleksa vršiti na osnovu Urbanističkog projekta.

- **KOMUNALNE ZONE**

Energetski objekti

Unutar bloka 149 nalazi se kompleks JKP "Subotičke toplane" i zgrada "Elektro distribucije Subotica". Planom je predviđeno proširenje kompleksa JKP "Subotičke toplane" na parcele koje su trenutno izgrađene objektima porodičnog stanovanja. U delu bloka 193 nalazi se postojeći objekat Elektro distribucije Subotica koji se planski zadržava u postojećim granicama.

Pijace

Unutar bloka 86 nalazi se Teslina pijaca koja se planski zadržava u postojećim granicama uz mogućnost rekonstrukcije, a Planom je utvrđena i moguća kompatibilna namena prostora.- površine i objekti javne namene - park, sport, dom kulture i sl.

2.6.2. Trafostanice i dr.

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

2.7. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA MREŽE JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

U okviru površina javne namene – postojećih i korigovanih regulacija ulica (206,50 ha) planirana je izgradnja saobraćajne infrastrukture (kolovoz, trotoar, biciklistička staza, hortikultura uređenja slobodnih površina - javne zelene površine) u skladu sa rangom saobraćajnice, kao i komunalne infrastrukture (elektroenergetska i telekomunikaciona mreža sa objektima, vodovodna i kanalizaciona mreža) dimenzionisana u odnosu na utvrđene urbanističke parametre i u skladu sa stečenim obavezama u pogledu predviđenih proširenja mreža saobraćajne i komunalne infrastrukture u skladu sa studijama i planovima razvoja definisanih od strane nadležnih institucija i preduzeća.

2.7.1. ELEKTROENERGETSKA, VRELOVODNA , GASOVODNA I TELEKOMUNIKACIONA MREŽA

Elektroenergetska mreža

Prema podacima iz Prethodnih uslova za priključenje na elektroenergetsku mrežu i mišljenja na koncept Plana generalne regulacije VII za zone „Kertvaroš“ i „Novi Grad“ i delove zona „Mali Radanovac“, „Radanovac“ i „Palić“ u Subotici pod brojem **3.30.4-366/2-12** od 20.03.2012. godine koje je dostavila „**ELEKTROVOJVODINA“ doo Novi Sad „ELEKTRODISTRIBUCIJA SUBOTICA“, Subotica, Segedinski put 22-24.**, za napajanje električnom energijom korisnika planiranih Planom generalne regulacije potrebna je izgradnja elektro energetskih objekata i to:

- izgradnja novih i zamena postojećih distributivnih trafostanica, pre svega onih stubnih manje snage i velike opterećenosti, kako bi se u konačnom rešenju dobile distributivne trafostanice STS ili MBTS tipa, napona 20/04 kVA i odgovarajuće snage, čime bi se postiglo kvalitetno snabdevanje postojećih i novih potrošača električnom energijom i ravnomerna opterećenost EE mreže.
- 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. 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 distributivnih trafostanica

Shodno tome, budući kupci bi se električnim energijom napajali iz energetskih oslonaca iz TS 110/20 kV „Subotica-4“, „Subotica-2“ i „Palić“, što je i predviđeno Studijom dugoročnog plana i koncepcijom razvoja srednjenaponske mreže Elektrodistribucije Subotice do 2025. godine.

Kada je reč o postojećim EE objektima, u cilju modrenizacije elektroenergetske mreže, potrebno je srednjenaponsku i 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.

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

- za zonu porodičnog stanovanja srednjih gustina maksimalne spratnosti P+1+Pk potrebno je obezbediti prostor za jednu MBTS sa transformatorom snage 1x400 kVA za 1 ha površine
- za zonu višeporodičnog stanovanja srednjih gustina maksimalne spratnosti P+4+Pk potrebno je obezbediti prostor za jednu MBTS sa transformatorom snage 2x630 kVA za 1 ha površine
- za zonu poslovanja – komercijalne funkcije maksimalne spratnosti P+2+Pk potrebno je obezbediti prostor za jednu MBTS sa transformatorom snage 1x630 kVA za 1 ha površine
- za zonu proizvodnje i privrede, kao i za zonu male privrede i zanatstva maksimalne spratnosti P+1 potrebno je obezbediti prostor za jednu MBTS sa transformatorom snage 1x630 kVA za 1 ha površine, a ako je proizvodni kompleks na više hektara grade se MBTS snage 2x1000 kVA i 3x1000 kVA sa VN merenjem.

Nove trafostanice predviđene su kao slobodnostojeće, pre svega MBTS tipa, ali i STS tipa u blokovima gde je potrebna manja snaga i gde je ekonomski neopravdana izgradnja TS tipa MBTS, kao i u delovima gde je izgrađena nadzemna mreža na oba naponska nivoa, i izgradnja istih se planira prema novonastalim potrebama za obezbeđenjem el. energije u pojedinim delovima kompleksa. Postojeće stubne stanice kao i nadzemna energetska mreža na oba naponska nivoa se zadržava kao takva sve dok prema novonastalim potrebama za el. energijom na tim delovima kompleksa ne bude trebalo povećati postojeće kapacitete. Stubne trafostanice koje ne mogu da zadovolje potrebe za napajanjem potrošača se u tom slučaju demontiraju i grade se nove tipa MBTS, a postojeća nadzemna mreža se na tim deonicama kabliira (izvodi podzemno), uz prevođenje preostalih vodova na 10 kV nivou na 20 kV naponski nivo.

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.

Posebno je potrebno obratiti pažnju na postojanje 110 kV dalekovoda, kao i 20 i 10 kV dalekovoda na predmetnom prostoru. Širina zaštitne zone da dalekovod 110 kV iznosu 25 m obostrano od horizontalne projekcije dalekovoda, dok su za dalekovode 20 i 10 kV naponskog nivoa te zone široke 5 m, takođe obostrano. U ovim zonama je zabranjena izgradnja stambenih, ugostiteljskih i proizvodnih objekata, a eventualna izgradnja ispod i u blizini dalekovoda uslovljena je:

- 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 uzemljenje elektroenergetskog postrojenja napona preko 1000 v (Sl. list SRJ br. 61/95),
- Zakonom o zaštiti od nejonzujućeg zračenja (Sl. list RS br. 36/09) sa pripadajućim pravilnicima,
- 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 uslovima nadležnog JP „ELEKTROMREŽA SRBIJE“.

Planom razvoja prenosnog sistema planirana je izgradnja interkonektivnog dalekovoda 400 kV prema Mađarskoj iz TS Sombor 3 ili TS Subotica 3.

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 generalne regulacije pribavljeni su Uslovi za potrebe izrade Plana generalne regulacije VII za zone „Kertvaroš“ i „Novi Grad“ i delove zona „Mali Radanovac“, „Radanovac“ i „Palić“ u Subotici od strane JP „ELEKTROMREŽA SRBIJE“, POGON „NOVI SAD“ Novi Sad, Bulevar oslobođenja 100/V, izdati pod brojem 4136/1-Z508913/BV od dana 18.12.2013. godine.

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

Kod izbora lokacije TS voditi računa o sledećem:

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

Javna rasveta je izvedena u delu prostora obuhvaćenog Planom i zadržava se u ulicama koje nisu predviđene za korekciju regulacije, dok se u korigovanim i novoplaniranim ulicama javna rasveta planira postavljanjem novih kandelabera istog ili sličnog tipa kao postojeći. Napajanje kandelaber svetiljki rešiti putem niskonaponskog podzemnog kabla, a svetiljki na stubovima nadzemno. Za rasvetna tela koristiti odgovarajuće svetiljke kako bi se dobio potreban nivo osvetljenosti saobraćajnica, vodeći računa o energetskej efikasnosti.

Izgradnja javne rasvete u svim svojim vidovima, tj. osvetljenje saobraćajnica, pešačkih staza, parking prostora, parkova, dekorativno osvetljenje, itd. će pratiti sveukupnu planiranu izgradnju objekata.

Gasovodna mreža

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

Sve postojeće i buduće objekte je moguće priključiti na već izgrađenu DGM uz prethodno pribavljenu Saglasnost za priključenje i Odobrenje za priključenje za svaki objekat pojedinačno

izdato od strane ovlaštenog distributera prirodnog gasa, kako u zonama stanovanja, tako i u zonama poslovanja, proizvodnje i javne namene.

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

Posebno treba obratiti pažnju na trasu gradskog gasnog prstena dimenzije Ø250-400 mm koji zajedno sa dve merno-regulacione stanice (MRS) snabdeva celokupan prostor obuhvata Plana prirodnim gasom.

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 koncept Plana generalne regulacije VII za zone „Kertvaroš“ i „Novi Grad“ i delove zona „Mali Radanovac“, „Radanovac“ i „Palić“ u Subotici od strane **JKP „SUBOTICAGAS“ Subotica, Jovana Mikića 58**, izdati pod brojem **52-1/2012.** od dana 07.02.2012. godine.

Vrelovodna mreža

S obzirom da JKP „Subotička Toplana“ na teritoriji unutar granica obuhvata Plana poseduje izgrađenu toplovodnu infrastrukturu, svim novoizgrađenim objektima koji se nalaze u zonama postojeće ili planirane vrelovodne mreže će biti omogućeno priključenje na sistem daljinskog grejanja.

Na prostoru obuhvata Plana nalaze se dve zone vrelovodnog sistema, odnosno dva reiona – magistralnih vodova sa uličnim ograncima i priključcima, i to:

1. „Kertvaroš“ koji obuhvata severoistočni deo grada istočno od železničkog koloseka i severno od Segedinskog puta. Rekonstrukcija vrelovodne mreže još traje, a moguća su tri područja širenja vrelovodne mreže:
 - (naselje „Partizan“ između Petrinjske i Segedinskog puta i između Partizanskih baza i Višegradske),
 - stambeni blok između Zetske i Teslino naselje odnosno Partizanskih baza i Antona Aškerca, kao i školskih objekata Jovan Mikić i Miloš Crnjanski i
 - građevinsko zemljište između Hrastove i Kireške ulice, odnosno oko Pavlovačke i Vladimira Majakovskog.
2. „Novi Grad“ koji obuhvata jugoistočni deo grada istočno od železničkog koloseka i južno od Senčanskog puta. Rekonstrukcija vrelovodne mreže je završena, a moguća su tri područja širenja vrelovodne mreže:
 - prostor između ulica Slavonske i I ustanka, odnosno Đorđa Natoševića i Njegoševe, kao i ulica Marije Kiri,
 - prostor između Bolmanske i Alberta Ajnštajna, odnosno Bečejske i Trebinjske i
 - građevinsko zemljište između Meštrovićeve i Pap Pala

Rekonstrukcija sistema daljinskog grejanja je jednim delom već urađena, a u narednom periodu predviđena je fazna rekonstrukcija ostatka sistema unutar granica obuhvata Plana po tehničko-tehnološkim celinama koje su sposobne za samostalan funkcionalni rad, i za to je već izrađena projektna dokumentacija.

Na grafičkom prilogu su pored prostora koji je pokriven sistem daljinskog grejanja prikazane i zone mogućeg širenja vrelovodne mreže.

Prilikom izgradnje planiranih sadržaja predviđenih ovim Planom potrebno je ispoštovati uslove gradnje u odnosu na postojeće podzemne objekte u vlasništvu JKP „Subotička toplana“, poštujući sve tehničke uslove i normative u niskogradnji vezane za izgradnju i rekonstrukciju vrelovodne mreže, s obzirom da JKP „Subotička toplana“ na predmetnom prostoru ima izgrađenu

vrelvodnu mrežu odnosno magistralne i ulične vrelvode koji snabdevaju postojeće potrošače, a sa kojih se planira i snabdevanje budućih potrošača iz blokova u zoni mogućeg proširenja vrelvodne mreže. Takođe, potrebno je istovremeno obezbediti uslove za izgradnju svih novoplaniranih objekata.

Za potrebe izrade nacrtu Plana generalne regulacije pribavljeni su 31.01.2012. Prethodni uslovi za priključenje na toplovodnu mrežu i mišljenje na koncepta PGR „VII“ od JKP „SUBOTIČKA TOPLANA“ Subotica, Segedinski put 22, izdati pod brojem 81-2/12.

Telekomunikaciona mreža

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

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

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

Planirano je povezivanje novih zgrada (stambeno-poslovnih objekata) izgradnjom optičkih kablova do ulaza zgrade (FTTB sa uređajima mini IP AN) ili do korisnika (FTTH korišćenjem GPON tehnologije), klasična decentralizacija korišćenjem MSAN ili IPAN uređaja (uz skraćene pretplatničke petlje bakarne mreže), kao i rekonstrukcija pristupne mreže zamenom postojećih kablova DSL kablovima.

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

Potrebno je posebno voditi računa o magistralnim, međumjesnim i mjesnim koridorima postojećih optičkih kablova na relacijama Subotica – GP Horgoš, Subotica – Horgoš itd.

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

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

Za potrebe izrade Plana generalne regulacije pribavljeni su 09.03.2012. godine od Telekoma Srbije, Direkcije za tehniku, Izvršne jedinice Subotica, Prethodni uslovi i mišljenje na koncepta

Plana generalne regulacije VII za zone „Kertvaroš“ i „Novi Grad“ i delove zona „Mali Radanovac“, „Radanovac“ i „Palić“ u Subotici pod brojem **5383-28733/2 JB**.

Unutar granice obuhvata PGR-a nalazi se telekomunikaciona KDS infrastruktura, i to sledeći objekti i vodovi koji obezbeđuju neophodne kapacitete za postojeće korisnike:

- optički kablovi u TK kanalizaciji,
- optički kablovi u rovu,
- koaksijalni kablovi u rovu,
- razvodni ormani za spoljnu montažu u kojima su smešteni optički čvorovi,
- razvodni ormani za spoljnu monražu u kojima je smeštena KDS oprema.

U narednom periodu JP PTT saobraćaja „Srbija“ RJ „Pošta NET“ planira:

- izgradnju i rekonstrukciju podzemne koaksijalne mreže u zoni „Kertvaroš“,
- dalju rekonstrukciju podzemne koaksijalne mreže po segmentim, što podrazumeva zamenu postojećih podzemnih koaksijalnih kablova,
- radovi se planiraju izvoditi sistematski,
- redovno tekuće i investiciono održavanje.

U dugoročnom periodu JP PTT saobraćaja „Srbija“ RJ „Pošta NET“ unutar granice obuhvata PGR-a planira proširenje mreže i unapređenje sistema.

Za trase KDS koristiti planirane trase TK vodova.

Za potrebe izrade Plana generalne regulacije pribavljeni su 21.11.2013. godine od **JP PTT Saobraćaja „Srbija“ RJ „Pošta NET“ Beograd, Katićeva 14-18** Prethodni uslovi i mišljenje na koncepta Plana generalne regulacije VII za zone „Kertvaroš“ i „Novi Grad“ i delove zona „Mali Radanovac“, „Radanovac“ i „Palić“ u Subotici pod brojem **2013-135883/2**.

2.7.2. VODOVODNA I KANALIZACIONA MREŽA

Javna vodovodna mreža u Subotici, kao i na predmetnoj teritoriji ima dvojaku funkciju i to za sanitarne potrebe i protivpožarnu zaštitu. Na predmetnom prostoru javna vodovodna mreža je skoro u potpunosti izgrađena. Vodosnabdevanje predmetne teritorije je sa postojećeg Vodozahvata II. Kičmu sistema vodosnabdevanja na ovom području čine magistralni vodovodi duž dela Đ. Natoševića (Ø 150), Magnetnih polja i dela Đ. Natoševića (Ø 400), obilaznog puta (Ø 300), I ustanka-Đ. Natoševića-Segedinski put (Ø 200), S. Kovačevića-Šantićeva-Srednja (Ø 150).

U svim ostalim ulicama (gde postoji vodovodna mreža) prečnici mreže su 100mm, čime je pokrivena sanitarna i protivpožarna potrošnja. Duž mreže su ugrađeni propisni protivpožarni hidranti.

Za potrebe proširenja i dogradnje postojeće javne vodovodne mreže izrađena je "Studija izbora sistema vodosnabdevanja naselja Subotica, Palić i Kelebija". Po ovoj Studiji za ovaj deo Grada je potrebno izgraditi nove magistralne vodove većeg kapaciteta i to magistralni vodovodi u Ulici Pap Pala, Antona Aškerca, delu Tesline i delu Đevđelijske ulice. Trenutno je u toku izgradnja vodovoda u Ulici Vuka Mandušića, koji povezuje cevovod u Đevđelijskoj sa cevovodom u Vencu bratstva i jedinstva u Radanovcu. Time se objedinjava mreža naselja Subotica i Radanovac. Za potrebe kvalitetnog vodosnabdevanja ovog dela grada, neophodno je završiti opremanje Vodozahvata II "fabrikom" vode.

Na predmetnoj teritoriji najveći sabirnici upotrebljenih i atmosferskih voda su kolektori V (put J. Mikića, P. Papa, Bolmanska), kolektor VI (Banijska, Đ. Natoševića i otvoreni kanal) i

kolektor VII (Put partizanskih baza, Otvorena, Samoborska, produžetak preko "Aurometala", otvoreni kanal). Sistem kanaliziranja je mešoviti.

Duž Ulice Vuka Mandušića planirana je izgradnja kanalizacione mreže za sanitarno-fekalne i za atmosferske vode. Uloga ovih kanala je da omoguće razvijanje radne zone (prostor bivše kasarne "Petar Drapšin") i da evakuiraju otpadne vode u postojeće recipijente – kolektor VII za sanitarno-fekalne i Radanovački kanal za atmosferske vode. Fekalni kanal u ovoj ulici ima i tranzitni karakter jer omogućava prihvatanje sanitarno-fekalnih otpadnih voda iz Radanovca u gradsku kanalizacionu mrežu.

Sanitarno-fekalne otpadne vode naselja Palić se takođe usmeravaju na gradsku kanalizaciju Subotice putem poveza – potisnog voda od Slanog jezera do Magnetnih polja, gde se one ulivaju u gradski kolektor VII. U toku je izrada tehničke dokumentacije za ovaj zahvat.

Radanovački kanal i kanal Tapšo presecaju predmetni prostor. To su melioracioni kanali čija je osnovna uloga da sav višak podzemnih i atmosferskih voda sa svog sliva prebace u vodoprijemnik. Radanovački kanal je delom otvoreni kanal, a delom već zacevljen. Uliva se u otvorenu deonicu kolektora VII. Ka Radanovačkom kanalu se planski usmeravaju atmosferske vode naselja Radanovac i dela naselja Subotice. Tapšin kanal je većim delom otvoren i uliva se direktno u jezero Palić. Oba kanala su sastavni deo buduće atmosferske kanalizacije grada.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.10. USLOVI ZAŠTITE PROSTORA

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

Prostor obuhvaćen Planom generalne regulacije nalazi se van zaštićenog jezgra Subotice. Unutar predmetnog prostora nalaze se objekti koji su pod prethodnom zaštitom, i to:

- 6/196 – Subotica – Subotica – Kizura Ištvana 12
- 6/197 – Subotica – Subotica – Kizura Ištvana 16
- 6/198 – Subotica – Subotica – Kizura Ištvana 17
- 6/199 – Subotica – Subotica – Kizura Ištvana 19
- 6/200 – Subotica – Subotica – Kostolanjijeva 3
- 6/201 – Subotica – Subotica – Kostolanjijeva 4-6
- 6/202 – Subotica – Subotica – Kostolanjijeva 9
- 6/221 – Subotica – Subotica – Marije Vojnić Tošinice 1-3-5
- 6/222 – Subotica – Subotica – Marije Vojnić Tošinice 9
- 6/234 – Subotica – Subotica – Toplana, Segedinski put 22
- 6/237 – Subotica – Subotica – Segedinski put 76 (Partizan)
- 6/266 – Subotica – Subotica – RKC Isus radnik, Save Kovačevića
- 8/7 – Subotica – Subotica – slika “Bogorodica”, J. Mikića bb
- 6/317 – Vodotoranj – kod železničke stanice, J. Mikića bb

Ovi objekti su od posebnog kulturnog i istorijskog značaja za ovu teritoriju i ne smeju se srušiti niti se bez saglasnosti i uslova Zavoda za zaštitu spomenika kulture Subotice može menjati njihov izgled ili namena.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Poseban problem predstavljaju prostori za smeštaj kontejnera za komunalni otpad u blokovima mešovitog stanovanja odnosno kontejneri stanara višeporodičnih objekata. Radi poboljšanja higijenskih uslova i zaštite životne sredine, za postavljanje kontejnera treba odrediti pogodna i higijenski bezbedna mesta tako da budu van glavnih tokova kretanja i zaklonjena od pogleda, kao i dostupna vozilima koja odnose privremeno deponovani otpad.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Zakona o zaštiti od požara** ("Službeni list RS" br. 111/2009)
- **Zakona o odbrani** («Službeni glasnik RS» br. 116/07, 88/09, 88/09 – dr.zakon i 104/09 – dr. zakon) i drugih važećih propisa i normativa vezanih za ove oblasti.
- **Zakon o vanrednim situacijama** („Sl. Glasnik RS” br. 111/2009, 92/2011 i 93/2012)
- **Pravilnika o tehničkim normativima za spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara** («Službeni list SFRJ» br. 39/91)
- **Pravilnika za elektroinstalacije niskog napona** («Službeni list SRJ» br. 28/95, 21/97 i 63/98)
- **Pravilnika o zaštiti objekata od atmosferskih pražnjenja** («Službeni list SRJ» br. 11/96)
- **Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkom području** («Sl. list SFRJ» br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90)

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

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

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

Područje Subotice spada u zonu ugroženu zemljotresima jačine VIII MCS.

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

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

Prema minimalnoj niveleti terena od 119,00 m n.v. prostor obuhvaćen planom nije direktno ugrožen od poplava površinskim i podzemnim vodama pa se primenjuju opšte mere zaštite planiranjem odgovarajuće kanalizacione mreže.

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

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

- Skloništa graditi kao dvonamenske objekte, a mirnodopska namena će se definisati Bližim uslovima za skloništa.
- Skloništa po pravilu treba da su ukopana ili poluukopana, na najnižoj podzemnoj etaži objekta.
- Tačan položaj skloništa odrediće organ nadležan za poslove urbanizma, na način da rezervni izlaz ne bude u zoni zarušavanja, a da odstojanje ulaza u sklonište do najudaljenijeg mesta sa koga se polazi u sklonište ne iznosi više od 250m (poluprečnik gravitacije).
- Bliže uslove za projektovanje određuje Javno preduzeće za skloništa po zahtevu investitora u skladu sa Zakonom o vanrednim situacijama (Službeni glasnik RS br. 111/2009, 92/2011 i 93/2012).

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

2.10.4. USLOVI ZA EVAKUACIJU OTPADA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- izrada, izdavanje Lokacijske dozvole za potrebe izgradnje na postojećim parcelama koje ispunjavaju uslove za građevinsku parcelu prema odredbama Plana.
- parcelacija i preparcelacija građevinskih parcela u cilju izdvajanja građevinskog zemljišta namenjenog za površine i objekte javne namene, kao i formiranja građevinskih parcela prema utvrđenoj nameni u skladu sa planom vršiće se u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji.
- izuzimanje planiranog građevinskog zemljišta za javnu namenu (ulice) iz poseda korisnika tog zemljišta i njegovo određivanje za površinu javne namene.

- izrada projektno – tehničke dokumentacije za objekte saobraćajne i komunalne infrastrukture u cilju uređenja i opremanja javnih površina - ulica prema utvrđenoj dinamici realizacije prostornog rešenja.
- izrada projektno – tehničke dokumentacije za objekte namena utvrđenih Planom koji se grade na građevinskom zemljištu za ostale namene.
- pribavljanje urbanističkih i drugih saglasnosti na projektnu dokumentaciju.
- pribavljanje građevinske dozvole i prijava radova.

Za deo prostora centra urbanističke zone u bloku 96 propisuje se dalja razrada odnosno izrada Plana detaljne regulacije, te se propisuje zabrana gradnje do izrade istog s tim da se u okviru postojećeg kompleksa predškolske ustanove dozvoljavaju pojedinačne intervencije: rekonstrukcija, adaptacija i izgradnja neophodnih sadržaja i objekata u funkciji osnovne namene kompleksa ili njegovog infrastrukturnog opremanja.

- rekonstrukcija, dogradnja ili izgradnja novih objekata u funkciji osnovne namene u kompleksu predškolske ustanove „Neven“ vršiće se na osnovu Lokacijske dozvole

Za dva ulična koridora od kojih prvi čini regulacija postojeće Ulice Jovana Mikića i to u trasi od raskrsnice Segedinskog puta do raskrsnice sa Majšanskim putem i drugi koji obuhvata celokupni koridor Ulice Pap Pala, Planom generalne regulacije utvrđena je obaveza dalje razrade Planom detaljne regulacije. S tim da se do izrade pomenutih Planova detaljne regulacije ova dva ulična koridora koriste na postojeći način, prema zatečenom stanju. Unutar ova dva prostora moguće je pristupiti radovima na rekonstrukciji, dogradnji i sanaciji, a u cilju tekućeg održavanja postojećih saobraćajnih objekata u svemu prema uslovima iz Plana.

U okviru predmetnog prostora za sledeće prostorne celine - blokove unutar obuhvata PGR-a se propisuje dalja razrada odnosno izrada Plana detaljne regulacije i to za: blokove 36, 144, 196, 197, 201, 203 i 206 i deo bloka 202. Za ove lokacije se propisuje zabrana gradnje do izrade PDR-a s tim da se u okviru postojećih javnih, sportskih, poslovno-komercijalnih i proizvodnih kompleksa dozvoljavaju pojedinačne intervencije: rekonstrukcija, adaptacija i izgradnja neophodnih sadržaja i objekata u funkciji osnovne namene kompleksa ili njegovog infrastrukturnog opremanja.

U slučaju proširenja i dopune postojećih sadržaja unutar poslovno – komercijalnih kompleksa u blokovima **196 i 201** sprovođenje će vršiti na osnovu Urbanističkog projekta.

U slučaju formiranja drugačije funkcionalne raspodele unutar postojećih površina i kompleksa objekata javne namene (blokovi 35, 51, 144 i 163) obavezuje se dalja razrada predmetnog prostora Planom detaljne regulacije.

Na celokupnom prostoru Plana generalne regulacije određuje se mogućnost dalje razrade pojedinih delova Planovima detaljne regulacije u slučaju potrebe formiranja novih ulica unutar pojedinih namenskih zona.

Propisuje se obaveza razrade železničkog zemljišta Planom detaljne regulacije u slučaju komercijalizacije određenog prostora (npr. prostor uz Ul. Jovana Mikića)

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 usaglasiti i po potrebi uradi izmenu ovog dela Plana koji se tiče ove trase.

Za potrebe **urbanističko arhitektonskog uređenja i oblikovanja prostora javne namene** u okviru postojećih kompleksa i objekata u zoni javne namene potrebno je izraditi **Urbanistički projekat** za:

- blok 144 za rekonstrukciju, dogradnju ili izgradnju novih objekata i dopunu kompleksa javne namene na prostoru bivše kasarne
- deo bloka 37 i 38 koji pripada kompleksu Ekonomskog fakulteta za proširenje kapaciteta i izgradnju novih sadržaja.
- deo bloka 51 koji pripada kompleksu PU „Šumice“ za proširenje kapaciteta i izgradnju dodatnih sadržaja – javne namene.
- izgradnju novih objekata i sadržaja u funkciji osnovne namene u postojećim kompleksima kao i uređenja Osnovnih škola blokovi 35 i 163, predškolskih ustanova 51, 96 i 152 i zdravstvenih stanica 153 na celokupnom području PGR-a.
- izgradnju novih objekata i sadržaja u funkciji osnovne namene u postojećem kompleksu kao i uređenja parcele Policijske uprave Subotica u bloku 47.

U cilju **arhitektonsko-urbanističke razrade** budućih kompleksa u okviru građevinskog zemljišta ostale namene propisuje se izrada urbanističkog projekta za sledeće lokacije:

- za izgradnju višeporodično stambenih objekata u delovima blokova 33, 37, 38, 54, 55, 56, 57, 59, 112, 123, 134, 157, 158, 170, 171, 172 i 180
- za izgradnju poslovno - komercijalnih sadržaja u blokovima 101, 145, 146, 147, 148, 181 i 182 i delu blokova 167 i 201
- za izgradnju proizvodnih sadržaja i kompleksa u blokovima 192, 193, 194 kao i delovima blokova 199 i 200

Obnavljanje postojećeg urbanog mobilijara i vegetativnih sadnica, manji zahvati u cilju rekonstrukcije unutar javne zelene površine u bloku 40 i 47 ali i unutar zelenih skverova u Ul. Rade Končara i Bartok Bele vršiće se na osnovu **Lokacijske dozvole** dok će se izgradnja novih sadržaja i urbanih celina unutar navedenog prostora vršiti na osnovu **urbanističkog projekta**.

2.13. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE

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

Obavezujuća je primena sledećih pravilnika:

- Pravilnik o energetske efikasnim zgradama (Sl.gl. RS 61/2011),
- Pravilnik o uslovima, sadržaju i načinu izdavanja sertifikata o energetske svojstvima zgrada (Sl.gl. RS 61/2011 i 3/2012).

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

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

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

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

Energetska efikasnost izgradnje u naselju postiže se:

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

Energetska efikasnost izgradnje objekata obuhvata sledeće mere:

- realizacija pasivnih solarnih mera, kao što su: maksimalno korišćenje sunčeve energije za zagrevanje objekta (orijentacija zgrade prema južnoj, odnosno istočnoj strani sveta), zaštita od sunca, prirodna ventilacija i sl;
- omotač zgrade (toplotna izolacija zidova, krovova i podnih površina); zamena ili sanacija prozora (vazдушna zaptivnost, nepropustljivost i druge mere);
- sistem grejanja i pripreme sanitarne tople vode (zamena i modernizacija kotlova i gorionika, prelazak sa prljavih goriva na prirodni gas ili daljinsko grejanje, zamena i modernizacija toplotnih podstanica, regulacija temperature, ugradnja termostatskih ventila, delitelja i merača toplote i druge mere;
- unutrašnja klima, koja utiče na energetske potrebe, tj. sistem za klimatizaciju, (kombinacija svih komponenti potrebnih za obradu vazduha, u kojoj se temperatura reguliše ili se može sniziti, moguće u kombinaciji sa regulacijom protoka vazduha, vlažnosti i čistoće vazduha);
- unutrašnje osvetljenje (zamena sijalica i svetiljki radi obezbeđenja potrebnog kvaliteta osvetljenosti).

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

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

2.14. PRAVILA PARCELACIJE, PREPARCELACIJE I ISPRAVKE GRANICA PARCELA

• OPŠTA PRAVILA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Planirani elementi regulacije prikazani su na grafičkom prilogu broj 4.4.

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

- **NOVOFORMIRANE GRAĐEVINSKE PARCELE ULICA** utvrđene su na sledeći način:

Postojeće i planirane regulacije ulica (206,5 ha) unutar kojih je planirana izgradnja saobraćajne infrastrukture (kolovoz, trotoar, biciklistička staza, hortikultura uređenja slobodnih površina - javne zelene površine) u skladu sa rangom saobraćajnice, kao i komunalne infrastrukture (elektroenergetska i telekomunikaciona mreža sa objektima, vodovodna i kanalizaciona mreža) dimenzionisane su u odnosu na utvrđene urbanističke parametre i u skladu sa stečenim obavezama u pogledu predviđenih proširenja mreža saobraćajne i komunalne infrastrukture u skladu sa studijama i planovima razvoja definisanih od strane nadležnih institucija i preduzeća u cilju stvaranja uslova za izgradnju objekata u zonama porodičnog i mešovitog stanovanja, javnih funkcija i poslovanja u skladu sa Generalnim planom.

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

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

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

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

- **FORMIRANJE PARCELA ZA IZGRADNJU OBJEKATA JAVNE NAMENE**

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

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

Organizacija parcela u okviru postojećih formiranih kompleksa utvrđivaće se 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.

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

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

3. PRAVILA GRAĐENJA

Pravila građenja utvrđena Planom generalne regulacije bazirana su na pravilima građenja unutar važećeg GP Subotica - Palić do 2020 godine, i definisana su za: zonu porodičnog stanovanja srednjih gustina, mešovitog stanovanja, višeporodičnog stanovanja srednjih i velikih gustina, zonu komercijalnih i poslovnih funkcija, zonu rada kao i za građevinsko zemljište namenjeno za izgradnju objekata javne namene ali i površine javne namene – ulice, kao i izgradnju mreže i objekata javne infrastrukture i komunalnih objekata.

3.1. URBANISTIČKI POKAZATELJI I PRAVILA GRAĐENJA PO ZONAMA

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

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

- **ZONE STANOVANJA** unutar kojih su:
 - zona porodičnog stanovanja srednjih gustina
 - zona višeporodičnog stanovanja srednjih gustina
- **ZONE POSLOVANJA** unutar kojih su:
 - poslovno-komercijalne funkcije
- **ZONE RADA** unutar kojih su:
 - proizvodne delatnosti
- **ZONE SPORTA I REKREACIJE** unutar kojih su:
 - Sportski kompleksi
- **ZONE JAVNE NAMENE** (površine javne namene i objekti od opšteg interesa):
 - kompleksi PREDŠKOLSKIH USTANOVA
 - kompleksi OSNOVNIH ŠKOLA
 - kompleksi JAVNIH OBJEKATA (zdravstvena i socijalne zaštite..)
 - KOMUNALNI OBJEKTI I POVRŠINE (energetski objekti i pijace)
 - JAVNE ZELENE POVRŠINE (zaštitno zelenilo)

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

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

Širina građevinske parcele utvrđena je prema načinu postavljanja objekta na parceli, koji treba da je usaglašen sa preovlađujućim načinom postavljanja postojećih objekata u bloku, odnosno

uličnom potezu, a prema uslovima koje parcela treba da ispuni za građenje objekta određene namene.

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

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

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

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

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

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

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

- **trgovine** (prodavnice svih tipova za prodaju prehrambene i robe široke potrošnje na malo i dr.),
- **uslužnog zanatstva** (pekarske, poslastičarske, obućarske, krojačke, frizerske, fotografske radnje, praonice vozila i druge zanatske radnje),
- **uslužnih delatnosti** (knjižara, videoteka, hemijska čistiona i dr.),
- **ugostiteljstva** (motel, pansion, restoran, taverna, kafe bar, picerija, hamburgerija...)
- **zdravstva** (apoteka, opšte i specijalističke ordinacije, ambulante, stacionari manjih kapaciteta i sl.),
- **socijalne zaštite** (servisi za čuvanje dece, vrtići, obdaništa, igraonice za decu, smeštaj i nega starih i iznemoglih lica i dr.),
- **kulture** (galerije, biblioteke, čitaonice, bioskopske i pozorišne sale i dr.),
- **zabave** (bilijar saloni, saloni video igara, kladionice i dr.),
- **sporta** (sportski tereni, 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** (benzinske stanice, gasne stanice, praonice vozila i sl.) u skladu sa važećim propisima i normativima za građenje objekat ove namene, ukoliko ne ugrožavaju objekte na susednim parcelama, odnosno uslove življenja u neposrednom okruženju vodeći računa da minimalna udaljenost lokacije iste namene mora biti ista ili veća od 1.0 km,

- U zoni se mogu planirati i druge delatnosti uz uslov da ne ugrožavaju okolinu, životnu sredinu i uslove stanovanja, bukom, gasovima, otpadnima 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 infrastrukturnu mrežu, te da se u skladu sa namenom i kapacitetima može obezbediti potreban, pravilima propisan broj parking mesta za korisnike.

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

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

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

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

U ovoj zoni NISU DOZVOLJENE POSLOVNE 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 (SKLADIŠTA, STOVARIŠTA).

U ZONI PORODIČNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA nije dozvoljena izgradnja:

- **poslovni objekti**, sa delatnostima čije je odvijanje u stambenim zonama - odnosno naseljenim mestima uopšte, Zakonom i propisima zabranjeno.

- **proizvodni objekti – proizvodni pogoni male privrede.**

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

- **mini farmi**

- **mini klanica**

- **stovarišta građevinskog materijala – drvara,**

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

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

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

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

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

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

Izuzetno, na već izgrađenim građevinskim parcelama sa izgrađena 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 i atrijumski 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	Min. širina parcele m
Slobodno-stojeći objekti	- stambeni objekat - stambeni objekat max. 3 stana	300 500	10,0 15,0
	- porodični stambeno – poslovni objekat (max. 2 stana) - poslovni objekat sa poslovnom delatnošću	500	15,0
Dvojni objekti	- porodični stambeni objekat, - porodični stambeno - poslovni objekat	400 (dve po 200)	16,0 (dve po 8,0)
Objekti u neprekinutom nizu	- porodični stambeni objekat	200	5,0
Objekti u prekinutom nizu	- porodični stambeni objekat	300	10,0

U slučaju da se građevinska parcela formira od postojeće katastarske parcele dozvoljava se odstupanje od minimalnih dimezija -10% u odnosu na planirane vrednosti.

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

Na postojećim građevinskim parcelama čije su površine i širine do 10% manje od najmanjih utvrđenih površina u tabeli, kao i postojećim parcelama koje se nakon sprovedene regulacije ulica oformljuju u površinama do 10% manjim od utvrđenih u tabeli, može se Lokacijskom dozvolom utvrditi izgradnja porodičnog stambenog objekta spratnosti do P+1, sa maksimalno dva stana ili

porodičnog stambeno-poslovnog objekta sa jednim stanom, s tim da je indeks iskorišćenosti do max. 50%.

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

Položaj objekta u odnosu na regulacionu liniju definisan je građevinskom linijom, koja predstavlja liniju do koje se objekat može graditi i koja je utvrđena i grafički prikazana u pril. 4.5.

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

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

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

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

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

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

Min. međusobna udaljenost glavnih objekata je 5m odnosno $\frac{1}{2}$ visine višeg objekta min. međusobna udaljenost pomoćnih objekata je 2m i glavnog obj. od pomoćnog 3m.

- slobodnostojeće objekte	
na delu bočnog dvorišta sever orijentacije	2,0 m
na delu bočnog dvorišta jug 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 objekata kao drugog objekta na parceli, dozvoljeno je pod određenim uslovima utvrđenim u planu, uslovljeno je na rastojanju od granice bočne susedne parcele od min. 1,0 m.

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

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

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

3.1.1.5. Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele

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

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

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

Porodični stambeni objekti, za potrebe generacijske podele, u gabaritu jedinstvenog objekta mogu imati maksimalno tri stambene jedinice (izuzev u urbanističkoj zoni **MZ Kertvaroš** gde su dozvoljene maksimalno dve stambene jedinice), a njihova izgradnja je uslovljena veličinom parcele i dozvoljenim urbanističkim parametrima.

Za zonu porodičnog stanovanja srednjih gustina u urbanističkoj zoni MZ "Kertvaroš" su utvrđeni urbanistički pokazatelji koji su dati u sledećoj tabeli:

URBANISTIČKI POKAZATELJI	PORODIČNO STANOVANJE SREDNJIH GUSTINA U URBANISTIČKOJ ZONI MZ "KERTVAROŠ"
GUSTINA NASELJENOSTI	50-100 st/ha
UČEŠĆE POSLOVANJA	max. 40%
SPRATNOST	P+1
INDEKS ZAUZETOSTI	max. 30%

3.1.1.6. Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata

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

Visina od nulte kote objekta do kote strehe za objekte čija je spratnost dozvoljena:

P	max 4,0m
P+1	max 7,0m
Su+P+1	max 8.0m
P+1+PK	max 9.0m
Su+P+1+PK	max 10.0m

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

Za urbanističku zonu **MZ "Kertvaroš"** maksimalna spratnost glavnog objekta je P+1 (prizemlje+sprat). Visina glavnog objekta – rastojanje od nulte kote objekta do kote slemena je maksimalno 12,0 m, odnosno do kote strehe max. 9,0 m.

Maksimalna spratnost **drugih objekata** koji se kao zasebni grade na parceli sa porodičnim objektom je **P** (prizemlje), s tim što 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. 7,0 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 tavanškog 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.

3.1.1.7. Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

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

- pomoćni objekti,
- poslovni 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.

3.1.1.8. Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

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

U cilju obezbeđenja uslova pristupa 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 prema čl. 36 Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju ("Sl. gl. RS", br. 50/2011)

3.1.1.9. Uslovi za ograđivanje parcele

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

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

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

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

Vrata i kapije na uličnoj ogradbi 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.

3.1.2. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA (srednjih gustina)

Za zonu višeporodičnog stanovanja srednjih gustina, izvan područja obrađenih važećim PDR-ima koja se prostire na 21,4 ha i obuhvata delove blokova 33, 37, 38, 54, 55, 56, 57, 59, 112, 123, 134, 157, 158, 170, 171, 172 i 180. Na ovom području su pretežno izgrađeni višeporodično stambeni objekti koji predstavljaju izgrađene – završene prostorne celine. U ovim blokovima građenje pretežno treba da je usmereno na realizaciju dopunskih sadržaja stanovanja - pratećih sadržaja (garaža, infrastrukturnih objekata, parking prostora, dečjih igrališta...) u cilju dopunjavanja prostora nedostajućim funkcijama.

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

Delatnosti koje se mogu planirati u zoni u sklopu višeporodičnih stambeno-poslovnih i poslovnih objekata su iz oblasti:

- **trgovine** (prodavnice za prodaju prehrambene i robe široke potrošnje i dr.),
- **uslužnog zanatstva** (pekarske, poslastičarske, obućarske, krojačke, frizerske, fotografske radnje i druge zanatske radnje),
- **uslužnih delatnosti** (knjižara, kopirnica, videoteka, hemijske čistionice i dr.),
- **ugostiteljstva** (hotel, motel, pansion, restoran, caffè bar, pizzeria, hamburgerija i sl.),
- **zdravstva** (apoteka, opšte i specijalističke ordinacije sa stacionarom 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 idr.),
- **sporta** (teretane, vežbaone, aerobik, fitness, bodybuilding i dr.),
- **poslovno-administrativnih delatnosti** (filijale banaka, pošte, predstavništva, agencije, poslovni biroi)
- poljoprivredna apoteka, veterinarska ambulante za kućne ljubimce i sl.,
- 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 infrastrukturnu mrežu, i da se u skladu sa

namenom i kapacitetima može obezbediti potreban, propisan broj parking mesta za korisnike.

Delatnosti koje su zabranjene u zoni višeporodičnog stanovanja

- nije dozvoljena izgradnja proizvodnih objekata, odnosno proizvodnih pogona male privrede i proizvodnog zanatstva.
- nije dozvoljena izgradnja autolimarskih radionica, drvara i sl.

Namena objekata

U zoni VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA dozvoljeno je građenje sledećih objekata:

- VIŠEPORODIČNI stambeni, stambeno-poslovni ili poslovno-stambeni objekat (minimalno 4 stambene jedinice)

Poslovanje u stambeno-poslovnim objektima može biti zastupljeno do max. 40%. POSLOVNI objekat (može se graditi samo kao jedinstven objekat na parceli)

Poslovni objekat se može graditi uz poštovanje propisanih urbanističkih pravila za zonu, a čija namena neće imati štetnih uticaja na okolinu i uslove življenja u neposrednom okruženju, i za koje je Procenom uticaja na životnu sredinu potvrđeno da se uz preduzete mere zaštite objekat određene poslovne namene može graditi u zoni višeporodičnog stanovanja.

- DRUGI objekti na parceli

U zoni višeporodičnog stanovanja na parceli zajedničke blokovske površine mogu se graditi prateći objekti stanovanja u cilju obezbeđenja dopunskih sadržaja stanovanju i to: zajedničke garaže, parkirališta, dečija igrališta, sadržaji sporta, nadstrešnice i infrastrukturni objekti (kotlarnice, trafostanice...) i sl.

3.1.2.2. Uslovi za obrazovanje grad. parcele

Min. veličina parcela višeporodično stambenih objekata planiranih za izgradnju na uličnoj regulaciji po obodu blokova za planirane objekte višeporodičnog stanovanja srednjih gustina je 800 m².

Građevinske parcele će se formirati na način da se UP- om obezbede uslovi min. udaljenosti od susednih parcela od 5,0 m dok će u slučaju udaljenosti od postojećeg višeporodičnog objekta izgrađenog na susednoj parceli udaljenost budućeg objekta iznositi min. polovinu visine višeg objekta. Građevinska linija će se definisati na osnovu svakog UP-a pojedinačno i u skladu sa susednim parcelama. Parcele moraju da imaju pravilan oblik pravougaonika ili trapeza.

3.1.2.3. Načini postavljanja objekata

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

3.1.2.4. Najveći dozvoljeni urbanistički parametri građevinske parcele

Za zonu višeporodičnog stanovanja utvrđuju se sledeći urbanistički parametri.

URBANISTIČKI POKAZATELJI	ZONA VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA srednjih gustina
MAKSIMALAN INDEKS IZGRAĐENOSTI	2,4
MINIMALNA POVRŠINA PARCELE	800 m ²
MINIMALNA ŠIRINA ULIČNOG FRONTA	18 m
MAKSIMALNA SPRATNOST	Su+P+4+Pk

Napomena: **Maksimalni indeks izgrađenosti za ugaone parcele utvrđuje se na $I_i = 3,0$. U cilju postizanja optimalnih, visina objekata na ugaonim parcelama i visinskog usklađivanja sa postojećim tj. planiranim objektima na koje se nadovezuju.**

Površine garaža višeporodičnih stambenih objekata koje se planiraju **nadzemno** na građevinskoj parceli **ne uračunavaju** se pri utvrđivanju indeksa izgrađenosti građevinske parcele.

Poslovanje kao alternativna namena na nivou zone višeporodičnog stanovanja može biti zastupljeno najviše 40%.

Minimalan procenat zelenih površina na parceli iznosi 30%, ne računajući eventualne ozelenjene površine za parkiranje.

Samo u slučaju da se površine za parkiranje popločavaju raster pločama i da se ujedno predvide zeleni zasadi i to po jedan komad visokog rastinja na svakih 50m² parking prostora tj. (na mestu sučeljavanja) četiri parking mesta, moguće je smanjiti procenat zelenih površina na 20%,

Kod realizacije stambenih objekata prosečna neto površina stana je 50m², a teži se ostvarivanju prosečne površine 60m², dok je Generalnim planom utvrđena površina od 70m².

Minimalna stambena jedinica je neto površine 27,5m².

3.1.2.5. Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata

Max. spratnost planiranih objekata je Su+P+4+Pk.

Dozvoljena je izgradnja podruma ili suterena ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

Dozvoljava se primena nestandardnih etaža: visoko prizemlje, međusprat, galerija, potkrovlje u zavisnosti od načina korištenja, namene i funkcije objekta.

Kod postojećih objekata se dozvoljava rekonstrukcija i nadogradnja prema propisanim parametrima za zonu.

Maksimalna visina objekata definiše se rastojanjem od nulte kote objekta do kote strehe i maksimalnim nagibom krovne ravni.

Tavan se ne može koristiti za stanovanje i poslovanje već samo za pomoćne prostorije (ostave, vešernicu i sl.). U slučaju da je površina tavana planirana za pomoćne prostorije **tavan** se uračunava u index izgrađenosti.

Visina višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata

Visine novih objekata definišane su brojem nadzemnih etaža.

Visina objekta - rastojanje od nulte kote terena do kote strehe, za višeporodično-stambene, stambeno-poslovne i poslovne objekte, u zavisnosti od dozvoljene max. spratnosti može biti:

P+2	max 10.0m
Su+P+2	max 11.0m
P+2+PK	max 11.50m
Su+P+2+PK	max 12.50m
P+3	max 12.60m
Su+P+3	max 13.60m
P+3+PK	max 14.40m
Su+P+3+PK	max 15.40m
P+4	max 15.50m
Su+P+4	max 16.50m
P+4+PK	max 17.30m
Su+P+4+PK	max 18.30m

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

Minimalna svetla visina unutar stambenih prostorija je određena Pravilnikom o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova (Sl. glasnik RS 58/12).

Visina nadzitka stambene podkrovne etaže iznosi max 1,8m računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine. U cilju racionalnog iskorišćenja prostora dozvoljava se izgradnja galerije i dupleks stanova ukoliko nagib krovnih ravni to omogućava.

3.1.2.6. Namena etaža višeporodično stambenih i stambeno-poslovnih objekata

Utvrđuje se u odnosu na funkciju i način korišćenja objekta:

Podrum i suteran - za pomoćne zajedničke prostorije stanara (kotlarnica, ostave za ogrev, stanarske ostave, vešernica, ostava za bicikle i dr.) i zajedničke parking garaže

Prizemlje - za stambene, poslovne prostorije i garaže

U prizemlju stambenih objekata duž saobraćajnica, pored stambenih prostorija mogu da se nalaze i površine namenjene poslovanju i komercijalnim delatnostima ka uličnom delu, a garaže i tehničke prostorije ka dvorištu.

Visoko prizemlje - za stambene ili poslovne

Sprat - za stambene, izuzetno administrativno-poslovne

Potkrovlje - za stambene, eventualno pomoćne zajedničke prostorije stanara (ostave, vešernice i sl.)

Umesto potkrovne etaže iznad poslednje spratne etaže unutar višeporodično-stambenog ili stambeno-poslovnog objekta moguća je izgradnja povučene etaže.

Povučenom etažom se smatra fasadno platno poslednje etaže povučeno minimalno za 1,5m od fasade nižih spratova. Krov iznad povučene etaže projektovati kao plitak kosi krov do 15° sa odgovarajućim krovnim pokrivačem ili ravan krov. (**Napomena:** ovo se odnosi na sve planirane višeporodično stambene objekte unutar obuhvata predmetnog Plana generalne regulacije)

Tavan –kod postojećih objekata u cilju zaštite objekata od prokišnjavanja i poboljšanja uslova stanovanja tavan se može adaptirati u potkrovlje ako postoje prostorni i drugi uslovi. **Kod planiranih objekata tavanaške prostorije ne smeju imati nadzidak.**

Galerija - U prizemljima galerija se može predvideti isključivo za poslovanje, u potkrovljima odnosno mansardnim etažama za stanovanje, prilagođava se volumenu i drugim osobinama te etaže; ali ni u jednom slučaju galerija se ne može smatrati ili pretvoriti u spratnu etažu. Galerija se može dozvoliti kada je svetla visina prizemlja minimum 5,0 m, da je njena površina maksimalno 1/2 površine prizemlja, dok je 1/2 vazdušni prostor.

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 je minimalno 1.25 m, 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; **površina podruma se ne uračunava u indeks izgrađenosti.**
- **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; Suterenske etaže se uračunavaju pri utvrđivanju li za sve namene.

Kota poda prizemlja objekata za nestambene sadržaje je max. 15 cm iznad kote trotoara.

Kod stambene namene minimalna visina poda prizemlja je 1,20 m od kote trotoara.

Savladavanje visinske razlike se rešava denivelacijom unutar objekta.

Svi sadržaji u objektu moraju biti dostupni, bez prepreka, osobama sa smanjenim mogućnostima kretanja.

Planirane objekte uz saobraćajnice prvog reda ukoliko u prizemlju sadrže stambene prostorije predvideti obavezno sa visokim prizemljem.

Drugi objekat na parceli

- garaže
- infrastrukturni objekti

3.1.2.7. Uslovi za pristup parceli i parkiranje vozila

- Parkiranje vozila planirano je u regulacijama saobraćajnica i u zajedničkim dvorištima.
- Uslovi za obezbeđenje prostora za parkiranje vozila na sopstvenoj građevinskoj parceli odnosno zajedničkoj blokovskoj površini su:
- Najmanji broj parking mesta je jedno parking mesto po stambenoj jedinici. U skladu sa Pravilnikom o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova (Sl. glasnik RS br. 58/12).
- Za poslovne, zdravstvene, obrazovne ili administrativne – 1 parking ili garažno mesto na 70,0 m² korisne površine.
- Za ugostiteljski objekat – 1PM na koristan prostor za 8 stolica

- Ukoliko investitor ne može da ispuni gore navedeni uslov primenjuje se uslov da se max. 50% parking ili garažnih mesta može obezbediti na javnom parkingu ili u javnoj garaži u skladu sa Odlukom o utvrđivanju naknade za uređivanje građevinskog zemljišta („Sl. list grada Subotice“ br. 29/2012 i 46/2012).

U slučaju nadogradnje postojećih višeporodično-stambenih objekata (sanacijaavnog krova sa prenamenom) za novoformirani prostor potrebno je obezbediti najmanje jedno parking mesto ili jedno garažno mesto po stambenoj jedinici u skladu sa Pravilnikom o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova (Sl. glasnik RS br. 58/12)

- Parkinge popločati perforiranim pločama.

Pozicija pasaža nije definisana već će se oni predvideti u okviru Urbanističkog projekta u skladu sa idejnim projektom i položajem parking mesta u dvorišnom delu parcele.

- Za pristup objektu moraju se ispoštovati uslovi za neometano kretanje starih, hendikepiranih i invalidnih lica

3.1.2.8. Uslovi za izgradnju parking garaža u zonama višeporodičnog stanovanja

Garaže višeporodičnih stambenih objekata mogu se planirati:

- nadzemno na građevinskoj parceli kao samostalni objekti
- podzemno ispod objekta i izvan gabarita objekta u površini cele parcele
- u sklopu prizemne (suterenske) etaže, isključivo sa dvorišne strane objekta,
- Predlogom planskog rešenja moguća je izgradnja podzemne garaže na ostalom prostoru ispod objekta kao dvorišnog dela parcele u dubini od 18 m od ulične GRL, s tim da je kota ravnog krova podrumске etaže +0.80m u odnosu na kotu zaštitnog trotoara oko objekta.
- Krov prizemnih garaža u dvorišnom delu parcele projektovati sa padom prema parceli korisnika.
- Površine garaža višeporodičnih stambenih objekata koje se planiraju nadzemno na građevinskoj parceli ne uračunavaju se pri utvrđivanju indeksa izgrađenosti.
- Dozvoljava se izgradnja i više podzemnih etaža u skladu sa geomehničkim i hidrotehničkim uslovima.
- Ravni krovovi suterenskih garaža mogu se koristiti za parkiranje, hortikulturno uređenje, dečija igrališta i sl. (slučaj u bloku br).

U slučajevima izgradnje podrumске ili suterenske etaže u novim objektima obavezne su tehničke mere obezbeđenja od vlage i podzemnih voda.

- Građevinske linije garaža i ostali elementi rampe, ulazi –izlazi biće definisani Urbanističkim projektom čiji je sastavni deo urbanističko arhitektonsko rešenje planirane izgradnje u skladu sa pravilima saobraćajne struke.
- Prilikom izrade projekata garaža za putničke automobile obavezna je primena Pravilnika o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozije („Službeni list Srbije i Crne Gore br. 31/2005).
- Širina ulaza i izlaza je min. 2.5 m za jedan tok kretanja vozila
- Blizu ulaza odnosno izlaza rezervisati prostor za parkiranje vozila invalida u skladu sa JUS-om U A9. 204
- Dimenzija jednog parking mesta za upravno parkiranje je minimalno 4,8 x 2,3 m, a u ostalim slučajevima u skladu sa JUS-om U. S4.234.

- Za garaže od preko 500 m² korisne površine potrebno je predvideti rezervni izlaz za vozila
- Obezbediti garaže od krađe, mehaničkih oštećenja ili vatre
- Pridržavati se važećih uslova protivpožarne zaštite koji se odnose na ovu vrstu objekata.
- O potrebi izrade Studije o proceni uticaja na životnu sredinu za nadzemni ili podzemni parking kapaciteta 200 mesta ili više, zatražiti mišljenje - odluku nadležnog opštinskog organa - Služba za komunalne poslove, preduzetništvo i zaštitu životne sredine, shodno Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu („Službeni glasnik RS” br. 135/2004),
- Na spratnim garažama dozvoljava se izgradnja potkrovlja (bez nadzitka)

3.1.3. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI KOMERCIJALNIH I POSLOVNIH FUNKCIJA

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

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

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

Dozvoljene proizvodne delatnosti na obuhvaćenom prostoru su iz oblasti:

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

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

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

Građenje javnih objekata iz oblasti za koje se na osnovu Zakona o eksproprijaciji (Sl. glasnik broj 53/95, 23/2001) može proglasiti opšti interes, objekata energetske infrastrukture – trafo stanica, dozvoljeno je na prostoru građevinskog zemljišta ostale namene – unutar formiranih

građevinskih blokova, u skladu sa važećim propisima za građenje objekata određene namene i uslovima građenja utvrđenim Planom.

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

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

U ZONI KOMERCIJALNIH FUNKCIJA nije dozvoljena izgradnja sledećih objekata

- **stambeni objekti**
- **stambeno-poslovni objekti**
- **poslovni i proizvodni objekti**, koji vrstom i 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.

3.1.3.3.Uслови za obrazovanje građevinske parcele i veličinu parcele prema vrsti i nameni objekata

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

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

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

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

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

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

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

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

Parcelacija i preparcelacija dozvoljena je do utvrđenog propisanog minimuma.

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

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

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

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

Položaj objekata u odnosu na regulacionu liniju definiše se građevinskom linijom, koja predstavlja liniju do koje se objekat može graditi i koja će se utvrditi Urbanističkim projektom u odnosu na regulacionu liniju ulice, a u zavisnosti od organizacije i veličine predmetnog kompleksa.

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

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

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

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

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

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

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

3.1.3.5. Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele

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

URBANISTIČKI POKAZATELJ	ZONA KOMERCIJALNIH FUNKCIJA
INDEKS ZAUZETOSTI	max. 50 %

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

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

Procenat učešća zelenila u sklopu komercijalnih funkcija je **min 20%** ali je u ovom slučaju obaveza da se površine za parkiranje popločavaju raster pločama i da se ujedno predvide zeleni zasadi i to po jedan komad visokog rastinja na svakih 50m² parking prostora tj. (na mestu sučeljavanja) četiri parking mesta, samo u tom slučaju je moguće smanjiti procenat zelenih površina na 20%,

3.1.3.6. Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata

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

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

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

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

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

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

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

3.1.3.7. Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

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

- pomoćni objekti
- poslovni, proizvodni i skladišni objekti

prema uslovima utvrđenim u okviru ovog poglavlja.

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

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

3.1.3.8. Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

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

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

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

Za trgovinu na malo – 1 PM na 100m² korisnog prostora;

Za komercijalne, trgovačke, mega markete i magacinske objekte - 1 PM na 200m² korisnog prostora;

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

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

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

3.1.3.9. Uslovi za ograđivanje parcele

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

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

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

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

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

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

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

3.1.4. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI RADA

Za proširenje proizvodnih kapaciteta unutar postojećih kompleksa dogradnjom ili rekonstrukcijom kao i za izgradnja novih objekata i kompleksa na postojećim parcelama koji ispunjavaju uslove za građevinsku parcelu u zoni proizvodne delatnosti, utvrđuje se obaveza izrade Urbanističkog projekta.

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

U zonama proizvodnje, osim osnovne namene, dozvoljena je kao alternativna namena poslovanje.

Proizvodni pogoni male privrede čija je gradnja takođe dozvoljena u zoni mogu biti manji industrijski pogoni širokog proizvodnog i prerađivačkog spektra, pogoni iz oblasti poljoprivredne proizvodnje za prerađu poljoprivrednih proizvoda (prerada voća i povrća), vezani za osnovnu delatnost stanovništva.

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.114/2009*), utvrdi da nije potrebna izrada studije Procene uticaja na životnu sredinu, odnosno za koje se na osnovu izrađene studije Procene uticaja na životnu sredinu ustanovi da u pogledu planiranog proizvodnog i tehničko-tehnološkog procesa, vrste i količine energije, kao i procene vrste i količine otpadaka, zagađenja vazduha, zemljišta, vode i drugog ne ugrožavaju životnu sredinu, odnosno da se planiranim merama na sprečavanju propratni negativni uticaji proizvodne delatnosti, negativno dejstvo u potpunosti može ukloniti, ili svesti na zakonom utvrđene dozvoljene norme.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

U ZONI PROIZVODNE DELATNOSTI nije dozvoljena izgradnja sledećih objekata

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

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

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

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

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

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

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

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

Parcelacija je dozvoljena je do utvrđenog propisanog minimuma.

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

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

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

Položaj objekata u odnosu na regulacionu liniju definiše se građevinskom linijom, koja predstavlja liniju do koje se objekat može graditi i koja će se utvrditi Lokacijskom dozvolom, odnosno Urbanističkim projektom 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 na prostoru u granicama Plana **iznosi 5,0m**. Postavljanje planiranih trafo stanica potrebno je izvršiti na utvrđenoj građevinskoj liniji blokova u koje se lociraju.

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

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

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

Objekti kao što su: 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 **Lokacijskom dozvolom** odnosno **Urbanističkim projektom**, a na osnovu međusobnog položaja - najmanjeg dozvoljenog rastojanja objekata na pripadajućoj i susednim parcelama utvrđenih u odnosu na njihovu namenu, spratnost i način postavljanja na parceli definisanih Planom.

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

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

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**.

3.1.4.5. Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele

Za zonu PROIZVODNE DELATNOSTI se utvrđuju sledeći urbanistički pokazatelji:

URBANISTIČKI POKAZATELJI	ZONE PROIZVODNJE
INDEKS ZAUZETOSTI	max. 50 %

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

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

Procenat učešća zelenila u sklopu zone industrije je min 20% ali je u ovom slučaju obaveza da se površine za parkiranje popločavaju raster pločama i da se ujedno predvide zeleni zasadi i to po jedan komad visokog rastinja na svakih 50m² parking prostora tj. (na mestu sučeljavanja) četiri parking mesta, samo u tom slučaju je moguće smanjiti procenat zelenih površina na 20%,

3.1.4.6. 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, servisnih i skladišnih objekata je **P (prizemlje)** sa čistom **visinom od 4–6m**. Maksimalna spratnost ovih objekata je **P+1 (prizemlje + sprat)**, a izuzetno i više zavisno od tehnologije, i to do dozvoljenih urbanističkih parametara $I_i=1,4$.

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

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

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

Kota prizemlja objekata treba da je viša od kote nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno da je od nulte kote objekta **viša za min. 15 cm**. **Kota poda prizemlja** može biti **najviše 1,20 m** viša od nulte kote objekta.

3.1.4.7. Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građ. parceli

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

- 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.

3.1.4.8. Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

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

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

Mirujući saobraćaj rešiti u okviru građevinske parcele – kompleksa tako da se za proizvodne, magacinske, skladišne i industrijske objekte obezbedi 1PM (parking mesto) na 200m² korisnog prostora.

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

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

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

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

3.1.4.8. Uslovi za ograđivanje parcele

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

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

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

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

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

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

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

3.1.5. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI JAVNE NAMENE

Zone javne namene obuhvataju prostore koji su izgrađeni ili su namenjeni za izgradnju objekata od opšteg interesa.

Rekonstrukcija i dogradnja nedostajućih sadržaja uz postojeće javne objekte na osnovu pravila građenja iz predmetnog plana dozvoljena je u slučaju da su kompleksi javne namene izdvojene zasebne prostorne celine u funkciji: školstva, zdravstva, socijalne zaštite i sl., uz uslov poštovanja urbanističkih parametara, kao i propisa i normativa za određenu namenu objekata.

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.

Opšti uslovi za izgradnju objekata javne namene:

- javni objekti svojom arhitekturom i oblikovanjem predstavljaju repere u prostoru i daju prepoznatljiv pečat naselju,
- pored fizičkih struktura u formiranju prostorno-funkcionalnih celina važnu ulogu treba da imaju i otvoreni prostori, trgovci i parkovi.

Za postojeće i planirane prostore javne namene i izgradnju objekata od opšteg interesa obuhvata u okviru urbanističke zone utvrđuju se sledeći urbanistički pokazatelji:

URBANISTIČKI POKAZATELJI	ZONE JAVNE NAMENE
INDEKS IZGRAĐENOSTI	max. 2,4

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.

Slobodne površine na parceli se po pravilu ozelenjavaju i hortikulturno uređuju (travnjaci, cvetnjaci, drvoređi i sl.), oplemenjuju urbanim mobilijarom (fontane, skulpture, klupe...) a u zavisnosti od veličine parcele i delatnosti obogaćuju sportsko rekreativnim površinama i objektima - tenis tereni, sportska igrališta, bazeni i sl. U okviru kompleksa obavezno 30% prostora za slobodne zelene površine.

Medusobna udaljenost naspramnih objekata mora da bude minimalno polovinu visine višeg objekta, odnosno da ne sme zaklanjati direktno osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

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

Kota prizemlja objekata određuje se u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno prema nultoj koti objekta.

Kota prizemlja objekata ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno treba da je u odnosu na nultu kotu objekta viša za min. 15 cm. a najviše 1,20 m ukoliko se ne gradi podrum ili suteran, a moraju se ispoštovati uslovi za neometano kretanje starih, hendikepiranih i invalidnih lica.

Ukoliko hidrotehnički uslovi dozvoljavaju u sklopu objekta se može graditi podrum ili suteran.

Parking prostor za korisnike kompleksa javnih objekata, po pravilu rešavati u kompleksu, u skladu sa uslovima priključka na javnu saobraćajnicu.

Parking prostor se mora urediti na parceli van javne površine u zavisnosti od namene i kapaciteta objekta i to tako da za četiri korisnika bude obezbeđeno jedno parking mesto plus 1 parking ili garažno mesto na 70,0 m². Od ukupnog broja planiranih parking mesta za korisnike 10% obezbediti za parkiranje vozila lica sa invaliditetom. Smeštaj službenih vozila u sklopu kompleksa, rešavati isključivo na pripadajućoj parceli, u skladu sa uslovima organizacije i uređenja prostora parcele.

Zajednička garaža može biti samo 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 0,5 m ukoliko to uslovi parcele dozvoljavaju). Gabarit podzemne garaže se ne uračunava u indeks izgrađenosti.

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

a) Predškolske vaspitne ustanove

jasleni uzrast (1-3 godine)

- radijus opsluživanja 600 m
- broj dece 4% od ukupnog broja stanovnika
- obuhvat 40%
- kapacitet do 80 dece po grupi 10-15 dece.
- površina kompleksa 25-40 m² / po detetu
- potrebna izgrađena površina 4,5 m² / po detetu
- slobodna površina 10-15 m²/po detetu

uzrast 3-7 godina

- broj dece 6% od ukupnog broja stanovnika
- obuhvat 70%, a predškolski uzrast 100%
- kapacitet max.120 dece u grupama po 10-15 .
- površina kompleksa 30-50 m² /po detetu
- potrebna izgrađena površina 5,5 m² / po detetu
- slobodna površina 10-15 m²/po detetu
- jedno PM na 70 m² korisnog prostora

b) osnovno, srednje, više i visoko obrazovanje

osnovno obrazovanje (starosna grupa 7-14 godina)

- obuhvat 15% od ukupnog broja stanovnika i cca 98% starosne populacije
- izgrađena bruto površina 7,0-8,0 m²/po učeniku
- veličina školskog kompleksa 25-30 m²/učeniku
- 28-32 učenika u učionici
- spratnost objekta P+2+Pk
- udaljenost od saobraćajnice 10m
- kompleks opremljen otvorenim sportskim terenima i fiskulturnom salom
- slobodna površina 25-30 m²/po učeniku
- jedno PM na 70m² korisnog prostora

srednje obrazovanje (starosna grupa od 14-19 godina)

- obuhvat 4% od planiranog stanovništva ili 80% od starosne grupe
- površina kompleksa 30 m² / po učeniku
- izgrađena površina 15-20 m² / po učeniku
- 22-25 učenika u učionici
- spratnost objekta P+2+Pk
- kompleks opremljen otvorenim sportskim terenima i fiskulturnom salom
- rad u dve smene
- jedno PM na 70m² korisnog prostora

više i visoko obrazovanje (starosna grupa od 18 i više)

- locirani u gradu i povezani sa gradskim saobraćajem
- površina kompleksa 25 m² / po studentu
- izgrađena površina 10-12m² / po studentu
- 20-22 studenta u učionici
- spratnost objekta P+3+Pk
- kompleks opremljen otvorenim terenima za sport i rekreaciju
- parking 1/20 korisnika + 1/2 zaposlenih

c) kultura

biblioteka

- obuhvat 25% svih stanovnika preko 7 godina starosti
- 10 korisnika na 1.000 stanovnika
- 3 m² po korisniku
- 1.500 knjiga na 1.000 stanovnika.
- površina 80 knjiga / m²
- prateći prostor 10m² / po zaposlenom
- parking 1/5 korisnika + 1/2 zaposlenih

bioskop

- 1 mesto na 25 stanovnika
- kompleks-parcela 7m² po korisniku
- sala 2 m² po sedištu
- radius opsluživanja 1.500 m
- opslužuje 20.000 stanovnika
- jedno PM na 30 gledalaca

d) zdravstvo

dom zdravlja

- opslužuje do 50.000 stanovnika
- locira se u centru područja
- razvijena površina objekta 5-6 hiljada m²
- spratnost objekta do P+2
- jedno PM na 10 pregledanih

apoteka

- opslužuje 5.000-10.000 stanovnika
- 50 m² na 1.000 stanovnika
- jedno PM na 3 zaposlena

e) Socijalna zaštita

učenički i studentski domovi

- locirani u gradu i povezani sa gradskim saobraćajem
- površina kompleksa 30 m² / po korisniku
- izgrađena površina 15m² / po korisniku
- obuhvata cca 20% učenika i cca 60% studenata
- spratnost objekta P+3+Pk- /pansionski smeštaj
- kompleks opremljen otvorenim terenima za sport i rekreaciju
- parking 1/20 korisnika + 1/2 zaposlenih

dom za stare i penzionere

- opslužuje 13-15% stanovnika starijih od 65 godina života.
- građevinska površina 25 m² po korisniku.
- površina kompleksa 50-60 m² po korisniku
- spratnost objekta do P+4
- jedno PM na 2 zaposlena

3.1.6. USLOVI ZA IZGRADNJU U ZONI KOMUNALNIH OBJEKATA I POVRŠINA

Za različite potrebe opsluživanja naselja, zavisno od prirode komunalne delatnosti i na osnovu konkretnih uslova i potreba, planirane su površine za njihovo obavljanje.

U sklopu ovih prostora je planirano lociranje građevinskih objekata sa potrebnim uređajima, instalacijama i opremom, kao i drugih objekata za proizvodnju komunalnih proizvoda, odnosno pružanje odgovarajućih usluga stanovnicima naselja.

Realizacija pojedinačnih komunalnih objekata odvija se na osnovu generalnog plana prema programima javnih komunalnih preduzeća uz prethodnu izradu (ukoliko je to potrebno) Procene uticaja na životnu sredinu i poštovanje svih utvrđenih mera zaštite.

Unutar obuhvata plana planirana su ukupno tri kompleksa koji pripadaju zoni komunalnih objekata. Od toga u bloku 149 se nalazi postojeći kompleks objekata i uređaja koji pripadaju JKP "Subotička toplana" a koja je u narednom periodu planirana za proširenje na okolne parcele, sa mogućnošću realizacije objekta za skladištenje alternativnog energenta iz domena obnovljivih izvora energije (biomasa i slično) u skladu sa kapacitetima lokacije - kompleksa. U bloku 193 nalazi se postojeći energetska objekat Elektrodistribucije Subotica koji nije predviđen za proširenje ali se planski omogućava njegova rekonstrukcija i osavremenjavanje opreme uz zamenu i povećanje kapaciteta. Osim toga u okviru bloka 196 Planom je utvrđena mogućnost formiranja kompleksa u funkciji delatnosti i tehnološkog procesa koji zahteva korišćenje alternativnog energenta iz prerade biomase sa mogućnošću skladištenja istog.

Dozvoljena je izgradnja više objekata na građevinskoj parceli - kompleksu, ali tako da se ne prekorače zadati parametri za istu. Kompleks rešavati kao jedinstvenu celinu koja se sastoji iz više podgrupa objekata koji su međusobno povezani i uslovljeni specifičnim tehnološkim procesima.

Indeks zauzetosti parcele je maksimalno 70%.

Dozvoljena maksimalna spratnost objekata je P+1, osim objekata namenjenih administrativnoj upravi (poslovanje) koji mogu imati maksimalnu spratnost P+2. Visine objekata nisu definisane, jer će zavisiti od specifičnih tehnoloških procesa.

Zelene površine treba da zauzimaju do 10% površine parcele.

Građevinska linija je na rastojanju od min. 10m od regulacione linije.

3.2. USLOVI ZA ZAŠTITU SUSEDNIH OBJEKATA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ukoliko se izgradnja objekta planira na međi susedne parcele na koju je naslonjen postojeći susedni objekat izveden sa krovnom ravni orijentisanom na pripadajuću parcelu, uz saglasnost vlasnika susedne parcele može se izvršiti rekonstrukcija krova susednog objekta, sa tehničkim rešenjem koje obezbeđuje nesmetano građenje planiranog objekta.

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

3.3. USLOVI ZA ADAPTACIJU, REKONSTRUKCIJU I PRENAMENU POSTOJEĆIH OBJEKATA NA PROSTORU PLANA

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 sopstevnoj i susednim parcelama, udaljenosti od regulacione linije i granica susednih parcela u skladu sa uslovima građenja objekata prema vrsti i nameni.

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

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

Dozvoljena je adaptacija 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.

3.3.1. ZONA STANOVANJA

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 na stambeni objekat, tako da čini jedinstvenu arhitektonsko – građevinsku celinu, uz prethodnu statičku i geomehničku proveru postojećih elemenata konstrukcije.

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

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

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

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

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

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

Rekonstrukcija, dogradnja i adaptacija postojećeg stambenog objekata u tradicionalnom nizu, u zonama mešovitog stanovanja sa ambijentalnim karakterom, dozvoljava se uz uslov arhitektonskog oblikovanja usaglašenog sa duhom tradicionalne arhitekture i očuvanja uspostavljenih proporcija i oblikovno – estetskih vrednosti objekta.

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

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

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

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

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

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

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

Izuzetno **adaptacija stambenog prostora na spratnim etažama u poslovni prostor**, sa korišćenjem stambenog stepeništa, može se odobriti na osnovu člana 6 Zakona o stanovanju („Službeni glasnik RS”, br. 50/92, 76/92, 84/92, 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 47/94, 48/94, 44/95, 49/95, 16/97, 46/98, 26/2001, 101/2005 – dr. zakon i 99/2011) tako da se u delu stana može obavljati poslovna delatnost, na način kojim se ne ugrozava bezbednost zgrade i građana, ne nanosi šteta zgradi i ne ometaju drugi korisnici u mirnom korišćenju stanova.

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

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

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

Dogradnja postojećeg višeporodično stambenog objekta u horizontalnom smislu nije dozvoljena. Izuzetno dozvoljavaju se manje dogradnje na zajedničkoj blokovskoj površini, a u cilju obezbeđivanja komunikacije (lift, stepenište) ukoliko se ne može iznaći funkcionalno tehničko rešenje u gabaritu objekta.

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

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

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

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

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

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

3.3.2. ZONA POSLOVANJA I PROIZVODNJE

Postojeći stambeni objekti koji se nalaze unutar Zone poslovno-komercijalnih namena ili proizvodne delatnosti se kao takvi mogu adaptirati ili rekonstruisati u cilju promene njihove namene u objekte i komplekse: poslovanja, komercijale, male privrede i proizvodnje. Prenamena tih

objekata je moguća samo u slučaju da je postojeća parcela na kojoj se vrši prenamena postojećih stambenih ili stambeno-poslovnih objekata min. veličine od **1200m² za Zonu proizvodnje**, dok je za **Zonu poslovanja i komercijale min. veličina parcele 800m²**.

U slučaju da se postojeća parcela na kojoj se vrši prenamena postojećeg stambenog objekta nalazi u **Zoni proizvodnje** a planirana rekonstrukcija se vrši u cilju izgradnje poslovno-komercijalnog objekta uslužne delatnosti (benzinska pumpa, praonica vozila, salon automobila, itd) propisana **min. veličina parcele je 800m²**.

Ukoliko su na postojećim parcelama sa izgrađenim stambenim objektima koje se nalaze unutar pomenutih namenskih celina ispunjeni uslovi min. veličine i širine od min. 20m sprovođenje uslova za rekonstrukciju i prenamenu se vrši na osnovu Zakona.

U slučaju da je širina postojećih parcela manja od propisanih 20m, a tehnologija i raspored objekata potrebnih za određenu namenu zadovoljava propise i min. udaljenosti jednih od drugih, dozvoljena je rekonstrukcija i dogradnja postojećih objekata u cilju prenamene, uz ispunjavanje svih bezbednosnih uslova i obezbeđenje dovoljne širine pristupa na parcelu za dostavna i manipulativna vozila. U ovom slučaju sprovođenje uslova za rekonstrukciju i prenamenu pomenutih parcela obavezno je kroz izradu Urbanističkog projekta za uređenje i izgradnju.

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

3.4.1. Opšti uslovi za izgradnju objekata

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4.2. Uslovi za arhitektonsko i estetsko oblikovanje elemenata objekata

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5. PRAVILA REGULACIJE ZA OBJEKTE PLANIRANE ZA RUŠENJE

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

- Objekti predviđeni za rušenje na postojećoj regulaciji ulice koja se planskim rešenjem zadržava mogu se rekonstruisati uz povećanje horizontalnog i vertikalnog gabarita tako da se uklope u plansko rešenje i zadržati. Dozvoljena je mogućnost prenamene ovih objekata.
- Stambeni i poslovni objekti koji su predviđeni za rušenje, a nalaze se unutar planiranih regulacionih linija ulice mogu se rekonstruisati u postojećem horizontalnom i vertikalnom gabaritu sa mogućnošću promene namene do max. 50% ukupne površine objekta za namene i delatnosti koje su planom predviđene kao dozvoljene za odvijanje unutar utvđenih namenskih celina.
- Ostali objekti, pomoćni objekti i objekti unutar dvorišta, planom predviđeni za rušenje mogu se rekonstruisati bez promene vertikalnog i horizontalnog gabarita. Prenamena ovih objekata nije dozvoljena.
Poslovni objekti mogu se i dograditi do 10% u cilju dopune neophodnih sadržaja u cilju funkcionisanja kompleksa.

3.6. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

3.6.1. ELEKTROENERGETSKE, TOPLOVODNE, GASNE I TK INSTALACIJE

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

3.6.2. VODOVOD I KANALIZACIJA

Svaki objekat se priključuje na javnu vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

Predvideti vodomer za svakog potrošača zasebno. Vodomer se smešta u propisno vodomerno okno.

U slučaju da se na jednoj parceli smešta više potrošača (stanovanje, poslovanje i sl) predvideti vodomere za svakog potrošača posebno, a sve vodomere smestiti u jedno vodomerno okno. U ovim

slučajevima se predviđa izgradnja razdvojene mreže za sanitarnu i protivpožarnu potrošnju. Obe mreže se mogu polagati u isti rov.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.7. POSEBNA PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA

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

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

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

3.8. PRAVILA ZA IZGRADNJU POVRŠINA JAVNE NAMENE - ULICA

3.8.1. PRAVILA ZA IZGRADNJU SAOBRAĆAJNE MREŽE

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).

- Za sve planirane intervencije i instalacije koje se vode kroz zemljišni pojas (parcelu) državnog puta, potrebno je zatražiti uslove i saglasnost od strane JP “Putevi Srbije” za izradu planske i projektne dokumentacije za izgradnju i postavljanje istih u skladu sa Zakonom o javnim putevima („Službeni glasnik RS“, br. 101/2005, 123/2007) i Zakonom o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/2009, 81/2009, 64/2010 i 24/2011).

- 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 atmosferskih voda sa kolovoza planirati preko zatvorenog kanalizacionog sistema ili preko odvodno-upojne rigole.

- Gradske saobraćajnice II reda graditi sa savremenim kolovoznim zastorom sa jednostranim poprečnim nagibom u minimalnoj širini od 6,0 (5,0)m, uz mogućnost faznog izvođenja. 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 atmosferskih voda sa kolovoza planirati preko zatvorenog kanalizacionog sistema ili preko odvodno-upojne rigole.

- 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, kao i u skladu sa Pravilnikom o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica ("Službeni glasnik RS", br. 18/97). Biciklističke staze za dvosmerno kretanje graditi tako da slobodni profil iznosi 2,50 m, samo izuzetno 2,10 m, a za jednosmerno kretanje tako da slobodni profil iznosi 1,50 m, a samo izuzetno 1,30 m. Pešačke staze graditi tako da slobodni profil za dvosmerno kretanje pešaka iznosi minimum 2,0 m, a za jednosmerno kretanje 1,25 m. Biciklističke i pešačke staze graditi u regulacionoj širini ulice van slobodnog profila kolovoza.

- Autobuska stajališta se na osnovu Zakona o javnim putevima ("Službeni glasnik RS" br. 101/2005, 123/2007) na javnom putu po pravilu se moraju izgraditi van kolovoza javnog puta. 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 planirati tako da imaju nadstrešnice i uzdignutu površinu za putnike koja je povezana sa trotoarom u ulici.

- Parkiranje na javnim površima je po pravilu planirano je samo u neposrednoj blizini škola, domova zdravlja i drugih javnih ustanova. Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe vlasnici objekata obezbeđuju prostor na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan javne površine. Dimeznije 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).

Železnički saobraćaj

Pravila za ukrštanje javnih puteva i železničke pruge s obzirom na rang puta i pruge potrebno je planirati prema sledećim pravilima:

- Ukrštanje državnog puta I i II reda (osim autoputa) sa železničkom prugom je moguće u istom nivou, ali u skladu sa odredbama Zakona o javnim putevima ("Službeni glasnik RS", br. 101/2005, 123/2007) i Zakonom o bezbednosti i interoperabilnosti železnice ("Sl. glasnik RS", br. 104/2013) i Pravilnikom o načinu ukrštanja železničke pruge i puta ("Službeni list SRJ", br. 72/99). Ove putne prelaze osigurati polubranicima sa svetlosnim saobraćajnim znakovima i saobraćajnim znakovima na putu. Kao konačno rešenje potrebno je planirati ukrštanja državnih puteva I reda i železničke pruge kao denivelisane.

- Ukrštanje opštinskih puteva i ulica u naselju sa železničkom prugom opremiti uređajima koji obezbeđuju visok stepen bezbednosne zaštite u skladu sa Zakona o javnim putevima ("Službeni glasnik RS", br. 101/2005, 123/2007) i Zakonom o bezbednosti i interoperabilnosti železnice ("Sl. glasnik RS", br. 104/2013) i Pravilnikom o načinu ukrštanja železničke pruge i puta ("Službeni list SRJ", br. 72/99).. Ove putne prelaze osigurati branicama i saobraćajnim znakovima na putu.

Pravila za izgradnju objekata i infrastrukture pored železničkih pruga:

- Izgradnja objekata i infrastrukture mora biti u skladu sa Zakonom o bezbednosti i interoperabilnosti železnice ("Sl. glasnik RS", br. 104/2013) i Zakonom o železnici ("Sl. glasnik RS", br. 45/2013).
- Izgradnja i priključenje industrijskih koloseka na javnu železničku infrastrukturu mora biti u skladu sa Zakonom o bezbednosti i interoperabilnosti železnice ("Sl. glasnik RS", br. 104/2013) i Zakonom o železnici ("Sl. glasnik RS", br. 45/2013).
- "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 100m, računajući od ose krajnjih koloseka.
- "Infrastrukturni pojas" je zemljišni pojas sa obe strane pruge, u širini od 25m, 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.
- Objekti kao što su: rudnici, kamenolomi krečane, ciglane, industrijske zgrade i postrojenja i drugi slični objekti ne mogu se graditi u zaštitnom pružnom pojasu bliže od 50m računajući od ose krajnjih koloseka.
- 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°. Dubina ukopavanja ispod železničke pruge mora iznositi min. 1,80m, mereno od kote gornje ivice praga do gornje ivice zaštitne cevi cevovoda (produktovoda).
- 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 "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.
- Prilikom izgradnje objekata za potrebe železnice, kao što su stanice, stajališta, koloseci i ostala železnička infrastruktura, lokacija i ostali elementi objekata moraju biti u saglasnosti sa urbanističkim planovima i uslovima, Zakonom o železnici ("Službeni glasnik RS", br. 45/2013), Zakonom o bezbednosti i interoperabilnosti železnice ("Sl. glasnik RS", br. 104/2013) i ostalim važećim odlukama i pravilnicima iz ove oblasti.

3.8.2. PRAVILA ZA IZGRADNJU I UREĐENJE JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

- Pri uređenju novih zelenih površina u sklopu kompleksa neophodno je izraditi Lokacijsku dozvolu, na osnovu koje se izrađuju izvođački elaborati, putem odgovarajuće stručne radne organizacije.
- Prisutne zelene površine potrebno je dopunjavati i obnavljati. Započete drvorede nastavljati istim sadnim materijalom ili vrstama koje se uklapaju i mogu se usaglasiti sa postojećim.

- Formirati homogen sistem zelenila.
- Podizati nove zelene površine po određenim principima i u planiranim odnosima prema nameni, a u skladu sa Odlukom o javnim zelenim površinama („Službeni list opštine Subotica" broj 16/96).
- Voditi računa o održavanju, očuvanju i saniranju postojećih zelenih površina.
- Ulično zelenilo dopunjavati i po mogućnosti zaštititi sa zaštitnikom oko stabla, a gde je moguće uklopiti i nisko rastinje.
- Blokovsko zelenilo formirati uz utvrđenje zakonskog minimuma u pogledu prostora po jednom članu domaćinstva.
- Pri uređenju zelenog pojasa unutar blokova treba obezbediti parkovske klupe, korpe za otpadke i osvetljenje, kao i baštenske hidrante i druge rekvizite po potrebi.
- Za dečija igrališta se izrađuju posebni projekti, odnosno u sklopu projekta sa planovima ozelenjavanja.
- Prilikom ozelenjavanja dečjih ustanova voditi računa o sadnom materijalu, u smislu izbora koji je bezbedan za decu.
- Sav sadni materijal treba da je kvalitetan, da ima odgovarajuću starost i da je prilagođen uslovima.

3.9. PRAVILA ZA IZGRADNJU MREŽE I OBJEKATA JAVNE INRASTRUKTURE

3.9.1. PRAVILA ZA IZGRADNJU ELEKTROENERGETSKE, TOPLOVODNE, GASNE I TK MREŽE

Za sve planirane intervencije i instalacije koje se vode kroz zemljišni pojas (parcelu) državnog puta, potrebno je zatražiti uslove i saglasnost od strane JP “Putevi Srbije” za izradu planske i projektne dokumentacije za izgradnju i postavljanje istih u skladu sa Zakonom o javnim putevima („Službeni glasnik RS“, br. 101/2005, 123/2007) i Zakonom o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/2009, 81/2009, 64/2010 i 24/2011).

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 “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.

Elektroenergetska mreža

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

Elektroenergetsku mrežu realizovati prema sledećim uslovima:

Trafostanice graditi kao montažno betonske za rad na 20 kV naponskom nivou.

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

Paralelno polaganje elektroenergetskih kablova i cevi vodovoda i kanalizacije dozvoljeno je u horizontalnoj ravni pri čemu horizontalno rastojanje mora biti veće od 0,5 m.

Nije dozvoljeno polaganje elektroenergetskog kabla iznad ili ispod cevi vodovoda ili kanalizacije.

Pri ukrštanju elektroenergetskih kablova sa gasovodom vertikalno rastojanje mora biti veće od 0,30 m, a pri približavanju i paralelnom vođenju 0,50 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 rasvetna tela koristiti odgovarajuće svetiljke kako bi se dobio odgovarajući nivo osvetljenosti saobraćajnica, vodeći računa o energetske 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.

Vrelovodna mreža

Toplifikacija predviđenih objekata na obuhvaćenom prostoru, koja je planirana priključenjem na postojeću ili planiranu vrelovodnu mrežu, uslovljena izradom posebnih pravila građenja i drugih uslova, kao i pribavljanjem saglasnosti i uslova kojom će se definisati uslovi za svaki pojedinačni planirani objekat od strane JP "SUBOTIČKA TOPLANA" u Subotici.

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

Vrelovod polagati u rov dubine i širine koja odgovara nominalnom nazivnom prečniku cevi.

Predvideti upotrebu predizolovanih cevi i izgradnju zapornih organa odgovarajućih dimenzija na svim mestima grananja i skretanja trase vrelovoda.

Cevi polagati na nivelisano tlo, pre zatrpavanja rova izvršiti hladnu probu cevovoda a nakon završetka vrelovod ispitati na pritisak.

Zemljane radove izvesti u skladu sa opšte važećim preporukama i normama vezanim za niskogradnju. Dodatno voditi računa o posebnim odredbama koje se odnose na ugradnju predizolovanih cevi.

Kod ukrštanja i paralelnog vođenja vrelovodne mreže sa elektroenergetskim instalacijama, minimalni horizontalni razmak kod izgradnje kablovskog voda paralelno sa vrelovodom treba da iznosi 0,5 m a kod ukrštanja sa vrelovodom minimalni vertikalni razmak treba da je 0,3 m, dok elektroenergetski kabel mora biti u PVC cevi dužine 2 m i odgovarajućeg prečnika.

Kod ukrštanja vrelovodnih cevi sa vodovodnim i kanizacionim cevima vertikalni razmak mora biti minimalno 0,2 m, a kod paralelnog vođenja minimalna rastojanja su 0,5 m za vodovodne cevi odnosno 1,0 m za kanizacione cevi.

Paralelno vođenje vrelovodnih cevi sa gasovodom niskog pritiska izvesti na rastojanju od 1,0 m.

Paralelno vođenje vrelovodnih cevi sa temeljima zgrada izvesti na rastojanju od 3,0, od stubova rasvete i TK vodova na 1,5 m, a od površine kolovoza na 1 m po vertikali.

Gasovodna mreža

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

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

Gasovod niskog pritiska se vodi podzemno. Dubina polaganja gasovoda je 0,6-1,0 m od njegove gornje ivice. Preporučuje se dubina od 0,8 m. 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.

Trase rovova za polaganje gasne instalacije se postavljaju tako da gasna mreža zadovolji minimalna propisana odstojanja u odnosu na druge instalacije i objekte infrastrukture. Vrednosti minimalnih dozvoljenih rastojanja u odnosu na ukopane instalacije su:

Minimalna dozvoljena rastojanja	ukrštanje	paralelno vođenje
- drugi gasovod	0,2m	0,4m
- vodovod, kanalizacija	0,2m	0,4m
- nisko i visoko naponski elektro kablovi	0,3m	0,6m
- telefonski kablovi	0,3m	0,5m
- tehnološka kanalizacija	0,2m	0,4m
- betonski šahtovi i kanali	0,2m	0,4m
- željeznička pruga i industrijski kolosek	1,8m	8,0m
- visoko zelenilo	-	1,5m
- temelj građevinski objekata	-	1,0m
- lokalni putevi i ulice	1,0m	0,5m
- državni putevi I reda	1,35m	3,0m
- benzinske pumpe	-	5,0m

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

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

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

- prolaz ispod državnih puteva I reda izvodi se isključivo mehaničkim podbušivanjem ispod trupa puta, upravno na put, u propisanoj zaštitnoj cevi na dubini od najmanje 1,35 m;
- 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 20kV. Ugao ukrštanja treba da bude 90°.

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

Za trase KDS koristiti planirane trase TK vodova. Prilikom izgradnje novih KDS vodova, neophodno je da se za potrebe KDS obezbede minimalno 3 PE cevi Ø40 (ili minimalno jedna cev PVC Ø110).

3.9.2. PRAVILA ZA IZGRADNJU VODOVODNE I KANALIZACIONE MREŽE

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

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

Prečnici javne vodovodne mreže su najmanje 100 mm.

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

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

Kanalizaciona mreža u naselju Subotici je mešovitog sistema gradnje, dok je u Radanovcu i Paliću separata.

Atmosferske vode čiji kvalitet odgovara II klasi vode, mogu se direktno bez prečišćavanja odvesti u atmosfersku kanalizaciju, slobodni okolni teren ili otvorene kanale.

Sve sanitarno-fekalne otpadne vode se moraju puštati u grasku kanalizaciju i odvesti na UPOV. Zavisno od potreba, kod zagađivača predvideti izgradnju uređaja za predtretman tehnoloških otpadnih voda, kako bi se postigao Pravilnikom propisan kvalitet vode u mreži.

Za sve planirane intervencije i instalacije koje se vode kroz zemljišni pojas (parcelu) državnog puta, potrebno je zatražiti uslove i saglasnost od strane JP "Putevi Srbije" za izradu planske i projektne dokumentacije za izgradnju i postavljanje istih u skladu sa Zakonom o javnim putevima („Službeni glasnik RS“, br. 101/2005, 123/2007) i Zakonom o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/2009, 81/2009, 64/2010 i 24/2011).

Pri izradi tehničke (projektne) dokumentacije za gradnju objekata u zaštitnom pružnom pojasu kao i za svaki prodor komunalne infrastrukture kroz trup železničke pruge (vodovod, kanalizacija, gasovod, optički i elektroenergetski kablovi i drugo) investitor odnosno njegov projektant je dužan da od "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.

IV GRAFIČKI PRILOZI

V DOKUMENTACIJA PLANA