ГРАД СУБОТИЦА
GRAD SUBOTICA
SZABADKA VÁROS
GRAD SUBATICA

299-26/26

ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА БЛОК 144 СЕВЕРНО ОД СЕГЕДИНСКОГ ПУТА И ИСТОЧНО ОД УЛИЦЕ ПАРТИЗАНСКИХ БАЗА (бивши комплекс касарне «Коста Нађ») У СУБОТИЦИ

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

„ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ“ СУБОТИЦА
„JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE PUTOVIMA, URBANISTIČKO PLANIRANJE I STANOVANJE“ SUBATICA
ÚTFENNTARTÓ, VÁROSTERVEZÉSI ÉS LAKÁSÜZEMELTETÉSI KÖZVÁLLALAT, SZABADKA
„JAVNO PODUZEĆE ZA GOSPODARENJE CESTAMA, URBANISTIČKO PLANIRANJE I STANOVANJE“ SUBOTICA

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

Одговорни урбаниста:
КАРОЉ ТЕРТЕЛИ, дипл.инж.арх.

Директор:
ОГЊЕН ГОЛУБОВИЋ, маст.инж.грађ.

Суботица, НОВЕМБАР 2026. године

НАРУЧИЛАЦ:	**„СМБ-ГРАДЊА“ д.о.о. Суботица, Чантавирски пут бб**
ИНВЕСТИТОР:	**„СМБ-ГРАДЊА“ д.о.о. Суботица, Чантавирски пут бб**
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:	**ГРАДСКА УПРАВА - СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО**
ОБРАЂИВАЧ:	**„ЈП ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ“ С У Б О Т И Ц А**
БРОЈ УГОВОРА:	**299-26/26**
НАЗИВ ПЛАНА:	**ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА БЛОК 144 СЕВЕРНО ОД СЕГЕДИНСКОГ ПУТА И ИСТОЧНО ОД УЛ. ПАРТИЗАНСКИХ БАЗА У СУБОТИЦИ**
РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ - ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	**КАРОЉ ТЕРТЕЛИ,** дипл.инж.арх.
РАДНИ ТИМ:	**МИЛИЦА АЛЕКСИЋ,** маст.инж.арх. **ДАНИЈЕЛА ИШТВАНЧИЋ,** дипл.инж.грађ. **АНТЕ СТАНТИЋ,** ел.инж. **ГАБОР ПОША,** инж.геод.
РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊА:	**КАРОЉ ТЕРТЕЛИ,** дипл.инж.арх.

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА:

- Решење о упису у Регистар привредних субјеката израђивача Плана
- Решење о упису у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова
- Решење о именовању одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте
- Лиценца одговорног урбанисте

САДРЖАЈ:

А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

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

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО

1. ИЗВОД ИЗ ПГР VII за зоне „Кертварош“ и „Нови град“ и делове зона „Мали Радановац“, „Радановац“ и „Палић“ у Суботици
2. Извод из Плана детаљне регулације за блок 144 северно од Сегединског пута и источно од Улице Партизанских база (бивши комплекс касарне „Коста Нађ“) („Службени лист града Суботице“ бр. 27/17)
3. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА Р=1:1000

В) ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. ОДЛУКА О ИЗРАДИ Измена и допуна Плана детаљне регулације за блок 144 северно од Сегединског пута и источно од Улице Партизанских база (бивши комплекс касарне „Коста Нађ“)
2.

А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

На 17. седници Скупштине града Суботице одржаној дана 24. септембра 2026. године донета је Одлука о изради Измена и допуна Плана детаљне регулације за блок 144 северно од Сегединског пута и источно од Улице Партизанских база (бивши комплекс касарне „Коста Нађ“) број 004194572-2026-09693-001-000-350-145 у даљем тексту: План („Службени лист Града Суботица“, број 28/26).

Саставни део Одлуке је Решење Градске управе Града Суботице – Секретаријата за грађевинарство број: 001462912-2026-09693-004-050-350-136 од 20.04.2026. године, о не спровођењу стратешке процене утицаја на животну средину.

Саставни део Одлуке је мишљење Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица 286-2/13 од 02.04.2026. да се не приступа изради Студије заштите непокретног културног добра.

Наручилац Плана је Град Суботица, на основу Уговора бр. 299-26/26 закљученог дана 05.10.2026. године између Града Суботице и „ЈП за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање“ Суботица, које је обрађивач Плана.

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

Плански основ за израду Плана је:

- ГЕНЕРАЛНИ УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН Суботица - Палић до 2030. године („Службени лист општине Суботица” бр. 29/2018).
- ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ VII за зоне „Кертварош“ и „Нови град“ и делове зона „Мали Радановац“, „Радановац“ и „Палић“ у Суботици („Службени лист града Суботице“ број 11/2014, 12/2014 и 13/2026).

Правни основ за израду Плана је:

- Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ број 72/09, 81/09-испр., 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС и 50/13-УС и 98/13УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21, 62/2023, 91/25 и 80/2026) - у даљем тексту: Закон.

На основу чл. 45. **Закона о планирању и изградњи** („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023, 91/25 и 80/2026), и члана 37. **Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** („Службени гласник РС“, број 32/19, 47/2025 и 40/2026) након доношења Одлуке о изради Плана приступило се изради материјала за рани јавни увид, ради упознавања јавности са општим циљевима и сврхом израде Плана, планираном претежном наменом површина и очекиваним ефектима планирања.

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

У складу са чланом 46. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19, 47/2025 и 40/2026) у току раног јавног увида прибављају се услови и други значајни подаци за израду планског документа од органа, посебних организација, ималаца јавних овлашћења и других институција.

Елаборат за рани јавни увид израђен је у складу са чланом 38. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19, 47/2025 и 40/2026) и садржи текстуални и графички део.

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Изменом и допуном Плана су обухваћени целокупни блокови Ц, Д и Е, према нумерацији из основног плана. Границу плана чини са севера регулација Ул. Вука Мандушића, са истока регулација Ул. Југ Богдана, са југа регулација нове сервисне саобраћајнице из основног плана и са запада регулација улице Нова-2 такође одређена основним планом.

Границом Измене и допуне Плана обухваћен је простор величине 5,4 ha.

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

- ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА СУБОТИЦА-ПАЛИЋ ДО 2030. ГОДИНЕ („Службени лист града Суботица” бр. број 29/2018):

На стр. 4 испод наслова

14. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА СА УРБАНИСТИЧКИМ ПАРАМЕТРИМА ПО ЗОНАМА (УСМЕРАВАЈУЋЕГ КАРАКТЕРА) ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКИХ ПЛАНОВА РАЗРАДЕ

ВИШЕПОРОДИЧНОСТАНОВАЊЕ

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

Врста објекта	***Намена објекта***	***Мин. величина парцеле m^2***	***Препоручв еличина парцеле m^2***	***Мин. ширина парцеле m***	***Препоручена ширина парцеле m***
Слободно-стојећи објекти	*вишепородични стамбени,стамбено-пословни објекат, пословни објекат*	*800*	*1.000*	*20,0*	*25,0*
Објекти у не прекинутом низу	*вишепородични стамбени, стамбено-посл. објекат, пословни објекат*	*600*	*700*	*15,0*	*18,0*
Објекти у прекинутом низу	*вишепородични стамбени, вишепородични стамбено – пословни објекат*	*700*	*800*	*15,0*	*20,0*

У зависности од величине парцеле, на парцели блока односно појединачним грађевинским парцелама може се градити више објеката вишепородичног становања

(ламеле, низови и сл.), са утврђеним заједничким коришћењем дворишта за станаре – кориснике, уз услов уклапања у највећи дозвољени индекс искоришћености и изграђености парцеле утврђен за зону.

Парцелацију за вишепородичне стамбене објекте, на парцели блока, вршити тако да се дефинишу парцеле за објекат и за гараже, уколико су планиране, док ће преостале слободненеизграђене површине парцеле чинити заједничку блоковску површину намењенуза уређење саобраћајних приступа, паркинга, пешачких стаза, дечијих игралишта, спортских терена, изградњу склоништа за заштиту од ратних дејстава и зелене површине.

<table>
<tr><th colspan="4">ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ</th></tr>
<tr><th>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</th><th colspan="2">ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА</th><th>ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ ВЕЛИКИХ ГУСТИНА</th></tr>
<tr><td>МИНИМАЛАН БРОЈ СТАМБЕНИХ ЈЕДИНИЦА</td><td colspan="3">минимално 4 стамбене јединице</td></tr>
<tr><td>ГУСТИНА НАСЕЉЕНОСТИ</td><td colspan="2">200-300 st/ha
у блоковима према породичном становању
200-250 st/ha</td><td>преко 300 st/ha</td></tr>
<tr><td>УЧЕШЋЕ ПОСЛОВАЊА</td><td colspan="2">мах. 30%</td><td>мах. 40%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ</td><td colspan="2">Средишње парцеле мах. 40%</td><td>мах. 40%</td></tr>
<tr><td colspan="2">Угаоне парцеле мах.70%</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ</td><td colspan="2">Средишње парцеле мах. 2,1
Угаоне парцеле мах. 3,0</td><td>мах. 2,4</td></tr>
<tr><td colspan="2">У блоковима према породичном становању 1,8</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">Уз планиране булеваре 2,6</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">СПРАТНОСТ ВИШЕПОРОДИЧНОГ ОБЈЕКТА</td><td colspan="3">П+4+Пк (приземље + четири спрата + поткровље)</td></tr>
<tr><td>У блоковима према породичном становању П+3+Пк</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>Уз планиране булеваре П+5-П+6</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Дозвољена је изградња подрума или сутерена</td></tr>
<tr><td rowspan="3">МАКСИМАЛНА ВИСИНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ ОБЈЕКТА</td><td>max. 22,0 m</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>У блоковима према породичном становању 19,0 m</td><td colspan="2">Су+П+2+ПК------П+6</td></tr>
<tr><td>Уз планиране булеваре 26,0 m</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА ЗА СТАНОВАЊЕ</td><td colspan="3">1 ПМ/ 1 стан</td></tr>
</table>

БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА ЗА ПОСЛОВАЊЕ	*1 ПМ/ 70 m^2 НГП*
ВИСИНА ОГРАДЕ	*Заједничке блоковске површине по правилу се не ограђују, нити објекти на њима, не рачунајући украсне и ограде од живице у склопу уређења зелених површина.* *Бочне и задња страна заједничког дворишта станара могу се оградити транспарентном, зиданом или живом оградом висине до 1,8м*
ПРОЦЕНАТ ОЗЕЛЕЊЕНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ	*Мин 20 %*
РАСТОЈАЊЕ ОБЈЕКТА ОД НАСПРАМНОГ ОБЈЕКТА	*У стамбеним зградама - склоповима организованим око унутрашњег дворишта (полуатријум, атријум, двотракт и сл.) не могу се постављати фасадни отвори дневне собе искључиво према унутрашњем дворишту уколико је растојање између трактова објекта мање од 12,0 м. Собе могу имати фасадне отворе искључиво оријентисане према унутрашњем дворишту, уколико растојање између трактова објекта износи најмање 6,0 м.*
МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ	*Међусобна удаљеност слободностојећих више-породичних стамбено и стамбено - пословних објекта и објеката који се граде у прекинутом низу, износи најмање половину висине вишег објекта, а минимално 5,0 м ако суседни објекат на наспрамном зиду садржи отворе за дневно осветљење стамбених или пословних просторија са нормалним парапетом. Удаљеност се може смањити на једну четвртину ако се на наспрамним фасадама објеката не налазе отвори стамбених просторија (као и отвори атељеа и пословних просторија). Објекат не сме заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.*

У циљу архитектонско-урбанистичке разраде за изградњу вишепородичних стамбених и стамбено пословних објеката прописати израду урбанистичког пројекта .

ПГР-ом и ПДР-ом се може планирати изградња чисто пословних објеката уз прометне раскрснице са већим индексом заузетости парцеле.

У ПДР у вишепородичној изградњи предложена је следећа структура станова:

- *гарсоњере и једнособни станови 24 %*
- *двособни станови 60 %*
- *трособни станови 12 %*
- *четири и вишесобни станови 4 %*

Минимална површина стамбене јединице износи 27,5 m^2 нето површине.

Потребно је усмерити изградњу на просторе са изграђеном комуналном инфраструктуром, пре свега канализационом и гасоводном –топловодном изграђеном инфраструктуром.

Стамбене зграде морају бити пројектоване у складу са прописима којима се уређују енергетска својства зграда.

Размотрити могућност изградње објеката са равним кровом. У том случају максималну висину објеката треба дефинисати максималном висином.

Како су ватрогасне јединице града опремљене са савременијим ватрогасним возилима предлаже се смањење висине пасажа на вишепородичним стамбеним и стамбено-пословним објектима уместо 4,5 m колико је одређено ГП-ом, на висину од 4,0 m.

Уместо 250cm најмања светла висина у свим стамбеним просторијама у стану треба да износи 260cm. Овај услов мора бити испуњен на минимално 2/3 подне површине стамбених простора у стану (у случају денивелације плафона), односно 2/3 подне површине стамбених простора стана у поткровљу.

Уместо поткровља испод кровних равни косог крова може се изградити и повучена етажа с тим да се мора уклопити у максималну планом дефинисану висину објекта.

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

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

Објекте пројектовати у складу са прописима о изградњи на сеизмичком подручју, имајући у виду да се гради на подручју које према интензитету земљотреса спада у VIII степен Меркали-Канкали- Зибергове скале (MCS).

Јачати урбани менаџмент као полиморфну, сложену, комплексну и изузетно важну делатност за просперитет насеља. Законом није прописана, али искуства и сазнања из развијених земаља намећу је као незаобилазну и неизбежну. Урбани менаџмент треба да има посебну димензију и важност у системском повезивању и координираном спровођењу активности свих актера, корисника простора, уређивача простора регулатора кориштења, оператера, контролора и јавности, која у свему томе мора да има своје место и улогу у демократизацији процеса на релацији држава – јавни сектор –непрофитни сектор.

- ИЗВОД ИЗ ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ VII за зоне „Кертварош“ и „Нови град“ и делове зона „Мали Радановац“, „Радановац“ и „Палић“ у Суботици („Службени лист града Суботице“ број 11/2014, 12/2014 и 13/2026).

На стр. 4 испод наслова ***2.12. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СА ЛОКАЦИЈАМА ПРОПИСАНИМ ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ***

*У случају формирања другачије функционалне расподеле унутар постојећих површина и комплекса објеката јавне намене (блокови 35, 51, **144** и 163) обавезује се даља разрада предметног простора Планом детаљне регулације.*

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

Постојећа инфраструктурна мрежа унутар комплекса касарне је снимљена и на основу тога је констатовано постојање следећих објеката и водова: електро, телекомуникационих, топловодних и водовода и канализације. Планска разрада и пренамена предметног простора захтева даља инвестициона улагања која подразумевају изградњу нових инфраструктурних објеката и водова према потребама будућих потрошача.

Предметни простор са јужне стране тангира Државни пут IIA реда бр. 100 (М-22.1) који омогућава добру повезаност са осталим деловима града.

4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ измене и допуне Плана детаљне регулације је спајање блокова Ц и Д у један јединствени стамбени блок, као и редефинисање урбанистичких параметара унутар обухвата измене (блокови Ц, Д и Е) у смислу унапређења процеса урбанизације.

Приликом спровођења Плана уочени су одређени проблеми због којих се приступа предметној измени и допуни плана.

Разлози за измену су отежана реализација појединих Планских циљева и развојних стратегија.

Предмет измене су следеће интервенције унутар предметног простора:

1. Обједињавање блокова Ц и Д у циљу изградње једне јединствене заједничке подземне гараже на осталом грађевинском земљишту,
2. Усаглашавање услова за обезбеђење паркирања возила са Одлуком о измени Одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Службени лист града Суботица“ број 24/25), чиме је измењен услов за паркирање (паркирање мора бити решено у склопу грађевинске парцеле),
3. Редефинисаће се урбанистички параметри везани за изградњу вишепородично стамбено-пословних објеката и то на начин да се уместо највећег дозвољеног индекса заузетости примењује највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле 2,6 („уз планиране булеваре“) односно да се уместо највеће дозвољене спратности примењује највећа дозвољена висина објеката 26,0м („уз планиране булеваре“), у складу са смерницама датим у табели „Вишепородично становање“ у поглављу „Усмеравајући урбанистички параметри“ на стр. 171. Генералног урбанистичког плана Суботица - Палић до 2030. године („Службени лист града Суботице“ бр. 29/2018),

Из наведених разлога приступа се изради Измене и допуне Плана детаљне регулације за блок 144 северно од Сегединског пута и источно од Улице Партизанских база (бивши комплекс касарне „Коста Нађ“).

5. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ПРЕДЛОГОМ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

- **ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА СА ПОСЛОВАЊЕМ**

Планирана изградња објеката у зони вишепородичног становања са пословањем која чини претежну намену површина унутар предметног простора има за циљ формирање јединственог урбаног амбијента, који ће потенцијалним садржајима али и визуелним одликама оплеменити простор.

Минимална величина парцеле у зони вишепородичног становања са пословањем је цца 1000 м² , док је минимална ширина 30 м.

У зони ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА дозвољено је грађење следећих објеката:

- ВИШЕПОРОДИЧНИ стамбени, стамбено-пословни или пословно-стамбени објекат (минимално 4 стамбене јединице)

Делови објекта приземље (делови оријентисани према Улицама Сегедински пут, Вука Мандушића и Југ Богдана и први спрат само као целина са приземним делом) могу бити намењени пословању које је компатибилно са становањем.

Величина грађ. парцеле условљена је и организацијом и уређењем грађ. парцеле тако да се на њој обезбеде паркинг или гаражна места и то једно паркинг место по стамбеној јединици, а за пословне садржаје 1ПМ на 70м² корисне површине објекта.

Новопланиране објекте планирати као слободностојеће или у прекинутом низу са циљем да се унутар блока оформи унутрашње двориште, уређено у функцији приступа објектима, простора за паркирање возила, просторима за игру деце, одмор, зелених површина за рекреацију и релаксацију становника.

Уколико постоји интерес инвеститора да цео блок гради истовремено неопходно је формирати грађевинску парцелу чије границе су границе регулације јавних површина, а габарити објеката се формирају тако да чине полузатворен блок до 50% изграђености. Приликом пројектовања блока као целине посебно водити рачуна о стварању новог амбијента и идентитета простора.

Грађење објеката у зони у погледу архитектонског обликовања вршити у складу са планираном наменом, уз примену боја, архитектонских и декоративних елемената у обликовању фасада на начин којим ће објекат у простору и окружењу образовати усаглашену, естетски обликовану целину.

Максимална спратност објеката је П+6.

Максимална висина венца последње етаже је 26,0м.

Дозвољена је изградња подрума или сутерена ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Планиране објекте уз саобраћајницу уколико у приземљу садрже стамбене просторије предвидети обавезно са високим приземљем.

Испади – препусти надстрешнице и други грађевински елементи се пројектују у складу са важећим правилником из ове области.

Није дозвољено ограђивање парцела.

Минималан проценат зелених површина на парцели износи 20%, не рачунајући евентуалне озелењене површине за паркирање.

Планом су утврђене оптималне вредности површина и то:

- 50 % под објектима,
- 20 % саобраћајне површине и
- 30 % зеленило блока.

У циљу задовољења потреба за мирујући саобраћај предвидети паркинге у дворишту планираних вишепородичних објеката. Паркинг простор може се оформити и на простору између уличне грађевинске линије и регулационе линије.

У приземљу планираних објеката није дозвољена изградња гаража. Број паркинг места односно гаража димензионисати у односу на планирани број станова и пословних простора тј. 1 паркинг – гаражно место на један стан односно за пословање на 70 м² корисног простора.

- **КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ**

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

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

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

Компатибилне намене у зони су трговина, угоститељство, занатство и друге услуге, као и објекти јавне намене који могу бити у свим облицима својине а у које спадају: (болнице, домови здравља, домови за старе, објекти образовања, предшколске установе, отворени и затворени спортски и рекреативни објекти, објекти културе и друго).

6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

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

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

- Јасно дефинисана планирана претежна намена површина: за јавне потребе и остале намене, на начин који истовремено обезбеђује јавни интерес и одрживи економски и социјални аспект развоја дела урбане зоне и ширег окружења;
- Обезбеђење услова за увођење нових примерених садржаја на предметниој локацији, прилагођавањем намене простора актуелним потребама, уз стратешку визију и модификовање у будућности;
- Координирано усклађивање интереса јавног и приватног сектора;
- Регулација и уређење секторског центра, са јасно дефинисаним површинама јавне намене;
- Олакшан и убрзан процес реализације планираних садржаја, који се утврђени на бази реалних потреба становништва урбанистичке зоне уз задовољење економских параметара изградње и кориштења простора.

****

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО

В) ДОКУМЕНТАЦИЈА