

27-132/2008

**PLAN DETALJNE REGULACIJE
ZA DEO PROSTORA KOMERCIJALNIH FUNKCIJA
JUŽNO OD MAGISTRALNOG PUTA M-22.1 U
SUBOTICI**

S.G. Subotica na sednici
održanoj dana 01.10.2009. godine
pod brojem I-00-011-65 /2009
donela je Odluku o donošenju Plana
Predsednik S.G. Subotica
JENE MAGLAI dipl. pravnik

Direktor

mr Trklja Dragan, dipl.pravnik

Subotica, septembar 2009. godine

NARUČILAC: **GRAD SUBOTICA**

OBRAĐIVAČ: **JP "ZAVOD ZA URBANIZAM GRADA SUBOTICA"**

UGOVOR: **27- 132/2008**

INVESTITOR: **JP "DIREKCIJA ZA IZGRADNJU GRADA
SUBOTICA", Subotica, Trg Republike 16**

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

STRUČNI TIM: **JUHAS LASLO, dipl.inž.saobraćaja
DAVIDOVIĆ SNEŽANA, dipl.inž.građ.
BAŠIĆ P. TOMISLAV, el.ing.
POŠA GABOR, ing.geod.**

SARADNICI: **HANAK KLAUDIJA, arh. tehn.**

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

S A D R Ź A J:

I PLANSKI I PRAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE PLANA

- 1.1. POLOŽAJ PROSTORA U OKRUŽENJU
- 1.2. POSTOJEĆA NAMENA PROSTORA
- 1.3. POSTOJEĆA KOMUNALNA OPREMLJENOST PROSTORA
- 1.4. STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE
- 1.5. GRANICE PLANA SA POPISOM KATASTARSKIH PARCELA

II PRAVILA UREĐENJA PROSTORA

- 2.1. REŽIM KORIŠĆENJA ZEMLJIŠTA – PODELA PROSTORA NA JAVNO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE I OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
- 2.2. PRAVILA, USLOVI I OGRANIČENJA UREĐENJA PROSTORA
- 2.3. OPŠTI URBANISTIČKI USLOVI ZA UREĐENJE JAVNIH POVRŠINA – ULICA
 - 2.3.1. Saobraćajne površine
 - 2.3.2. Javne zelene površine
- 2.4. OPŠTI URBANISTIČKI USLOVI ZA MREŽE JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE
 - 2.4.1. Elektroenergetska, vrelovodna, gasna i telekomunikaciona mreža
 - 2.4.2. Vodovodna i kanalizaciona mreža
- 2.5. OPŠTI REGULACIONI I NIVELACIONI USLOVI ZA UREĐENJE JAVNIH POVRŠINA – ULICA
- 2.6. USLOVI ZAŠTITE PROSTORA
 - 2.6.1. Uslovi za zaštitu životne sredine od različitih vidova zagađenja i zaštite života i zdravlja ljudi
 - 2.6.2. Uslovi za zaštitu od požara, elementarnih nepogoda i uništavanja
- 2.7. NAMENA PROSTORA I BILANS POVRŠINA
 - 2.7.1. Namena prostora
 - 2.7.2. Bilans površina i urbanistički pokazatelji

III PRAVILA GRAĐENJA

3.1. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA

- 3.1.1. Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi na prostoru Plana
- 3.1.2. Vrsta i namena objekata čija izgradnja je zabranjena na prostoru
- 3.1.3. Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli
- 3.1.4. Uslovi za obrazovanje građevinske parcele i veličinu parcele prema vrsti i nameni objekata
- 3.1.5. Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti građevinske parcele
- 3.1.6. Uslovi u pogledu položaja objekata u odnosu na regulacionu liniju i granice građevinske parcele sa uslovima za otvore prema bočnim susednim parcelama
- 3.1.7. Uslovi u pogledu međusobnog položaja objekata prema vrsti i nameni
- 3.1.8. Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata
- 3.1.9. Uslovi za utvrđivanje kote prizemlja objekata
- 3.1.10. Uslovi za zaštitu susednih objekata
- 3.1.11. Uslovi za arhitektonsko i estetsko oblikovanje elemenata objekata
- 3.1.12. Uslovi za pristup parceli i parkiranje vozila
- 3.1.13. Uslovi za uređenje pripadajuće parcele objekta
- 3.1.14. Uslovi za ograđivanje građevinske parcele
- 3.1.15. Uslovi za priključenje objekata na komunalnu infrastrukturu
 - 3.1.15.1. Elektroenergetske, vrelovodne, gasne i TT instalacije
 - 3.1.15.2. Vodovod i kanalizacija

3.2. USLOVI ZA IZGRADNJU JAVNIH POVRŠINA ULICA

- 3.2.1. Uslovi za izgradnju saobraćajne mreže
- 3.2.2. Uslovi za izgradnju i uređenje javnih zelenih površina

3.3. USLOVI ZA IZGRADNJU MREŽE I OBJEKATA JAVNE INFRASTRUKTURE

- 3.3.1. Uslovi za izgradnju elektroenergetske, vrelovodne, gasne i TT mreže
- 3.3.2. Uslovi za izgradnju vodovodne i kanalizacione mreže

3.4. USLOVI ZAŠTITE PROSTORA

- 3.4.1. Uslovi za zaštitu životne sredine
- 3.4.2. Uslovi za zaštitu od elementarnih nepogoda i drugih većih opasnosti
- 3.4.3. Uslovi zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara
- 3.4.4. Uslovi za nesmetano kretanje hendikepiranih lica

3.5. ELEMENTI ZA PARCELACIJU JAVNOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

3.6. PROGRAM UREĐENJA JAVNOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA I
IZVORI FINANSIRANJA PRIORITETNIH RADOVA NA UREĐIVANJU
ZEMLJIŠTA

IV GRAFIČKI PRILOZI

4.1. Izvod iz GP-a Subotica - Palić do 2020. godine	
4.2. Geodetska podloga sa granicom Plana i planom rušenja	1:1000
4.3. Plan razgraničenja prostora na J.G.Z. i O.G.Z. sa analitičko geodetskim elementima i namena površina	1:1000
4.4. Saobraćajno rešenje – regulacija i nivelacija ulica i građevinske linije	1:1000
4.5. Plan javne infrastrukturne mreže	1:1000

DOKUMENTACIJA PLANA

- 5.1. Odluka o izradi Plana detaljne regulacije
- 5.2. Program za izradu Plana detaljne regulacije
- 5.3. Saglasnost na predlog Plana detaljne regulacije JP „PUTEVI SRBIJE“

I PLANSKI I PRAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE PLANA

Za potrebe Naručioca - GRAD SUBOTICA, u J.P. „Zavod za urbanizam Subotica“, pristupilo se izradi **PLANA DETALJNE REGULACIJE ZA DEO PROSTORA KOMERCIJALNIH FUNKCIJA JUŽNO OD MAGISTRALNOG PUTA M-22.1 U SUBOTICI**.

Planski osnov za izradu Plana detaljne regulacije je:

- **GP Subotica – Palić do 2020-te godine** (“Sl. list opštine Subotica” broj 16/06 i 17/06).

Plan se izrađuje na osnovu Odluke o izradi Plana detaljne regulacije za deo prostora komercijalnih funkcija južno od magistralnog puta M-22.1 u Subotici («Službeni list Grada Subotice» br. 6/2009), čiji sastavni deo je i **Program** rađen za potrebe izrade ovog Plana, koji sadrži Koncept plana zasnovan na prikupljenim uslovima, podacima, dokumentaciji i razvojnim planovima nadležnih komunalnih organizacija i drugih institucija, a koji su od uticaja na uređenje i izgradnju područja obuhvaćenog Planom.

Plan detaljne regulacije se izrađuje u skladu sa **Zakonom o planiranju i izgradnji** (“Službeni glasnik RS” broj 47/03 i 34/06), a prema propisanom načinu izrade i sadržaju utvrđenom **Pravilnikom o sadržini, načinu izrade, načinu vršenja stručne kontrole urbanističkog plana, kao i uslovima i načinu stavljanja plana na javni uvid** (“Službeni glasnik RS” broj 12/04).

1.1. POLOŽAJ PROSTORA U OKRUŽENJU

Prostor obuhvaćen granicom Plana nalazi se unutar građevinskog reona utvrđenog GP-om Subotica – Palić do 2020-te godine, i obuhvata prostor južno od magistralnog puta M22.1 na potezu između druge kasarne i skretanja za naselje Radanovac.

1.2. POSTOJEĆA NAMENA PROSTORA

U pogledu namene prostora može se konstatovati da je prostor obuhvaćen Planom neizgrađen a zemljište je u funkciji poljoprivrede.

Mikrolokacija je sa gledišta komunalne infrastrukturne opremljenosti neuređena i zahteva investiciona ulaganja i privođenje planiranoj nameni. Olakšavajuća okolnost je ta što je predmetni prostor lociran u blizini značajnog saobraćajnog koridora M22.1 koji je donekle opremljen izgrađenom infrastrukturom, te će se prema pribavljenim uslovima od nadležnih organa i organizacija planirani objekti priključiti na postojeću ili planiranu infrastrukturu koja bi se izgradila unutar postojeće regulacije. Što se tiče saobraćajne infrastrukture, za priključenje planiranih kompleksa na put koristiće se planirana servisna

saobraćajnica (locirana uz magistralni put) koja će posredno omogućiti pristup istih magistralnom putu M22.1.

Unutar prostora nema objekata koji poseduju spomenične vrednosti – evidentiranih kulturnih dobara, niti objekata od značaja: graditeljskog, kulturnog ili istorijskog za koje bi bilo potrebno propisati mere spomenične ili urbanističke zaštite.

1.3. POSTOJEĆA KOMUNALNA OPREMLJENOST PROSTORA

Prema postojećem stanju na planom obuhvaćenom području izgrađenost **saobraćajne mreže** je veoma mala, iako obuhvaćeno područje se nalazi u celosti unutar građevinskog reona, definisanog Generalnim planom Subotica – Palić do 2020 godine ("Službeni list Opštine Subotica" br. 16/06, 17/06).

Sa severne strane obuhvaćenog područja prolazi državni put I reda (M 22.1) koji je izgrađen sa dve kolovozne trake širine 6.7m sa razdelnom trakom širine 4,0m. Planom je obuhvaćena deonica putnog pravca od stacionaže km 28+736 do stacionaže km 29+085. Sa obe strane pored ovog putnog pravca oformljene su autobuske niše za potrebe javnog gradskog saobraćaja, dok je sa severne strane izgrađena i biciklistička staza širine 2,0m koja povezuje Suboticu sa Palićem.

Ostali putni pravci, koji prolaze sa istočne i južne strane predmetnog područja nisu izgrađeni, niti poseduju potrebnu regulacionu širinu za izgradnju kolovoza.

Na prostoru u granicama Plana odnosno južnom stranom kompleksa duž poljskog puta (nastavak ulice Magnetna polja) izgrađen je **magistralni gasovod** za Palić. Sa severne strane državnog puta I reda (M 22.1) izgrađena je **telekomunikaciona mreža** dok je sa južne strane puta M 22.1 izgrađen **optički tt kabel** Subotica-Mađarska granica. Do sada je izgrađena **stubna trafo stanica** na predmetnom prostoru za potrebe bunara na Vodozahvatu II.

Predmetna lokacija se oslanja na trasu **magistralnog vodovoda** (Ø 300) koji snabdeva Radanovac (povez od bunara 9 do Ulice bratstva i jedinstva) i **magistralni vodovod** (Ø 200) koji snabdeva deo Palića (trasa paralelna sa Segedinskim putem).

Svi navedeni hidrotehnički objekti predstavljaju nasleđenu obavezu prilikom projektovanja i izgradnje, ali i okosnicu planirane infrastrukturne mreže.

Na prostoru u granicama Plana, u regulaciji postojećeg magistralnog puta M22.1 saobraćajna infrastruktura (kolovozi, trotoari i biciklistička staza) je izgrađena samo delimično. Južna strana ulice uz koju se planira uređenje prostora namenjenog Komercijalnim sadržajima nije definisan niti priveden nameni pa tako ni prostor **zelenog uličnog pojasa**. Javnih zelenih površina – skverova, parkova i sl. unutar granice plana nema.

1.4. STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE

Generalnim planom Subotica - Palić do 2020. god. utvrđena je osnovna namena predmetnog prostora i u cilju privođenja prostora nameni izrađen je Plan detaljne regulacije jer prostor u granicama plana nije razrađivan urbanističkim planovima u proteklom periodu.

Stečenom urbanističkom obavezom smatraju se i svi Aktovi o urbanističkim uslovima i odobrenja za izgradnju, kao i Urbanistički projekti izdati na osnovu Privremenih pravila građenja do donošenja Generalnog plana Subotica-Palić do 2020. god. ("Službeni list opštine Subotica broj 52/2003) na prostoru u okviru ovog Plana, a kojima nije istekao rok važenja.

1.5. GRANICE PLANA SA POPISOM KATASTARSKIH PARCELA

Granicu prostora obuhvaćenog Planom detaljne regulacije čini sa juga južna regulaciona linija poljskog puta k.p. br. 14789/1 K.O. Novi grad, planirani nastavak Ulice Magnetna polja, zapadnu granicu čini pravac koji pravolinijski povezuje tačku na tromedi k.p. br. 14650/1, 14650/2 i 14789/1 sa granicom međe k.p. br. 14732/1 i 14729/1 do tačke koja čini tromedu k.p. br. 14729/1, 14732/1 i 14731/2 iz koje se lomi pod uglom od 90° prema zapadu u liniji granice međe k.p. br. 14732/1, 14733/1, 14731/2 i 14733/2 do stacionaže km 29+085 magistralnog puta M22.1 u kojoj se lomi pod uglom od 90° do tačke na severnoj regulaciji puta. Severnu granicu obuhvata čini severna regulaciona linija magistralnog puta M22.1, sa istoka nova istočna regulaciona linija postojećeg atarskog puta na k.p. br. 14720/1 K.O. Novi grad.

Granicom Plana obuhvaćen je prostor veličine 11,83 ha.

Karakteristične prelomne tačke koje definišu položaj granice Plana utvrđene su i označene numerički na grafičkom prilogu br. 4.2.

Granica je određena koordinatama svih prelomnih tačaka koji je definišu:

GR.1	402189.954	107531.207	GR.11	402225.845	107138.010
GR.2	402053.959	107549.137	GR.12	402178.516	107452.711
GR.3	401873.045	107524.261	GR.13	402172.314	107493.920
GR.4	401856.890	107521.902	GR.14	402186.500	107491.986
GR.5	401837.952	107518.973	GR.15	402185.342	107499.946
GR.6	401844.110	107478.104			
GR.7	401897.436	107486.014			
GR.8	401953.986	107102.816			
GR.9	402192.504	107138.097			
GR.10	402198.544	107133.547			

Granicom Plana detaljne regulacije obuhvaćene su sledeće katastarske parcele (cele i delovi): k.p. broj 14650/2, 14650/3, 14651/2, 14651/1, 14662/1, 14662/2, 14663/1, 14663/2, 14664, 14665, 14666, 14667, 14668, 14718/2, 14719/1, 14719/2, 14719/3, 14720/1, 14720/2, 14721/1, 14721/2, 14721/3, 14721/4, 14722/1, 14722/2, 14722/3, 14722/4, 14723/1, 14723/2, 14723/3, 14723/4, 14723/5, 14723/6, 14724/1, 14724/2, 14725/1, 14725/2, 14726/1, 14726/2, 14727/2, 14728/2, 14729/1, 14729/2, 14730/2, 14731/2, 14731/2, 14733/2, 14734/2, 14786, 14789/1 K.O. Novi grad.

II PRAVILA UREĐENJA PROSTORA

2.1. REŽIM KORIŠĆENJA ZEMLJIŠTA - PODELA PROSTORA NA JAVNO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE I OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

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

- **javno građevinsko zemljište**, koje obuhvata prostor veličine **3,95 ha**, i
- **ostalo građevinsko zemljište**, koje obuhvata prostor veličine **7,88 ha**.

A) JAVNO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Za **JAVNO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE** u granicama Plana utvrđene su **javne površine - ULICE**, zemljište na kojem su izgrađene ulice, delovi parcela ostalog zemljišta koji su Planom predviđeni za pripajanje postojećim ulicama u cilju korekcije njihove regulacije i novoplanirane ulice.

Za **JAVNO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE** Planom su određene katastarske parcele (cele i delovi): 14650/2, 14650/3, 14651/2, 14651/1, 14662/1, 14662/2, 14663/1, 14663/2, 14664, 14665, 14666, 14667, 14668, 14718/2, 14719/1, 14719/2, 14719/3, 14720/1, 14720/2, 14721/1, 14721/2, 14721/3, 14721/4, 14722/1, 14722/2, 14722/3, 14722/4, 14723/1, 14723/2, 14723/3, 14723/4, 14723/5, 14723/6, 14724/1, 14724/2, 14725/1, 14725/2, 14726/1, 14726/2, 14727/2, 14728/2, 14729/1, 14729/2, 14730/2, 14731/2, 14731/2, 14733/2, 14734/2, 14786, 14789/1 K.O. Novi grad.

RAZGRANIČENJE JAVNOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA od ostalog zemljišta izvršeno je utvrđivanjem **GRANICA JAVNOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**, koju određuju regulacione linije ulica - **granice građevinskih parcela namenjenih za javne površine -ulice** u okviru Plana, definisane na graf. prilogu br. 4.3.

Novoformirane građevinske parcele ulica utvrđene su na sledeći način:

- za **postojeće izgrađene ulice** - građevinska parcela ulice obuhvata i objedinjava postojeće parcele ulice (cele i delove)
- za **postojeće ulice sa korekcijom regulacije** - građevinska parcela ulice obuhvata i objedinjava pripadajuće postojeće parcele ulica (cele i delove) sa delovima parcela ostalog građevinskog zemljišta koji se planiraju pripojiti ulici

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

Novoplanirane građevinske parcele ulica utvrđene Planom obeležene su i definisane prelomnim tačkama, odnosno analitičko geodetskim elementima, tako da se na osnovu Plana može sprovesti parcelacija i preparcelacija u cilju razgraničenja javnog građevinskog zemljišta od ostalog zemljišta.

Prelomne tačke parcela ulica utvrđene su na presečištu linija postojećih građevinskih parcela i planiranih parcela ulica, kao i na planiranim tačkama odsečka ugla raskrsnica ulica, a u odnosu na ose planiranih saobraćajnica, čije je presečište definisano koordinatama, kako je to prikazano na graf. prilogu 4.4.

• POSTOJEĆE JAVNO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Javno građevinsko zemljište čini postojeći Segedinski put i dva atarska puta (koji se nalaze na k.p. br. 14720/1 i 14789/1).

Segedinski put:

Na krajnjem severnom delu obuhvata plana lociran je državni put I reda (M-22.1), površine 1.46ha, obeležen prelomnim tačkama GR.1, GR.2, GR.3, GR.4, GR.5, GR.6, GR.7, GR.13, GR.14 i GR.15.

- obuhvata cele k.p. broj: 14786, 14734/2, 14733/2, 14731/2, 1414730/2, 14731/2, 14729/2, 14728/2, 14727/2, 14726/2, 14725/2, 14724/2, 14723/4, 14723/5, 14723/6, 14722/4, 14722/3, 14721/3, 14720/2, 14719/3 i 14718/2 K.O. Novi grad

• PLANIRANO JAVNO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Planirana gradska saobraćajnica II reda:

površina 7074 m², obeležena prelomnim tačkama R17, R18, R19, R20, R23, R24, GR.8, GR.9, GR.10 i GR.11

- obuhvata delove k.p. broj: 14721/1, 14722/1, 14722/2, 14723/3, 14723/2, 14723/1, 14724/1, 14725/1, 14726/1, 14729/1, 14789/1, 14650/2, 14650/3, 14651/2, 14651/1, 14662/1, 14662/2, 14663/1, 14663/2, 14664, 14665, 14666, 14667, 14668, 14721/4, 14719/1, 14719/2, 14720/1 i 14721/2 K.O. Novi grad.

Nova ulica koja služi da poveže planiranu gradsku saobraćajnicu II reda sa državnim putem I reda (Segedinski put):

površina 6357 m², obeležena prelomnim tačkama R16, R17, R22 i R23.

- obuhvata delove k.p. broj: 14719/1, 14719/2, 14720/1 i 14721/2 K.O. Novi grad.

Planirani koridor servisne saobraćajnice:

površina 8777 m², obeležena prelomnim tačkama R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10, R11, R12, R13, R14, R15, R16, R21, R22, GR.7 i GR.13.

- obuhvata delove k.p. broj: 14721/1, 14722/1, 14722/2, 14723/3, 14723/2, 14723/1, 14724/1, 14725/1, 14726/1, 14729/1, 14719/1, 14719/2, 14720/1 i 14721/2 K.O. Novi grad.

B) OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Za **OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE** utvrđeno je zemljište definisano granicama Plana i regulacionim linijama ulica, koje je namenjeno za uređenje i građenje objekata u skladu sa osnovnom namenom i urbanističkim parametrima utvrđenim GP-om.

Ostalo građevinsko zemljište obuhvata prostor od **7,88 ha** i namenjeno je Poslovanju i komercijalnim sadržajima.

Za **OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE** Planom su određene katastarske parcele (cele i delovi): 14721/1, 14722/1, 14722/2, 14723/3, 14723/2, 14723/1, 14724/1, 14725/1, 14726/1 i 14729/1 K.O. Novi grad.

2.2. 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 panoji i sl.) i objekata i mreže javne saobraćajne i komunalne infrastrukture.

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

2.3. OPŠTI URBANISTIČKI USLOVI ZA UREĐENJE JAVNIH POVRŠINA - ULICA

2.3.1. Saobraćajne površine

Na krajnjem severnom delu obuhvata plana prolazi državni put I reda (M-22.1) koji je izgrađen sa navedenim elementima pod tačkom 1.3. Pored ovog putnog pravca planirana je izgradnja servisne saobraćajnice u zoni kontrolisane izgradnje pored državnog puta I reda. S obzirom da je okolni prostor namenjen komercijalnim sadržajima, izgradnja servisne saobraćajnice je neophodna zbog nemogućnosti izgradnje većeg broja priključaka na državni put I reda sa elementima u skladu sa važećim zakonima i standardima. Spisak postojećih i planiranih priključaka u obuhvatu plana dat je u sledećoj tabeli.

Stacionaža priključka	Postojeći/planiran	Opis	Napomena
Km28+757	Postojeći	Nalazi se kod ulice Venac bratstva i jedinstva u naselju Veliki Radanovac	Sa leve strane puta planirana je dogradnja puta sa priključkom na servisnu saobraćajnicu
Km28+979	Postojeći/planirani	Sa desne strane puta se nalazi priključak za potrebe Doo „Rasadnik“. Sa leve strane puta izdati su uslovi za priključak od strane Republičke direkcije za puteve – Regionalni centar „Sever“ pod brojem 02-111/2 od 02.2006. god. za priključenje benzinske pumpe. Za isti kompleks izdat je i rešenje o odobrenju za izgradnju od strane nadležne opštinske službe za građevinarstvo pod brojem II-02-351-4519/2008 na katastarskoj parceli 14729/1 ko Novi Grad.	Sa leve strane puta planirana je dogradnja puta sa priključkom na servisnu saobraćajnicu. Planirani komercijalni sadržaj priključuje se na servisnu saobraćajnicu.

Tačno mesto i elementi priključka servisne saobraćajnice na državni put I reda (M-22.1) definisano je na grafičkom prilogu br. 4.3. i određeno je koordinatama presečnih tačaka osovina O1 - 401945.49, 107515.46 i O2 - 402166.80, 107516.96.

Na krajnjem južnom delu obuhvata plana planirana je gradska saobraćajnica II reda, obuhvatajući postojeći ne kategorisani put. Planirana regulaciona širina iznosi 26.0m kako je to prikazano na grafičkom prilogu. Radi povezivanja planirane gradske saobraćajnice II reda i državnog puta I reda na krajnjem istočnom delu obuhvata plana planirana je proširenje postojećeg pristupnog puta kako je to prikazano na grafičkom prilogu. Planirana regulaciona širina ovog poveza iznosi 21.0m. Planirana širina kolovoza u svim planiranim ulicama iznosi 7.0m.

Pored servisne saobraćajnice, sa severne strane, planirano je izgradnja biciklističke staze širine 2,2m, radi omogućavanja perspektivnog povezivanja Subotice i Palića i sa ove strane državnog puta I reda. Izgradnja biciklističke staze planirano je u zaštitnom pojasu državnog puta I reda.

Izgradnja trotoara planirano je oko bloka komercijale, neposredno pored planirane regulacione linije širine 1.5m i preko raskrsnice na državnom putu kod stacionaže km 28+757 širine 3,0m.

Stacionarni saobraćaj

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

2.3.2. Javne zelene površine

U sklopu uređenja javnih površina - ulica unutar obuhvaćenog prostora planirane su i javne zelene površine u kategoriji - ULIČNO ZELENILO.

Ulično zelenilo je planirano u vidu drvoreda formiranih u pojasu slobodnih zelenih površina u koridoru postojećih i planiranih ulica, i u vidu hortikulturno oblikovane grupacije drveća sa niskim i srednjim rastinjem na mestu suticanja ulica - raskrsnice, na kojima veća regulaciona širina ulica omogućava oformljene manjih skverova.

Pored zelenila javne namene na ostalom građevinskom zemljištu planirano je zelenilo u kategoriji zelenila okućnice - i obuhvata ozelenjene slobodne površine parcela korisnika.

2.4. OPŠTI URBANISTIČKI USLOVI ZA MREŽE JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

2.4.1. Elektroenergetska, vrelovodna, gasna i telekomunikaciona mreža

Elektroenergetska mreža

Napajanje električnom energijom budućih objekata na predmetnom prostoru planirano je izgradnjom novih montažno-betonskih ili zidanih trafo stanica unutar planiranog poslovnog bloka. Tačan broj kao i lokacije trafo stanica biće određene nakon određivanja maksimalno angažovane snage po planiranom poslovnom kompleksu unutar obuhvata Plana.

Za pouzdano i kvalitetno napajanje električnom energijom južne komercijalne zone neophodno je izvršiti povezivanje napojnih trafo stanica TS 110/20kV "Palić" i TS 110/20kV "Subotica 2" putem 20kV kablovskog voda izvod "Banja" iz TS 110/20kV "Palić". Planirane trafo stanice se priključuju na ovaj izvod putem 20kv priključnog kablovskog voda odgovarajućeg preseka po principu ulaz-izlaz.

U cilju obezbeđenja napajanja planiranih poslovnih objekata kvalitetnom električnom energijom izgradiće se iz novih trafo stanica potreban broj niskonaponskih izvoda do priključnih kablovskih ormana koji će se postaviti na fasadu budućih objekata.

Gasovodna mreža

Toplifikacija objekata na predmetnom kompleksu planirana je priključenjem na postojeći magistralni gasovod za Palić gde postoji dovoljna količina prirodnog gasa za ove potrebe.

Telekomunikaciona mreža

U cilju zaštite postojećih telekomunikacionih vodova shodno izdatim tehničkim uslovima obavezno se pridržavati propisanih horizontalnih udaljenosti kod paralelnog vođenja između najbližeg telekomunikacionog kabla i planiranog objekta kao i vertikalnih udaljenosti na mestima ukrštanja. Za svaki budući poslovni objekat odrediti potreban broj telefonskih priključaka i dovoljnu rezervu pa na osnovu toga zatražiti uslove i tačno mesto priključka na javnu telekomunikacionu mrežu.

2.4.2. Vodovodna i kanalizaciona mreža

Planom detaljne regulacije utvrđen je prostor koji nema izgrađenu potrebnu hidrotehničku infrastrukturu, sem obodnog magistralnog voda (magistralni vodovod u produžetku Ulice venca bratstva i jedinstva Ø300 i magistralni vod paralelan sa putem M 22.1 do Creske ulice, prečnika 200 mm). U cilju opremanja predmetnog prostora već se pristupilo izradi projektno tehničke dokumentacije za izgradnju novog magistralnog vodovoda duž Segedinskog puta, a potrebno je još navedeni planirani magistralni vod povezati sa postojećim i izgraditi sekundarnu mrežu te je povezati u prsten. Vodovodna mreža ima istovremeno funkciju vodosnabdevanja i zaštite od požara.

Na predmetnom području nema izgrađene kanalizacione mreže, te se u cilju opremanja predmetne teritorije već pristupilo izradi projektno tehničke dokumentacije za izgradnju kanalizacione mreže. Navedeni kanal ima prvenstveno funkciju prebacivanja upotrebljenih voda sliva područja Palića i Radanovca u postojeći kanal -kolektor VII. Trasa ovog poveza je planiran južnim obodom Plana, stim da je deo kanala potisni, a deo gravitacioni. Na gravitacioni deo se mogu priključiti potrošači sa prostora obuhvata ovog Plana. Obzirom na veličinu obuhvaćenog prostora i na budući stepen njegove izgrađenosti, unutar blokova potrebno je rezervisati prostor za retenziju atmosferskih voda, kako bi se ove vode mogle ulivati u kolektor u periodu kada on nije opterećen vodama uzvodnog sela sliva ("produženo ispuštanje"). Kapacitet pojedinih retenzija će se naknadno odrediti zavisno od veličine pojedinačne teritorije i produkcije otpadnih voda. Takođe je opredeljenje da se popločanja parkinga i sličnih površina vrše vodopropusnim elementima. Sistem kanalisanja je mešoviti (opšti), tj. zajedničko odvođenje atmosferskih i fekalnih otpadnih voda.

2.5. OPŠTI REGULACIONI I NIVELACIONI USLOVI ZA UREĐENJE JAVNIH POVRŠINA - ULICA

Regulaciona širina novoplaniranih 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 javnog građevinskog zemljišta od ostalog građevinskog zemljišta i predstavlja granicu građevinskih parcela namenjenih za javnu površinu – ulice koja je obeležena i definisana prelomnim tačkama na graf. prilogu br. 4.3. Plana.

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

Položaj saobraćajnica u uličnom koridoru određen je i osovinskom regulacijom. Presečne tačke osovine saobraćajnica definisane su sledećim koordinatama:

O1	401945.49	107515.46
O2	402166.80	107516.96
O3	402159.47	107471.77
O4	401951.38	107469.88
O5	402203.35	107147.06
O6	401952.26	107114.62

Regulaciona linija utvrđuje i granice građevinskih blokova – ostalog građevinskog zemljišta namenjenog za građenje objekata čija vrsta i namena je utvrđena Planom u skladu sa postavkama GP-a.

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 uslovia je i postavljanje nivelete saobraćajnica, prema konfiguraciji terena i drugim uslovima u utvrđenom koridoru.

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

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

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

2.6. USLOVI ZAŠTITE PROSTORA

2.6.1. Uslovi za zaštitu životne sredine od različitih vidova zagađenja i zaštite života i zdravlja ljudi

Opšti uslovi zaštite životne sredine obuhvataju sprovođenje normativa koji su GP-om zacrtani kroz uslove za izgradnju objekata, zastupljenost otvorenih – slobodnih prostora i zelenih površina na nivou urbanističke zone – namenske celine.

Pridržavanjem utvrđenih uslova iz Plana u pogledu vrste i namene novoplaniranih objekata, njihovog utvrđenog položaja u odnosu na regulacione linije ulice, definisanih indeksa izgrađenosti i 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.

Opšti uslovi zaštite životne sredine obezbeđuju se pridržavanjem odredbi:

- **Zakona o zaštiti životne sredine** ("Službeni glasnik RS" br. 135/04),
- **Zakona o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu** ("Sl. glasnik RS" br. 135/04),
- **Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu** ("Sl. glasnik RS" br. 135/04),
- **Pravilnika o dozvoljenom nivou buke u životnoj sredini** ("Sl. glasnik RS" br. 54/92) i drugih važećih propisa u ovoj oblasti.

2.6.2. Uslovi za zaštitu od požara, elementarnih nepogoda i uništavanja

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. 37/88) i ("Službeni glasnik RS" 53/93, 67/93, 48/94 i 101/2005).
- **Pravilnika o tehničkim normativima za spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara** («Službeni list SFRJ» br. 39/91)
- **Pravilnika za elektroinstalacije niskog napona** («Službeni list SRJ» br. 28/95)
- **Pravilnika o zaštiti objekata od atmosferskih pražnjenja** («Službeni list SRJ» br. 11/96)
- **Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkom području** («Sl. list SFRJ» br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90)
- **Zakona o odbrani** («Službeni glasnik RS» br. 45/91, 58/91, 53/93, 67/93 i 48/94) i drugih važećih propisa i normativa vezanih za ove oblasti.

Kao mera zaštite od požara neophodno je planirati pristupe vatrogasnim vozilima do svakog objekta što se obezbeđuje pristupnim saobraćajnicama. S

obzirom na planiranu namenu i planske pokazatelje vezane za datu lokaciju, ugroženost ovog prostora od požara je značajna.

Planirana širina gradske saobraćajnice štitiće prostor u smislu prenošenja požara sa jedne na drugu prostornu celinu.

Područje Subotice spada u zonu ugroženu zemljotresima jačine VII MCS.

Osnovna mera zaštite od zemljotresa predstavlja primenu principa seizmičkog 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 108.8 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.

2.7. NAMENA PROSTORA I BILANS POVRŠINA

2.7.1. Namena prostora i koncepcija uređenja i izgradnje

Na osnovu utvrđene planske koncepcije uređenja i izgradnje prostora, bazirane na postavkama GP-a, definisana je namena prostora prema načinu korištenja prostora i podeli zemljišta na javno građevinsko zemljište i ostalo građevinsko zemljište.

JAVNO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE namenjeno je za javne površine – **ulice**. U okviru javnog građevinskog zemljišta – postojećih i planiranih ulica planirana je izgradnja komunalne infrastrukture (elektroenergetska, gasna i telekomunikaciona mreža sa objektima, vodovodna i kanalizaciona mreža). Dimenzionisanje javne saobraćajne i komunalne infrastrukture izvršeno je prema stečenim obavezama u pogledu predviđenih proširenja mreža saobraćajne i komunalne infrastrukture na osnovu studija i planova razvoja primarne gradske komunalne infrastrukture zacrtanih od strane nadležnih institucija i komunalnih preduzeća.

OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – koje obrazuje građevinski blok definisan regulacionim linijama postojećih i planiranih ulica, namenjen je za **poslovno-komercijalne sadržaje**, koje se utvrđuje kao **osnovna namena** prostora, u skladu sa urbanističkim parametrima utvrđenim GP-om za zonu poslovanja, u pogledu indeksa izgrađenosti, zauzetosti i drugog.

2.7.2. BILANS POVRŠINA I URBANISTIČKI POKAZATELJI

A) JAVNO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

A) JAVNO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	(ha)	(%)
SAOBRAĆAJNICE - KOLOVOZI	1,5	12,68%
PEŠAČKE POVRŠINE - TROTOARI	0,3	2,54%
BICIKLISTIČKE STAZE	0,15	1,27%
ZELENE POVRŠINE	2,0	16,9%
UKUPNO:	3,95	33,39%

B) OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Bilans površina i urbanistički pokazatelji iskazani su na bazi površina postojećih objekata koji se zadržavaju i maksimalnih površina novoplaniranih objekata čije vrednosti su dobijene na osnovu Planom utvrđenih parametara maksimalne zauzetosti i izgrađenosti parcele na ostalom građevinskom zemljištu.

B) OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	(ha)	(%)
PLANIRANI POSLOVNI KOMPLEKSI		
UKUPNO:	7,88	66,61%
UKUPNO JAVNO (A) + OSTALO (B)	11,83	100

Za celokupan prostor u obuhvatu Plana, kao **zonu poslovanja** utvrđen je dozvoljeni indeks zauzetosti 40% i izgrađenosti parcele 1,4.

Ove vrednosti će varirati u zavisnosti od optimalne veličine parcela koje se unutar njih mogu oformiti, a koja je uslovljena oblikom i dubinom bloka.

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

Bilans površina i urbanistički pokazatelji Plana iskazuju se prema procenjenim prosečnim vrednostima:

Minimalna veličine parcele - 1200 m²

Maksimalni indeks zauzetosti - 40 %

Maksimalni indeks izgrađenosti - 1,4

Maksimalna spratnost - P+2+PK (prizemlje+2sprata+potkrovlje)

utvrđenim na nivou celokupnog prostora u okviru bloka za ostalo građevinsko zemljište.

URBANISTIČKI POKAZATELJI

Urbanistički pokazatelji iskazani su za celokupan prostor planiranog poslovnog kompleksa u granicama Plana

Ukupna površina planiranog poslovnog bloka iznosi **Pb = 78839 m²**

Pb - ukupna površina bloka

Po - ukupna maksimalna bruto površina pod objektima unutar bloka

Sm - maksimalna spratnost poslovnih objekata unutar bloka

Iz - maksimalni indeks izgrađenosti za zonu poslovanja unutar bloka B

Maksimalna bruto površina pod objektima unutar planiranog poslovnog bloka

$$Po = \frac{Iz \times Pb}{100} = \frac{40 \times 78839}{100} = 31535 \text{ m}^2$$

S Prosečna spratnost objekata unutar bloka

$$S = \frac{Sm \times Po}{Pb} = \frac{4 \times 31535}{78839} = 1,6$$

Ii Prosečan indeks izgrađenosti unutar planiranog bloka

$$Ii = \frac{S \times Po}{Pb} = \frac{1,6 \times 31535}{78839} = 0,64$$

III PRAVILA GRAĐENJA

3.1. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA

3.1.1. Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi na prostoru

Na prostoru u granicama Plana u skladu sa namenom utvrđenom GP-om – POSLOVANJE - KOMERCIJALNE FUNKCIJE, 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.),
stim da ove namene na nivou zone mogu biti zastupljene max. 35%.
- POSLOVNO-PROIZVODNO-SKLADIŠNI objekat
- DRUGI objekti na parceli (prateći, pomoćni), u sklopu planiranih poslovnih kompleksa mogu se graditi i drugi objekti koji su neophodni za obavljanje osnovne delatnosti i to: administrativno upravne zgrade, otvorena i zatvorena skladišta, komunalni objekti, stanice za snabdevanje gorivom, sportsko - rekreativni objekti i

poslovno-stambeni objekti sa 1-2 stana za vlasnika s tim da stambena površina može zauzeti max. 30% razvijene površine poslovnog objekta.

Dozvoljene proizvodne delatnosti na obuhvaćenom prostoru su iz oblasti:

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

Urbanistički uslov je da objekti proizvodnih delatnosti na obuhvaćenom prostoru mogu biti realizovani na parceli **minimalne veličine 1200 m²**, uklopljeni u utvrđeni indeks zauzetosti i izgrađenosti parcele, a 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 ostalog građevinskog zemljišta – unutar formiranih građevinskih blokova, u skladu sa važećim propisima za građenje objekata određene namene i uslovima građenja utvrđenim Planom.

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

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

Na prostoru u granicama Plana ne mogu se graditi:

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

3.1.3. Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

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

- prateći objekti
- pomoćni objekti
- poslovni i proizvodni objekti

prema uslovima utvrđenim u okviru ovog poglavlja.

Prateći 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.

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

Građevinska parcela namenjena za građenje, neovisno 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 ostalom građevinskom zemljištu – 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 propisanih indeksa izgrađenosti i indeksa zauzetosti zemljišta.

Minimalna veličina parcele za izgradnju poslovnih objekata u zonama poslovanja je 1200 m², dok se maksimalna veličina ne uslovljava. Minimalna širina uličnog fronta je 30 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 **Urbanističkim projektom**, u skladu sa uslovima za obrazovanje građevinskih parcela definisanim ovim Planom.

3.1.5. Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti građevinske parcele

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti bloka varira u građevinskim blokovima, 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 PARAMETRI	ZONA KOMERCIJALNIH FUNKCIJA
INDEKS IZGRAĐENOSTI	max. 1,4
INDEKS ZAUZETOSTI	max. 40 %

U zoni **KOMERCIJALNIH FUNKCIJA**, ukoliko je parkiranje obezbeđeno u podzemnoj etaži, maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti je 50%.

Maksimalni stepen iskorišćenosti parcela je 70% (računajući sve objekte visokogradnje i platoe sa saobraćajnicama i parkinzima).

Procenat učešća zelenila u sklopu komercijalnih funkcija je **min 30% (izuzetno može i 20% ukoliko planirana namena objekta zahteva u većem obimu manipulativne i saobraćajne površine, kao funkcionalni deo objekta)**.

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

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

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

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

Građevinska linija za izgradnju pratećih objekata planiranih u smislu drugog objekta na parceli sa poslovnim objektom, utvrdiće se **Izvodom iz urbanističkog plana**, 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 poglavlju 3.1.7. Plana.

Najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) i linije susedne građevinske parcele za poslovne objekte je za:

- | | | |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------|
| - slobodnostojeće objekte | na delu bočnog dvorišta severne orijentacije | 1,50 m |
| | na delu bočnog dvorišta južne orijentacije | 2,50 m |
| - dvojne objekte i objekte u prekinutom nizu | na bočnom delu dvorišta | 4,00 m |
| - prvi ili poslednji objekat u neprekinutom nizu | | 1,50 m |

Planom utvrđeno optimalno rastojanje osnovnog gabarita poslovnog objekta i linije susedne građevinske parcele na delu bočnog dvorišta severne orijentacije je 2,0 m, a od susedne građevinske parcele na delu bočnog dvorišta južne orijentacije 4,0 m, što je preporuka za sprovođenje Plana – izdavanje Izvoda iz urbanističkog plana za pojedinačnu izgradnju na prostoru u granicama Plana.

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

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

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

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

3.1.7. Uslovi u pogledu međusobnog položaja objekata prema vrsti i nameni

Građenje novog poslovnog objekta od drugog objekta bilo koje vrste izgradnje ili nestambenog objekta uslovljeno je na udaljenosti od **5,0 m**, odnosno na međusobnoj udaljenosti koja je kao minimalna utvrđena u odnosu na visinu objekta (min. polovina visine višeg objekta, odnosno četvrtina visine višeg objekta ako objekat na naspramnim bočnim fasadama ne sadrži otvore) i uslov obezbeđenja minimalnog trajanja direktnog dnevnog osunčanja drugih objekata (min. polovina trajanja dnevnog osunčanja).

3.1.8. Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata

Najveća dozvoljena spratnost POSLOVNIH OBJEKATA u zoni je P+2+Pk (prizemlje + dva sprata + potkrovlje) ukoliko ne remete vertikalnu regulaciju bloka, uličnog poteza i ne narušavaju utvrđene uslove direktnog dnevnog osunčanja susednih objekata i uz poštovanje propisanih međusobnih udaljenosti od objekata u okruženju i uslova propisanih za obavljanje poslovnih delatnosti, što će se utvrditi Izvodom iz urbanističkog plana izrađenim u skladu sa uslovima ovog Plana.

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

Najveća dozvoljena spratnost pratećih objekata koji se kao zasebni objekti grade na parceli, mogu se graditi sa jednom etažom, odnosno spratnosti **do P+Pk** (prizemlje + potkrovlje), ili **P+1** (prizemlje + sprat), 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.

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**.

3.1.9. Uslovi za utvrđivanje kote prizemlja objekata

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.

3.1.10. Uslovi za zaštitu susednih objekata

Prilikom izgradnje novih objekata, neovisno 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.

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 je takav 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.

3.1.11. 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.

Na objektima izvesti krovnu konstrukciju koja obrazuje kose krovne ravni – kosi krov (ovo nije obaveza u slučaju da se primenjuje tehnologija gradnje koja iziskuje ravan krov). Krovne ravni oblikovati u skladu sa proporcijama objekta. Krovni pokrivač odabrati u zavisnosti od nagiba krovnih ravni.

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

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

Građevinski elementi (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice sa ili bez stubova, nadstrešnice i sl.) na nivou prvog sprata mogu da pređu građevinsku, (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada) i to:

- na delu objekta prema prednjem dvorištu – 1,20 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 50% 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% 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% bočne fasade iznad prizemlja;
- na delu objekta prema zadnjem dvorištu (najmanjeg rastojanja od stražnje linije susedne građevinske parcele od 5,00 m) – **1,20 m**, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% stražnje fasade iznad prizemlja.

Ispadi veći od **1,20 m**, a **max** do **1,60 m** mogu se planirati na delu objekta prema zadnjem dvorištu višem od **3,0 m**.

Otvorene spoljne stepenice na nivou čitavog obuhvata Plana mogu se postavljati na objekat (prednji deo) ako je građevinska linija **3,0 m** uvučena u odnosu na regulacionu liniju i ako savlađuju visinu **do 0,9 m**. Stepenice kojima se savladava visina preko 0,90 m treba da se rešavaju unutar gabarita objekta.

3.1.12. Uslovi za pristup parceli i 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 parkiranje vozila za sopstvene potrebe obezbedi prostor na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan površine javnog puta i to za poslovne i ostale objekte svih vrsta obezbediti uslov – 1 parking ili garažno mesto na 70,0 m² korisnog prostora.

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

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

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

3.1.13. Uslovi za uređenje pripadajuće parcele objekta

Uređenje slobodnog prostora građevinske parcele podređeno je obezbeđenju kolskih i pešačkih pristupa objektima, garažama i parkinzima kao i pristupa za nesmetano kretanje hendikepiranih i invalidnih lica u okviru poslovnog kompleksa. Takođe se podrazumeva izvođenje interne saobraćajnice, kao i potrebne manipulativne površine po pravilu sve sa tvrdim zastorom.

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

Prateći i pomoćni objekti, dozvoljeni za građenje na parceli poslovnog objekta prema uslovima određenim Planom, postavljaju se po pravilu u dubini parcele, iza poslovnog objekta, na propisanim udaljenostima od granica parcele, kao i objekata na sopstvenoj i susednim parcelama i iznimno – garaže se mogu postaviti i na građevinskoj liniji, paralelno sa poslovnim objektom ili na nekom drugom međudostojanju, ukoliko to širina parcele i uslovi uređenja parcele omogućavaju.

3.1.14. Uslovi za ograđivanje građevinske parcele

Građevinske parcele se sa ulične strane mogu ograđivati **zidanom ogradom do visine od 0,9 m** (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 odnosno prema uslovima koje odredi nadležni organ.

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 objekta na ostalom građevinskom zemljištu

3.1.15. Uslovi za priključenje objekata na komunalnih infrastrukturu

3.1.15.1. Elektroenergetske, gasne i TT instalacije

Svi planirani objekti na prostoru Plana se priključuju na elektroenergetsku, vrelovodnu, gasnu i TT mrežu prema važećim tehničkim propisima i standardima kao i prema uslovima nadležnih preduzeća Elektrovojvodina doo Novi Sad „ELEKTRODISTRIBUCIJA SUBOTICA“, JP „SUBOTIČKA TOPLANA“, JKP „SUBOTICAGAS“ i „TELEKOM SRBIJA“ IZVRŠNA JEDINICA u Subotici.

3.1.15.2. Vodovod i kanalizacija

Svaki objekat se priključuje na javnu vodovodnu i kanalizacionu mrežu nakon njene izgradnje.

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

U slučaju da se na jednoj parceli smešta više potrošača 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 unutar parcele. Obe mreže se mogu polagati u isti rov.

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

3.2. USLOVI ZA IZGRADNJU JAVNIH POVRŠINA ULICA

3.2.1. Uslovi za izgradnju saobraćajne mreže

- Postojeće saobraćajnice koje se ovim rešenjem zadržavaju potrebno je rekonstruisati, a nove saobraćajne površine treba formirati prema datom urbanističkom rešenju.
- Dogradnju državnog puta I reda (M-22.1) potrebno je izvršiti od istovetnih materijala i sa istom kolovoznom konstrukcijom kako je izgrađena postojeća deonica.
- Dogradnju kolovoza državnog puta I reda (M-22.1), saobraćajnu opremu i signalizaciju potrebno je usaglasiti sa uslovima JP „Putevi Srbije“ br. 953-4719/09-1 od 05.06.2009.
- Odvod atmosferskih voda sa svih saobraćajnih površina rešiti zatvorenom kanalizacijom putem izmeštenih slivnika pored kolovoza.
- Planirane biciklističke staze u nivelacionom smislu potrebno je prilagoditi postojećim i planiranom kolovozu i izgraditi od savremenih materijala koji se koriste u putogradnji.
- Trotoare izgraditi korišćenjem savremenih materijala a u mestima većeg stepena atraktivnosti od kvalitetno i estetski oblikovanog popločanja.
- Kolovoznu konstrukciju na gradskim saobraćajnicama dimenzionisati za srednje saobraćajno opterećenje.
- Kolovoznu konstrukciju servisne saobraćajnice dimenzionisati minimalno za srednje saobraćajno opterećenje.
- Nivelaciju novih saobraćajnicaslu prilagoditi nivelacionom rešenju koje je dato u ovom planu, koji je orijentacionog karaktera i moguće su izmene u cilju poboljšanja tehničkog rešenja.
- Trotoare projektovati i graditi tako da su prilagođene kretanju invalidnih lica u skladu sa standardima JUS u.A9.204.

3.2.2. Uslovi za izgradnju i uređenje javnih zelenih površina

Realizacija predviđenih sadržaja unutar planiranih javnih površina – ulica, kao što su saobraćajne površine (kolovozi, trotoari, biciklističke staze) i javna komunalna infrastrukturna mreža, obuhvata i uređenje slobodnih površina kao javnih zelenih površina na način utvrđen Planom.

Javne zelene površine zastupljene u kategoriji – uličnog zelenila uređuju se u skladu sa prostornim uslovima i mogućnostima – širinom zelenog pojasa u ulicama.

Ulično zelenilo – planira se u svim ulicama, odnosno delovima ulica u kojima postoje prostorni uslovi za njihovo formiranje, uz primenu vrsta sadnih materijala prilagođenih uslovima sredine.

Zatečeno ulično zelenilo u postojećim ulicama se zadržava – drvoredi se koriguju i popunjavaju odgovarajućim sadnim materijalom.

Podizanje novih drvoreda usaglašava se sa planiranim rasporedom instalacija javne komunalne infrastrukture u koridoru ulica, kao i sa prostornim mogućnostima – širinom zelenog pojasa u planiranim i postojećim ulicama.

Kod podizanja novih drvoreda mogu se primeniti sledeći sadni materijali:

Acer sp. – javori

Catalpa bignonioides – katalpa

Celtis australis – domaći koprivić

Koelreuteria paniculata – kelreuterija

Tilia argentea – srebrna lipa

Ulmus pumila – sibirski brest

Quercus robur pyramidalis – piramidalni hrast

odnosno posebno oblikovane sadnice za drvored:

Crataegus sp. – glogovi

Hibiscus syriacus – hibisk

Radi ozelenjavanja skvera koristimo sledeće biljne vrste:

Acer sp. – javori

Cedrus atlantica – atlantski kedar

Cotoneaster sp. - dunjarice

Mahonia aquifolia – mahonija

Spiraea bumalda – surčica (za živicu)

Tilia argentea – srebrna lipa

Quercus robur – hrast lužnjak

Na svim slobodnim površinama se podiže travnjak.

Za uređenje javnih zelenih površina u sklopu Plana izrađuju se izvođački elaborati, od strane odgovarajućih stručnih radnih organizacija.

Izvođenje radova na ozelenjavanju vršiti u skladu sa **Odlukom o javnim zelenim površinama** ("Službeni list opštine Subotica" br. 16/96).

Sadni materijal koji se koristi pri ozelenjavanju prostora, treba da je kvalitetan i da ima odgovarajuću starost.

Podignuto zelenilo održavati redovno i uredno. Održavanje zelenila treba da ima trajni karakter .

Na kraju vegetacionog perioda treba izvršiti popunjavanje u skladu sa nastalim potrebama.

3.3. USLOVI ZA IZGRADNJU MREŽE I OBJEKATA JAVNE INRASTRUKTURE

3.3.1. Uslovi za izgradnju elektroenergetske, gasne i TT mreže

Elektroenergetska mreža

Elektroenergetsku mrežu realizovati prema sledećim uslovima:

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

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

Elektroenergetsku mrežu na oba naponska nivoa kablirati.

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 0,8m.

Svetiljke za javno osvetljenje postaviti na kandelaberske stubove odgovarajuće visine.

Za rasvetna tela koristiti živine svetiljke visokog pritiska ili natrijumove niskog (visokog) pritiska.

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°.

Pri paralelnom vođenju energetskih i telekomunikacionih kablova najmanje rastojanje mora biti 0,50 m za kablove napona do 1 kV odnosno 1,0 m za kablove napona preko 1 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.

Gasovodna mreža

Tehnički normativi za projektovanje i polaganje gasovoda od PE cevi za radni pritisak do 4 bara određeni su odgovarajućim Pravilnikom za transport gasovitih goriva prema JUS H.F1.001. (Sl. List SRJ br. 20/92).

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.

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	0,2 m	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	1,5m	5,0m
- visoko zelenilo	-	1,5m
- temelj građevinski objekata	-	1,0m
- lokalni putevi i ulice	1,0m	0,5m
- magistralni i regionalni putevi	1,3m	1,0m
- benzinske pumpe	-	5,0m

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

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 puteva i ulica se izvodi u zaštitnoj čeličnoj cevi uz mehaničko podbušivanje na dubini od 1,0m;

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 1,0m do 2,0m 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 0,6m do 1,0m a izuzetno na min 0,5m odnosno maksimum 2,0m
 - najmanje rastojanje cevovoda od svih ukopanih instalacija mora biti 0,2m
 - 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

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

TT mreža će se u potpunosti graditi podzemno.

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

TT 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 TT kablove polagati ispod pešačkih staza.

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

Pri paralelnom vođenju sa elektroenergetskim kablovima najmanje rastojanje mora biti 0,5 m za kablove napona do 1 kV i 1,0 m za kablove napona preko 1 kV. 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 mreže koristiti planirane trase TT vodova.

3.3.2. Uslovi za izgradnju vodovodne i kanalizacione mreže

Za potrebe snabdevanja planiranih objekata sanitarnom vodom planirana je izgradnja interne vodovodne mreže i njeno priključenje na planirani magistralni vodovod uz severni obod predmetnog kompleksa.

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, dok je prečnik magistralne vodovodne mreže najmanje 150 mm.

Postaviti vodomerni u propisno vodomerno okno. U oknu smestiti zasebne vodomere za sanitarnu i protivpožarnu potrošnju.

Izgraditi zasebne vodovodne mreže za sanitarne i protivpožarne potrebe. Obe mreže se mogu polagati u isti rov.

Ugraditi hidrante duž interne vodovodne mreže na propisnim rastojanjima. Hidrante predvideti kao nadzemne gde god to lokalni uslovi dozvoljavaju.

Protivpožarnu zaštitu objekata rešiti u skladu sa važećim propisima (Zakon o zaštiti od požara -Sl. glasnik RS 53/93, 48/94, 101/05; Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištavanju i pretakanju zapaljivih tečnosti -Sl. list SFRJ 20/71; Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara - Sl. list SFRJ 30/91)

Odvođenje sanitarno-fekalnih otpadnih voda rešiti puštanjem u planiranu kanalizacionu mrežu uz južni obod prostora obuhvaćenog Planom.

Otpadne vode, koje se puštaju u javnu kanalizacionu mrežu, moraju da zadovolje kvalitet propisan "Odlukom o javnoj kanalizaciji (Sl. list opštine Subotica 39/2001, 24/2002).

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).

Dubina ukopavanja kod javne vodovodne mreže mora da obezbedi najmanje 1,0 m sloja zemlje iznad cevi, dok taj sloj zemlje kod kanalizacione mreže ne sme biti manji od 0,8 m.

Sistem kanalisanja je mešoviti.

3.4. USLOVI ZAŠTITE PROSTORA

3.4.1. Uslovi za zaštitu životne sredine

Pridržavati se propisanih uslova u pogledu međusobnog položaja objekata, udaljenosti od regulacione linije i linije susednih parcela, čime će se obezbediti povoljni uslovi provetrenosti i insolacije objekata i radnog prostora koji predstavljaju bitne činioce u unapređenju radnih uslova na prostoru Plana.

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.

Građenje **poslovno-proizvodnih objekata**, koji vrstom i katakterom delatnosti mogu ugroziti životnu sredinu i uslove stanovanja štetnim uticajima; bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, uslovljeno je izradom **Strateške procene uticaja na životnu sredinu** u skladu sa Zakonom o zaštiti životne sredine, koja treba da dokaže da nije potrebno preduzeti mere zaštite, odnosno da se planiranim i preduzetim merama negativni uticaji mogu ukloniti, na način potpunog obezbeđenja životne sredine - okoline od zagađenja.

Javni prostor ulice se ne može koristiti za obavljanje delatnosti (skladištenje materijala i sl.) niti za parkiranje teških vozila i mašina.

U cilju sprečavanja ugrožavanja životne sredine potrebno je:

- Planirane ulice izvesti u utvrđenim regulacionim širinama, sa svim planiranim saobraćajnim površinama – kolovozi, trotoari, biciklističke staze. Saobraćajnice izgraditi od tvrdog materijala (asfalt, beton) u cilju sprečavanja stvaranja prašine i blata.
- Postojeće i planirane zelene površine urediti i održavati u skladu sa funkcijom (ulično zelenilo).
- Odvođenje otpadnih voda na prostoru rešavati putem javne kanalizacione mreže u cilju sprečavanja zagađenja podzemnih voda i recipijenta. Kvalitet voda koje se upuštaju u kanalizacionu mrežu treba da je u skladu sa propisanim kvalitetom koji utvrđuje nadležna vodoprivredna organizacija.
- Prostor opremiti planiranom infrastrukturom u celosti, što podrazumeva izgradnju svih planiranih infrastrukturnih objekata i vodova.
- Deponovanje smeća vrši se u kontejnerima smeštenim na pogodnim lokacijama u sklopu parcele za poslovne objekte a u skladu sa propisima za određenu namenu objekta – vrstu delatnosti, sa odvoženjem na gradsku deponiju, organizovano i putem nadležnog komunalnog preduzeća.

- Sa parcela na kojima se grade poslovno-proizvodni objekti, prema vrsti proizvodnje, odnosno vrsti i karakteru otpada, otpadni proizvodni produkti se odvoze na gradsku deponiju, odnosno deponuju na propisanu lokaciju u skladu sa vrstom otpada.

Zbog toga se treba pridržavati uslova propisanih:

- ***Zakon o zaštiti životne sredine*** ("Službeni Glasnik RS" broj 66/91), u sklopu ovog Zakona obuhvaćene su mere u vezi planiranja i izgradnje, zaštita vazduha, zaštita vode, zaštita zemljišta, zaštita šuma, zaštita bilnog i životinjskog sveta, zaštita prirodnih dobara, zaštita od jonizujućih zračenja, zaštita od otpadnih i opasnih materijala itd.
- potrebi izrade ***Studije o proceni uticaja na životnu sredinu*** 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),
- U potpunosti ispoštuju sve odredbe ***Zakona o zaštiti od požara*** («Službeni glasnik SRS» broj 37/88).

3.4.2. Uslovi za zaštitu od elementarnih nepogoda i drugih većih opasnosti

Područje opštine Subotica na kojem se nalazi prostor obuhvaćen Planom, prema karti seizmičke regionalizacije SR Srbije u pogledu intenziteta zemljotresa spada u VII stepen Merkali-Kankali-Zibergove skale (MCS), pa je prilikom projektovanja objekata neophodna primena propisa o izgradnji na seizmičkom području ("Službeni list SFRJ" broj 39/64), sa strogim poštivanjem tehničkih mera zaštite pri izgradnji objekata.

Sa aspekta zaštite od mogućih prirodnih razaranja (zemljotres, orkanski vetrovi, sneg i drugo) planiranom dispozicijom objekata – slobodnostojeći objekti, odnosno disperzijom izgradnje, nižom spratnošću objekata i optimalnim regulacionim širinama ulica i planiranim površinama za javno zelenilo, umanjuje se ugroženost ljudi i dobara u slučaju bilo kakvih razaranja i katastrofa.

Mere zaštite u slučaju elementarnih nepogoda uglavnom se svode na operativne: organizaciju spašavanja, raskrčavanja, zbrinjavanja i asanacije.

Ugroženost prostora u granicama plana od požara 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 (izborm 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.

3.4.3. Uslovi zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara

Ukoliko bi se prilikom izvođenja građevinskih radova, naišlo na arheološka nalazišta ili značajna kulturna dobra, obaveza izvođača i investitora je da o time obavesti nadležne organe koji će nakon izvršenog uvida na terenu propisati način i uslove njihove dalje zaštite.

Vršenje radova na iskopavanju i istraživanju arheoloških nalazišta i njihove zaštite dozvoljeno u granicama Plana i sprovodi se u skladu i prema odredbama Zakona o kulturnim dobrima.

3.4.4. Uslovi za nesmetano kretanje hendikepiranih lica

U rešavanju saobraćajnih površina, prilaza objektima i drugih elemenata uređenja i izgradnje prostora i objekata primeniti odredbe 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)

3.5. ELEMENTI ZA PARCELACIJU JAVNOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

RAZGRANIČENJE JAVNOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA od ostalog zemljišta izvršeno je utvrđivanjem GRANICA JAVNOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA, koju određuju regulacine linije ulica i javnih površina definisane na graf. prilogu br. 4.3. koordinatama prelomnih tačaka.

ANALITIČKO - GEODETSKI PODACI ZA OBELEŽAVANJE GRANICA JAVNOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Javno zemljište je označeno na grafičkom prilogu a odvajanje od ostalog zemljišta je precizirano koordinatama prelomnih tačaka u prilogu:

R1	401901.93	107455.58
R2	401953.32	107463.09
R3	401968.18	107465.12
R4	401983.08	107466.86
R5	401998.02	107468.29
R6	402012.97	107469.42
R7	402027.95	107470.26
R8	402042.94	107470.80
R9	402057.94	107471.03

R10	402072.94	107470.97
R11	402087.93	107470.60
R12	402102.92	107469.94
R13	402117.89	107468.98
R14	402132.83	107467.71
R15	402137.80	107467.19
R16	402149.14	107456.25
R17	402188.95	107173.96
R18	402180.46	107162.60
R19	402095.00	107150.00
R20	401950.24	107128.55
R21	402177.40	107460.10
R22	402170.74	107453.45
R23	402210.56	107171.13
R24	402222.76	107158.61

3.6. SREDNJOROČNI PROGRAM UREĐENJA JAVNOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA I IZVORI FINANSIRANJA PRIORITETNIH RADOVA NA UREĐIVANJU ZEMLJIŠTA

Za prostor u granicama Plana planirano je uređenje i komunalno opremanje javnih površina - ulica primarnom i sekundarnom saobraćajnom i komunalnom infrastrukturom i uređenje ostalog neizgrađenog građevinskog zemljišta unutar blokova u cilju građenja objekata -privođenja prostora nameni utvrđenoj Planom.

Uređenje javnog građevinskog zemljišta - ulica i njegovo komunalno opremanje vršiće se prema utvrđenim prioritetima i dinamici realizacije.

Finansiranje uređenja građevinskog zemljišta i izgradnju javne saobraćajne i komunalne infrastrukture obezbediće JP "Direkcija za izgradnju opštine Subotica".

Saobraćajna mreža

Procena potrebnih sredstava za izgradnju kolovoza i ostalih saobraćajnih površina:

R.br.	Naziv	površ (m ²)	jed. cena	iznos (din)
1	Dogradnja državnog puta I reda (M-22.1)	1050	7.000	7.350.000,00
2	Izgradnja servisne saobraćajnice sa priključcima na državni put	3216	6.000	19.296.000,00
3	Izgradnja ostalih saobraćajnica	4550	6.000	27.300.000,00
4	Izgradnja biciklističkih staza	704	3.000	2.112.000,00
5	Izgradnja trotoara	1650	2.500	4.125.000,00

Ukupno saobraćajna infrastruktura: 60.183.000,00

Elektroenergetska, gasovodna i telekomunikaciona mreža

1. javna rasveta na rasv. stubovima vis. 9.0 m			
	kom 50 x 95 000,00	=	4 750 000,00 din
2. izgradnja MBTS 20/0,4 kV do 1x1000 kVA			
	kom 3 x 5 500 000,00	=	16 500 000,00 din
3. izgradnja 20 kV kabla	m 2800 x 6 500,00	=	18 200 000,00 din
4. izgradnja 0,4 kV kabla	m 2200 x 4 500,00	=	9 900 000,00 din
5. izgradnja gasovodne mreže	m 1500 x 4 200,00	=	6 300 000,00 din
6. izgradnja TT mreže	m 900 x 3 800,00	=	3 420 000,00 din

Elektroenergetska, gasna i telekomunikaciona mreža - 59 070 000,00 din.

Vodovodna i kanalizaciona mreža

1. Izgradnja deonice potisne kanalizacije			
od cca 280 m		=	5.913.600,00 din
2. Izgradnja magistralne vodovodne mreže od			
cca 600 m		=	12.672.000,00 din

Vodovodna i kanalizaciona infrastruktura = 18.585.600,00 dinara

POTREBNA SREDSTVA ZA IZGRADNJU SAOBRAĆAJNE

I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

UKUPNO = 137.838.600,00 dinara