

ГРАД СУБОТИЦА
GRAD SUBOTICA
SZABADKA VÁROS



27-79/15

**PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA
CENTAR URBANISTIČKE ZONE U MZ „PEŠČARA“
ZAPADNO OD ŠABAČKE ULICE, IZMEĐU ULICA
KUMROVEČKE, ČEDE ŽICA I USKOČKE**



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

Skupština Grada Subotice, na 7. sednici
održanoj dana 28.12.2016. godine,
donela je Odluku o donošenju Plana
pod brojem I-00-350-58/2016

Predsednik S.G. Subotice
TIVADAR BUNFORD

v.d. direktora:
PREDRAG RADIVOJEVIĆ, dipl.ing.građ.

Subotica, novembar 2016. godine

NARUČILAC: **GRAD SUBOTICA**

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

OBRADIVAČ: **JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE PUTEVIMA,
URBANISTIČKO PLANIRANJE I STANOVANJE
SUBOTICA**

BROJ UGOVORA: **27-79/15**

NAZIV PLANA: **PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA
CENTAR URBANISTIČKE ZONE U
MZ „PEŠČARA“ ZAPADNO OD ŠABAČKE ULICE,
IZMEĐU ULICA KUMROVEČKE, ČEDE ŽICA I
USKOČKE**

UKOVODILAC IZRADE: **BRANISLAVA KISELIČKI, dipl.inž.arh.
odgovorni urbanista**

STRUČNI TIM: **LASLO JUHAS, dipl.inž.saob.
SNEŽANA DAVIDOVIĆ, dipl.inž.građ.
ANTE STANTIĆ, el.inž.**

RADNI TIM: **GABOR POŠA, inž.geod.
IMRE PEČ, geometar
OLGA ANDRIĆ, arhivar**

UKOVODILAC
SLUŽBE
URBANISTIČKOG
PLANIRANJA **PETAR ANDRIĆ, dipl.inž.arh.
odgovorni urbanista**

SADRŽAJ:

OPŠTA DOKUMENTACIJA

I OPŠTA DOKUMENTACIJA

- Rešenje o upisu u Registar privrednih subjekata obrađivača Plana
- Licenca odgovornog urbaniste

OPŠTI DEO

II	OPŠTI DEO	5
2.1.	PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU PLANA	5
2.2.	IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA	5
2.3.	OPIS OBUHVATA PLANA SA POPISOM KATASTARSKIH PARCELA	7
2.4.	POSTOJEĆA NAMENA I URBANISTIČKE KARAKTERISTIKE PROSTORA	8
2.5.	POSTOJEĆA KOMUNALNA OPREMLJENOST PROSTORA	9
2.5.1.	Trase, koridori i regulacija saobraćajnica	9
2.5.2.	Elektroenergetska, gasovodna i telekomunikaciona mreža	9
2.5.3.	Vodovodna i kanalizaciona mreža	9
2.6.	ANALIZA POSTOJEĆEG JAVNOG I OSTALOG ZELENILA	10

PLANSKI DEO

III	PRAVILA UREĐENJA PROSTORA	11
3.1.	OPIS I KRETERIJUMI PODELE NA KARAKTERISTIČNE CELINE I ZONE	11
3.2.	KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA I KARAKTERISTIČNIH URBANISTIČKIH CELINA ODREĐENIH PLANOM	11
3.3.	OPIS DETALJNE NAMENE POVRŠINA I OBJEKATA I MOGUĆIH KOMPATIBILNIH NAMENA SA BILANSOM POVRŠINA	12
3.3.1.	Površine javne namene	12
3.3.2.	Površine za ostale namene	12
3.3.3.	Bilans površina planiranog stanja	13
3.4.	PODELA ZEMLJIŠTA OBUHVAĆENOG PLANOM NA POVRŠINE JAVNE NAMENE I POVRŠINE OSTALE NAMENE	14
3.4.1.	Popis parcela i opis lokacija za javne površine, sadržaje i objekte	14
3.4.2.	Elementi za parcelaciju građevinskog zemljišta namenjenog za javne površine	15
3.5.	URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA UREĐENJE I IZGRADNJU POVRŠINA I OBJEKATA JAVNE NAMENE	16
3.5.1.	Saobraćajne površine	16
3.5.2.	Javne zelene površine	16
3.5.3.	Objekti javne namene za koje je predviđeno utvrđivanje opšteg interesa	18
3.6.	URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA MREŽE JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	20
3.6.1.	Elektroenergetska, gasovodna i telekomunikaciona mreža	21
3.6.2.	Vodovodna i kanalizaciona mreža	22
3.7.	STEPEN KOMUNALNE OPREMLJENOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA PO CELINAMA ILI ZONAMA KOJI JE POTREBAN ZA IZDAVANJE LOKACIJSKIH USLOVA I GRAĐEVINSKE DOZVOLE	23
3.8.	OPŠTI REGULACIONI I NIVELACIONI USLOVI ZA UREĐENJE ULICA I JAVNIH POVRŠINA	23

3.9.	USLOVI ZAŠTITE PROSTORA	23
3.9.1.	Uslovi i mere zaštite kulturnog nasleđa	23
3.9.2.	Uslovi i mere zaštite životne sredine i života i zdravlja ljudi	24
3.9.3.	Uslovi za zaštitu od požara, elementarnih nepogoda, tehničko-tehnoloških nesreća i ratnih dejstava	24
3.9.4.	Uslovi za evakuaciju otpada	25
3.10.	POSEBNI USLOVI KOJIMA SE POVRŠINE I OBJEKTI JAVNE NAMENE ČINE PRISTUPAČNIM OSOBAMA SA INVALIDITETOM, U SKLADU SA STANDARDIMA PRISTUPAČNOSTI	25
3.11.	MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE	26
IV	PRAVILA GRAĐENJA	27
4.1.	URBANISTIČKI USLOVI I PRAVILA GRAĐENJA PO ZONAMA	27
4.1.1.	Zona porodičnog stanovanja srednjih gustina	27
4.1.2.	Zona mešovitog stanovanja	33
4.1.3.	Zona poslovno-komercijalnih sadržaja	38
4.1.4.	Zone objekata javne namene	41
4.2.	USLOVI ZA ZAŠTITU SUSEDNIH OBJEKATA	43
4.3.	USLOVI ZA OBNOVU I REKONSTRUKCIJU POSTOJEĆIH OBJEKATA I PRAVILA ZA OBJEKTE KOJI SU PLANIRANI ZA RUŠENJE	43
4.4.	USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA KOJI SE ODOSE NA SVE ZONE	43
4.5.	POSEBNA PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA	44
4.6.	INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA	45
4.7.	LOKACIJE ZA KOJE JE OBAVEZNA IZRADA PROJEKTA PARCELACIJE ILI PREPARCELACIJE I URBANISTIČKOG PROJEKTA	45
4.8.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU	46
4.8.1.	Elektroenergetske, gasne i TT instalacije	46
4.8.2.	Vodovod i kanalizacija	46
4.9.	PRAVILA ZA IZGRADNJU POVRŠINA JAVNE NAMENE – ULICA	47
4.9.1.	Pravila za izgradnju saobraćajne mreže	47
4.9.2.	Pravila za izgradnju i uređenje javnih zelenih površina	48
4.10.	PRAVILA ZA IZGRADNJU MREŽE I OBJEKATA JAVNE INFRASTRUKTURE	48
4.10.1.	Pravila za izgradnju elektroenergetske, gasne i TT mreže	48
4.10.2.	Pravila za izgradnju vodovodne i kanizacione mreže	52
V	GRAFIČKI PRILOZI	
•	Grafički prilozi postojećeg stanja	
5.1.	Izvod iz PGR-a X za zonu „Peščara“ u Subotici	1:5000
5.2.	Postojeća detaljna namena površina u obuhvatu plana	1:1000
•	Grafički prilozi planskih rešenja	
5.3.	Geodetska podloga sa granicom Plana	1:1000
5.4.	Detaljna namena površina u granicama plana sa podelom na karakteristične celine	1:1000
5.5.	Regulaciono-nivelacioni plan sa planom saobraćajnica i uređenja javnih zelenih površina	1:1000
5.6.	Plan mreže i objekata infrastrukture sa sinhron planom	1:1000
5.7.	Plan sprovođenja	1:1000
VI	DOKUMENTACIJA	

II OPŠTI DEO

2.1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU PLANA

Izradi Plana detaljne regulacije za centar urbanističke zone MZ „Peščara” zapadno od Šabačke ulice, između ulica Kumrovečke, Čede Žica i Uskočke (u daljem tekstu: Plan) se pristupilo na osnovu Odluke o izradi Plana ("Službeni list Grada Subotica", broj 38/15).

Sastavni deo Odluke je Rešenje Gradske uprave Grada Subotice – Sekretarijata za građevinarstvo pod brojem: IV-05-350-36.1/2015 od 01.09.2015. godine o nepristupanju strateškoj proceni uticaja uz Plan, na životnu sredinu.

Naručilac Plana je Grad Subotica, na osnovu Ugovora br.27-79/15 zaključenog sa Javnim preduzećem "Direkcija za izgradnju grada Subotice" iz Subotice koja je započela izradu Plana, a završilo je Javno preduzeće za upravljanje putevima, urbanističko planiranje i stanovanje Subotica kao pravni naslednik Javnog preduzeća "Direkcija za izgradnju Grada Subotice".

Nosilac izrade Plana je Sekretarijat za građevinarstvo, Gradske uprave, Grada Subotice.

Pravni osnov za izradu Plana detaljne regulacije je Zakon o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS“ broj 72/09, 81/09-isp., 64/10- Us, 24/11, 121/12, 42/13-US i 50/13-US i 98/13US, 132/14 i 145/14) - u daljem tekstu: Zakon.

Nacrt Plana je izrađen u skladu sa Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“, broj 64/15) i sadrži tekstualni i grafički deo – u daljem tekstu: Pravilnik.

U skladu sa članom 48. Zakona i članovima 44. i 45. Pravilnika, za potrebe izrade Nacrta Plana su pribavljeni podaci o postojećoj planskoj dokumentaciji, podlogama, posebnim uslovima za zaštitu i uređenje prostora, stanju i kapacitetima komunalne, saobraćajne i ostale infrastrukture od nadležnih komunalnih preduzeća, kao i uslovi od organa, organizacija i preduzeća iz oblasti koje su od uticaja na izradu Plana kao i podatke iz izveštaja o primedbama javnosti pribavljenim u fazi ranog javnog uvida (koji su priloženi u dokumentaciji Plana).

Planski osnov za izradu Plana je Plan generalne regulacije X za zonu „Peščara” u Subotici („Sl. list grada Subotice” br. 55/11) kojim je propisana izrada Plana detaljne regulacije za centar urbanističke zone MZ „Peščara”, kao i uslovi i mere za dalje sprovođenje Plana.

2.2. IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA

Koncepcija uređenja prostora je definisana Planom generalne regulacije X za zonu „Peščara” u Subotici

1.1 STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE

2.5. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA JAVNE NAMENE

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

Za izgradnju javnih objekata od opšteg interesa Planom generalne regulacije u skladu sa urbanističkim normativima i standardima za određene delatnosti, prema broju stanovnika od cca 5556 i radijusu opsluživanja kojim se obezbeđuje ravnomerna pokrivenost svih delova grada, predviđeni su postojeći i planirani kompleksi u površini od 6,83ha.

Kompleks osnovne škole

Na području unutar granice PGR izgrađeno je istureno odeljenje “Šabačka škola” osnovne škole “Sečenji Istvan”. Kompleks područnog objekta u Šabačkoj ulici (blok 96) udaljen je oko jedan kilometar od

glavnog objekta. Nastava je organizovana za uzrast od I do IV razreda i obrazovno – vaspitni rad se odvija dvojezično (na srpskom i mađarskom jeziku).

BLOK	NAZIV ŠKOLE	BR. UČENIK A	BR. ODEL /SMEN A	POVRŠ OBJEKT A	POVRŠ KOMPLEKS A	PRATEĆI SADRŽAJ	POVRŠ. KOMPLEKS A /PO UČENIKU
96	Šabačka škola	309	14+2/2	850m ²	16500m ²	OTVORENI TERENI	53,40

Za istureno odeljenje ove škole u naselju Peščara, je važećom planskom dokumentacijom planirano proširenje učioničkih kapaciteta dogradnjom nove lamele uz postojeći objekat, izgradnja fiskulturne sale i proširenje kompleksa izgradnjom pratećih sadržaja (otvoreni sportski tereni, dvorište, zelene površine) tako da će ukupna površina kompleksa iznositi cca 2,0ha.

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

- izgrađena bruto površina 7,0-8,0m²/po učeniku
- 28-32 učenika u učionici
- spratnost objekta P+2+Pk
- udaljenost objekta od saobraćajnice 20m
- kompleks opremljen otvorenim sportskim terenima i fiskulturnom salom
- slobodna površina 25-30m²/po učeniku
- jedno parking mesto na 70m² korisnog prostora

Kompleks zdravstvene stanice (blok 96)

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

BLOK	ZDRAVSTVENA STANICA	LOKACIJA	U SKLOPU NAMENE
96	Zdravstvena stanica "Peščara"	Šabačka ulica	Sektorski centar

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

Ukoliko se u okviru kompleksa planira rekonstrukcija, dogradnja i izgradnja nedostajućih sadržaja u cilju dopune sadržaja utvrđuje se obaveza izrade urbanističkog projekta, uz uslov da stepen zauzetosti parcele bude 25%, a najveća dozvoljena spratnost objekta P+2 kao i da budu zadovoljeni sledeći parametri:

Površina objekata 0.06-0.09m² /stanovniku
Površina zemljišta 0.4-0.6m² /stanovniku

Dozvoljava se privatna inicijativa u ovoj oblasti.

Adaptacija, sanacija i investiciono održavanje postojećih objekata osnovne škole, predškolske ustanove i zdravstvene stanice vršiće se na osnovu rešenja iz člana 145 Zakona o planiranju i izgradnji.

2.5.2. Trafostanice i dr.

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

Blok 96 i 110b

Blok 96 je namenjen formiranju sektorskog centra i zauzima površinu od 6.55 ha. Predmetni prostor je delimično priveden nameni i u okviru ovog bloka izgrađeni su istureno odeljenje osnovne škole – "Sečenji Ištvan" i zdravstvena stanica "Peščara", dok je u delu bloka 110 obeležen 110b formiran je kompleks predškolske ustanove "Mala sirena" koji zauzima površinu od 2800 m².

Za prostor sektorskog centra se propisuje dalja razrada odnosno izrada Plana detaljne regulacije, te se propisuje zabrana gradnje do izrade Plana, s tim da se u okviru postojećih formiranih kompleksa predškolske ustanove, osnovne škole, kao i zdravstvene stanice pojedinačne intervencije: rekonstrukcija, adaptacija i izgradnja neophodnih sadržaja i objekata u funkciji osnovne namene kompleksa ili njegovog infrastrukturnog opremanja vršiće se na osnovu pravila uređenja i građenja definisanim PGR uz uslov uklapanja u indekse iskorišćenosti prostora i utvrđene spratnosti kao i prema važećim propisima i normativima za određenu namenu objekata uz izdavanje Lokacijske dozvole.

2.3. OPIS OBUHVATA PLANA SA POPISOM KATASTARSKIH PARCELA

Prostor obuhvaćen Planom se nalazi u severozapadnom delu građevinskog rejona Subotice definisanog Generalnim planom Subotica-Palić do 2020.godine, a ujedno u jugoistočnom delu urbanističke zone "Peščara" koja je obuhvaćena granicama građevinskog područja utvrđenog Planom generalne regulacije X za zonu „Peščara“ u Subotici

Granicu obuhvata plana čine:

- sa zapada - zapadna regulacija Ulice Čede Žica;
- sa severa granicu čine severne međe k.p. 31529/19, 21529/23, 21529/24, 21529/25, 21529/27, 21529/28, 21529/37, 21499/2, 21499/1 Nakon završetka linije granice na k.p. 21499/1, granica preseca Šabačku ulicu (k.p.21573/2);
- sa istoka granica prati istočnu regulaciju Šabačke ulice, nastavlja uz međe parcele 21456/10
- sa južne strane granica prati jugoistočnu regulaciju Uskočke ulice, a zatim preseca ulicu Čede Žica (k.p. 21412/2)

Granicom obuhvata plana su obuhvaćene k.p. br. 21529/19, 21529/3, 21529/24, 21529/25, 21529/26, 21529/27, 21529/28, 21529/37, 21499/2, 21499/1, 21499/3, 21573/2, 21507/5, 21507/6, 21507/4, 21507/1, 21500, 21528/11, 21528/1, 21528/12, 21528/2, 21528/4, 21528/5, 21528/6, 21528/7, 21526, 24528/8, 21559/2, 21558/1, 21574/2, 21532/1, 21528/3, 21525, 21528/10, 21524, 21501/1, 21501/2, 21501/3, 21501/4, 21501/5, 21507/3, 21503/1, 21502/4, 21503/2, 21502/2, 21502/1, 21510, 21509/2, 21511, 21461, 21455/58, 21456/4, 21456/13, 21456/3, 21456/20, 21457/3, 21450/4, 20473/4, 21457/1, 21473/2, 21449/3, 21449/2, 21442/2, 21440/9, 21439/20, 21471, 21535/6, 21514, 21535/5, 21534/1, 21439/23, 21439/22, 21439/21, 21442/2, 21533/8, 21533/8, 21532/1, 21574/2, 21558/1, 21559/2, 21522, 21523, 21521, 21520, 21519, 21518, 21517, 21516, 21515, 21514, 21513, 21472, 21470, 21469, 21467, 21468, 21464/1, 21464/2, 21464/3, 21466, 21465, 21462, 21463, 21473/3 i 21473/1. K.O. Stari grad.

Granicom je, pored parcela namenjenih centralnim funkcijama, obuhvaćen i širi prostor, odnosno parcele i delovi parcela saobraćajnica neophodnih za realizaciju saobraćajnih priključaka i priključaka na komunalnu infrastrukturu, kao i parcele 21499/1 i 21499/2 K.O. Stari grad koje su obuhvaćene planiranom regulacijom, ali se van linije regulacije ne obrađuju ovim Planom.

Površina unutar obuhvata Plana iznosi 8,18 ha.

2.4. POSTOJEĆA NAMENA I URBANISTIČKE KARAKTERISTIKE PROSTORA

Prostor obuhvaćem Planom se nalazi u jugoistočnom delu prostora obuhvaćenog PGR-om „Peščara“ i po postojećim sadržajima javnog i komercijalnog karaktera predstavlja sektorski centar ovog dela grada.

U sklopu ovog prostora izgrađeno je istureno odeljenje "Šabačka škola" osnovne škole "Sečenji Istvan". Kompleks podružnog objekta u Šabačkoj ulici udaljen je oko jedan kilometar od glavnog objekta. Nastava je organizovana za uzrast od I do IV razreda, a obrazovno – vaspitni rad se odvija dvojezično (na srpskom i mađarskom jeziku).

Kompleks je delimično formiran i neophodno je njegovo proširenje u cilju dopune pratećih sadržaja (izgradnja fiskulturne sale, otvoreni sportski tereni, zelene površine) ili eventualne dogradnje i izgradnje nedostajućih sadržaja ili eventualnog povećanja kapaciteta škole (veći broj učenika, odnosno bolji standardi obrazovanja).

U okviru predmetnog prostora od javnih sadržaja nalazi se i zdravstvena ambulanta, mesna zajednica i samoposluga. Mesna zajednica i samoposluga se nalaze u sklopu objekta javnog skloništa koje je planirano da se u periodu van opasnosti koristi za ove svrhe. Ovaj objekat doprinosi vizuelnoj prepoznatljivosti ovog dela grada.

Deo zdravstvene stanice je prenamenjen pa deo objekta koristi predškolska ustanova „Naša radost“. Postoje dve grupe polaznika ove ustanove, u dve smene.

Osim gorenavedenih objekata javnog sadržaja koji su u funkciji postoji i izgrađen objekat zanatskog centra. spratnosti P+Pk čija izgradnja nije dovršena. U okviru ovog objekta koristi se jedino deo prostora koji je pretvoren u privatan stan kao i odeljenje pošte koje takođe trenutno ne radi. Ispred objekta zanatskog centra prema Šabačkoj ulici izgrađen je parking koji se trenutno koristi kao prostor za postavljanje nekoliko pijačnih tezgi.

Preostali deo predmetnog prostora čine jednoporodični objekti i to uz južni deo Ulice Čede Žica i zapadni deo Kumrovečke ulice. Postoji i manji broj porodičnih kuća uz Šabačku ulicu. Ipak, prostor je u najvećoj meri neizgrađen.

Izgrađeni stambeni objekti su relativno malih gabarita, uglavnom prizemne kuće, ili novije stambene zgrade P+1 /prizemlje i jedan sprat/, odnosno P+Pk /prizemlje i potkrovlje/.

Stariji, manji objekti su mahom dograđivani, adaptirani i proširivani, prema trenutno ukazanim potrebama korisnika. Veliki je broj haotično razmeštenih, pomoćnih objekata, koji se pojavljuju u većini slučajeva kao nužni, prateći sadržaji stanovanja.

Po materijalu su objekti raznovrsni, od naboja, mešanog materijala do onih od savremenog, čvrstog građevinskog materijala.

Stariji objekti, usled česte dogradnje, deluju prilično nestručno izvedeni i neestetski, bez ikakvog stilskeg i arhitektonskog obeležja.

Tabela - BILANS POVRŠINA POSTOJEĆEG STANJA

(A) POVRŠINE JAVNE NAMENE		Površina (ha)	(%)
KOMPLEKSI SA JAVNIM OBJEKTIMA OD OPŠTEG INTERESA	Objekat područne škole „Sečenji Istvan“ - „Šabačka škola“	1,65	20,17
	Objekat zdravstvene ambulante	0,05	0,61
	Sklonište sa MZ „Peščara“ i samoposlugom	0,10	1,22
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE		0,77	9,41
U K U P N O POVRŠINE JAVNE NAMENE (A):		2,57	31,42%

B) POVRŠINE OSTALE NAMENE	Po (ha)	(%)
ZONA PORODIČNOG STANOVANJA	1,50	18,34
ZONA POSLOVNO-KOMERCIJALNIH SADRŽAJA	1,21	14,79
NEIZGRAĐENE POVRŠINE	2,90	35,45
U K U P N O POVRŠINE OSTALE NAMENE (B) :	5,61	68,58%
U K U P N O (A+B):	8,18	100%

2.5. POSTOJEĆA KOMUNALNA OPREMLJENOST PROSTORA

2.5.1. Saobraćajna mreža

Granicom obuhvata plana obuhvaćen je prostor u centralnoj zoni MZ Peščara između Šabačke, Uskočke, Čede Žica i Kumrovečke ulice.

Regulacione širine Šabačke i Uskočke ulice su odgovarajuće u odnosu na rang saobraćajnice, tako da u ovim ulicama nema potrebe za nekim većim intervencijama kada su regulacione linije u pitanju, dok u preostalim ulicama potrebno je izvršiti korekciju regulacije da bi se omogućila izgradnja potrebne saobraćajne i komunalne infrastrukture.

U ulicama Šabačka i Uskočka izgrađen je kolovoz širine 4 m i izgrađeni su trotoari sa jedne strane ulice, dok u preostalim ulicama na planskom području ne postoji izgrađena saobraćajna infrastruktura.

2.5.2. Elektroenergetska, gasovodna i telekomunikaciona mreža

Na prostoru u granicama Plana izgrađena je elektroenergetska mreža na oba naponska nivoa. Srednjenaponska mreža izvedena je na 20 kV naponskom nivou, nadzemno i to samo u južnom delu predmetnog prostora, dok je niskonaponska mreža izvedena nadzemno u obodnim ulicama koje su ujedno i granice obuhvata Plana. Napajanje potrošača električnom energijom obezbeđeno je putem nekoliko trafostanica koje se nalaze van postora obuhvata Plana.

Distributivna gasovodna mreža je izgrađena takođe u ulicama koje predstavljaju granicu obuhvata Plana, i to od polietilena PE 80 različitih dimenzija, radnog pritiska 2,5 bar.

Vrelovodna infrastruktura na predmetnom prostoru nije izgrađena.

Na predmetnom prostoru postoji izgrađena i podzemna telekomunikaciona infrastruktura, koja se sastoji iz koridora transportne mreže (optičkih kablova), kablovske TK kanalizacije i glavnih kablova, kao i ostalih TK objekata (izvodi, ulični kabineti, kontejneri).

KDS infrastruktura na predmetnom prostoru je izgrađena zajedno sa TK infrastrukturom, i obuhvata koaksijalne linijske i pretplatničke kablove u rovu, kao i razvodne ormane za spoljnu montažu u kojima je smeštena KDS oprema.

2.5.3. Vodovodna i kanalizaciona mreža

Na predmetnom prostoru javna vodovodna mreža je izgrađena u svim obodnim ulicama, te se vodosnabdevanje stanovništva odvija putem priključaka na nju.

Javna kanalizaciona mreža je izgrađena u svim obodnim ulicama i evakuiše sve upotrebljene i atmosferske vode sa predmetnog terena do naseljskog uređaja za prečišćavanje otpadnih voda. (UPOV). Sistem kanalisanja je opšti (mešoviti).

2.6. ANALIZA POSTOJEĆEG JAVNOG I OSTALOG ZELENILA

U okviru predmetnog prostora zelenilo je delimično podignuto oko škole i oko ambulante.

Na ostalim delovima zelenilo je samo delimično formirano. To se odnosi i na ulično zelenilo. Drvoredi su veoma manjkavi.

Zelenilo postoji i u dvorištima porodičnih stambenih objekata. Ove površine su negde bolje, a negde slabije uređene i održavane.

U okviru dvorišta pojedinih objekata postoje voćnjaci odnosno povrtnjaci. Na toj lokaciji prisutne su sledeće biljne vrste:

Acer sp. - javori

Betula verrucosa - breza

Berberis sp. - žutika

Celtis occidentalis - američki koprivić

Ligustrum ovalifolium - kalina

Malus sp. - jabuke

Picea excelsa - obična smrča

Picea pungens - srebrna smrča

Pinus nigra - crni bor

Prunus sp. - voćke razne

Robinia pseudacacia - bagrem

Rosa sp. - ruže

Salix macudana tortuosa - mandžuska vrba

Spiraea van Houtteii - obična surčica

Thuja sp. - tuje

U okviru predmetnog prostora ne postoje delovi prirode koji su zaštićeni na osnovu odgovarajućeg zakona.

III PRAVILA UREĐENJA PROSTORA

3.1. OPIS I KRITERIJUMI PODELE NA KARAKTERISTIČNE CELINE I ZONE

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

U cilju lakšeg snalaženja, prostor je u Planu podeljen na pet blokova (blokovi 1, 2, 3, 4 i 5) koji predstavljaju građevinske blokove razdvojene regulacijama postojećih i planiranih saobraćajnica ili blokove definisane drugačijom namenom.

Prostor unutar granice plana podeljen je namenske zone - površine javne namene, površine za izgradnju javnih objekata i kompleksa javne namene i površine ostale namene.

3.2. KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA I KARAKTERISTIČNIH URBANISTIČKIH CELINA ODREĐENIH PLANOM

Osnovni cilj izrade Plana je privođenje prostora nameni – definisanje i razrada površina namenjenih za centralne funkcije (centar urbanističke zone) - koja je utvrđena planskim dokumentom višeg reda, odnosno Planom generalne regulacije X za zonu „Peščara“ u Subotici.

Generalnim planom Subotica – Palić do 2020. godine je planiran koncept policentričnog tipa grada u pogledu ravnomernog rasporeda javnih službi (osnovno obrazovanje, osnovna zdravstvena zaštita, socijalna zaštita, sportski sadržaji) i to nadogradnjom gradskog centra i disperznim razmeštajem centara nižeg nivoa. Predmetni prostor je planiran kao centar urbanističke zone MZ "Peščara", odnosno disperzni lokalni centar, čija svrha je približavanje centralnih funkcija stanovnicima ovog dela grada koji većim delom čini stambeno naselje. Na ovaj način bi se postigla bolja efikasnost i racionalnost u zadovoljenju osnovnih potreba stanovnika iz bliže i šire okoline, jer ove centre u funkcionalnom smislu treba da karakteriše koncentrisanje javnih i tercijarnih sadržaja koji su vezani za zadovoljenje svakodnevnih i povremenih potreba stanovništva urbanističke zone ili njenog dela.

Planom su određene površine javne namene u skladu sa urbanističkim normativima i pravilima za određene javne službe i komunalne delatnosti i definisana pravila uređenja javnih zelenih površina. Pored toga određene su i površine ostale namene koje prvenstveno podrazumevaju prateće tercijalne sadržaje u funkciji zadovoljenja svakodnevnih i povremenih potreba stanovništva urbanističke zone i šireg područja (poslovno-trgovinskih, ugostiteljskih, uslužnih delatnosti, delatnosti uslužnog zanatstva i drugo), kao i mogućnost realizacije namene stanovanja. Primenjeni tipovi stanovanja su usaglašeni sa okruženjem i potrebama racionalnog korišćenja i planiranom organizacijom prostora.

U cilju realizacije planiranih rešenja, a u skladu sa rešenjima definisanim planom višeg reda, neophodno je regulisanje kako postojećih tako i planiranih saobraćajnica, kao i rekonstrukcija i nadgradnja postojećih saobraćajnih rešenja i to u pogledu kolskog, biciklističkog i pešačkog saobraćaja.

Planom je prevashodno predviđeno regulisanje i uređenje postojećih i planiranih saobraćajnica (prodor nove ulice između Šabačke i Kumrovečke ulice, kao i pristupnih ulica kod planiranih javnih sadržaja i planiranog sadržaja porodičnog stanovanja), a sve kao preduslov za izgradnju saobraćajne i neophodne komunalne infrastrukture.

Planom detaljne regulacije su valorizovane postojeće fizičke i utvrđeni su objekti koji se zadržavaju i definisani su prostori za građenje novih objekata.

Građenje novih objekata unutar obuhvaćenog prostora utvrđeno je na principima usklađivanja sa karakterom i namenom prostora, vrednostima nasleđenih, urbanih i arhitektonskih struktura, kako u pogledu oblikovanja, dimenzija, dispozicije i tipa izgradnje, tako i u pogledu odnosa prema stvorenom okruženju, uz permanentno poboljšanje kvaliteta životnog prostora kroz primenu savremene arhitektonske prakse u građenju. U granicama obuhvata su planirani javni, poslovni, poslovno-stambeni, stambeno-poslovni i stambeni objekti, a njihov položaj je utvrđen građevinskim linijama koje su definisane u odnosu na regulacione linije saobraćajnica.

Objekti javne namene svojom arhitekturom i oblikovanjem treba da predstavljaju repere u prostoru i daju prepoznatljiv pečat naselju i moraju biti izgrađeni u skladu sa propisima i standardima za izgradnju pojedinih objekata.

Pored fizičkih struktura u formiranju prostorno-funkcionalnih celina važnu ulogu treba da imaju i otvoreni prostori, trгови i zelene površine parkovskog karaktera.

Koncepcija ozelenjavanja prostora unutar granice Plana je usmerena na povećanje procenta zelenih površina, podizanjem novih zasada, rekonstrukcijom i planskim obnavljanjem postojećeg zelenila, uz ideju povezivanje svih zelenih površina u sistem preko linijskog zelenila.

Planiranim rešenjima će se postići racionalnija organizacija i uređenje prostora namenjenog za centar urbanističke zone i to usklađivanjem postojećih sadržaja sa potrebama socijalnog i ekonomskog razvoja grada, dopunom zone potrebnim sadržajima javne i prateće namene koji će doprineti poboljšanju uslova stanovanja u urbanisratičkoj zoni i neposrednom okruženju.

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

Kao što je napomenuto, prostor unutar granice obuhvata Plana je prema položaju podeljen na karakteristične celine - građevinske blokove. Zbog potrebe za utvrđivanjem pravila uređenja i pravila građenja u Planu detaljne regulacije prema preovlađujućoj nameni prostora, urbanističkim pokazateljima i drugim karakteristikama, prostor je podeljen na karakteristične celine (blokove) i namenske zone - površine javne namene, površine za izgradnju javnih objekata i kompleksa javne namene i površine ostale namene.

Objekti kompatibilne namene mogu biti zastupljeni u potpunosti na pojedinačnoj građevinskoj parceli u okviru zone i na njih se primenjuju pravila za izgradnju definisana za pretežnu namenu zemljišta u zoni.

3.3.1. Površine javne namene

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

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

Javne površine

- Postojeće i planirane saobraćajnice
- Zajedničke blokovske površine na kojima su planirani sportski tereni, izgrađeni parkinzi, dečje igralište i uređene zelene površine.
- Površina predviđena za otvorene sportske terene

Kompleksi sa objektima javne namene

- Šabačka škola - istureno odeljenje osnovne škole "Sečenji Istvan"
- kompleks sa objektom zdravstvene stanice i planiranim objektom javne namene iz oblasti zdravstva i socijalne zaštite

3.3.2. Površine za ostale namene

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

U sklopu Plana su utvrđene sledeće površine ostale namene:

- A) zona porodičnog stanovanja srednjih gustina
- B) zona mešovitog stanovanja (porodično i višeporodično)
- C) zona poslovno-komercijalnih sadržaja

A) zona porodičnog stanovanja srednjih gustina

Ova zona obuhvata delove prostora izgrađenog objektima porodičnog stanovanja (blokovi 3 i 5) koje se zadržava i delove na kojima se planira izgradnja porodičnih objekata (blok 4).

Kompatibilne namene u ovoj zoni su objekti javne namene (sport i rekreacija, socijalna i zdravstvena zaštita, kultura...) koji mogu biti u svim oblicima svojine, kao i objekti trgovine, ugostiteljstva, zabave, uslužnog zanatstva i verski objekti.

B) zona mešovitog stanovanja (porodično i višeporodično)

Zona mešovitog stanovanja je planirana kao kombinacija porodičnog i višeporodičnog stanovanja uz Uskočku i Šabačku ulicu (u blokovima 2 i 4), a predstavlja prelaz između porodičnog i višeporodičnog stanovanja. Pošto su parcele u sklopu ove namene uglavnom manjih površina ostavljena je mogućnost izgradnje porodičnih stambenih objekata ili izgradnja višeporodičnog stanovanja sa poslovnim sadržajima u prizemlju što bi upotpunilo izgled centra urbanističke zone.

Kompatibilne namene u ovoj zoni su objekti javne namene (sport i rekreacija, socijalna i zdravstvena zaštita, kultura...) koji mogu biti u svim oblicima svojine, kao i objekti trgovine, ugostiteljstva, uslužnog zanatstva i verski objekti.

C) zona poslovno-komercijalnih sadržaja

Ova zona obuhvata novoplanirani objekat (tržni centar), postojeći zanatski centar, kao i postojeći objekat skloništa.

Kompatibilne namene u ovoj zoni mogu biti objekti javne namene (sport i rekreacija, socijalna i zdravstvena zaštita, kultura...) koji mogu biti u svim oblicima svojine, kao i objekti trgovine, ugostiteljstva, uslužnog i proizvodnog zanatstva.

3.3.3. Bilans površina planiranog stanja

(A) POVRŠINE JAVNE NAMENE		Površ.(ha)	(%)
POVRŠINE I KOMPLEKSI SA JAVNIM OBJEKTIMA OD OPŠTEG INTERESA	Šabačka škola	1,39	17,0
	Zdravstvena stanica	0,05	0,61
	Kompleks iz oblasti zdravstva ili socijalne zaštite	0,16	1,96
	Sportski tereni	0,17	2,06
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE	Kolovozi	0,88	10,76
	Pešačke staze i pešačke zone	1,31	16,01
	Javni parkinzi	0,06	0,72
	Ulično zelenilo	0,61	7,46
ZAJEDNIČKE BLOKOVSKJE POVRŠINE	Površina planiranog parka	0,35	4,28
U K U P N O POVRŠINE JAVNE NAMENE (A):		4,98	60,85%
B) POVRŠINE OSTALE NAMENE			
ZONA PORODIČNOG STANOVANJA		2,02	24,70
ZONA MEŠOVITOG STANOVANJA		0,83	10,15
ZONA POSLOVNO-KOMERCIJALNIH SADRŽAJA		0,35	4,27
U K U P N O POVRŠINE OSTALE NAMENE (B) :		3,20	39,15
U K U P N O (A+B):		8,18	100%

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

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

- POVRŠINE JAVNE NAMENE koje obuhvataju prostor veličine cca 4,98 ha, i
- POVRŠINE OSTALE NAMENE koji obuhvata prostor veličine cca 3,20 ha.

Podela zemljišta obuhvaćenog planom prema namenskim zonama sa regulacijom javnih površina – ulica i površina za javne objekte od opšteg interesa je definisana na grafičkom prilog br. 5.4.

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

Kao što je navedeno, Planom su definisane regulacione linije koje će razdvajati površine određene javne namene od površina za druge javne i od površina za ostale namene tako da se na osnovu Plana može sprovesti parcelacija i preparcelacija u cilju razgraničenja građevinskog zemljišta u javnoj nameni: regulacije saobraćajnica, zajedničkih blokovskih površina, površina za objekte, odnosno komplekse objekata od opšteg interesa: osnovna škola, kompleks sa objektom Mesne zajednice, kompleks zdravstvene stanice i objekat doma kulture.

• Parcele namenjene za saobraćajne površine

Šabačka ulica obuhvata parcele: 21573/2, 21503/2, 21503/10, 21503/13, 21503/11, 21509/3, 21509/4, 21455, 21456, 21456/13, 21456/3 i 21456/20, a planirano je da joj se pripoje delovi 21503/1, 21509/2 i 21455/5.

Uskočka ulica obuhvata sledeće parcele: 21457/3, 21450/4, 21473/4 i 21449/3, a planirano je da joj se pripoji i deo parcele 21457/1.

Ulica Čede Žica (postojeća parcela ulice je 21574/9) a planirano je da joj se pripoje i delovi: 21473/3, 21462, 21465, 21464/3, 21464/1, 21469, 21472, 21471, 21514, 201515, 21516, 21517, 21518, 21519, 21520, 21521, 21522, 21528/3, 21528/8, 21526.

Kumrovečka ulica obuhvata parcele: 21529/19, 21529/23, 21528/9, 21529/24, 21529/25, 21529/26, 21529/27, 21529/28, 21529/37, 21528/11, 21528/12, a u sklopu planirane regulacije su i delovi parcela 21507/4, 21500 i 21507/5.

Sve navedene parcele pripadaju katastarskoj opštini Stari grad.

Planom je predviđeno formiranje tri nove ulice.

- Ulica 1. nova: predstavlja povez između Šabačke ulice i Ulice Čede Žica. Formirana je na potezu koji se već koristi kao ulica. Ulici se pripajaju delovi parcela: 21502/4, 21500, 21501/3, 21523, 21522 i 21521.
- Ulica 2. nova: predstavlja povez između novoformirane 1. nove ulice i Kumrovečke. Planirana je kao pristupna ulica parkingu oko objekata javne namene, a formira se od delova parcela: 21500, 21528/10, 21528/2 i 21523.
- Ulica 3. nova: predstavlja pristupnu ulicu novoformiranog bloka porodičnog stanovanja, a pripajaju joj se delovi parcela: 21523, 21520, 21519, 21518, 21517, 21516, 21515, 21514, 21513 i 21512.

Sve navedene parcele pripadaju katastarskoj opštini Stari grad.

• Parcele namenjene za objekte od opšteg interesa

Planom je predviđeno proširenje kompleksa osnovne škole „Šabačka“ tako da je potrebno izvršiti parcelaciju i preparcelaciju. Škola i školsko dvorište se nalaze na k.p.21461, 21511, 21512, 21510, a planirano je da joj se pripoje delovi parcela 21473/2 i 21457/1.

Sklonište sa prostorijama Mesne zajednice i samoposluže čine deo parcele 21503/1 i deo parcele 21500.

Objekat zdravstvene stanice se takođe nalazi na katastarskoj parceli 21500 i moguće je izdvajanje zemljišta pod objektom. U sklopu iste parcele planira se izdvajanje nove parcele predviđene za izgradnju objekta u oblasti zdravstva ili eventualnu dogradnju postojeće zdravstvene ambulante.

Deo k.p.21500 i 21511 kao i manji delovi k.p. 21516, 21517, 21518, 21519, 21520 i 21521 (prostor prikazan na graf. prilogu 5.4.) predstavlja prostor predviđen za izgradnju objekta komercijalne namene (tržnog centra). Preostali delovi k.p. 21500 i 21501/3 planirani su za formiranje javne površine –javnog trga (koji bi bio definisan planiranim objektom komercijalne namene i postojećim zanatskim centrom) i parka koji bi se formirao ispred objekta ambulante i planiranog objekta iz oblasti zdravstva u čiju bi celinu bila uključena i travnata površina krova objekta javnog skloništa. Delovi k.p. 21500 i 21528/3 koji pripadaju bloku 3 predviđeni su za objekat javne namene iz oblasti sporta. Kako ovom prostoru nedostaju otvoreni sportski tereni kao mesto okupljanja dece i omladine, ovaj prostor je prvenstveno namenjen izgradnji otvorenih sportskih terena.

Sve navedene parcele pripadaju katastarskoj opštini Stari grad.

3.4.2. Elementi za parcelaciju građevinskog zemljišta namenjenog za javne površine

Razgraničenje građevinskog zemljišta namenjenog za javne površine od građevinskog zemljišta za ostale namene je definisano postojećim i planiranim regulacionim linijama ulica. Regulacionim linijama definisane su i veličine kompleksa javne namene (kompleks osnovne škole, kompleks oko objekta javnog skloništa, kompleks zdravstvene stanice i planiranih sportskih terena) i zajedničkih blokovskih površina oko objekata. Planirane regulacione linije su određene prelomnim tačkama sa analitičko–geodetskim elementima za obeležavanje odnosno definisanje granica parcela.

Analitičko-geodetski podaci za obeležavanje granica građevinskog zemljišta namenjenog za javne površine i izgradnju objekata javne namene utvrđeni su udaljenostima od postojećih regulacionih i međnih linija ili koordinatama prelomnih tačaka u svemu kao na grafičkom prilogu 5.5.

R1	394373.621	108425.225
R2	394380.561	108419.223
R3	394329.210	108379.593
R4	394320.684	108372.358
R5	394339.530	108349.188
R6	394343.748	108348.758
R7	394294.070	108232.902
R8	394301.161	108232.168
R9	394348.355	108269.879
R10	394408.433	108315.303
R11	394407.192	108316.893
R12	394387.222	108342.484
R13	394419.863	108367.652
R14	394440.442	108341.033
R15	394440.661	108329.556
R16	394367.994	108271.491
R17	394354.186	108260.458
R18	394308.167	108223.686
R19	394307.445	108216.710
R20	394372.440	108138.027
R21	394376.655	108137.635
R22	394419.436	108173.296
R23	394394.659	108134.429
R24	394454.375	108046.726
R25	394467.567	108024.436
R26	394398.681	108358.895

3.5. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA UREĐENJE I IZGRADNJU POVRŠINA I OBJEKATA JAVNE NAMENE

3.5.1. Saobraćajne površine

Planskim rešenjem se regulacione linije obodnih ulica obuhvaćenih planom koriguju i formiraju još tri nove ulice. Regulaciona širina Kumrovečke ulice u postojećem delu se zadržava, a planom je predviđena otvaranje novog dela ulice prema Šabačkoj ulici s obzirom da je ulica trenutno „slepa“. Planirana regulaciona širina nastavka ove ulice iznosi 9 m i ona se može realizovati bez rušenja objekata.

Regulaciona širina ulice Čede Žice od Uskočke ulice koriguje se sa severoistočne strane s obzirom da je jugozapadna strana već korigovana ranijim planovima. Regulaciona širina ovog dela ulice iznosi i ovako svega 7 m jer dalje povećavanje širine ulice izazvalo bi rušenje svih postojećih stambenih objekata u ovom delu ulice. U nastavku ulice regulaciona širina ulice iznosi 14 m s obzirom da je severoistočna strana ulice neizgrađena i u ovom delu se planiraju novi stambeni blokovi. U nastavku ulice planira se zadržavanje postojeće regulacione širine od 8 m koja je oformljena na osnovu ranijih planova.

Regulaciona širina Šabačke ulice koriguje se sa jugozapadne strane kod škole gde regulaciona širina ulice iznosi 25 m, dalje korekcije širine ulice rađene su kod skloništa gde regulaciona širina ulice iznosi svega 12 m. Regulaciona linija severoistočne strane ulice zadržava se. Nove regulacione linije mogu se uspostaviti bez rušenja objekata kao i u prethodnim ulicama.

Regulaciona širina Uskočke ulice iznosi 14 m i ona se zadržava planom bez korekcije.

Regulacione širine novih ulica iznose 12 m kod ulice 3. Nova, 11 m kod ulice 1. Nova dok ulica 1. Nova je planirana kroz novo oformljeni trg te ne poseduje regulacionu širinu u klasičnom smislu.

Postojeća širina kolovoza u ulicama Šabačka i Uskočka iznosi 4 m, što nije dovoljno za bezbedno odvijanje dvosmernog saobraćaja, pa je planom predviđeno proširenje tako da ukupna širina iznosi 5 m u Šabačkoj ulici i 5.5 m u Uskočkoj ulici. U ulici Čede Žice u delovima ulice gde regulaciona širina ulice iznosi 7 i 8 m planirano je izgradnja kolovoza širine 3 m za jednosmerni kolski saobraćaj dok kod novo oformljenih stambenih blokova planiran širina kolovoza iznosi 5.5 m za odvijanje dvosmernog saobraćaja. U ulici Kumrovačka planirano je izgradnja kolovoza širine 3 m za jednosmerni kolski saobraćaj zbog male regulacione širine ulice. U ulicama 2. Nova i 3. Nova planirano je izgradnja kolovoza širine 5.5 m za odvijanje dvosmernog kolskog saobraćaja.

U ulici 1. Nova planirano je izgradnja kolovoza širine 5 m, s tim da u delu ulice planirano je odvijanje čistog kolskog saobraćaja između ulice Čede Žice i 3. Nove dok pored planiranog trga planirano je odvijanje kolsko – pešačkog saobraćaja i na kraju kod Šabačke ulice planirano je isto samo kolski saobraćaj do planiranog trga. Izgradnja kolovoza u ovoj ulici planirano je od asfalta u delu gde se odvija kolski saobraćaj dok u kolsko – pešačkom delu planirano je postavljanje popločanja sa vizuelno izdvojenim delom za kolski saobraćaj.

Planirano je takođe izgradnja kolsko pešačke staze od ulice Šabačke prema ambulanti pored skloništa zbog potrebe direktnog pristupa kola hitne pomoći i ostalih vozila koji imaju potrebu direktnog pristupa ambulanti.

Na planom obuhvaćenom području planirano je izgradnja većeg broja parkinga za putnička vozila na javnim površinama u okolini planiranog trga kao i izgradnja 10 parking mesta kod škole koji treba da obezbede bezbedan dovoz i odvoz dece u školu.

Na planom obuhvaćenom području planirano je izgradnja trotoara u svim ulicama širine 1.2 i 1.5 m u skladu sa raspoloživim prostorom. Ispred škole planirano je izgradnja trotoara širine 2 m sa odgovarajućim proširenjima prema parking mestima radi obezbeđivanja nesmetanog prilaza školi.

3.5.2. Javne zelene površine

Obaveza investitora, odnosno projektanta, je da prilikom izgradnje novih objekata definiše slobodne površine unutar građevinskih blokova, u skladu sa čim se formiraju i podižu nove zelene površine i planira dopunsko ozelenjavanje, te povezivanje zelenih površina preko linearnog zelenila ulica u homogeni celinu.

Javne zelene površine unutar granica određenih planom detaljne regulacije svrstava se u sledeće kategorije zelenila:

A. Ulično zelenilo

B. Zelenilo oko javnih objekata

A) Ulično zelenilo

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

Ulično zelenilo unutar granica određenih Planom predstavlja linijsko zelenilo sa osnovnim ciljem povezivanja zelenila svih ostalih kategorija.

Postojeći drvoreći koji predstavljaju kvalitetan dendrološki materijal se zadržavaju uz primenu adekvatnih mera zaštite i održavanja, a dopunu i nastavljjanje drvoreda u istoj ulici potrebno je vršiti istom vrstom drveća kako bi drvoreći činio jedinstvenu estetsku celinu. Postojeće stare i oštećene sadnice potrebno je zameniti novima, koje treba da budu prilagođene uslovima rasta u uličnim profilima.

Nove drvorede treba podići gde to dozvoljavaju prostorni uslovi. Pri podizanju drvoreda, kod ozelenjavanja ulica voditi računa o prostornim mogućnostima - širina zelenog pojasa, udaljenostima od instalacija, saobraćajnih traka i objekata, te da formiranje uličnog zelenila ne sme da ometa normalno kretanje pešaka, hendikepiranih lica i saobraćaja.

Kod podizanja drvoreda koristiti sledeći sadni materijal:

Acer sp. - javori

Celtis occidentalis - američki kopriivić

Fraxinus augustifolia - poljski jasen

Koelreuteria paniculata - kelreuterija

Tilia argentea - srebrna lipa

Quercus robur pyramidalis - piramidalni hrast odnosno posebno oblikovane sadnice za drvorede

Crataegus sp. - glogovi

Hibiscus syriacus - hibisk itd.

Prilikom sadnje koristiti autohtone vrste prilagodljive okruženju. Na svim slobodnim površinama se podiže travnjak. U sklopu saobraćajnica uz pešački prelaz mogu se koristiti parterna uređenja sa cvetnicama.

U ovu grupu zelenila se može uvrstiti i blokovsko zelenilo oko višeporodičnih objekata koje je povezano sa uličnim zelenilo, a predstavlja javnu (zajedničku blokovsku) površinu.

B)Zelenilo oko javnih objekata

U ovu grupu spadaju zelene površine u sklopu kompleksa osnovne škole, i na prostoru između objekta zdravstvene stanice i skloništa.

Karakter ovakvih zelenih površina proističe uglavnom iz njihovog položaja i uloge – upotpunjavanje arhitekture javnog objekta i isticanje njegovog značaja i monumentalnosti. Najčešće se radi o zelenilu koje ne služi javnom korišćenju u uobičajenom smislu, ali estetski efekat ovakvog zelenila je nesumnjiv, čak i onda kada nema mogućnosti da mu se slobodno priđe. Stoga ove površine predstavljaju ukras pojedinih delova grada, a neretko imaju i veći značaj u ukupnom sistemu gradskog zelenila čineći jedinstvenu celinu sa uličnim drvoređima i parkovskim površinama. Specifični objekat ovog prostora predstavlja javno sklonište. Ovaj objekat je prekriven travnatom površinom koja se ujedno koristi kao javno zelenilo. Prateći tendenciju savremene arhitekture (ozelenjavanje krovnih ravni), ovaj objekat ima potencijal da se preuredi u atraktivnu zelenu površinu koja bi predstavljala urbani reper ovog dela grada. Planirano je uređenje parkovske površine između zdravstvene ambulate i skloništa tako da se površina samog objekta uključi u taj prostor kao jedinstvena celina.

Prilikom ozelenjavanja ovakvih površina treba obratiti pažnju na vrste biljaka koje će biti upotrebljene, koristiti dekorativne vrste drveća, žbunja i cveća, koje treba postaviti tako da se međusobno ne zaklanjaju. Pored svoje dekorativnosti, vrste moraju zadovoljiti kriterijum otpornosti (često se nalaze u neposrednoj blizini saobraćajnica, u direktnom kontaktu sa štetnim gasovima). Dopušteno je i postavljanje žardinjera, sadnja u izdignutim sadnim jamama, upotreba dekorativnog mobilijara, zanimljivih elemenata popločavanja. Travnjak čini osnovnu komponentu ozelenjavanja oko javnih objekata. On može apsolutno dominirati bez obzira na veličinu parcele, naglašavajući značaj institucije.

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

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

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

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

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

Kompleks osnovne škole "Šabačka" (blok 2)

Na području unutar granice PDR izgrađena je osnovna škola „Šabačka“ koja se nalazi u Šabačkoj ulici u bloku 4. Nastava je organizovana za uzrast od I do IV razreda i obrazovno – vaspitni rad se odvija dvojezično (na srpskom i mađarskom jeziku).

Tabela – Postojeći parametri za osnovnu školu "Šabačka"

Broj bloka	Naziv škole	Broj učenika/smena	Površina objekta neto/bruto	Površina kompleksa /slobodna površina	Izgrađ. bruto površ. objekta/po učeniku	Slob. površ. kompleksa/po učeniku
117	Šabačka škola	204	832m ²	13961	4,08	68,43

Površina postojećeg kompleksa iznosi cca 0,88ha a u skladu sa ovim Planom planirano je proširenje kompleksa izgradnjom pratećih sadržaja (otvoreni sportski tereni, dvorište, zelene površine, fiskulturna sala). Na ovaj način bi se posebno podigao standard slobodnih površina po učeniku koji je trenutno nešto ispod donje granice propisane pravilima.

U okviru postojećeg kompleksa škole realizacija eventualne rekonstrukcije, sanacije i adaptacije može se vršiti na osnovu Lokacijskih uslova, a u slučaju izgradnje nedostajućih sadržaja u cilju dopune školskih sadržaja ili eventualnog povećanja kapaciteta škole (broja učenika) potrebna je izrada urbanističkog projekta. uz uslov da budu zadovoljeni sledeći parametri:

- izgrađena bruto površina 7,0-8,0m²/po učeniku
- 28-32 učenika u učionici
- spratnost objekta P+2+Pk
- udaljenost objekta od saobraćajnice 20m
- kompleks opremljen otvorenim sportskim terenima i fiskulturnom salom
- slobodna površina 25-30m²/po učeniku
- jedno parking mesto na 70m² korisnog prostora.

Kompleks zdravstvene ambulante (blok 1)

Objekat u kome se nalazi zdravstvena ambulanta ima površinu od 574,2m². Dom zdravlja koristi cca 270 m² za potrebe ambulante uključujući i "Apoteku Subotica", dok ostatak prostora koristi Predškolska ustanova "Naša radost". Predškolska ustanova u sklopu ovog objekta ima zaseban ulaz.

Zdravstvene ambulante u sistemu zdravstvene zaštite predstavljaju osnovnu jedinicu u kojoj se pružaju usluge opšte zdravstvene zaštite. U sklopu zdravstvene ambulante se nalazi ambulanta opšte medicine.

Broj bloka	Zdravstvena ambulanta	Lokacija	U sklopu namene
1	Zdravstvena ambulanta "Peščara"	Šabačka bb	Javna namena- Centar urbanističke zone

Planskim rešenjem zdravstvena ambulanta "Peščara" se zadržava s tim da se njena opremljenost treba podići na viši nivo, odnosno da se podigne standard usluga njenih korisnika. Ovo uključuje mogućnost formiranja laboratorije, posebne sobe za intervencije i sl.

Planom je predviđena izgradnja kompleksa na naizgrađenom delu prostora uz ambulantu (blok 1, k.p. 21500 k.o. Stari grad). Namena planiranog kompleksa je javna i to iz oblasti zdravstva i socijalne zaštite (zdravstveni centar, klinike, poliklinike i specijalističke ambulante, predškolske ustanove, servisi za čuvanje dece, vrtići, obdaništa, igraonice za decu, smeštaj i nega starih i iznemoglih lica i dr.),

Kompleks je planiran tako da je moguća eventualno povezivanje budućeg objekta sa postojećim objektom ambulante, pa bi eventualna dopuna sadržaja zdravstvene ambulante bila moguća u okviru ovog prostora.

Adaptacija, sanacija i investiciono održavanje postojećih objekata osnovne škole i zdravstvene stanice se može vršiti na osnovu rešenja iz člana 145. Zakona o planiranju i izgradnji

Otvoreni sportski tereni (blok 3)

U sklopu bloka br. 3 planirana je izgradnja otvorenih sportskih terena (delovi k.p.br. 21528/3, 21501/3, 21522 i 21523 K.O. Stari grad). Planirani tereni imaju pristupe iz novoformiranih ulica 1. nova i 2. nova.

Trafostanice

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

3.6. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA MREŽE JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

3.6.1. Elektroenergetska, gasovodna i telekomunikaciona mreža

Elektroenergetska mreža

Prema podacima iz Prethodnih uslova i mišljenja na Plan detaljne regulacije za sektorski centar u MZ „Peščara“ zapadno od Šabačke ulice, između ulica Kumrovečke, Čede Žice i Uskočke u Subotici, pod brojem **87.1.0.0.-D.07.09.-46434/** od 23.02.2016. godine koje je dostavila **ELEKTROPRIVREDA SRBIJE, EPS DISTRIBUCIJA**, posmatrano područje nema rešeno snabdevanje električnom energijom za buduće objekte.

Osnovni objekat za snabdevanje je transformatorska stanica TS 110/20 kV „Subotica-4“ sa nadzemnim 20 kV izvodom „Zorkino naselje“, iz koga će se napajati nove trafostanice.

Planirani sadržaji će se napajati el. energijom iz novih trafostanica, koje će se graditi na predmetnom prostoru, a tip i snaga trafostanica će zavisiti od konkretnih energetske potreba potrošača.

Shodno tome, predviđa se izgradnja sledećih elektroenergetskih objekata:

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

Što se tiče postojećih EE objekata, u cilju modernizacije elektroenergetske mreže, potrebno je nadzemnu niskonaponsku i srednjenaponsku mrežu kablirati, postojeće trafostanice po potrebi rekonstruisati uz dozvoljeno povećanje snage, kako bi se zadovoljile elektroenergetske potrebe postojećih ali i budućih potrošača na prostoru obuhvata Plana.

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

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

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

Trafostanice graditi kao MBTS (montažno-betonska trafostanica), KTS (kompaktna trafostanica) ili ZTS (zidana trafostanica). Udaljenost energetskog transformatora od susednih objekata mora iznositi najmanje 3 m.

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

Kod izbora lokacije TS voditi računa o sledećem:

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

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

Javna rasveta koje je već izvedena zadržava se, uz mogućnost proširenja i rekonstrukcije postavljanjem novih kandelabera istog ili sličnog tipa kao postojeći. Napajanje kandelaber svetiljki rešiti

putem niskonaponskog podzemnog kabla. Za rasvetna tela koristiti odgovarajuće svetiljke kako bi se dobio potreban nivo osvetljenosti saobraćajnica, vodeći računa o energetskej efikasnosti.

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

Gasovodna mreža

Na predmetnom prostoru obuhvaćenom Planom, postoji izgrađena distributivna gasna mreža (DGM) od polietilena PE 80 različitih dimenzija radnog pritiska 2,5 bar, sa dovoljnim kapacitetom prirodnog gasa za snabdevanje svih potencijalnih potrošača prirodnog gasa.

Sve postojeće i buduće objekte je moguće priključiti na već izgrađenu DGM uz prethodno pribavljenu Saglasnost za priključenje i Odobrenje za priključenje za svaki objekat pojedinačno izdato od strane ovlaštenog distributera prirodnog gasa.

Toplifikacija objekata kao i snabdevanje ovim energentom objekata na predmetnom prostoru planirana je priključenjem na postojeću ili novu gasovodnu mrežu koja će se izgraditi u planiranim ulicama u onim delovima gde bude postojao interes za priključenje objekata, i povezati sa postojećom gasovodnom mrežom.

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

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

Za potrebe izrade Plana detaljne regulacije pribavljeni su Prethodni uslovi i mišljenje na Plan detaljne regulacije od strane **JKP „SUBOTICAGAS“** iz Subotice, Jovana Mikića 58, izdati pod brojem **94-1/16** od dana 24.02.2016. godine.

Telekomunikaciona mreža

U granicama obuhvata predmetnog Plana, postojeća telekomunikaciona (TK) infrastruktura „Telekoma Srbija“ sastoji se od:

- koridora transportne mreže (optičkih kablova),
- koridora kablovske TK kanalizacije i glavnih kablova i
- ostalih TK objekata (izvodi, ulični kabineti, kontejneri).

Da bi se omogućilo priključenje planiranih objekata na predmetnom prostoru na javnu TK mrežu, potrebno je na predmetnom prostoru izgraditi TK kablovsku kanalizaciju u delu u kojem je ona neizgrađena i povezivati je sa postojećom TK infrastrukturom. Takođe, postojeća TK kablovska kanalizacija će se prema novonastalim zahtevima za priključenje objekata na javnu telekomunikacionu mrežu po potrebi rekonstruisati i proširiti.

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

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

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

Planirano je povezivanje novih objekata izgradnjom optičkih kablova do ulaza objekta ili do korisnika, klasična decentralizacija, kao i rekonstrukcija pristupne mreže zamenom postojećih kablova novim tipovima kablova.

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

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

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

Za potrebe izrade Plana detaljne regulacije pribavljeni su 23.02.2016. godine od **TELEKOMA SRBIJE, REGIJA NOVI SAD, I. J. SUBOTICA**, iz Subotice, Prvomajska 2-4 Prethodni uslovi i mišljenje na koncept Plana detaljne regulacije za sektorski centar u MZ „Peščara“ zapadno od Šabačke ulice, između ulice Kumrovečka, Čede Žice i Uskočke ulice u Subotici, pod brojem **60516/2 JB**.

Unutar obuhvata Plana detaljne regulacije postoji izgrađena telekomunikaciona KDS infrastrukture i ona se sastoji od sledećih objekata i vodova:

- koaksijalni linijski i pretplatnički kablovi u rovu i
- razvodni ormani za spoljnu montažu u kojima je smeštena KDS oprema.

U narednom periodu (period očekivanog važenja PDR-a), planirano je proširenje postojeće mreže i unapređenje sistema u vidu:

- dalje segmentacije mreže u zavisnosti od potreba i finansija,
- polaganja novih kablova u rov i
- rekonstrukcije podzemne koaksijalne mreže.

Takođe je planirano i redovno investiciono održavanje u koje spada uključivanje novih korisnika, kao i redovno tekuće održavanje.

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

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

Za potrebe izrade Plana detaljne regulacije pribavljeni su 23.02.2016. godine od **JP „POŠTA SRBIJE“ RJ „POŠTA NET“**, iz Beograda, Katićeva 14-18 Prethodni uslovi i mišljenje na PDR za centar u MZ „Peščara“ zapadno od Šabačke ulice, između ulice Kumrovečka, Čede Žice i Uskočke u Subotici, pod brojem **2016-30607/2**.

3.6.2. Vodovodna i kanalizaciona mreža

Vodosnabdevanje i protivpožarna zaštita objekata je obezbeđena priključenjem na postojeću javnu vodovodnu mrežu izgrađenu duž Ulice Uskočka (AC 100), Šabačka (AC 100), Krapinska (PVC 300), Kumrovečka (100) i Čede Žice (PVC 300). Postojeća vodovodna mreža je povezana u prsten sa ostalom vodovodnom mrežom u okruženju.

Planski razvoj javne vodovodne mreže se vrši na osnovu Studije izbora sistema vodosnabdevanja naselja Subotica, Palić i Kelebija izrađenog novembra 2007. godine. Na osnovu ove Studije, na predmetnoj teritoriji je predviđena mogućnost proširenja distribucione mreže.

Po kvalitetu cevne materijala, predmetnu vodovodnu mrežu je potrebno delimično zameniti i to cevovode koji su građeni od azbest-cementnih cevi sa polietilen cevima adekvatnih prečnika. Zamenu azbest-cementnih distributivnih cevi treba obuhvatiti u tehničkim dokumentima na osnovu kojih se grade iste.

Javna kanalizaciona mreža je izgrađena duž Ulice Uskočka (AC 300), Šabačka (AC 400, AC 350 i AC 300), Čede Žice (PVC 250) i Kumrovečka (PVC 200). Teritorija predmetnog plana se nalazi na vododelnici Kolektora "II" i Kolektora "0", za koje je izrađeno Generalno rešenje u oktobru 1987. Godine i sa tim predviđaju mogućnost proširenja kanalizacione mreže.

Na predmetnoj teritoriji Plana kanalizaciona mreža nije građena po konceptijskim rešenjima. Daljnji razvoj zahteva strogo pridržavanje Generalnih rešenja sa tim da kapacitet kanalizacione mreže može opteretiti sa odvođenjem otpadnih voda i maksimalnim opterećenjem atmosferskih voda od 1 l/s/ha. Sistem kanaliziranja je mešoviti (opšti). Sve prikupljene otpadne vode se transportuju do gradskog uređaja za prečišćavanje otpadnih voda (UPOV).

Izgradnja javne vodovodne i kanalizacione mreže mora biti u skladu sa uslovima dobijenim od JKP "Vodovod i kanalizacija" broj I 2/16-1-2016 od 01.03.2016. kao i u skladu sa mišljenjem JVP "Vode Vojvodine" Novi Sad broj: I-242/4-16 od 11.04.2016.

3.7. STEPEN KOMUNALNE OPREMLJENOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA PO CELINAMA ILI ZONAMA KOJI JE POTREBAN ZA IZDAVANJE LOKACIJSKIH USLOVA I GRAĐEVINSKE DOZVOLE

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

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

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

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

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

RAZGRANIČENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA sa geodetskim elementima za obeležavanje parcela (koordinatama prelomnih tačaka) namenjenog za javne površine će se vršiti na osnovu datih regulacionih linija sa elementima za obeležavanje koji su prikazani na grafičkom prilogu br. 5.5.

Planom se predviđa otvaranje novih ulica (prodor trase ulica 1. nova (Uliva Nemirne ravnice), 2. nova i 3. nova), a utvrđuju se regulacione linije za:

- Komplex osnovne škole "Šabačka" (blok 2)
- Komplex skloništa sa samoposlugom (blok 1)
- Komplex planiranog objekta iz oblasti zdravstva i socijalne zaštite (blok 1)
- Planirani objekat tržnog centra (blok 2)
- Zajedničke blokovske površine oko objekata javne namene u blokovima 1 i 2

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

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

3.9. USLOVI ZAŠTITE PROSTORA

3.9.1. Uslovi i mere zaštite kulturnog nasleđa

Unutar prostora obuhvaćenog planom generalne regulacije ne nalazi se nijedno nepokretno kulturno dobro koje poseduje spomenične vrednosti, niti objekata od značaja: graditeljskog, kulturnog ili istorijskog za koje bi bilo potrebno propisati mere spomenične ili urbanističke zaštite shodno članu 27. Zakona o kulturnim dobrima.

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

Sastavni deo Odluke o izradi Plana je Rešenje Gradske uprave Grada Subotice – Sekretarijata za građevinarstvo broj: IV-05-350-36.1/2015 od 01.09.2015. godine o nepristupanju strateškoj proceni uticaja uz Plan, na životnu sredinu.

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

- **Zakona o zaštiti životne sredine** („Službeni glasnik RS” br. 135/04, 36/09 i 72/09-dr zakon, 43/11 odluka US),

- **Zakona o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu** („Sl. glasnik RS” br. 135/04 i 88/10),

- **Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu** („Sl. glasnik RS” br. 135/04 i 36/09),

- **Pravilnika o dozvoljenom nivou buke u životnoj sredini** („Sl. glasnik RS” br. 54/92 i 72/10) i drugih važećih propisa u ovoj oblasti.

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, zelenilo oko javnih objekata ...).

- 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.

- Komunalni otpad deponovati u odgovarajuće posude u sopstvenom dvorištu u kontejnerima smeštenim na pogodnim lokacijama u sklopu parcele za javne, višeporodične i poslovne objekte a u skladu sa propisima za određenu namenu objekta – vrstu delatnosti, sa odvoženjem na gradsku deponiju, organizovano putem nadležnog komunalnog preduzeća.

3.9.3. Uslovi za zaštitu od požara, elementarnih nepogoda, tehničko-tehnoloških nesreća i ratnih dejstava

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

- **Zakon o zaštiti od požara** („Službeni glasnik RS” br. 111/2009, 20/2015);

- **Zakon o odbrani** („Službeni glasnik RS” br. 116/07, 88/09, 88/09 – dr.zakon i 104/09 – dr. zakon) i drugih važećih propisa i normativa vezanih za ove oblasti;

- **Zakon o vanrednim situacijama** („Službeni glasnik RS” br. 111/2009, 92/2011 i 93/2012);

- **Pravilnik o tehničkim normativima za spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara** („Službeni list SFRJ” br. 39/91);

- **Pravilnik za elektroinstalacije niskog napona** („Službeni list SRJ” br. 28/95, 21/97 i 63/98);

- **Pravilnik o zaštiti objekata od atmosferskih pražnjenja** („Službeni list SRJ” br. 11/96);

- **Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkom području** („Službeni list SFRJ” br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90).

Kao mera zaštite od požara neophodno je planirati pristupe vatrogasnim vozilima do svakog objekta što se obezbeđuje saobraćajnicama i kolskim pasažima.

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

Područje Subotice spada u zonu ugroženu zemljotresima jačine VIII MCS. Objekte projektovati i graditi u skladu sa članom 4. Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ” broj 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90).

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

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

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

Sklanjanje ljudi, materijalnih i kulturnih dobara obuhvata planiranje i korišćenje postojećih skloništa, drugih zaštitnih objekata, prilagođavanje novih i postojećih komunalnih objekata i podzemnih saobraćajnica, kao i objekata pogodnih za zaštitu i sklanjanje, njihovo održavanje i korišćenje za zaštitu ljudi od prirodnih i drugih nesreća. Kao drugi zaštitni objekti koriste se podrumske i druge podzemne prostorije u stambenim i drugim zgradama, prilagođene za sklanjanje ljudi i materijalnih dobara.

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

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

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

3.9.4. Uslovi za evakuaciju otpada

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

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

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

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

Takođe, do njih se mora ostvariti neometan pristup vozilima i radnicima komunalnog preduzeća zaduženom za odnošenje smeća. Prilazni putevi do mesta gde se planira držanje posuda za čuvanje i sakupljanje otpada treba da budu dvosmerni za saobraćaj specijalnih vozila za odvoz otpada, maksimalnog opterećenja do 10 t, širine do 2,5 m i dužine do 12 m.

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

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

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

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

U rešavanju saobraćajnih površina, prilaza objektima i drugih elemenata uređenja i izgradnje prostora i objekata primeniti odredbe Zakona o sprečavanju diskriminacije osoba sa invaliditetom („Službeni glasnik RS” br. 33/06) i Pravilnika o tehničkim standardima, planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima

se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama ("Službeni glasnik RS", broj 22/15).

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

- Prilikom projektovanja i izgradnje zgrada javne i poslovne namene, objekata za javnu upotrebu (ulice, trgovi, parkovi i sl.), kao i stambenih i stambeno-poslovnih zgrada sa deset i više stanova potrebno je ispoštovati sve saobraćajne kriterijume kako bi se obezbedio nesmetan pristup licima sa posebnim potrebama;

- Ispunjavanje uslova u pogledu pristupa se odnosi na projektovanje i planiranje novih objekata i prostora, dogradnju novih objekata, kao i na rekonstrukciju i adaptaciju postojećih objekata, kada je to moguće u tehničkom smislu.

3.11. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE

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

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

Osnovne mere za unapređenje energetske efikasnosti u zgradarstvu su: smanjenje energetske gubitaka, efikasno korišćenje i proizvodnja energije. Smanjenje energetske gubitaka se postiže: eliminisanjem „hladnih mostova“, toplotnom izolacijom zidova, krovova i podova, zamenom stolarije, odnosno upotrebom modernih prozora i vrata koji imaju dobre termoizolacione karakteristike, a sve u cilju sprečavanja nepovratnih gubitaka dela toplotne energije. Efikasno korišćenje energije podrazumeva upotrebu novih sistema grejanja i hlađenja koji su relativno niski potrošači energije, a mogu se napajati iz alternativnih i obnovljivih izvora energije, kao što su solarna i geotermalna energija. Toplotne pumpe kod ovih sistema mogu raditi u režimu grejanja zimi, a u režimu hlađenja u toku leta tako da se postiže ugodna i ravnomerna klima stanovanja tokom čitave godine.

Energetska efikasnost izgradnje objekata obuhvata sledeće mere:

- realizacija pasivnih solarnih mera, kao što su: maksimalno korišćenje sunčeve energije za zagrevanje objekta (orijentacija zgrade prema južnoj, odnosno istočnoj strani sveta), zaštita od sunca, prirodna ventilacija i sl;

- omotač zgrade (toplotna izolacija zidova, krovova i podnih površina); zamena ili sanacija prozora (vazдушna zaptivost, nepropustljivost i druge mere);

- sistem grejanja i pripreme sanitarne tople vode (zamena i modernizacija kotlova i gorionika, prelazak sa prljavih goriva na prirodni gas, regulacija temperature, ugradnja termostatskih ventila, delitelja i merača toplote i druge mere;

- unutrašnja klima, koja utiče na energetske potrebe, tj. sistem za klimatizaciju, (kombinacija svih komponenti potrebnih za obradu vazduha, u kojoj se temperatura reguliše ili se može sniziti, moguće u kombinaciji sa regulacijom protoka vazduha, vlažnosti i čistoće vazduha);

- unutrašnje i spoljno osvetljenje (zamena sijalica i svetiljki radi obezbeđenja potrebnog kvaliteta osvetljenosti).

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

Objekti visokogradnje moraju biti projektovani, izgrađeni, korišćeni i održavani na način kojim se obezbeđuju propisana energetska svojstva i kako je propisano Pravilnikom o energetske efikasnosti zgrada ("Službeni glasnik RS" br.61/11). Energetska svojstva utvrđuju se izdavanjem sertifikata o energetske svojstvima zgrada koji izdaje ovlašćena organizacija koja ispunjava propisane uslove za izdavanje sertifikata o energetske svojstvima zgrada. Sertifikat o energetske svojstvima zgrada čini sastavni deo tehničke dokumentacije koja se prilaže uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole.

IV PRAVILA GRAĐENJA

4.1. URBANISTIČKI USLOVI I PRAVILA GRAĐENJA PO ZONAMA

4.1.1. Zona porodičnog stanovanja srednjih gustina

Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi u zoni

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

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

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

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

- **trgovine** (prodavnice svih tipova za prodaju prehrambene i robe široke potrošnje na malo i dr.),
- **uslužnog zanatstva** (pekarske, poslastičarske, obućarske, krojačke, frizerske, fotografske radnje, praonice vozila i druge zanatske radnje),
- **uslužnih delatnosti** (knjižara, videoteka, hemijska čistiona i dr.),
- **ugostiteljstva** (motel, pansion, restoran, taverna, kafe bar, picerija, hamburgerija...)
- **zdravstva** (apoteka, opšte i specijalističke ordinacije, ambulante, stacionari manjih kapaciteta i sl.),
- **socijalne zaštite** (servisi za čuvanje dece, vrtići, obdaništa, igraonice za decu, smeštaj i nega starih i iznemoglih lica i dr.),
- **kulture** (galerije, biblioteke, čitaonice, bioskopske i pozorišne sale i dr.),
- **zabave** (bilijar saloni, saloni video igara, kladionice i dr.),
- **sporta** (sportski tereni, dečija igrališta, teretane, vežbaone za aerobik, fitnes, bodibilding i dr.),
- **poslovno-administrativnih delatnosti** (filijale banaka, pošte, predstavništva, agencije, poslovni biroi),
- **poljoprivrede** (poljoprivredna apoteka, veterinarska stanica i sl.),
- **uslužni servisi** (benzinske stanice, gasne stanice, praonice vozila i sl.) u skladu sa važećim propisima i normativima za građenje objekata ove namene, ukoliko ne ugrožavaju objekte na susednim parcelama, odnosno uslove življenja u neposrednom okruženju vodeći računa da minimalna udaljenost lokacije iste namene mora biti ista ili veća od 1.0 km,
- U zoni se mogu planirati i druge delatnosti uz uslov da ne ugrožavaju okolinu, životnu sredinu i uslove stanovanja, bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, odnosno da su predviđene mere, kojima se u potpunosti obezbeđuje okolina od zagađenja, da imaju obezbeđene uslove priključka na komunalnu infrastrukturu mrežu, te da se u skladu sa namenom i kapacitetima može obezbediti potreban, pravilima propisan broj parking mesta za korisnike.

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

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

Vrsta i namena objekata čija izgradnja je zabranjena u zoni

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

U ZONI PORODIČNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA nije dozvoljena izgradnja:

- **poslovnih i proizvodnih objekata**, sa delatnostima čije je odvijanje u stambenim zonama – odnosno naseljenim mestima uopšte, Zakonom i propisima zabranjeno.
- **proizvodnih objekata – proizvodni pogoni male privrede**, izuzev skladišno – magacinskih prostora uz stambeni objekat.
- **poslovnih, poslovno – skladišnih objekata i objekata proizvodnog zanatstva**, koji vrstom i karakterom delatnosti mogu ugroziti životnu sredinu i uslove stanovanja raznim štetnim uticajima; bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, za koje je potrebna izrada **Procene uticaja na životnu sredinu**, odnosno za koje Procenom utvrđena moguća štetna dejstva ni predviđenim merama zaštite ne mogu u potpunosti da se uklone, na način potpunog obezbeđenja okoline od zagađenja.
- **mini farmi**
- **mini klanica**
- **stovarišta građevinskog materijala – drvvara,**
- **ekonomskih objekata** (živinarnici, svinjci, govedarnici sa pretećim objektima).

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

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

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

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

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

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

Objekti na građevinskoj parceli mogu biti postavljeni:

- kao slobodnostojeći
- kao dvojni
- u neprekinutom nizu i
- u prekinutom nizu

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

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

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

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

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

Položaj objekta u odnosu na regulacionu liniju definisan je građevinskom linijom, koja predstavlja liniju do koje se objekat može graditi i koja je utvrđena i grafički prikazana u prilogu 5.4.

Minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije, u zoni porodičnog stanovanja iznosi od 0,0-5,0m. Pošto je na predmetnom prostoru nasleđena ivična gradnja (građevinska linija se poklapa sa regulacionom) kao preovlađujući položaj objekata planirano je da se kao takve građevinske linije objekata mogu zadržati, ali je ostavljena i mogućnost povlačenja objekata sa predbaštom od 5,0m. Postavljanje planiranih trafo stanica je planirano na utvrđenoj regulacionoj 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.

Izuzetno, rastojanje građevinske od regulacione linije može biti i na udaljenosti većoj od utvrđene minimalne, a najviše 10,0 m, ukoliko to namena i način korišćenja objekta zahtevaju, a dubina parcele omogućava i ako se time bitno ne narušava utvrđeni urbani red u bloku, uličnom potezu, kao ni način korišćenja susednih parcela. Uslov za građenje objekata na građevinskim linijama postavljenim na udaljenosti od regulacione linije većim od napred utvrđenih je da dvorišna građevinska linija od dvorišne granice parcele bude udaljena min 20,0 m.

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

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

Porodično stanovanje je zadržano isključivo u delovima blokova 105 i 117 kao već formirana namena koja se zadržava, odnosno kao parcele od kojih su delovi oduzeti za javne namene.

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

- slobodnostojeće objekte

na delu bočnog dvorišta severne i zapadne orijentacije **2,0 m**

na delu bočnog dvorišta južne i istočne orijentacije **3,0 m**

- dvojne objekte i objekte u prekinutom nizu

na bočnom delu dvorišta **4,0 m**

- prvi ili poslednji objekat u neprekinutom nizu **3,0 m**

Slobodnostojeći objekti se mogu graditi i bliže liniji susedne parcele na delu bočnog dvorišta severne orijentacije, tj. na rastojanju od 1,0 m, u slučaju da je rastojanje objekta na delu bočnog dvorišta južne orijentacije na susednoj parceli min. 4,0 m, tj. da je međusobna udaljenost objekata 5,0 m.

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

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

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

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

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

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

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele

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

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

U zoni PORODIČNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA za parcele veće od 800 m² indeks zauzetosti stambenog objekta će se računati kao za površinu parcele od 800 m².

Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata

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

Visina **glavnog objekta** – rastojanje od nulte kote objekta do kote slemena je maksimalno 12,0 m, odnosno do kote strehe max. 9,0 m.

Maksimalna spratnost **drugih objekata** koji se kao zasebni grade na parceli sa porodičnim objektom je **P** (prizemlje), s tim što iznimno, poslovni i poslovno – proizvodni objekti koji se planiraju kao zasebni mogu biti spratnosti maksimalno **P+1** (prizemlje + sprat) uz zadovoljenje propisanih uslova u pogledu udaljenosti od objekata na parceli i susednim parcelama. Visina ovih objekata je max. 7.5 m do kote strehe.

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

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

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

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

Prizemlje – za stambene ili poslovne prostorije,

Visoko prizemlje – za stambene ili izuzetno poslovne prostorije,

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

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

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

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

Utvrđivanje kote prizemlja

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

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

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

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

Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

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

- pomoćni objekti,
- poslovni, poslovno – skladišni objekti,
- proizvodnog zanatsva prema uslovima utvrđenim u okviru ovog poglavlja.

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

Poslovni i poslovno – skladišni objekti kao drugi objekti na parceli sa stambenim objektom mogu se graditi uz uslov da površina parcele iznosi najmanje 600m² (za poslovne objekte) i 1000m² (za objekte proizvodnog zanatsva) i da su ispoštovana sva pravila u pogledu građenja i uređenja utvrđena Planom.

Ukoliko se poslovni ili poslovno – skladišni objekat gradi kao drugi objekat na parceli, postavlja se u dubini parcele iza stambenog objekta čije postavljanje je uslovljeno na utvrđenoj građevinskoj liniji.

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

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

Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

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

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

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

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

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

Uslovi za ograđivanje parcele

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.2. Zona mešovitog stanovanja

Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi u zoni

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

- porodični stambeni objekat (maksimalno 3 stana)
- porodično-stambeno-poslovni ili poslovno-stambeni objekat (maksimalno 2 stana)
- višeporodični stambeni, stambeno-poslovni ili poslovno-stambeni objekat (minimum 4 stana)
- poslovni objekat (može se graditi kao jedinstven objekat na parceli ili kao zaseban objekat na parceli sa porodičnim stambenim objektom)
- drugi objekti na parceli (prateći, pomoćni)

U sklopu zone MEŠOVITOG STANOVANJA u okviru jednoporodičnih stambeno-poslovnih objekata, višeporodičnih stambeno-poslovnih i poslovnih objekata mogu se planirati prostori za obavljanje delatnosti iz oblasti:

- **trgovine** (prodavnice za prodaju prehrambene i robe široke potrošnje i dr.),
- **uslužnog zanatstva** (pekarske, poslastičarske, obućarske, krojačke, frizerske, fotografske radnje, praonice vozila i druge zanatske radnje),
- **uslužnih delatnosti** (knjižara, kopirница, videoteka, hemijska čistionica i dr.),
- **ugostiteljstva** (moteli, pansioni, restoran, taverna, ćevabdžinica, čajdžinica, caffè bar, pizzeria, hamburgerija i sl.),
- **zdravstva** (apoteka, opšte i specijalističke ordinacije, stacionari i sl.),
- **socijalne zaštite** (servisi za čuvanje dece, vrtići, obdaništa, igraonice za decu, smeštaj i nega starih i iznemoglih lica i dr.)
- **kulture** (galerije, biblioteke, čitaonice, bioskopske i pozorišne sale i dr.)
- **zabave** (bilijar saloni, saloni video igara, kladionice idr.),
- **sporta** (teretane, vežbaone, aerobik, fitness, bodibilding i dr.),
- **poslovno-administrativnih delatnosti** (filijale banaka, pošte, predstavništva, agencije, poslovni biroi)
- **poljoprivrede** (poljoprivredna apoteka, veterinarska ambulanta za kućne ljubimce i sl.)
- **uslužnih servisa** (benzinske stanice, gasne stanice, praonice vozila, centralna garaža i sl. na međusobnoj udaljenosti od minimalno 1,0 km). Centralna garaža može biti u sklopu svakog bloka u cilju zadovoljenja prostora za mirujući saobraćaj.
- I druge delatnosti uz uslov da ne ugrožavaju okolinu; bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, odnosno da su predviđene mere kojima se u potpunosti obezbeđuje okolina od zagađenja.

Vrsta i namena objekata čija izgradnja je zabranjena u zoni

U ZONI MEŠOVITOG STANOVANJA nije dozvoljena izgradnja mini farmi i klanica.

U ZONI MEŠOVITOG STANOVANJA nije dozvoljena izgradnja proizvodnih objekata, odnosno proizvodnih pogona male privrede i proizvodnog zanatstva.

U delovima zone MEŠOVITOG STANOVANJA - blokovima i uličnim potezima koji poseduju tradicionalne, stvorene i prepoznatljive vrednosti, a naročito spomeničku ili ambijentalnu vrednost kao prostorne kulturno-istorijske ili ambijentalne celine, **nisu dozvoljene** uslužno-zanatske delatnosti tipa automehaničarska radionica, autopraonica, drvvara i sl.

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

Mešovito stanovanje podrazumeva zastupljenost različitih oblika stanovanja (porodično i višeporodično) u okviru jednog građevinskog bloka. Ovaj oblik stanovanja je zastupljen na delovima prostora obodno oko centra grada (unutar granica nekadašnjih gradskih šančeva) koji je u procesu transformacije. Odlikuju ga dotrajale fizičke strukture koje moraju biti predmet replaniranja sa ciljem regeneracije u urbano tkivo i to novim fizičkim strukturama primerenim kvalitetu prostora.

U novije vreme je započet ovaj proces rekonstrukcije i često postiže velike kontraste u pogledu spratnosti objekata i njihovog arhitektonskog izraza. Ovim Planom je potrebno stvoriti uslove za kontinuiran proces kako da bi ovaj prostor činio logičan prelaz između centra grada i porodične stambene izgradnje. Prednost ovog oblika stanovanja je u mogućnosti formiranja raznovrsnih i razigranih prostornih i urbanih struktura, sa mogućnosti izbora stanovanja različitih veličina i dipozicija što bi doprinelo smanjenju socijalne segregacije u prostoru.

Za zonu mešovitog stanovanja uslovi u pogledu veličine i širine parcele utvrđeni su u sledećoj tabeli:

Vrsta objekta	Namena objekta	Veličina parcele		Širina parcele	
		Min. veličina parcele m ²	Preporuč. veličina parcele m ²	Min. širina parcele m	Preporuč. širina parcele m
Slobodno-stojeći objekti	-porodični stambeni objekat -stambeni objekat (max.4 stana)	300 500	500 700	10,0 15,0	15,0 17,0
	-porodični stambeno – poslovni ili poslovno-stambeni (max. 2 stana) -poslovni objekat (max P+1+Pk)	500	700	15,0	17,0
	-višeporodični stambeni ili stambeno–poslovni objekat (min.4 stana) -poslovni objekat (max P+2+Pk)	600	800	20,0	25,0
Dvojni objekti	-porodični stambeni objekat, (2x1 stan) -porodični stambeno - poslovni objekat, (2 x 1stan)	400 (dve po 200)	600 (dve po 300)	16,0 (dve po 8)	20,0 (dve po 10)
Neprekinuti niz	-porodični stambeni objekat	150	150	5,0	5,0
	-višeporodični stambeni objekat	600	800	15,0	20,0
Prekinuti niz	-porodični stambeni objekat	300	500	10,0	12,0
	-višeporodični stambeni, -višepor. stambeno–poslovni objekat	600	800	15,0	20,0
Polu-atrijumski	-porodični stambeni objekat	150	200		

U cilju racionalnijeg korišćenja prostora i ostvarenja planirane gustine naseljenosti na nivou zone, za građenje porodičnog stambenog objekta utvrđena maksimalna veličina građevinske parcele od 1500 m².

Na postojećim građevinskim parcelama, namenjenim porodičnom stanovanju, čije su površine i širine do 10% manje od najmanjih utvrđenih površina u tabeli, kao i postojećim parcelama koje se nakon sprovedene regulacije ulica oformljuju u površinama do 10% manjim od utvrđenih u tabeli, može se Lokacijskom dozvolom utvrditi izgradnja porodičnog stambenog objekta spratnosti do P+1, sa maksimalno dva stana ili porodičnog stambeno-poslovnog objekta sa jednim stanom, s tim da je maksimalan indeks izgrađenosti do 0,9, a indeks iskorištenosti do max. 50%.

Mešovito stanovanje obuhvata prostorne celine i blokove u kojima su zastupljena oba oblika stanovanja: porodično i višeporodično; što čini preovlađujuću namenu, a za koju važe ista pravila uređenja i građenja.

U sklopu zone mešovitog stanovanja, pored osnovne namene, dozvoljena je izgradnja objekata druge namene koji neće štetno delovati na okolinu i to: poslovanje, javni i komercijalni sadržaji, mala privreda, sport i rekreacija, zdravstveni, verski objekti, komunalni objekti, servisi, benzinske stanice, centralne garaže i dr. stim da njihova **zastupljenost na nivou zone može biti max. 50%**.

Vrste objekata s obzirom na način gradnje na građevinskoj parceli u zoni mešovitog stanovanja su:

- slobodnostojeći (objekat ne dodiruje ni jednu liniju građevinske parcele)
- dvojni (objekti na susednim parcelama dodiruju jednu zajedničku liniju građevinske parcele)
- u neprekinutom nizu (objekat dodiruje obe bočne linije građevinske parcele)
- u prekinutom nizu (objekat dodiruje samo jednu bočnu liniju građevinske parcele)
- poluatrijumski (objekat dodiruje tri linije građevinske parcele)

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

Građevinska linija u zoni mešovitog stanovanja definisana je na koridoru Uskočke ulice, kao i na uglu Uskoške i Šabačke. (prikazano na grafičkom prilogu 5.4.) Uzimajući u obzir postojeću regulaciju Šabačke ulice, u sklopu bloka br 2, dozvoljava se ivična gradnja, dok je u sklopu bloka 1 građevinska linija povučena na 5,0 m.

Minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije, za objekte u okviru kojih je u nadzemnoj ili podzemnoj etaži uličnog fronta planiran ulaz u garažu je 6,0 m.

Za porodični stambeni objekat kao i objekte druge namene u zoni koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem preko privatnog prolaza rastojanje između GL i RL utvrđuje se Lokacijskom dozvolom vodeći računa o postojećoj i planiranoj izgradnji na susednim parcelama.

Za građenje objekata na ugaonim parcelama rastojanje građevinskih linija od obe regulacione linije treba da je 5,0 m, odnosno na rastojanju na kojem su postavljeni postojeći objekti na naspramnim ugaonim parcelama koje obrazuju raskrnicu, ali ne manjem od 3,0 m od obe regulacione linije.

OPŠTE PRAVILO u pogledu položaja u odnosu na linije susednih građevinskih parcela za građenje objekata svih vrsta i namena je da objekti, niti njihovi najistureniji delovi (računajući i vazdušni i podzemni prostor) ne smeju prelaziti granicu susednih parcela.

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti građevinske parcele

Za zonu mešovitog stanovanja su utvrđeni urbanistički pokazatelji u sledećoj tabeli:

URBANISTIČKI POKAZATELJI	ZONE MEŠOVITOG STANOVANJA
GUSTINA NASELJENOSTI	100-200 st/ha
UČEŠĆE POSLOVANJA	max. 50% na nivou zone
INDEKS ZAUZETOSTI	max. 50 %
INDEKS IZGRAĐENOSTI	max. 1.6

Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata

U zoni MEŠOVITOG STANOVANJA najveća dozvoljena spratnost PORODIČNIH stambenih (stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih) objekata je **P+1+Pk** (prizemlje+sprat+potkrovlje).

Najveća dozvoljena spratnost VIŠEPORODIČNIH stambenih (stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih) u zoni MEŠOVITOG STANOVANJA je **P+2+Pk** (prizemlje+dva sprata+potkrovlje). Minimalna spratnost višeporodičnih stambenih objekata je **P+1** (prizemlje+sprat).

Poslovni objekti u okviru zone MEŠOVITOG STANOVANJA su spratnosti maksimalno **P+1+Pk** (za minimalnu veličinu parcele 500 m²), odnosno maksimalno **P+2+Pk** (za minimalnu veličinu parcele 600 m²).

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

Visina objekta – rastojanje od nulte kote objekta do kote slemena, za porodične stambene i stambeno poslovne objekte može biti max. 12,0 m, a višeporodični objekti i poslovni objekti koji se grade sa kombinacijom standardnih i specifičnih etaža do 16,0 m.

U blokovima u kojima je nasleđeni način građenja u tradicionalnom nizu, sa objektima postavljenim na ulični front i ugrađenim u širini obe bočne granice parcele, građenje novog objekta u pogledu visine uslovljeno je usaglašavanjem sa visinom venca susednog objekta, odnosno planiranom visinom objekata uličnog poteza.

Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

Ukoliko je planirana izgradnja porodičnog stambenog objekta (stambeno-poslovnog ili poslovnog objekta) u zoni mešovitog stanovanja, na parceli se mogu graditi i drugi objekti i to:

- PRATEĆI OBJEKTI – garaža, letnja kuhinja, infrastrukturni objekti (kotlarnice, trafostanice i dr.), nadstrešnice i sl.
- POMOĆNI OBJEKTI – bunari, ograde i sl.

Ukoliko je planirana izgradnja višeporodičnog stambenog objekta (stambeno-poslovnog ili poslovnog objekta) u zoni mešovitog stanovanja, u izuzetnim slučajevima se na parceli se mogu kao slobodnostojeći graditi prateći objekti (garaže, kotlarnice, trafostanice i nadstrešnice).

Građevinske parcele mogu se ograđivati funkcionalnom i estetskom ogradom čija visina može biti najviše do 1,8 m.

Ulična ograda može se postaviti na regulacionoj liniji ili na povučenoj prednjoj građevinskoj liniji objekta.

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

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

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

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

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

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

Ograde parcele na uglu ne mogu biti više od 0,90 m od kote trotoara zbog preglednosti raskrsnice i postavljaju se u najmanjoj dužini dvostruke dužine povlačenja objekta od obe ulične regulacione linije mereno od ugla.

Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

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

U cilju obezbeđenja uslova pristupa dvorištu parcele i objektima izgrađenim u zaleđu parcele, obezbediti na delu bočnog dvorišta prolaz pored objekta minimalne širine 3,0 m (preporučeno 4,0 m).

Ukoliko se radi o ivičnoj gradnji - tradicionalnim nizovima prolaz u dubinu parcele obezbediti kroz pokriveni prolaz – pasaž širine min. 3,0 m i visine min 4,0 m. Kod izgradnje višeporodičnih stambenih objekata, ukoliko proptivpožarni uslovi propisuju obezbeđenje pristupa vatrogasnih vozila u dubinu parcele minimalna visina pasaža je 4,5 m.

Pristup zadnjem dvorištu parcele, kod porodičnih stambenih objekata, se iznimno može ostvariti kroz prolaznu garažu u okviru objekta.

Za pristup višeporodičnom stambenom objektu moraju se ispoštovati uslovi za nesmetano kretanje starih, hendikepiranih i invalidnih lica.

Uslovi za obezbeđenje prostora za parkiranje vozila na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan regulacione širine javnog puta su:

- za porodične stambene objekte svih vrsta-jedno parking ili garažno mesto na 1 stan,
- za višeporodične stambene i stambeno-poslovne objekte – jedno parking ili garažno mesto na 70,0 m² korisne površine.

Ukoliko iz opravdanih razloga, na parceli namenjenoj za izgradnju višeporodičnog ili poslovnog objekta, nije moguće obezbediti potreban broj parking ili garažnih mesta, primenjuje se uslov da se maksimalno 50% parking ili garažnih mesta može obezbediti na javnom parkingu ili u javnoj garaži, a u svemu prema "Odluci o dopuni odluke o merilima za ugovaranje visine zakupnine i naknade za uređivanje građevinskog zemljišta" ("Službeni list opštine Subotica" broj 11/2004).

Najmanja međusobna udaljenost objekata

Međusobna udaljenost objekata u zoni MEŠOVITOG STANOVANJA utvrđena je u odnosu na namenu i način postavljanja objekata na građevinskoj parceli, kao i u odnosu na njihovu spratnost, i uslove osunčanja objekata u neposrednom dodiru i okruženju.

Zavisno od toga da li je planirana izgradnja objekta porodičnog ili višeporodičnog stanovanja primenjuju se pravila o najmanjoj međusobnoj udaljenosti objekata u zoni porodičnog stanovanja srednjih gustina (max. spratnost do P+1+Pk), odnosno pravila u zoni višeporodičnog stanovanja (max. spratnost P+2+Pk).

Uslovi za ograđivanje parcele

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.3. Zona poslovno-komercijalnih funkcija

Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi u zoni

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

- POSLOVNI objekat **tercijarne delatnosti**, uslužne delatnosti: turizam, trgovina i ugostiteljstvo, uslužno i proizvodno zanatstvo, finansijske i druge usluge
- POSLOVNO- STAMBENI OBJEKTI (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 35% izgrađene (razvijene) površine objekta.
DRUGI objekti na parceli (pomoćni) u sklopu planiranih poslovnih kompleksa mogu se graditi i drugi objekti koji su neophodni za obavljanje osnovne delatnosti i to: administrativno upravne zgrade, magacini, komunalni objekti...

Vrsta i namena objekata čija izgradnja je zabranjena u zoni

U ZONI KOMERCIJALNIH FUNKCIJA nije dozvoljena izgradnja sledećih objekata:

- **stambeni objekti (sa isključivo stambenom namenom)**
- **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 ta 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.

Površina predviđena za izgradnju komercijalnih sadržaja u okviru bloka br. 1 predstavlja postojeći objekat javnog skloništa u sklopu kog se trenutno nalaze prostorije MZ "Peščara" i samoposluže "Trgopromet". S obzirom na to da se objekat nalazi na tri različite parcele, planirano je formiranje jedinstvenog kompleksa. U skladu sa Zakonom o vanrednim situacijama ("sl.glasnik RS", br. 111/2009, 92/2011 I 93/2012), u mirnodopskim uslovima objekat se može izdavati u zakup. Budući da je planirano preseljenje MZ "Peščara" u prostorije mesne zajednice na Karađorđevom putu, ovim Planom se u okviru ovog objekta predviđaju komercijalne funkcije, pod uslovom da se očuva osnovna namena objekta u vanrednim situacijama. Kako je objekat specifičan po formi i svojim zelenim pokrivačem predstavlja određeni "reper" ovog dela grada koji predstavlja centar urbanističke zone, Planom se predviđa integracija zelene površine krova postojećeg objekta u javni park, a ostavlja se mogućnost dogradnje objekta na prostoru prema Šabačkoj ulici. (uz saglasnost vlasnika objekta.) U slučaju dogradnje, propisuje se izrada Urbanističkog projekta.

Objekat tržnog centra

U bloku br.2, na južnom delu parcele 21500 K.O. Stari grad, planiran je kompleks za izgradnju objekta komercijalnih sadržaja (tržnog centra). Za izgradnju planiranog objekta dozvoljeno je izdvajanje posebne parcele čija minimalna površina treba da iznosi 1000m².

Kao kompatibilna namena, planira se javna namena – iz oblasti kulture. Inicijativa u u oblasti kulture može biti i privatna, ali tako da se zadovolje propisani normativi i standardi.

Objekat "zanatskog centra"

U bloku br. 2 se nalazi i postojeći objekat "zanatskog centra" spratnosti P+Pk koji nikad nije stavljen u funkciju. Planom je predviđena njegova rekonstrukcija ili adaptacija, ali i izgradnja novog objekta u postojećem gabaritu uz izdavanje Lokacijskih uslova. U slučaju eventualnih intervencija za potrebe izgradnje vertikalne komunikacije, dozvoljava se manje proširenje gabarita uz izradu Urbanističkog projekta.

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

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

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

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 od utvrđenog propisanog minimuma, dok maksimalna parcela nije limitirana – može i ceo blok da se formira kao jedinstvena parcela.

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

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

Građevinske linije su definisane na prilogu 5.4. i povučene su na 5,0 m u odnosu na regulacionu liniju novoformiranih ulica 1. nova i 2. nova.

Minimalna međusobna udaljenost objekata izgrađenih na istoj parceli/kompleksu kao i u odnosu na objekte na susednim parcelama/kompleksima treba da iznosi polovinu visine višeg objekta, a ne manje od 6,0m, uz uslov obezbeđenja minimalnog trajanja direktnog dnevnog osunčanja drugih objekata (min. polovina trajanja dnevnog osunčanja), kao i da su zadovoljeni uslovi protivpožarne zaštite.

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

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

Objekti se mogu graditi i bliže susednoj parceli od propisanog u slučaju da je izgrađen objekat na susednoj parceli i da je zadovoljena međusobna udaljenost između postojećeg i planiranog objekta.

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 se ne mogu projektovati otvori.

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele

URBANISTIČKI POKAZATELJI	ZONA KOMERCIJALNIH FUNKCIJA
INDEKS ZAUZETOSTI	max. 50 %

U zoni KOMERCIJALNIH FUNKCIJA maksimalni indeks zauzetosti može biti i 60% ukoliko je parkiranje obezbeđeno u podzemnoj etaži, ili uz poštovanje uslova da je maksimalna spratnost P+1+Pk.

Minimalan procenat zelenih površina na parceli iznosi 30%.

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

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

Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata

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

Visina objekta – rastojanje od nulte kote terena do kote slemena, za poslovne objekte spratnosti do P+2+Pk može biti max. 14,0 m.

Uobičajena spratnost (ali ne i strogo definisana zato što zavisi od tehnologije delatnosti) proizvodnog zanatstva, 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.

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

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

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

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

Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

Na prostoru umutar poslovno-komercijalne zone kao drugi objekti na parceli mogu se graditi:

- pomoćni objekti
- poslovni i skladišni objekti i to prema uslovima utvrđenim u okviru ovog poglavlja.

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

Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

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

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

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

Trgovinu na malo – 1 PM na 100m² korisnog prostora;

Ugostiteljski objekat - 1 PM na koristan prostor za 8 stolica;

Hotelski smeštaj - 1 PM na koristan prostor za 10 kreveta;

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

Što se tiče planiranog objekta tržnog centra u okviru bloka br. 2, parkiranje je planirano uz ulicu 3. novu, a parkiranje za postojeći objekat zanatskog centra uz Šabačku ulicu.

Smeštaj vozila – kamiona i radnih mašina za utovar i istovar (viljuškari i dr.) koje su neophodne za obavljanje poslovne i radne delatnosti planirane u sklopu poslovnih 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.

Uslovi za ograđivanje parcele

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

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

Ograda prema susednim parcelama može biti puna, 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.

4.1.4. Zone objekata javne namene

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

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

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

Opšti uslovi za izgradnju objekata javne namene:

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

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

URBANISTIČKI POKAZATELJI	ZONE JAVNE NAMENE
INDEKS ZAUZETOSTI	max. 50%

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

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

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

Organizacija i uređenje građevinske parcele namenjene građenju javnih objekata prvenstveno je uslovljena planiranom namenom te normativima i propisima za izgradnju javnih objekata u skladu sa brojem korisnika s tim da se na parceli-kompleksu moraju obezbediti i uslovi za parkiranje i garažiranje vozila kako zaposlenih tako i ostalih korisnika takođe se moraju ispoštovati uslovi za neometano kretanje starih, hendikepiranih i invalidnih lica.

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

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

Spratnost objekta određuje se u zavisnosti od neposrednog okruženja, postojećih objekata kao i prema sadržajima unutar samog objekta, a može biti od P (prizemlje) do P+2 (prizemlje + dva sprata).

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

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

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

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

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

Zajednička garaža može biti samo u sklopu objekta, s tim da osim ispod osnovnog gabarita objekta, gabarit podzemne etaže može da bude i izvan gabarita osnovnog objekta i to po pravilu u ravni terena (ili sa max izdizanjem do 0,5 m ukoliko to uslovi parcele dozvoljavaju). Gabarit podzemne garaže se ne uračunava u indeks izgrađenosti.

Građenje javnih objekata iz oblasti za koje se na osnovu Zakona o eksproprijaciji (Sl. glasnik broj 53/95, 23/2001) može proglasiti opšti interes, objekata energetske infrastrukture – trafo stanica, dozvoljeno je na prostoru građevinskog zemljišta ostale namene – unutar formiranih građevinskih blokova, u skladu sa važećim propisima za građenje objekata određene namene i uslovima građenja utvrđenim Planom.

Objekti javne namene:

- **Objekat osnovne škole u bloku 2**

Pojedinačne intervencije kao što su rekonstrukcija i adaptacija objekta mogu se raditi uz izdavanje lokacijskih uslova dok je u slučaju izgradnje nedostajućih sadržaja objekta obavezna izrada Urbanističkog projekta. Prilikom izrade UP-a potrebno je ispoštovati parametre:

Maksimalni indeks zauzetosti parcele za ovu namenu ne sme da bude veći od 25%, a najveća dozvoljena spratnost objekta je P+2+Pk.

- **Kompleks zdravstvene stanice u bloku 1**

Pojedinačne intervencije u okviru kompleksa zdravstvene stanice: rekonstrukcija, adaptacija ili infrastrukturno opremanje će se vršiti na osnovu pravila uređenja i građenja definisanim Planom kao i prema važećim propisima i normativima za određenu namenu objekata uz izdavanje Lokacijskih uslova.

- **Kompleks planiranog objekta iz oblasti zdravstva i socijalne zaštite**

Za ovaj prostor je obavezna izrada Urbanističkog projekta, odnosno izrada uz uslov da se zadovolje urbanistički parametri u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima, standardima i normativima koji regulišu izgradnju konkretne vrste javnih sadržaja.

- **Planirani sportski tereni u bloku 3**

Za ovaj prostor je propisana i obavezna izrada Urbanističkog projekta, odnosno izrada uz uslov da se zadovolje urbanistički parametri u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima, standardima i normativima koji regulišu izgradnju konkretne vrste javnih sadržaja. U sklopu sportskih terena, dozvoljava se i izgradnja objekata pratećih sadržaja (svlačionica, toaleta, tuševa)

4.2. USLOVI ZA ZAŠTITU SUSEDNIH OBJEKATA

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3. USLOVI ZA OBNOVU I REKONSTRUKCIJU POSTOJEĆIH OBJEKATA I PRAVILA ZA OBJEKTE KOJI SU PLANIRANI ZA RUŠENJE

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

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

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

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

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

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

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

Pretvaranje poslovnog prostora u stambeni u stambenoposlovnom objektu ili poslovnom objektu dozvoljava se ukoliko stanovanje kao namena nije u koliziji sa vrstom delatnosti koja se u objektu odvija.

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

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

Opšti uslovi za izgradnju objekata

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

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

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

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

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

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

Prilikom projektovanja i izgradnje objekata imati u vidu nivo podzemne vode prve (freatske) izdani. Na obuhvaćenom području izmereni su: - maksimalni nivo 108.34 m. n.v. a minimalni nivo 105.85 m. n.v. (kota mesta merenja 110.15 m.n.v.). Navedeni podaci su orijentacioni, obzirom da su ciklusi ekstrema duži od posmatranog perioda.

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

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

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

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

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

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

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

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

Uslovi za arhitektonsko i estetsko oblikovanje elemenata objekata

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

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

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

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 bez stubova i sl) na nivou prvog sprata mogu da pređu građevinsku, odnosno regulacionu liniju (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% površine ulične fasade iznad prizemlja.
- na delu objekta prema bočnom dvorištu pretežno severne orijentacije (najmanjeg rastojanja od 1,50 m) – **0,60 m**, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% površine bočne fasade iznad prizemlja.
- na delu objekta prema bočnom dvorištu pretežno južne orijentacije (najmanjeg rastojanja od 2,50 m) – **0,90 m**, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% površine bočne fasade iznad prizemlja;
- na delu objekta prema zadnjem dvorištu (najmanjeg rastojanja od dvorišne linije susedne građevinske parcele od 5,00 m) – **1,20 m**, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% površine dvorišne fasade iznad prizemlja.

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

4.5. POSEBNA PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA

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

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

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

4.6. INŽENJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Za potrebe izrade Plana pribavljeni su uslovi od Republičkog seizmološkog Zavoda broj 02-112/16 od 02.22.2016.

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

4.7. LOKACIJE ZA KOJE JE OBAVEZNA IZRADA PROJEKTA PARCELACIJE ILI PREPARCELACIJE I URBANISTIČKOG PROJEKTA

Nakon usvajanja Plana od strane Skupštine grada Subotice, Plan detaljne regulacije će se sprovoditi na način i po postupku utvrđenom Zakonom o planiranju i izgradnji.

Izrada projekta parcelacije i preparcelacije je obavezna za:

- izdvajanje građevinskog zemljišta namenjenog za javne površine i objekte (formiranje kompleksa oko objekta škole, kao kompleksa namenjenog za izgradnju doma kulture i kompleksa iz oblasti zdravstva i socijalne zaštite)
- kao i formiranje građevinskih parcela prema utvrđenoj nameni u skladu sa Planom.

Planom detaljne regulacije su definisane sledeće lokacije za koje je obavezna detaljnija razrada kroz urbanistički projekat:

- za potrebe urbanističko-arhitektonske razrade planiranog doma kulture ili drugog objekta javne namene, kao i uređenja i oblikovanja prostora javne namene oko objekta kulture i "zanatskog centra"
- za potrebe urbanističko-arhitektonskog uređenja i oblikovanja prostora javne namene planiranog proširenja kompleksa osnovne škole u bloku 2
- za potrebe urbanističko-arhitektonske razrade planiranog kompleksa u oblasti zdravstva i socijalne zaštite u okviru bloka 1.
- za potrebe urbanističko-arhitektonske razrade planiranog kompleksa u postojećem objektu javnog skloništa.
- za promenu i precizno definisanje planiranih namena u okviru planom definisanih kompatibilnosti utvrđuje se izrada Urbanističkog projekta prema proceduri za izradu urbanističkog projekta utvrđenoj Zakonom o planiranju i izgradnji.
- Izgradnja objekata na svom ostalom građevinskom zemljištu javne i ostale namene će se vršiti na osnovu pravila uređenja i građenja iz PDR-a

U slučaju formiranja drugačije funkcionalne raspodele od planom definisanih površina i kompleksa objekata javne namene obavezuje se dalja razrada predmetnog prostora Planom detaljne regulacije.

4.8. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NAKOMUNALNU INFRASTRUKTURU

4.8.1. Elektroenergetske, gasne i TT instalacije

Svi planirani objekti na posmatranom prostoru se priključuju na elektroenergetsku, gasovodnu, i TK mrežu prema važećim tehničkim propisima i standardima kao i prema uslovima nadležnih preduzeća ELEKTROPRIVREDA SRBIJE – EPS DISTRIBUCIJA, JKP „SUBOTICAGAS” i “TELEKOM SRBIJA” Izvršna jedinica Subotica u Subotici.

4.8.2. Vodovod i kanalizacija

Svi planirani objekti na posmatranom prostoru se priključuju na vodovodnu i kanizacionu mrežu prema važećim tehničkim propisima i standardima kao i prema uslovima nadležnog preduzeća JKP „Vodovod i kanalizacija,, Subotica u skladu sa Odlukom o javnoj kanalizaciji (Sl.list Grada Subotice br. 29/15) i Odluke o snabdevanju vodom (Sl. List Grada Subotice 24/14).

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

U slučaju da se na jednoj parceli smešta više potrošača (stanovanje, poslovanje i sl) predvideti vodomere za svakog potrošača posebno, a sve vodomere smestiti u jedno vodomerno okno. U ovim slučajevima se predviđa izgradnja razdvojene mreže za sanitarnu i protivpožarnu potrošnju. Obe mreže se mogu polagati u isti rov.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.9. PRAVILA ZA IZGRADNJU POVRŠINA JAVNE NAMENE – ULICA

4.9.1. Pravila za izgradnju saobraćajne mreže

Kolovoz graditi sa savremenim kolovoznim zastorom sa jednostranim poprečnim nagibom u minimalnoj širini od 3,0 m za jednosmerni saobraćaj i širini od 5,0 m za dvosmerni saobraćaj.

Odvod atmosferskih voda sa kolovoza planirati preko slivnika koje treba priključiti na postojeću kanalizacionu mrežu ili preko upojno – odvodnih rigola. Kolovoz projektovati i graditi u skladu sa Pravilnikom o uslovima koje sa aspekta bezbednosti saobraćaja moraju da ispunjavaju putni objekti i drugi elementi javnog puta ("Službeni glasnik RS", br. 50/2011).

Pešačke staze graditi u skladu sa Pravilnikom o uslovima koje sa aspekta bezbednosti saobraćaja moraju da ispunjavaju putni objekti i drugi elementi javnog puta ("Službeni glasnik RS", br. 50/2011) kojim su definisani saobraćajni i slobodni profili za pešačke staze, kao i u skladu sa Pravilnika o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama ("Sl. glasnik RS", br. 22/2015).). Pešačke staze graditi u regulacionoj širini ulice.

Autobuska stajališta - Na osnovu Zakona o javnim putevima ("Službeni glasnik RS" br. 101/2005, 123/2007) saobraćajna površina autobuskog stajališta na javnom putu, osim ulice, mora se izgraditi van kolovoza javnog puta. Putni objekti javnog puta u koje spadaju i autobuska stajališta moraju se izgraditi tako da širina kolovoza na putnom objektu ne sme da bude manja od širine kolovoza javnog puta.

Autobuska stajališta je moguće predvideti na kolovozu u ulicama u naselju, ali samo u slučaju male frekvencije vozila javnog prevoza.

Na osnovu Pravilnika o bližim saobraćajno-tehničkim i drugim uslovima za izgradnju, održavanje i eksploataciju autobuskih stanica i autobuskih stajališta ("Službeni glasnik RS", br. 20/96, 18/2004, 56/2005 i 11/2006) stajalište ne sme da se gradi na unutrašnjim stranama krivina puta, na mestima gde je izvučena puna linija na sredini kolovoza, odnosno u zonama koje su na putu obeležene saobraćajnim znacima opasnosti.

Autobuska stajališta moraju da imaju nadstrešnice i uzdignutu površinu za putnike koja je povezana sa trotoarom u ulici.

Parking - U građevinskom rejonu naselja parkiranje na javnim površinama je dozvoljeno samo u neposrednoj blizini škola, domova zdravlja i drugih javnih ustanova. Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe vlasnici porodičnih stambenih objekata i drugih objekata obezbeđuju prostor na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan javne površine.

Dimeznije parking mesta i prolaza prilagoditi merodavnom vozilu čije su dimenzije definisane Pravilnikom o uslovima koje sa aspekta bezbednosti saobraćaja moraju da ispunjavaju putni objekti i drugi elementi javnog puta ("Službeni glasnik RS", br. 50/2011).

Na javnoj površini moguća je izgradnja potrebnog broja taksi stajališta ukoliko se za to ukaže potreba, na osnovu urbanističkog dokumenta.

4.9.2. Pravila za izgradnju i uređenje javnih zelenih površina

Nije dozvoljena sadnja invazivnih vrsta, a na našim područjima invazivnim vrstama se smatraju sledeće biljne vrste: cigansko perje (*Asclepias syriaca*), jasenolisni javor (*Acer negundo*), kiselo drvo (*Ailanthus glandulosa*), bagremac (*Amorpha fruticosa*), zapadni koprivić (*Celtis occidentalis*), dafina (*Eleagnus angustifolia*), pensilvanski dlakavi jasen (*Fraxinus pennsylvanica*), trnovac (*Gledichia triachantos*), živa ograda (*Lycium halimifolium*), petolisni bršljan (*Parthenocissus inserta*), kasna sremza (*Prunus serotina*), japanska falopa (*Reynouria syn. Fallopia japonica*), bagrem (*Robinia pseudoacacia*), sibirski brest (*Ulmus pumila*).

Prilikom sadnje dati prednost autohtonim vrstama, koje su najviše prilagođene lokalnim pedološkim i klimatskim uslovima.

Prisutne zelene površine potrebno je dopunjavati i obnavljati. Podizati nove zelene površine po određenim principima i u planiranim odnosima prema nameni a u skladu sa Odlukom o javnim zelenim površinama („Službeni list opštine Subotica" broj 16/96).

Voditi računa o održavanju, očuvanju i saniranju postojećih zelenih površina.

Sav sadni materijal treba da je kvalitetan, da ima odgovarajuću starost i da je prilagođen uslovima.

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

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

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

Vodovoda 1,5 m

Kanalizacije 1,5 m

NN vod 2,5 m

TT mreža 1,0 m

Gasovoda 2,0 m

Drveće saditi na udaljenosti 2 m od kolovoza, a od objekta 4,5-7 m u zavisnosti od vrste sadnice i veličine korena i krošnje. Sadnice treba da su I klase minimum 4-5 godina starosti.

Izbor dendrološkog materijala orjentisati na autohtone vrste otporne na teže uslove vegetiranja (otporne na prašinu, gasove...).

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

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

4.10. PRAVILA ZA IZGRADNJU MREŽE I OBJEKATA JAVNE INFRASTRUKTURE

4.10.1. Pravila za izgradnju elektroenergetske, gasne i TT mreže

Elektroenergetska mreža

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

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

Elektroenergetsku mrežu realizovati prema sledećim uslovima:

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

Kod izbora lokacije TS voditi računa o sledećem:

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

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

Elektroenergetsku mrežu na oba naponska nivoa kablirati.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ukrštanje elektroenergetskih vodova sa državnim putem II reda vrši se mehaničkim podbušivanjem ispod trupa puta, u propisanoj zaštitnoj cevi koja je uvećana za po 3,0 m sa svake strane. Minimalna dubina vodova od najniže kote kolovoza do gornje kote zaštitne cevi iznosi 1,5 m. Paralelno vođenje elektroenergetskih kablova sa državnim putem II reda može se izvesti na minimalnom rastojanju od 3,0 m.

Prilikom postavljanja nadzemnih instalacija voditi računa o tome da se stubovi postave na rastojanju koje ne može biti manje od visine stuba, mereno od spoljne ivice zemljišnog pojasa puta, kao i da se obezbedi sigurnosna visina od 7,00 m od najviše kote kolovoza do lančanice, pri najnepovoljnijim temperaturnim uslovima.

Ukrštanje elektroenergetskog voda sa železničkom prugom je moguće planirati pod uglom od 90°, a izuzetno se može planirati pod uglom ne manjim od 60°. Dubina ukopavanja ispod železničke pruge mora iznositi minimum 1,80 m mereno od kote gornje ivice praga do kote gornje ivice zaštitne cevi.

Paralelno vođenje elektroenergetskih kabova sa železničkom prugom je moguće u infrastrukturnom pojasu, van pružnog pojasa.

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

Svetiljke za javno osvetljenje postaviti na kandelaberske stubove odgovarajuće visine.

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

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

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

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

Gasovodna mreža

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gasni priključak

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

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

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

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

Telekomunikaciona mreža

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

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

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

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

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

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

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

Paralelno vođenje i ukrštanje TK kablova sa gasovodnom mrežom izvesti na međusobnom rastojanju od najmanje 0,4 m kada je reč o podzemnim kablovima i nastavcima (ovo rastojanje može biti u izuzetnim slučajevima i 0,2 m pri čemu je gasovod potrebno postaviti u zaštitnu cev celom dužinom paralelnog vođenja i ukrštanja), odnosno 2 m kada je reč o kablovskim razdelnicima (ovo rastojanje može biti u izuzetnim slučajevima 1 m ukoliko je gasovod odgovarajuće označen).

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

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

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

Za trase KDS koristiti planirane trase TK vodova.

4.10.2. Pravila za izgradnju vodovodne i kanizacione mreže

- Predmetni kompleks je snabdeven dovoljnom količinom zdravstveno ispravne, pitke vode iz javne vodovodne mreže za sanitarnu potrošnju i protivpožarnu zaštitu.
- Prilikom izgradnje novih objekata predvideti vodomerni za svakog novog potrošača zasebno.
- Vodomerni smestiti u propisno vodomerno okno. u Jedno vodomerno okno se može smestiti više vodomera za svakog potrošača posebno, u skladu sa Uslovima koje propiše JKP "Vodovod i kanizacija" iz Subotice
- Uslove i odobrenje za priključenje na javnu vodovodnu i kanizacionu mrežu zatražiti od JKP "Vodovod i kanizacija" iz Subotice.
- Odvođenje sanitarno-fekalnih i atmosferskih voda je rešeno priključenjem na postojeću javnu kanizacionu mrežu.
- Sistem kanisanja javne kanizacione mreže je mešoviti (opšti).
- U slučaju izgradnje većih kompleksa predvideti retenzijske oaze atmosferske vode odgovarajuće zapremine (za atmosferske vode čije količine su veće od 1 l/s/ha).
- Za atmosferske vode sa zauljenih i zaprljanih površina moraju se predvideti odgovarajući objekti za izdvajanje masti, ulja i drugih nečistoća (separator – taložnik) pre ispuštanja u javnu kanizaciju
- Kvalitet efluenta koji se ispušta u javnu kanizacionu mrežu mora ispunjavati uslove propisane Uredbom o graničnim vrednostima emisije zagađujućih materija u vode i rokovima za njihovo dostizanje (Sl. glasnik RS 67/11 i 01/16) i Odluke o javnoj kanizaciji (Sl. list grada Subotice 29/15)
- Odvođenje atmosferskih voda sa kolovoza i parkinga rešiti putem slivnika (tačkastih i podužnih). Mesta slivnika uskladiti sa poprečnim i podužnim padovima nivelete.
- Prilikom izgradnje, nivo podzemne vode (u zavisnosti od geomehničkih uslova na terenu) mora biti ispod dna radne jame.
- Dubina ukopavanja kod vodovodne mreže mora da obezbedi najmanje 1.0 m sloja zemlje iznad cevi, dok kod kanizacione mreže taj sloj mora da bude najmanje 0,8 m zemlje iznad cevi. Ukoliko se ovaj nadsloj ne može obezbediti, trasu smestiti u u zaštitnu cev. U slučaju potrebe, izvršiti nasipanje terena kako bi se obezbedio propisani nadsloj.

V GRAFIČKI PRILOZI

- **Grafički prilozi postojećeg stanja**

- | | | |
|------|--|--------|
| 5.1. | Izvod iz PGR-a X za zonu „Peščara“ u Subotici | 1:5000 |
| 5.2. | Postojeće stanje – detaljna namena površina u obuhvatu plana | 1:1000 |

- **Grafički prilozi planskih rešenja**

- | | | |
|------|--|--------|
| 5.3. | Geodetska podloga sa granicom Plana | 1:1000 |
| 5.4. | Detaljna namena površina u granicama plana sa podelom na karakteristične celine | 1:1000 |
| 5.5. | Regulaciono-nivelacioni plan sa planom saobraćajnica i uređenja zelenih površina | 1:1000 |
| 5.6. | Plan mreže i objekata infrastrukture sa sinhron planom | 1:1000 |
| 5.7. | Plan sprovođenja | 1:1000 |