

27-59-/15

ГРАД СУБОТИЦА
GRAD SUBOTICA
SZABADKA VÁROS



**PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA BLOKOVE 196 I 197 JUŽNO OD
ŽELEZNIČKE PRUGE SUBOTICA-SEGEDIN NAMENJENE ZA
KOMERCIJALNE FUNKCIJE U SUBOTICI**

Skupština Grada Subotice, na 4.sednici
održanoj dana 29.09.2016. godine
donela je Odluku o donošenju Plana
pod brojem I-00-350-46/2016

Predsednik S.G. Subotice
Tivadar Bunford, dipl. inž. građ.



ЈП ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАДА СУБОТИЦЕ
JP RAVNATELJSTVO ZA IZGRADNJU GRADA SUBOTICE
SZABADKA VÁROS ÉPÍTÉSI IGAZGATÓSÁGA KÖZVÁLLALAT
SUBOTICA TOWN DEVELOPMENT MAGISTRY PE

Direktor:
BLAU PETER , dip.inž.elekt.

Subotica, septembar, 2016. godine

NARUČILAC: **GRAD SUBOTICA**

NOSILAC IZRADE: **GRADSKA UPRAVA – SEKRETERIJAT ZA
GRAĐEVINARSTVO**

OBRAĐIVAČ: **JP „DIREKCIJA ZA IZGRADNJU GRADA SUBOTICE”**

BROJ UGOVORA: **27-59-/15**

NAZIV PLANA: **PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA BLOKOVE 196 I 197
JUŽNO OD ŽELEZNIČKE PRUGE SUBOTICA-SEGEDIN
NAMENJENE ZA KOMERCIJALNE FUNKCIJE U SUBOTICI**

ODGOVORNI
URBANISTA **KAROLJ TERTELI, dipl.inž.arh, odgovorni urbanista**

STRUČNI TIM: **LASLO JUHAS, dipl.inž.saobr.
SNEŽANA DAVIDOVIĆ, dipl.inž.grad.
ANTE STANTIĆ, el.inž.
GABOR POŠA, inž.geod.**

ŠEF SLUŽBE
URBANISTIČKOG
I PROSTORNOG
PLANIRANJA: **KORNELIJA EVETOVIĆ CVIJANOVIĆ, dipl.ing.arh.
odgovorni urbanista**

S A D R Ž A J :

OPŠTI DEO

- 1.1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA DONOŠENJE PLANA
- 1.2. OPIS OBUHVATA PLANA SA POPISOM KATASTARSKIH PARCELA
- 1.3. OPIS POSTOJEĆEG STANJA
 - 1.3.1. POSTOJEĆA NAMENA PROSTORA I OSNOVNE URBANISTIČKE KARAKTERISTIKE PROSTORA
 - 1.3.1.1. Postojeće stanje - bilans površina*
 - 1.3.2. POSTOJEĆA KOMUNALNA OPREMLJENOST PROSTORA
 - 1.3.2.1. Analiza saobraćajnica*
 - 1.3.2.2. Analiza i kapaciteti javne i komunalne infrastrukture*
 - 1.3.2.2.1. Elektroenergetska, gasovodna i telekomunikaciona mreža*
 - 1.3.2.2.2. Vodovodna i kanalizaciona mreža*
 - 1.3.3. ANALIZA POSTOJEĆEG JAVNOG I DRUGOG ZELENILA

PLANSKI DEO

II PRAVILA UREĐENJA PROSTORA

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

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

2.5.1. Objekti javne namene

2.5.2. Saobraćajne površine

2.5.3. Javne zelene površine

2.6. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA MREŽE JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

2.6.1. Elektroenergetska, gasovodna i telekomunikaciona mreža

2.6.2. Vodovodna i kanalizaciona mreža

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

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

2.9. USLOVI ZAŠTITE PROSTORA

2.9.1. Uslovi i mere zaštite nepokretnih kulturnih dobara

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

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

2.9.4. Uslovi za evakuaciju otpada

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

2.11. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE

III PRAVILA GRAĐENJA

3.1. URBANISTIČKI USLOVI I PRAVILA GRAĐENJA PO ZONAMA

3.1.1. Zona poslovanja sa proizvodnjom

3.2. USLOVI ZA IZGRADNJU MOGUĆIH KOMPATIBILNIH NAMENA

3.3. USLOVI ZA ZAŠTITU SUSEDNIH OBJEKATA

3.4. USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU, DOGRADNJU I ADAPTACIJU POSTOJEĆIH OBJEKATA

3.5. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA

3.5.1. Opšti uslovi za izgradnju objekata

3.5.2. Uslovi za arhitektonsko i estetsko oblikovanje elemenata objekata

- 3.6. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU
 - 3.6.1. *Elektroenergetske, gasne i TT instalacije*
 - 3.6.2. *Vodovod i kanalizacija*
- 3.7. POSEBNA PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA
- 3.8. PRAVILA ZA IZGRADNJU POVRŠINA JAVNE NAMENE - ULICA
 - 3.8.1. *Pravila za izgradnju saobraćajne mreže*
 - 3.8.2. *Pravila za izgradnju i uređenje javnih zelenih površina*
- 3.9. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA
- 3.10. LOKACIJE ZA KOJE JE OBAVEZNA IZRADA PROJEKTA PARCELACIJE, ODNOSNO PREPARCELACIJE
- 3.11. PRAVILA ZA IZGRADNJU MREŽE I OBJEKATA JAVNE INFRASTRUKTURE
 - 3.11.1. *Pravila za izgradnju elektroenergetske, gasne i TT mreže*
 - 3.11.2. *Pravila za izgradnju vodovodne i kanalizacione mreže*

IV GRAFIČKI PRILOZI

● Grafički prilozi postojećeg stanja

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

● Grafički prilozi planiranih rešenja

- 4.2. Geodetska podloga sa granicom Plana 1 :1000
- 4.3. Plan detaljne namene površina u granicama plana 1:1000
- 4.4. Regulaciono nivelacioni plan sa analitičko –geodetskim elementima za obeležavanje 1:1000
- 4.5. Plan mreže i objekata infrastrukture sa sinhron planom 1:1000

V DOKUMENTACIJA

OPŠTI DEO

1.1. PRAVNI I PLANSKI I OSNOV ZA DONOŠENJE PLANA

Na osnovu Odluke o izradi Plana detaljne regulacije za blokove 196 i 197 južno od železničke pruge Subotica – Segedin namenjene za komercijalne funkcije, broj I-00-350-55/2015 ("Službeni list Grada Subotica", broj 38/15), pristupilo se izradi Plana detaljne regulacije za blokove 196 i 197 južno od železničke pruge Subotica – Segedin namenjene za komercijalne funkcije u Subotici (u daljem tekstu: Plan).

Sastavni deo Odluke je Rešenje Gradske uprave Grada Subotice – Sekretarijata za građevinarstvo broj: IV-05-350-31.1/2015 od 11.08.2015. godine, o nepristupanju izradi strateške procene uticaja na životnu sredinu.

Naručilac plana je Grad Subotica.

Pravni osnov za izradu Plana detaljne regulacije je;

Zakon o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS“ broj 72/09, 81/09-ispr., 64/10- Us, 24/11, 121/12, 42/13-US i 50/13-US i 98/13US, 132/14 i 145/14) - u daljem tekstu Zakon

Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“, broj 64/15).

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

Prema PGR-u prostor unutar **blokova 196 i 197** namenjuje se poslovno-komercijalnim funkcijama.

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

U skladu sa članom 48 zakona za potrebe izrade Nacrta Plana detaljne i čl. 46 Pravilnika o sadržini načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja (Sl. Glasnik RS br, 64/2015) regulacije prikupljeni su 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 detaljne regulacije).

1.2. OPIS OBUHVATA PLANA SA POPISOM KATASTARSKIH PARCELA

Prostor definisan granicom Plana nalazi se središnjem delu prostora obuhvaćenog granicama građevinskog područja utvrđenog Planom generalne regulacije VII za zone „Kertvaroš“ i „Novi grad“ i delove zona „Mali Radanovac“, „Radanovac“ i „Palić“ u Subotici („Sl. list grada Subotice“ br. 11/2014 i 12/2014).

Granicu obuhvata plana čine: sa zapada linija međe k.p. br. 14456/2, sa severozapada granica međe poslovnog kompleksa DOO "Javna skladišta", sa severa granica pružnog pojasa pruge Subotica – Horgoš, sa istoka linija međe k.p. br. 14395/2 K.O. Novi grad i sa juga regulacija atarskog puta na k.p. br. 14792/2 Novi grad. koja ujedno čini i granicu građevinskog rejona GP Subotica – Palić do 2020. god. od tačke 82 do 84.

Planom su obuhvaćene k.p. br. 14396, 14397, 14398, 14399, 14400, 14401, 14402, 14403, 14404, 14405, 14406/1, 14406/2, 14407, 14408, 14409, 14410, 14411, 14412/1, 14412/2, 14413/1, 14413/2, 14413/3, 14414/1, 14414/2, 14415, 14416, 14417/1, 14417/2, 14418, 14419, 14420, 14421, 14422, 14423, 14424, 14425/1, 14425/2, 14426/1, 14426/2, 14427, 14428, 14429, 14430, 14431/1, 14431/2, 14431/3, 14431/4, 14432/1, 14432/2, 14432/3, 14432/4, 14432/5, 14432/6, 14433/1, 14433/2, 14433/3, 14433/4, 14434/1, 14434/2, 14435/1, 14435/2, 14435/3, 14436/1, 14436/2, 14436/3, 14437/1, 14437/2, 14438/1, 14438/2, 14439/1, 14439/2, 14440/1, 14440/2, 14441/1, 14441/2, 14441/3, 14442/1, 14442/3, 14442/4, 14442/5, 14443/1, 14443/2, 14443/5, 14443/6, 14443/8, 14443/9, 14443/11, 14443/12, 14444/1, 14444/3, 14444/5, 14445/1, 14445/3, 14445/6, 14445/8, 14446/2, 14446/3, 14446/4, 14446/5, 14447/1, 14447/4, 14448/2, 14448/3, 14449/2, 14449/3, 14450/2, 14450/3, 14451/2, 14451/3, 14452, 14453/1, 14453/3, 14455, 14456/1, 14457/1, 14457/3, 14457/4, 14458 K.O. Novi grad.

Granicom obuhvata pored parcela prostora namenjenog za zone poslovanja sa proizvodnjom obuhvaćen je i širi prostor sa kojeg će se realizovati saobraćajni priključci i priključci na komunalnu infrastrukturu.

Koordinatama karakterističnih prelomnih tačaka 1-31 definisan je položaj granice obuhvata plana :

GR.1	399546.091	106202.945	GR.17	400601.548	106085.787
GR.2	399632.131	106216.013	GR.18	400602.884	106075.670
GR.3	399635.401	106205.251	GR.19	400587.185	106073.402
GR.4	399640.229	106179.051	GR.20	400208.567	106011.376
GR.5	399644.132	106174.185	GR.21	400071.900	105991.655
GR.6	399838.016	106203.468	GR.22	399784.835	105950.498
GR.7	399904.768	106267.544	GR.23	399603.355	105925.219
GR.8	399913.090	106270.109	GR.24	399605.383	105934.202
GR.9	399920.789	106278.124	GR.25	399593.173	105932.590
GR.10	399928.105	106305.443	GR.26	399592.197	105938.221
GR.11	399919.023	106380.699	GR.27	399590.660	105946.952
GR.12	399924.005	106381.443	GR.28	399556.147	105946.094
GR.13	400071.956	106404.386	GR.29	399538.546	105953.601
GR.14	400311.006	106440.495	GR.30	399435.803	106098.266
GR.15	400540.054	106475.098	GR.31	399424.645	106184.246
GR.16	400597.085	106090.652			

1.3. OPIS POSTOJEĆEG STANJA

1.3.1. POSTOJEĆA NAMENA PROSTORA I OSNOVNE URBANISTIČKE KARAKTERISTIKE PROSTORA

Predmetni prostor koji se razrađuje planom većim delom čini ne izgrađenu površinu. Izuzetak čini parcela u zapadnom delu obuhvata na kojoj postoje izgrađeni objekti poljoprivrednog domaćinstva. Ostatak površine koja se planski razrađuje većim delom se koristi za poljoprivredno zemljište.

Neposredno okruženje prostora koje je obuhvaćeno Planom predstavlja postojeći poslovni kompleks DOO "Javna skladišta". Ovaj kompleks nije uključen u obuhvat plana.

Planom generalne regulacije utvrđena je obaveza izrade plana detaljne regulacije za prostor obuhvaćen Planom.

Obuhvaćeno područje nije ranije razrađivano urbanističkim planovima.

Planom će se utvrditi prostori za izgradnju objekata primarnih poslovnih i komercijalnih sadržaja sa mogućim formiranjem sekundarne zone proizvodnje u skladu sa mogućom zastupljenošću na nivou zone i prostornim mogućnostima i ograničenjima samog bloka.

1.3.1.1. POSTOJEĆE STANJE - BILANS POVRŠINA

Tabela 1.

NAMENA ZEMLJIŠTA	POVRŠINA (ha)	(%)
POLJOPRIVREDNO GAZDINSTVO	0,2	0.52
NEIZGRAĐENE POVRŠINE - poljoprivredno	38,15	99,48
UKUPNO:	38,35	100%

1.3.2. POSTOJEĆA KOMUNALNA OPREMLJENOST PROSTORA

1.3.2.1. ANALIZA SAOBRAĆAJNICA

Planom detaljne regulacije obuhvaćeno područje nalazi u celosti unutar građevinskog rejonu, definisanog Generalnim planom Subotica – Palić do 2020 godine ("Službeni list Opštine Subotica" br. 16/06, 17/06) uprkos tome izgrađeni putni pravci nisu zastupljeni izuzev atarskih puteva na:

- katastarskoj parceli 14790/1 KO Novi Grad koji se pruža u infrastrukturnom pojasu železničke pruge Subotica – Horgoš sa regulacionom širinom od 5 do 9 m,
- katastarskim parcelama 14792/2 i 14792/3 KO Novi Grad sa pravcem pružanja istok – zapad i regulacionom širinom od 5 m, i nalazi se na trasi planirane gradske saobraćajnice koja treba da poveže Palić sa Suboticom.
- katastarskim parcelama 14417/1 i 14417/2 KO Novi Grad sa pravcem pružanja jugoistok – severozapad sa regulacionom širinom od 5 m. Ovaj atarski put na terenu ne postoji i planom se predviđa njegovo ukidanje.

Prema postojećem stanju severna granica obuhvata plana poklapa se sa južnom međnom linijom železničkog pravca Subotica – Horgoš. S obzirom da se katastarske parcele železnice nalaze izvan obuhvata plana ovim planom one se ne obrađuju.

1.3.2.2. ANALIZA I KAPACITETI JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

1.3.2.2.1. Elektroenergetska, gasovodna i telekomunikaciona mreža

Na prostoru u granicama obuhvata Plana izgrađena je nadzemna niskonaponska elektroenergetska mreža, i to samo u zapadnom delu predmetnog prostora.

Telekomunikaciona, KDS i distributivna gasovodna mreža na prostoru koji obuhvata ovaj plan nije izgrađena.

1.3.2.2.2. Vodovodna i kanalizaciona mreža

Na predmetnom prostoru javna vodovodna mreža nije izgrađena.

Na predmetnom prostoru postoji AB kolektor i otvoreni kanal sliva kolektora K VII. Kolektor je armirano-betonski, prečnika 1500 mm, i evakuše otpadne sa svog sliva (severno od predmetne teritorije). Uliva se preko ulivne građevine u otvoreni kanal, koji evakuše sve otpadne vode do gradskog uređaja za prečišćavanje otpadnih voda (UPOV). Navedeni otvoreni kanal čini deonicu meliorativnog kanala (Radanovački kanal K-1), koji ima funkciju prikupljanja i evakuacije viška atmosferskih i podzemnih voda sa uzvodne teritorije. Dakle, deonica otvorenog kanala u okviru obuhvata plana objedinjuje atmosferske i podzemne vode Radanovačkog kanala K- i otpadne vode kolektora K VII i evakuše do UPOV-a.

1.3.3. ANALIZA POSTOJEĆEG JAVNOG ZELENILA

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

PLANSKI DEO

II PRAVILA UREĐENJA PROSTORA

2.1. KONCEPCIJA UREĐENJA KARAKTERISTIČNIH CELINA ODREĐENIH PLANOM PREMA MORFOLOŠKIM, PLANSKIM OBLIKOVNIM I DRUGIM KARAKTERISTIKAMA

Koncepcija organizacije i uređenja prostora utvrđena je u skladu sa ciljem izrade PDR-a, a to je privođenje predmetnog prostora namenama utvrđenim u PGR-u. Planom će se utvrditi prostori za izgradnju objekata primarnih poslovnih i komercijalnih sadržaja sa mogućim formiranjem sekundarne zone proizvodnje u skladu sa mogućom zastupljenošću na nivou zone i prostornim mogućnostima i ograničenjima samog bloka.

PDR-om je planirano otvaranje novih ulica radi obezbeđivanja potrebnih koridora za saobraćajnu infrastrukturu (kolovoz, trotoar, biciklističke staze, ulično zelenilo) u skladu sa rangom saobraćajnice i komunalnu infrastrukturu (elektroenergetska, gasna i telekomunikaciona mreža sa objektima kao i vodovodna i kanalizaciona mreža) u cilju izgradnje novih urbanih struktura.

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.

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

U okviru obuhvaćenog prostora planirani blokovi uređuju se u skladu sa planiranom funkcijom i načinom korišćenja prostora, na način da su povezani i usaglašeni delovi celokupnog prostora.

Prostor unutar granice obuhvata plana koji se prostire u okviru blokova **A, B, C, D i E** namenjen je **ZONI POSLOVANJA I KOMERCIJALNIH FUNKCIJA**

Unutar **ZONE POSLOVANJA I KOMERCIJALNIH FUNKCIJA** planirana je izgradnja kompleksa iz oblasti poslovnih-komercijalnih, skladišnih i proizvodnih objekata. Stanovanje u okviru zone **nije dozvoljeno**.

Građenje objekata u okviru planiranih kompleksa komercijalno-poslovnih funkcija na građevinskim parcelama utvrđeno je pravilima građenja iz PDR-a uz uslov da stepen zauzetosti parcele bude 50%.

U Zoni **KOMERCIJALNO-POSLOVNIH FUNKCIJA**, ukoliko je parkiranje obezbeđeno u podzemnoj etaži, maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti je 60%.

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

Procenat učešća zelenila u sklopu zone je min 20%.

Maksimalno dozvoljena spratnost objekata u kompleksu komercijalnih funkcija je P+2 (prizemlje + 2sprata).

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

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

2.2. 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 urbanističke celine - zone. Korigovanim i postojećim regulacionim linijama ulica građevinske zone (celine) su podeljene na 5 urbanističkih blokova. Prema preovlađujućoj nameni, celokupan prostor unutar granice plana pripada zoni poslovanja i komercijale sa mogućom zastupljenošću proizvodnih kompleksa.

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

Unutar obuhvaćenog prostora na parcelama ili kompleksima u zoni poslovanja sa proizvodnjom dozvoljena je izgradnja jednog ili više objekata u kojima se odvijaju sledeće delatnosti:

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

Izgradnja objekata u zoni poslovanja vršiće se na osnovu pravila uređenja i građenja iz PDR-a.

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

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

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

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

Broj parking mesta odnosno garaža dimenzionisati na sledeći način:

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

BILANS POVRŠINA

tabela 2.- *PLANIRANO STANJE*

NAMENA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	POVRŠINA (ha)	(%)
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE	6,32	16.5
Zacevljeni krak Radanovačkog kanala K-1	0,22	0.55
ZONA POSLOVANJA SA PROIZVODNOM	31,81	82.95
UKUPNO:	38,35	100%

2.4. 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:

- **POVRŠINE JAVNE NAMENE**, koje obuhvataju prostor površine 6,54 ha, i
- **POVRŠINE OSTALE NAMENE**, koje obuhvataju prostor površine 31,81 ha.

Linije razgraničenja površina javne i ostale namene definisane su prelomnim tačkama novoformiranih linija (analitičko-geodetskim podacima datim na kraju ovog poglavlja) tako da se na osnovu Plana može sprovesti parcelacija i preparcelacija u cilju sprovođenja razgraničenja ovih površina.

POVRŠINE JAVNE NAMENE

Površine za javne namene obuhvataju prostore izgrađene ili namenjene za uređenje ili izgradnju javnih objekata ili javnih površina za koje se utvrđuje opšti interes u skladu sa posebnim zakonom.

Predložene površine javne namene čine 17% predviđenog građevinskog područja, odnosno 6,54 ha.

Za površine javne utvrđuje se zemljište koje je dalje razgraničeno na sledeće zone u pogledu namene površina:

- 1. KORIDOR GRADSKJE SAOBRAĆAJNICE I REDA (ISTOČNA OBILAZNICA - PRSTEN)**
- 2. PLANIRANE SABIRNE ULICE**
- 3. Zacevljeni krak Radanovačkog kanala K-1**

1. Koridor planirane gradske saobraćajnice I reda

Planirani krak koridora gradske saobraćajnice I reda koji prolazi kroz obuhvat Plana planiran je Generalnim planom Subotica – Palić do 2020. god i Planom generalne regulacije VII za zone „Kertvaroš“ i „Novi grad“ i delove zona „Mali Radanovac“, „Radanovac“ i „Palić“ u Subotici.

2. Planirane sabirne ulice

Prostor obuhvaćen Planom nema izgrađenu saobraćajnu mrežu. Planiranim poslovnim kompleksima prilazi će se direktno sa planirane gradske saobraćajnice I reda planirane istočne obilaznice. Saobraćajnim rešenjima Plana planiraju se četiri nove ulice koje će povezivati buduće korisnike planiranih blokova.

3. Zacevljeni krak Radanovačkog kanala K-1

Postojeće parcele DTD-a ispod kojih postoji izgrađen AB kolektor K VII. Kolektor je armirano-betonski, prečnika 1500 mm, i evakuiše otpadne sa svog sliva (severno od predmetne teritorije).

POVRŠINE OSTALE NAMENE

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

Površine za ostale namene obuhvataju prostor od 33,81 ha i u celosti pripadaju:

- ZONI POSLOVANJA SA PROIZVODNOM

Zona poslovanja sa proizvodnjom

Sve površine za ostale namene (unutar blokova A, B, C, D i E) svrstane su u zonu poslovanja sa proizvodnjom. Za uređenje i izgradnju objekata u ovoj zoni primenjuju se pravila građenja iz Plana (poglavlje 3.1).

2.4.1. POPIS PARCELA I OPIS LOKACIJA ZA JAVNE POVRŠINE

Površine javne namene su prostori određeni planskim dokumentom za uređenje ili izgradnju objekata javne namene ili javnih površina za koje je predviđeno utvrđivanje javnog interesa u skladu sa posebnim zakonom. Planom su definisane regulacione linije koje će razdvajati površine određene javne namene od površina za ostale namene tako da se na osnovu Plana može sprovesti parcelacija i preparcelacija u cilju razgraničenja građevinskog zemljišta.

PDR-om za površine javne namene predviđeni su koridori planiranih ulica kao i postojeće parcele na kojim je izgrađen AB kolektor K VII.

2.4.2. ELEMENTI ZA PARCELACIJU GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA NAMENJENOG ZA JAVNE POVRŠINE - ULICE

Razgraničenje građevinskog zemljišta sa geodetskim elementima za obeležavanje parcela namenjenog za javne površine izvršeno je utvrđivanjem granica koje određuju regulacione linije ulica od parcela građevinskog zemljišta za ostale namene definisane na graf. prilogu br. 4. Regulaciono –nivelelacioni plan sa analitičko –geodetskim elementima za obeležavanje

Analitičko-geodetski podaci za obeležavanje granica građevinskog zemljišta namenjenog za javne površine utvrđeni su koordinatama prelomnih tačaka u svemu kao na grafičkom prilogu 4.4.

R1	399895.894	105990.177
R2	399928.564	105994.804
R3	400466.376	106076.870
R4	399907.910	106203.805
R5	400434.306	106282.921
R6	400431.593	106301.221
R7	399934.076	106233.524
R8	399931.297	106251.267
R9	400042.150	106385.460
R10	400053.530	106391.902

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

2.5.1. OBJEKTI JAVNE NAMENE

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

- **OBJEKTI KOMUNALNE DELATNOSTI**

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

2.5.2. SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

Ulična mreža i drumski saobraćaj

Planom detaljne regulacije planirano je korekcija regulacionih širina atarskih puteva, i to proširenje atarskog puta na katastarskoj parceli 14790/1 KO Novi Grad na 9.5 m radi obezbeđivanja pristupa katastarskim parcelama uz železničku prugu. Regulacionu širinu atarskog puta na katastarskim parcelama 14792/2 i 14792/3 KO Novi Grad potrebno je proširiti na 23 m radi obezbeđivanja prolaska planirane gradske saobraćajnice između Palića i Subotice, kao i ostale komunalne infrastrukture za potrebe okolnih sadržaja.

Planom detaljne regulacije je takođe planirano otvaranje 4 nove ulice sa regulacionim širinama od 18 m kako je to prikazano na grafičkim prilogima. Otvaranjem novih ulica oformljene su novi blokovi u obuhvatu plana čime je obezbeđena znatno bolja pristupačnost ostalom građevinskom zemljištu u odnosu na sadašnje stanje.

Planom detaljne regulacije je dalje planirano otvaranje nove ulice u krajnjem istočnom delu obuhvata plana koji je deo mreže gradskih saobraćajnica i treba da omogući denivelisani prelazak preko železničke pruge vezu sa severnom komercijalnom i industrijskom zonom između Subotice i Palića. Planirana regulaciona širina ove ulice iznosi 40 m zbog potrebe smeštaja objekta denivelisanog pružnog prelaza uz dalje obezbeđivanje pristupa ostalom građevinskom zemljištu u okolini.

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

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

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

Stacionarni saobraćaj

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

Železnički saobraćaj

Iako planom detaljne regulacije nisu obuhvaćene katastarske parcele preko kojih prelazi železnička pruga Subotica – Horgoš neposredna blizina pruge je od uticaja na sadržaje u obuhvatu Plana detaljne regulacije. Neposredno uz međnu liniju katastarskih parcela čiji je korisnik železnica u infrastrukturnom koridoru nalazi se atarski put na katastarskoj parceli 14790/1 KO Novi Grad. Planom detaljne regulacije je planirana korekcija regulacionih linija ove ulice i izgradnja kolovoza širine 6 m u istom radi obezbeđivanja pristupa katastarskim parcelama uz železničku prugu. Planirana udaljenost od osovine železničke pruge do najbliže tačke gornjeg stroja kolovoza iznosi 12m. Pre definisanja osnovnih elemenata denivelisanog prelaza (podvožnjak ili nadvožnjak) potrebno je izvršiti geomehanička ispitivanja tla, odrediti nivo podzemnih voda i definisati ostale relevantne tehničke elemente za sam objekat denivelisanog prelaza.

2.5.3. JAVNE ZELENE POVRŠINE

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

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

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

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

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

2.6. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA MREŽE JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

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

2.6.1. ELEKTROENERGETSKA, GASOVODNA I TELEKOMUNIKACIONA MREŽA

Elektroenergetska mreža

Prema podacima iz Prethodnih uslova i mišljenja za potrebe izrade Plana detaljne regulacije za blokove 196 i 197 južno od železničke pruge Subotica – Segedin namenjene za komercijalne funkcije u Subotici pod brojem **87.1.0.0.-D.07.09.-49416** od 23.02.2016. godine koje je dostavila **ELEKTROPRIVREDA SRBIJE, EPS DISTRIBUCIJA**, posmatrano područje nema rešeno snabdevanje električnom energijom za traženu snagu.

Osnovni objekat za snabdevanje je transformatorska stanica TS 110/20 kV „Subotica 2“.

Predviđa se izgradnja novog 20 kV kablovskog voda od TS 110/20 kV „Subotica 2“ (novi izvod) do novougrađenog GRS ispred STS-200 Palić koja se napaja sa 20 kV izvoda „Park“ iz TS 110/20 kV „Palić“. Pomenuti kablovski vod gradio bi se duž pružnog pojasa pruge Subotica – Horgoš (južna strana pruge), i omogućio bi kvalitetno i pouzdano dvostrano napajanje predmetnog prostora električnom energijom.

Pored ovog 20 kV kablovskog voda, za snabdevanje potrošača u granicama obuhvata Plana potrebno je predvideti izgradnja sledećih elektroenergetskih objekata:

- izgradnja novih distributivnih trafostanica tipa MBTS, 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 energetskih oslonaca - TS 110/20 kV. Novi rasplet 20 kV kablovskih vodova trebalo bi da omogući dvostrano napajanje distributivnih TS, kao i sučeljavanje 20 kV izvoda iz više TS 110/20 kV čime bi se postiglo sigurnije napajanje i bolja raspodela opterećenja.

- izgradnja potrebnog broja 0,4 kV kablovskih izvoda iz novih i postojećih distributivnih trafostanica

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

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

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

Trafostanice graditi kao MBTS (montažno-betonska trafostanica), KTS (kompaktna trafostanica) ili ZTS (zidana trafostanica). 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 u ulicama koje nisu predviđene za korekciju regulacije, dok se u korigovanim i novoplaniranim ulicama javna rasveta planira postavljanjem novih kandelabera istog ili sličnog tipa kao postojeći. Napajanje kandelaber svetiljki rešiti putem niskonaponskog podzemnog kabla. 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, ne postoji izgrađena distributivna gasna mreža (DGM). Distributivni gasovod dimenzije Ø 250 x 22,4 mm u Lošinjskoj ulici završava kod pružnog prelaza za ulicu Đorđa Natoševića.

Toplifikacija objekata kao i snabdevanje ovim energentom objekata na predmetnom prostoru planirana je priključenjem na novu gasovodnu mrežu koja će se izgraditi u planiranim ulicama u

onim delovima gde bude postojao interes za priključenje objekata, i povezati sa postojećom gasovodnom mrežom.

Ukoliko nakon izgradnje DGM dođe do 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 za blokove 196 i 197 južno od železničke pruge Subotica – Segedin namenjena za komercijalne funkcije u Subotici od strane **JKP "SUBOTICAGAS"** iz Subotice, Jovana Mikića 58, izdati pod brojem **95-1/16** od dana 24.02.2016. godine

Telekomunikaciona mreža

U granicama obuhvata predmetnog Plana ne postoji izgrađena telekomunikaciona (TK) infrastruktura „Telekoma Srbija“.

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

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

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

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

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

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

TK objekti i TK kablovi koji će se pojaviti na posmatranom području i koji će potencijalno biti ugroženi izgradnjom novih ili rekonstrukcijom postojećih objekata moraju se adekvatno zaštititi ili

izmestiti, i u cilju zaštite TK infrastrukture potrebno je pre početka izrade projektne dokumentacije i izvođenja bilo kakvih radova na predmetnom području pribaviti odgovarajuće tehničke uslove odnosno saglasnosti od "Telekoma Srbija" a.d.

Za potrebe izrade Plana detaljne regulacije pribavljeni su 16.03.2016. 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 blokove 196 i 197 južno od željezničke pruge Subotica – Segedin namenjen za komercijalne funkcije u Subotici pod brojem **60528/2 JB**.

Unutar obuhvata Plana detaljne regulacije ne postoji izgrađena telekomunikaciona KDS infrastruktura.

Ukoliko se u narednom periodu (period očekivanog trajanja PDR-a) javi interes za KDS uslugama, potrebno je predvideti polaganje KDS infrastrukture u okviru postojećih i planiranih saobraćajnica na predmetnom prostoru.

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.

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

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 Plan detaljne regulacije za blokove 196 i 197 južno od željezničke pruge Subotica – Segedin u Subotici, pod brojem **2016-29493/2**.

2.6.2. VODOVODNA I KANALIZACIONA MREŽA

Na predmetnom prostoru javna vodovodna mreža nije izgrađena. Istočno od predmetne teritorije je Vodozahvat II, po kapacitetu i važnosti drugo izvoriste za snabdevanje grada pitkom vodom. Vodozahvat II je putem magistralnih cevovoda povezan sa Vodozahvatom I, te čine jednu celinu. Najbliži magistralni vodovod je izgrađen duž Lošinjske ulice, te se predmetna teritorija na njega privazuje.

Vodosnabdevanje i protivpožarna zaštita predmetne teritorije se vrši priključenjem planiranih ogranka, uličnih vodova na navedenu postojeću javnu vodovodnu mrežu. Studija vodosnabdevanja naselja Kelebija, Subotica i Palić, koja predstavlja generalno rešenje vodosnabdevanja Grada Subotice, ne predviđa izgradnju magistralnog vodovoda.

JKP "Vodovod i kanalizacija" iz Subotice, za prostor obuhvaćen ovim Planom, može da obezbedi $Q=10,0$ l/s preko poveza sa magistralnim vodovodom u Lošinjskoj ulici.

Navedena postojeća vodovodna mreža stvara uslove za izgradnju javne vodovodne mreže u planiranim ulicama, te time i mogućnost priključenja potrošača.

Na predmetnom prostoru postoji AB kolektor i otvoreni kanal sliva kolektora K VII. Kolektor je armirano-betonski, prečnika 1500 mm, i evakuiše otpadne sa svog sliva (severno od predmetne teritorije). Uliva se preko ulivne građevine u otvoreni kanal, koji evakuiše sve otpadne vode do gradskog uređaja za prečišćavanje otpadnih voda (UPOV). Navedeni otvoreni kanal čini deonicu meliorativnog kanala (Radanovački kanal K-1), koji ima funkciju prikupljanja i evakuacije viška atmosferskih i podzemnih voda sa uzvodne teritorije. Dakle, deonica otvorenog kanala u

okviru obuhvata plana objedinjuje atmosferske i podzemne vode Radanovačkog kanala K-1 i otpadne vode kolektora K VII i evakuše ih do UPOV-a.

Generalno rešenje kanalizacije Kolektora VII (izrađen marta 1987.) pokriva slivnu površinu peritorije predmetnog Plana. Tokom 2009. izvršena je revizija generalnog rešenja i izrađena je Studija razvoja kanalizacije naselja Subotica i Palić za sliv VII i VIII.

U okviru obuhvaćenog prostora, planira se zacevljenje deonice otvorenog kanala i njeno izmeštanje na parcele javne namene, kako je to na grafičkom prilogu i naznačeno. Do izgradnje zacevljenja postojeći otvoreni kanal ostaje u funkciji. Kapacitet, materijal i ostali hidraulički parametri se usklađuju sa navedenom Studijom kanalizacije nakon definisanja potreba, određivanja kapaciteta priključenja i ostalih merodavnih podataka potrošača.

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

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

Javna kanalizaciona mreža Subotice je izgrađena po opštem (mešovitom) sistemu gradnje, dok se za područje Radanovca i Palića kanalizaciona mreža gradi po separatnom sistemu.

Planirana javna kanalizaciona mreža se priključuje na novi zacevljeni kanal.

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

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

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

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

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

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

Regulaciona linija ulica utvrđuje liniju razgraničenja površina javne namene od površina za ostale namene i predstavlja granicu građevinskih parcela namenjenih za javnu površinu - ulice koja je obeležena i definisana prelomnim tačkama na graf. prilogu br. 4.3. Plana.

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

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

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

U odnosu na utvrđenu niveletu saobraćajnica koja je definisana u rešenju PDR-a potrebno je isplanirati teren pre početka građenja i utvrditi visinsku kotu prizemlja objekata.

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

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

2.9 USLOVI ZAŠTITE PROSTORA

2.9.1. USLOVI I MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA

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

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

2.9.2. USLOVI I MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE I ŽIVOTA I ZDRAVLJA LJUDI

Sastavni deo Odluke o izradi Plana detaljne regulacije za blokove 196 i 197 južno od železničke pruge Subotica – Segedin namenjene za komercijalne funkcije broj I-00-350-55/2015 ("Službeni list Grada Subotica", broj 38/15) je Rešenje Gradske uprave Grada Subotice – Sekretarijata za građevinarstvo broj: IV-05-350-31.1/2015 od 11.08.2015. godine, o nepristupanju izradi strateške procene uticaja 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).
- 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 poslovne objekte a u skladu sa propisima za određenu namenu objekta – vrstu delatnosti, sa odvoženjem na gradsku deponiju, organizovano putem nadležnog komunalnog preduzeća.

2.9.3. 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:

- **Zakona o zaštiti od požara** ("Službeni list RS" br. 111/2009, 20/2015)
- **Zakona o odbrani** («Službeni glasnik RS» br. 116/07, 88/09, 88/09 – dr.zakon i 104/09 – dr. zakon) i drugih važećih propisa i normativa vezanih za ove oblasti.
- **Zakon o vanrednim situacijama** („Sl. Glasnik RS” br. 111/2009, 92/2011 i 93/2012)
- **Pravilnika o tehničkim normativima za spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara** («Službeni list SFRJ» br. 39/91)
- **Pravilnika za elektroinstalacije niskog napona** («Službeni list SRJ» br. 28/95, 21/97 i 63/98)
- **Pravilnika o zaštiti objekata od atmosferskih pražnjenja** («Službeni list SRJ» br. 11/96)
- **Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkom području** («Sl. list SFRJ» br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90)

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

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, 49/83, 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 (Sl glasnik RS br 93/2012) prestale su da važe odredbe koje se odnose na nadležnost JP za skloništa za utvrđivanje uslova i mera zaštite od ratnih dejstava.

Sklanjanje ljudi, materijalnih i kulturnih dobara obuhvata planiranje i korišćenje postojećih skloništa, drugih zaštitnih objekata, prilagođavanje novih i postojećih komunalnih objekata i podzemnih saobraćajnica, kao i objekata pogodnih za zaštitu i sklanjanje, njihovo održavanje i korišćenje za zaštitu ljudi od prirodnih i drugih nesreća.

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

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

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

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

2.9.4. 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 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 dostupnim motornim vozilima radi nesmetanog pražnjenja.

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

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

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

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

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

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

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

Javne prostore, saobraćajne i pešačke površine, prilaze do objekata i projektovanje objekata, planirati u skladu sa odredbama :

- Zakon o sprečavanju diskriminacije osoba sa invaliditetom („Sl glasnik RS“ br. 33/2006) i
- Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama ("Sl. glasnik RS", br. 22/2015).

2.11. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE

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

- prilikom projektovanja voditi računa o obliku, položaju i povoljnoj orijentaciji objekata, kao i o uticaju vetra na lokaciji;
- koristiti klasične i savremene termoizolacione materijale prilikom izgradnje objekata za boravak ljudi (polistireni, mineralne vune, poliuretani, kombinovani materijali, drvo, trska i dr.);
- u instalacijama osvetljenja u objektima i u instalacijama spoljne i dekorativne rasvete upotrebljavati energetske efikasne rasvetne tela.
- postavljati solarne panele (fotonaponske module i toplotne kolektore) kao samostojeće, fasadne i krovne elemente gde tehničke mogućnosti to dozvoljavaju;
- omogućiti postavljanje tzv. zelenih krovova i fasada, kao i korišćenje atmosferskih voda;
- razmotriti mogućnost ugradnje automatskog sistema za regulisanje potrošnje svih energetskih uređaja u objektu.

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

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

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

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

Obavezujuća je primena:

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

III PRAVILA GRAĐENJA

Pravila građenja utvrđena Planom detaljne regulacije bazirana su na pravilima građenja u donetom Planu generalne regulacije „VII“ za zone „Kertvaroš“ i „Novi grad“, kao i izgradnju mreže i objekata javne infrastrukture za koju nije utvrđena dalja razrada urbanističkim projektom.

3.1. URBANISTIČKI USLOVI I PRAVILA GRAĐENJA PO ZONAMA

Pravila građenja su definisana po urbanističkim odnosno namenskim zonama i celinama koje su definisane u Pravilima uređenja i grupisane su kao skup pravila parcelacije i regulacije za određenu vrstu i namenu objekata koji se mogu graditi u toj zoni.

Prostor obuhvaćen planom, prema preovlađujućoj nameni, a u skladu sa svojim specifičnostima spada u sledeću **namensku zonu** za koju su propisana sledeća pravila građenja:

Pravila građenja su osnov za izdavanje Lokacijskih uslova radi dobijanja građevinske dozvole za izgradnju gde su jasno definisane regulacije ulica i gde su građevinske parcele formirane u skladu sa Planom.

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

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

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

Organizacija i uređenje građevinske parcele namenjene građenju poslovno-komercijalnih i proizvodnih objekata prvenstveno je uslovljena vrstom planirane delatnosti. Organizacija parcele utvrđivaće se na osnovu Lokacijskih uslova, a na osnovu važećih normativa i propisa za objekte određene namene, odnosno prema vrsti delatnosti s tim da se na parceli-kompleksu moraju obezbediti i uslovi za parkiranje ili garažiranje vozila kako zaposlenih tako i ostalih korisnika.

Kod izgradnje poslovnih objekata namenjenih javnom korišćenju se moraju ispoštovati uslovi za nesmetano kretanje starih, hendikepiranih i invalidnih lica, a u zavisnosti od namene koja će se odvijati u objektu.

3.1.1. ZONA POSLOVANJA SA PROIZVODNOM

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

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

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

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

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

Minimalna veličina parcele za izgradnju **poslovno-proizvodnih i proizvodnih objekata** unutar prostora obuhvaćenog Planom je **2500 m²**, dok se maksimalna veličina ne uslovljava. Minimalna širina uličnog fronta je **40 m**.

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

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

Parcelacija i preparcelacija dozvoljena je do utvrđenog propisanog minimuma.

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

II Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi na prostoru

Na prostoru u granicama Plana u skladu sa namenom utvrđenom GP-om KOMERCIJALNO-POSLOVNI SADRŽAJI, u zavisnosti od veličine parcele, dozvoljeno je građenje sledećih objekata:

- POSLOVNI objekti u koje su uključeni i objekti servisno-uslužnih delatnosti (npr. stanice za snabdevanje gorivom, praonice vozila..) kao i komercijalni objekti tipa robno-tržnih centara, veleprodajnih objekata.
- POSLOVNO-PROIZVODNI objekat
- POSLOVNO-SKLADIŠNI objekat
- PROIZVODNO-SKLADIŠNI objekat (robno transportne usluge, skladištenje i sl.)
- POSLOVNO-PROIZVODNO-SKLADIŠNI objekat
- DRUGI objekti na parceli, u sklopu planiranih poslovnih kompleksa mogu se graditi i drugi objekti koji su neophodni za obavljanje osnovne delatnosti i to: administrativno upravne zgrade, otvorena i zatvorena skladišta, komunalni objekti, kao i objekti javne namene npr. sportsko - rekreativni objekti.

Dozvoljene proizvodne delatnosti na obuhvaćenom prostoru su iz oblasti:

- proizvodno zanatstvo
- proizvodni pogoni male i velike privrede, magacini i skladišta vezana za proizvodnju ili kao samostalna delatnost koja se prema **Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu (Sl. gl. RS br. 135/04 i 36/09) i Uredbi o utvrđivanju Liste projekata za koje je obavezna procena uticaja (Sl. gl. RS br. 84/05)** ne nalaze se na Listi projekata za koje je obavezna procena uticaja na životnu sredinu, odnosno koje prema karakteristikama proizvodnog i tehničko-tehnološkog procesa ne ugrožavaju životnu sredinu; bukom, vibracijama, emanacijama, štetnim gasovima, vrstom i količinom otpadaka i drugim štetnim uticajima.

Urbanistički uslov je da objekti proizvodne delatnosti na obuhvaćenom prostoru mogu biti realizovani na parceli **minimalne veličine 2500 m²**, uklopljeni u utvrđeni indeks zauzetosti parcele,

a tako da ne ugrožavaju objekte na susednim parcelama, niti uslove življenja u neposrednom urbanom okruženju.

Građenje objekata javne namene 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 površinama ostale namene – unutar formiranih građevinskih blokova, u skladu sa važećim propisima za građenje objekata određene namene i uslovima građenja utvrđenim Planom.

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

III Vrsta i namena objekata čija izgradnja je zabranjena

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

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

IV Položaj objekata na parceli

Građevinske linije planiranih objekata su definisane u odnosu na postojeće i planirane regulacione linije ulica, odnosno granicu javnih površina, a njihov položaj je definisan na grafičkom prilogu broj 5.5. koji je dat u sklopu ovog elaborata. U ovoj zoni je građevinskim linijama definisan prostor za gradnju objekata u okviru kojeg se u skladu sa indeksima mogu graditi objekti.

V Dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele

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

URBANISTIČKI PARAMETRI	ZONA POSLOVANJA SA PROIZVODNJOM
INDEKS ZAUZETOSTI	max. 50 %

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

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

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

VI Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata

Najveća dozvoljena spratnost POSLOVNIH i KOMERCIJALNIH OBJEKATA u zoni je P+2 (prizemlje + dva sprata) ukoliko ne narušavaju utvrđene uslove direktnog dnevnog osunčanja susednih objekata i uz poštovanje propisanih međusobnih udaljenosti od objekata u okruženju i uslova propisanih za obavljanje poslovnih delatnosti, što će se utvrditi Lokacijskom dozvolom u skladu sa uslovima ovog Plana.

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

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

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

VII Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

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

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

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

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

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

Građevinska linija za izgradnju pomoćnih objekata planiranih u smislu drugih objekata na parceli sa poslovnim objektom, utvrdiće se na osnovu Lokacijske dozvole, 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.

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

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

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

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

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.

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

28

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

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

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

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

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

Broj parking mesta dimenzionisati na sledeći način:

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

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

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

XII Uslovi za uređenje pripadajuće parcele objekta

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

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

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

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

XIII Uslovi za ograđivanje građevinske parcele

Građevinske parcele se sa ulične strane mogu ograđivati **transparentnom ogradom do visine 2,0 m.**

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

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

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

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

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

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

3.2. USLOVI ZA IZGRADNJU MOGUĆIH KOMPATIBILNIH NAMENA

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

Promena i precizno definisanje planiranih namena, dozvoljena je kada je planom predviđena bilo koja od kompatibilnih namena.

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

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

Na grafičkom prilogu br. 4.4. definisane su minimalne udaljenosti građevinskih od regulacionih linija, za sve kompatibilne namene udaljenost može biti veća i definišće se prilikom izrade Urbanističkog projekta.

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

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

Kompatibilne tercijarne i neprivredne delatnosti koje ne utiču negativno na životnu sredinu spadaju: (robno-tržni, snabdevački, komercijalni, ugostiteljski, poslovno administrativni sadržaji...).

Organizacija parcele i građevinske linije utvrdiće se Urbanističkim projektom s tim da se ispoštuju RL i GL, indeks zauzetosti 50%, maksimalno dozvoljena spratnost objekata je P+2+Pk (prizemlje + dva sprata + potkrovlje).

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

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

- indeks zauzetosti parcele maks. 50% u indeks zauzetosti se ne računaju otvoreni sportski tereni
- ukupan indeks zauzetosti, računajući objekte i otvorene sportske terene je maksimalno 60%.
- spratnost objekata maks. P+2
- zelene površine min. 30% .U zelene površine se računaju i otvoreni travnati sportski tereni
- Minimalna veličina parcele je 1 500 m².

3.3. 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 treba da prethodi geomehaničko ispitivanje tla na kojem se gradi objekat, obaveza provere stabilnosti temelja objekta ili objekata uz koje se planirani objekat dograđuje, kao i obaveza zaštite susednog objekta.

3.4. USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU, DOGRADNJU i ADAPTACIJU POSTOJEĆIH OBJEKATA

Izuzetno postojeći objekti na prostoru Plana u okviru poljoprivrednog domaćinstva na k.p. br. 14455 K.O. Novi grad mogu biti obnovljeni, rekonstruisani, dograđeni, adaptirani, u skladu sa namenom i uslovima utvrđenim Planom.

Dogradnja objekta može se vršiti do utvrđenog maksimalnog indeksa zauzetosti građevinske parcele, kao i maksimalne dozvoljene spratnosti, uz poštovanje utvrđenih međusobnih udaljenosti objekata na sopstevnoj i susednim parcelama, udaljenosti od regulacione linije i granica susednih parcela u skladu sa uslovima građenja objekata prema vrsti i nameni. Za izgrađene objekte čija udaljenost od susedne parcele iznosi manje od 2 m, horizontalni gabarit se ne može dalje pomerati ka susednoj parceli.

Dozvoljena je adaptacija tavanskog prostora u koristan prostor, ukoliko prostorije u adaptiranom tavanskom prostoru ispunjavaju tehničke propise i normative za planiranu namenu.

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

3.5. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA

3.5.1. Opšti uslovi za izgradnju objekata

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

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

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

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).

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

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

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

- u kopanim bunarima - maksimalni nivo 110.45 m. n.v. a minimalni nivo 107.10 m. n.v.

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

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 plateau, treba izvesti sa padom orijentisano prema ulici, eventualno delom prema zelenim površinama na parceli (vrt, bašta i slično).

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

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

3.5.2. Pravila za arhitektonsko oblikovanje objekata

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

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

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

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

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

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 2,0 m uvučena u odnosu na regulacionu liniju i ako savlađuju visinu do 0,9 m. Stepenice kojima se savladava visina preko 0,90 m treba da se rešavaju unutar gabarita objekta.

3.6. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

3.6.1. 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.

3.6.2. VODOVOD I KANALIZACIJA

Svi planirani objekti na posmatranom prostoru se priključuju na vodovodnu i kanalizacionu mrežu prema važećim tehničkim propisima i standardima kao i prema uslovima nadležnog preduzeća JKP "Vodovod i kanalizacija" iz Subotice 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).

Svaki objekat priključiti na javnu vodovodnu mrežu odnosno kanalizacionu mrežu nakon njene izgradnje.

Predvideti vodomer za svakog potrošača zasebno. Vodomer se smešta u propisno vodomerno okno. U slučaju da se na jednoj parceli smešta više potrošača, predvideti vodomere za svakog potrošača posebno, a sve vodomere smestiti u jedno vodomerno okno. U ovim slučajevima se predviđa izgradnja i razdvojene mreže za sanitarnu i protivpožarnu potrošnju. Obe mreže se mogu polagati u isti rov.

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

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. Do izgradnje javne atmosferske kanalizacione mreže, atmosferske vode se rešavaju razlivanjem i upijanjem u slobodni prostor unutar sopstvene parcele ili putni jarak.

Do izgradnje zacevljene deonice otvorenog kanala, sve otpadne i atmosferske vode se evakuišu u postojeći otvoreni kanal, strogo vodeći računa da kvalitet izlaznih otpadnih voda mora da zadovoljava kriterijume propisane Uredbom o graničnim vrednostima emisije zagađujućih materija u vode i rokovima za njihovo dostizanje (Sl. glasnik RS 67/11, 01/16) i Odlukom o javnoj kanalizaciji (Sl. list grada Subotice 29/15).

Uslovno čiste atmosferske vode, čiji kvalitet odgovara II klasi vode, mogu se bez prčišćavanja odvesti u atmosfersku kanalizaciju, melioracione kanale, okolne površine, rigol, putem uređenih ispusta. Za atmosferske vode sa zauzjenih i zaprljanih površina moraju se predvideti odgovarajući objekti za izdvajanje masti, ulja i drugih nečistoća (separator – taložnik) pre ispuštanja u javnu kanalizaciju.

Za atmosferske vode čije količine su veće od 1 l/s/ha predvideti retenzije odgovarajuće zapremine.

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

Na mestu ukrštanja saobraćajnice sa otvorenim kanalom K-1 ili nekim drugim otvorenim kanalom, izgraditi propust – most, nosivosti koja odgovara planiranom saobraćajnom opterećenju i potrebne propusne moći.

Dubina ukopavanja kod vodovodne mreže mora da obezbedi najmanje 1,0 m sloja zemlje iznad cevi, dok kod kanalizacione mreže mora da obezbedi najmanje 0.8 m sloja zemlje. Ukoliko se ovaj nadsloj ne može obezbediti, trasu smestiti u zaštitnu cev.

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

3.7. POSEBNA PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA

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

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

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

3.8. PRAVILA ZA IZGRADNJU POVRŠINA JAVNE NAMENE- ULICA

3.8.1. PRAVILA ZA IZGRADNJU SAOBRAĆAJNE MREŽE

- Kolovoze u svim ulicama potrebno je graditi sa savremenim kolovoznim zastorom sa jednostranim poprečnim nagibom u širini od 7,0 m i 6,0 m u skladu sa planom, uz mogućnost faznog izvođenja. Elementi kolovoza moraju biti u saglasnosti sa Pravilnikom o uslovima koje sa aspekta bezbednosti saobraćaja moraju da ispunjavaju putni objekti i drugi elementi javnog puta („Službeni glasnik RS”, br. 50/2011). Odvođenje atmosferskih voda sa površine kolovoza obezbediti preko zatvorenog kanizacionog sistema ili odvodno – upojnih rigola. Priključenja pojedinačnih kompleksa i objekata na javne gradske saobraćajnice mora se izgraditi prema uslovima upravljača putne mreže na području grada.

- Biciklističke i pešačke staze graditi u skladu sa Pravilnikom o uslovima koje sa aspekta bezbednosti saobraćaja moraju da ispunjavaju putni objekti i drugi elementi javnog puta („Službeni glasnik RS”, br. 50/2011) kojim su definisani saobraćajni i slobodni profili za biciklističke i pešačke staze. Biciklističke i pešačke staze graditi u regulacionoj širini ulice van slobodnog profila kolovoza. Izgradnja svih staza i pristupa mora biti usaglašeno sa Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama ("Sl. glasnik RS", br. 22/2015).

- Autobuska stajališta se na osnovu Zakona o javnim putevima („Službeni glasnik RS” br. 101/2005, 123/2007, 101/2011, 93/2012 i 104/2013)) na javnom putu, osim ulice, moraju izgraditi van kolovoza javnog puta. Autobuska stajališta je moguće predvideti na kolovozu na delovima ulične mreže, ali samo u slučaju male frekvencije vozila javnog prevoza. Na osnovu Pravilnika o bližim saobraćajno-tehničkim i drugim uslovima za izgradnju, održavanje i eksploataciju autobuskih stanica i autobuskih stajališta ("Službeni glasnik RS", br. 20/96, 18/2004, 56/2005 i 11/2006) stajalište ne sme da se gradi na unutrašnjim stranama krivina puta, na mestima gde je izvučena puna linija na sredini kolovoza, odnosno u zonama koje su na putu obeležene saobraćajnim znacima opasnosti. Autobuska stajališta moraju da imaju nadstrešnice i izdignutu površinu za putnike koja je povezana sa trotoarom u ulici.

- Izgradnja javnih parkinga na javnim površinama je dozvoljeno isključivo van ulice. Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe korisnici kompleksa obezbeđuju prostor na sopstvenoj građevinskoj parceli. Dimenzije parking mesta i prolaza prilagoditi merodavnom vozilu čije su dimenzije definisane Pravilnikom o uslovima koje sa aspekta bezbednosti saobraćaja moraju da ispunjavaju putni objekti i drugi elementi javnog puta („Službeni glasnik RS”, br. 50/2011).

Železnički saobraćaj

Pravila za izgradnju objekata i infrastrukture pored železničkih pruga:

- Izgradnja objekata i infrastrukture mora biti u skladu sa Zakonom o bezbednosti i interoperabilnosti železnice ("Sl. glasnik RS", br. 104/2013) i Zakonom o železnici ("Sl. glasnik RS", br. 91/2015).
- Izgradnja i priključenje industrijskih koloseka na javnu železničku infrastrukturu mora biti u skladu sa Zakonom o bezbednosti i interoperabilnosti železnice ("Sl. glasnik RS", br. 104/2013) i Zakonom o železnici ("Sl. glasnik RS", br. 91/2015).
- "Pružni pojas" je zemljišni pojas sa obe strane pruge, u širini od 8m, u naseljenom mestu 6m, računajući od ose krajnjih koloseka, zemljište ispod pruge i vazdušni prostor u visini od 14m. Pružni pojas obuhvata i zemljišni prostor službenih mesta.
- "Zaštitni pružni pojas" je zemljišni pojas sa obe strane pruge, u širini od 100m, računajući od ose krajnjih koloseka.
- "Infrastrukturni pojas" je zemljišni pojas sa obe strane pruge, u širini od 25m, računajući od ose krajnjih koloseka koji funkcionalno služi za upotrebu, održavanje i tehnološki razvoj kapaciteta infrastrukture.
- U pružnom pojasu mogu se graditi samo železnički objekti i postrojenja.
- U infrastrukturnom pojasu, osim u zoni pružnog pojasa, izuzetno mogu se graditi objekti koji nisu u funkciji železničkog saobraćaja, a na osnovu izdate saglasnosti upravljača infrastrukture, koja se izdaje u formi rešenja, i ukoliko je izgradnja tih objekata predviđena urbanističkim planom lokalne samouprave koja propisuje njihovu zaštitu i o svom trošku sprovodi propisane mere zaštite tih objekata.
- Ne sme se saditi visoko drveće, postavljati znakovi, izvori jake svetlosti ili bilo koji predmeti i sprave koje bojom, oblikom ili svetlošću smanjuju vidljivost železničkih signala ili koji mogu dovesti u zabunu radnike u vezi značenja signalnih znakova.
- Ukrštaj vodovoda, kanalizacije, produktovoda i drugih cevovoda sa železničkom prugom je moguće planirati pod uglom od 90°, a izuzetno se može planirati pod uglom ne manjom od 60°. Dubina ukopavanja ispod železničke pruge mora iznositi min. 1,80m, mereno od kote gornje ivice praga do gornje ivice zaštitne cevi cevovoda (produktovoda).
- Pri izradi tehničke (projektne) dokumentacije za gradnju objekata u zaštitnom pružnom pojasu kao i za svaki prodor komunalne infrastrukture kroz trup železničke pruge (cevovod, gasovod, optički i elektroenergetski kablovi i drugo) investitor odnosno njegov projektant je dužan da od "Železnice Srbije" ad. Sektora za strategiju i razvoj, pribavi uslove za projektovanje i saglasnost na projektnu dokumentaciju za gradnju u zaštitnom pružnom pojasu železničke pruge.
- Prilikom izgradnje objekata za potrebe železnice, kao što su stanice, stajališta, koloseci i ostala železnička infrastruktura, lokacija i ostali elementi objekata moraju biti u saglasnosti sa urbanističkim planovima i uslovima, Zakonom o železnici ("Službeni glasnik RS", br. 91/2015), Zakonom o bezbednosti i interoperabilnosti železnice ("Sl. glasnik RS", br. 104/2013) i ostalim važećim odlukama i pravilnicima iz ove oblasti.

3.8.2. PRAVILA ZA IZGRADNJU I UREĐENJE JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Nije dozvoljena sadnja invazivnih vrsta

Na našim područjima smatraju se invazivnim sledeće biljne vrste: cigansko perje (*Asclepias syriaca*), jasenolisni javor (*Acer negundo*), kiselo drvo (*Ailanthus glandulosa*), bagremac (*Amorpha fruticosa*), zapadni koprivić (*Celtis occidentalis*), dafina (*Eleagnus angustifolia*), pensilvanski dlakavi jasen (*Fraxinus pennsylvanica*), trnovac (*Gledichia triachantos*), živa ograda (*Lycium*

halimifolium), petolisni bršljan (*Parthenocissus inserta*), kasna sremza (*Prunus serotina*), japanska falopa (*Reynouria syn. Fallopia japonica*), bagrem (*Robinia pseudoacacia*), sibirski brest (*Ulmus pumila*).

- Dati prednost autohtonim vrstama, koje su najviše prilagođene lokalnim pedološkim i klimatskim uslovima.
- Prisutne zelene površine potrebno je dopunjavati i obnavljati. Podizati nove zelene površine po određenim principima i u planiranim odnosima prema nameni a u skladu sa Odlukom o javnim zelenim površinama („Službeni list opštine Subotica" broj 16/96).
- 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 i to :

Drveće i šiblje 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

3.9. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Za potrebe izrade Plana pribavljeni su uslovi od Republičkog seizmološkog Zavoda broj 02-130/16 od 24.02.2016.

U dopisu „Republičkog hidrometeorološkog zavoda „ broj 922-3/2016 piše da se za potrebe izrade PDR mogu koristiti hidrometeorološki uslovi izdati za potrebe izrade prostornog plana (koji su sastavni deo dokumentacije plana br 92 –III-1-6/2012 od 31.01.2012.god.).

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

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

- parcelacija i preparcelacija građevinskih parcela u cilju izdvajanja građevinskog zemljišta namenjenog za površine ili objekte javne namene, kao i formiranja građevinskih parcela prema utvrđenoj nameni u skladu sa planom.
- izrada, izdavanje Lokacijskih uslova za potrebe izgradnje na postojećim parcelama koji ispunjavaju uslove za građevinsku parcelu prema odredbama Plana.
- Za promenu planiranih namena u okviru planom definisanih kompatibilnosti utvrđuje se izrada Urbanističkog projekta prema proceduri za potvrđivanje urbanističkog projekta utvrđenoj Zakonom o planiranju i izgradnji.

- izuzimanje planiranog građevinskog zemljišta za javnu namenu (planirane ulice) iz poseda korisnika tog zemljišta i njegovo određivanje za građevinsko zemljište u javnoj nameni.
- izrada projektno-tehničke dokumentacije za objekte saobraćajne i komunalne infrastrukture u cilju uređenja i opremanja javnih površina - ulica prema utvrđenoj dinamici realizacije prostornog rešenja.
- izrada projektno-tehničke dokumentacije za objekte namena utvrđenih Planom koji se grade na građevinskom zemljištu za ostale namene.
- pribavljanje urbanističkih i drugih saglasnosti na projektnu dokumentaciju.
- pribavljanje građevinske dozvole i prijava radova.

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

3.11.1. PRAVILA ZA IZGRADNJU ELEKTROENERGETSKE, GASNE I TT MREŽE

Elektroenergetska mreža

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

Elektroenergetsku mrežu realizovati prema sledećim uslovima:

Trafostanice graditi kao stubne ili 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, predevidena je izgradnja strubnih trafostanica (STS tip).

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

Elektroenergetsku mrežu na oba naponska nivoa kablirati.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pri paralelnom vođenju energetskih i telekomunikacionih kablova najmanje rastojanje mora biti 0,50 m za kablove napona 1, 10 i 20 kV odnosno 1,0 m za kablove napona 35 kV. Ukrštanje elektroenergetskog i TK kabla se vrši na odstojanju od najmanje 0,5 m. Ukoliko ne mogu da se

postignu ovi razmaci, na tim mestima se elektroenergetski kabel provlači kroz zaštitnu cev, ali i tada razmak ne sme da bude manji od 0,3 m. Ugao ukrštanja treba da bude što bliže 90°, u naseljenim mestima najmanje 30°, a van naseljenih mesta najmanje 45°. Na mestima ukrštanja elektroenergetskih i TK kablova postaviti odgovarajuće oznake.

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

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

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

Svetiljke za javno osvetljenje postaviti na kandelaberske stubove odgovarajuće visine.

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

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

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

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

Gasovodna mreža

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gasni priključak

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

- trasa cevovoda se vodi najkraćim putem i mora ostati trajno pristupačna
- cevovod mora biti bezbedan od oštećenja

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

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

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

Telekomunikaciona mreža

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Za trase KDS koristiti planirane trase TK vodova.

3.11.2. PRAVILA ZA IZGRADNJU VODOVODNE I KANALIZACIONE 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 kanalizacija" iz Subotice

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

Odvođenje sanitarno-fekalnih i atmosferskih voda je rešeno priključenjem na postojeću javnu kanalizacionu mrežu.

Sistem kanisanja javne kanalizacione mreže je mešoviti (opšti).

Kvalitet efluenta koji se ispušta u javnu kanalizacionu mrežu mora ispunjavati uslove propisane Uredbom o graničnim vrednostima emisije zagađujućih materija u vode i rokovima za njihovo dostizanje (Sl. glasnik RS 67/11).

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 geomehaničkih uslova na terenu) mora biti ispod dna radne jame.

Dubina ukopavanja kod vodovodne mreže mora da obezbedi najmanje 1.0 m sloja zemlje iznad cevi, dok kod kanalizacione mreže taj sloj mora da bude najmanje 0,8 m zemlje iznad cevi. Ukoliko se ovaj nadsloj ne može obezbediti, trasu smestiti u u zaštitnu cev. U slučaju potrebe, izvršiti nasipanje terena kako bi se obezbedio propisani nadsloj.

IV GRAFIČKI PRILOZI

DOKUMENTACIJA PLANA

PREGLED PRIKUPLJENIH PODATAKA I USLOVA NADLEŽNIH INSTITUCIJA

U skladu sa članom 48. **Zakona o planiranju i izgradnji** („Sl. glasnik RS” br. 72/09, 81/09-ispr., 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 98/13-US, 132/14 i 145/14) i čl 46 **Pravilnika o sadržini načinu i postupku izrade dokumenata prostotornog i urbanističkog planiranja**(SL Glasnik RSbr, 64/2015) ,a za potrebe izrade urbanističkog plana pribavljeni su uslovi od:

REPUBLIČKI SEIZMOLOŠKI ZAVOD SRBIJE

Broj :02-130/16

Datum : 2016-02-24

**Tašmajdanski park BB
11000 B e o g r a d**

ELEKTROVOJVODINA DOO NOVI SAD ELEKTRODISTRIBUCIJA “SUBOTICA”

Broj :87.1.0.0.-D.07.09.-46416

Datum : 23.02.2016

**Segedinski put 22-24
S u b o t i c a**

REPUBLIKA SRBIJA MINISTARSTVO ODBRANE

**Sektor za materijalne resurse
Uprava za infrastrukturu**

Broj :556-2

Datum : 03.03.2016.

**Balkanska 53,
B e o g r a d**

JP PTT SAOBRAĆAJA „SRBIJA“ RJ “POŠTA NET”

Broj :2016-29493/2

Datum : 23.02.2016.

**Park Rajhl Ferenca 17
S u b o t i c a**

REPUBLIKA SRBIJA MINISTARSTVO UNUTRAŠNJIH POSLOVA SEKTOR ZA VANREDNE SITUACIJE

Odeljenje za vanredne situacije u Subotici

Broj :09/31/2 broj 217-2223/16-1

Datum : 11.03.2016.

**Trg Lazara Nešića 1
S u b o t i c a**

POKRAJINSKI SEKRETARIJAT ZA ZDRAVSTVO , SOCIJALNU POLITIKU I DEMOGRAFIJU

Odeljenje za sanitarnu inspekciju Subotica

Broj :129-53-00241-2/2016-06

Datum : 01.03.2016.

**Trg Lazara Nešića 1
S u b o t i c a**

JKP "SUBOTICAGAS"

Broj :95-1/16

Datum : 24.02.2016.

Jovana Mikića 58

S u b o t i c a

**PREDUZEĆE ZA TELEKOMUNIKACIJE
TEKOM SRBIJA" A. D. BEOGRAD
IZVRŠNA DIREKCIJA REGIJE SEVER
IZVRŠNA JEDINICA SUBOTICA**

Broj :60528/2 JB

Datum : 16.03.2016.

Prvomajska 2-4

S u b o t i c a

KP "SUBOTIČKA TOPLANA"

Broj :37-1/16

Datum : 08.01.2016.

Segedinski put 22

S u b o t i c a

JKP „VODOVOD I KANALIZACIJA“

Broj :I2/14-1-2016

Datum : 01.03.2016.

Trg Lazara Nešića 9/a

S u b o t i c a

JVP "VODE VOJVODINE" NOVI SAD

Broj: I-238/4-16

Datum: 14.04.2016.

i dopuna mišljenja:

Broj: I-238/8

Datum: 14.10.2016.

Bulevar Mihajla Pupina 25.

N o v i S a d

REPUBLIČKI HIDROMETEOROLOŠKI ZAVOD

Broj :922-3-2/2016

Datum : 15.01.2016.god.

Kneza Višeslava 66

11000 B e o g r a d

AD za upravljanje Javnom Železničkom infrastrukturom
"INFRASTRUKTURA ŽELEZNICE SRBIJE" a.d.
Kabinet generalnog direktora

Nemanjina 6

11000 B e o g r a d