

ГРАД СУБОТИЦА
GRAD SUBOTICA
SZABADKA VÁROS



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО РАДНЕ ЗОНЕ „МАЛИ БАЈМОК“



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ СУБОТИЦА
JAVNO PODUZEĆE ZA GOSPODARENJE CESTAMA, URBANISTIČKO PLANIRANJE I STANOVANJE SUBOTICA
SZABADKAI ÚTÜGYI, VÁROSTERVEZÉSI ÉS LAKÁSÜZEMELTETÉSI KÖZVÁLLALAT

Скупштина Града Суботице, на 14. седници
одржаној дана 22. 2.2018. године,
донела је Одлуку о доношењу Плана
под бројем I-00-350-13/2018
Председник Скупштине града Суботице Тивадар Бунфорд, с.р.

директор

Предраг Радивојевић, дипл.инж.грађ.

НАРУЧИЛАЦ:	ГРАД СУБОТИЦА
ИНВЕСТИТОР:	„ZOM-IMPRES“ доо
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:	ГРАДСКА УПРАВА – СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО
ОБРАЂИВАЧ:	ЈП ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ СУБОТИЦА
БРОЈ УГОВОРА:	299-17/17
НАЗИВ ПЛАНА:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО РАДНЕ ЗОНЕ „МАЛИ БАЈМОК“
РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ- ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	ТАЊА МИЈАТОВИЋ, дипл. инж. арх.
РАДНИ ТИМ:	ТАЊА МИЈАТОВИЋ, дипл. инж. арх. ЛАСЛО ЈУХАС, дипл. инж. саобр. СНЕЖАНА ДАВИДОВИЋ, дипл. инж. грађ. АНТЕ СТАНТИЋ, ел. инж.
РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊА:	ПЕТАР АНДРИЋ, дипл. инж. арх. Одговорни урбаниста

САДРЖАЈ:

ОПШТИ ДЕО

1.1.	ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА.....	5
1.2.	ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА СА ПОПИСОМ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА.....	5
1.3.	ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА.....	7
1.3.1.	ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПРОСТОРА И ОСНОВНЕ УРБАНИСТИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА	7
1.3.1.1.	<i>Постојеће стање - биланс површина</i>	7
1.3.2.	ПОСТОЈЕЋА КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ ПРОСТОРА.....	7
1.3.2.1.	<i>Анализа саобраћајница.....</i>	7
1.3.2.2.	<i>Анализа и капацитети јавне и комуналне инфраструктуре.....</i>	8
1.3.2.2.1.	<i>Електроенергетска, гасоводна и телекомуникациона мрежа...8</i>	
1.3.2.2.2.	<i>Водоводна и канализациона мрежа.....</i>	8
1.3.3.	АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ ЈАВНОГ ЗЕЛЕНИЛА.....	8

ПЛАНСКИ ДЕО

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

2.1.	ОПИС И КРИТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ.....	9
2.2.	КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ ПРЕМА МОРФОЛОШКИМ, ПЛАНСКИМ ОБЛИКОВНИМ И ДРУГИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА.....	9
2.3.	ОПИС ДЕТАЉНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА	9
2.4.	ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ НА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ.....	10
2.4.1.	Попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје.....	10
2.4.2.	Елементи за парцелацију грађевинског земљишта намењеног за јавне површине – улице.....	10
2.5.	УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ, КАО И УСЛОВЕ ЗА ЊИХОВО ПРИКЉУЧЕЊЕ.....	11
2.5.1.	Саобраћајне површине.....	11
2.5.2.	Зелене површине.....	11
2.6.	УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА МРЕЖЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	12
2.6.1.	Електроенергетска, гасоводна и телекомуникациона мрежа.....	12
2.6.2.	Водоводна и канализациона мрежа.....	15

2.7.	СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА КОЛИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ.....	15
2.8.	ОПШТИ РЕГУЛАЦИОНИ И НИВЕЛАЦИОНИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА.....	15
2.9.	УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА.....	16
2.9.1.	Услови и мере заштите непокретних културних добара.....	16
2.9.2.	Услови и мере заштите животне средине и живота и здравља људи.....	16
2.9.3.	Услови за заштиту од пожара, елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава.....	17
2.9.4.	Услови за евакуацију отпада.....	18
2.10.	УСЛОВИ КОЛИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ У СКЛАДУ СА СТАНДАРДИМА ПРИСТУПАЧНОСТИ.....	18
2.11.	МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ.....	19

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.1.	УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА.....	20
3.1.1.	Услови за изградњу објеката у зони комерцијално-пословних функција.....	20
3.2.	УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА.....	25
3.3.	УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА КОЛИ СЕ ОДНОСЕ НА СВЕ ЗОНЕ.....	25
3.3.1.	Општи услови за изградњу објеката.....	25
3.3.2.	Услови за архитектонско и естетско обликовање елемената објеката.....	26
3.4.	ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА.....	27
3.5.	ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА.....	27
3.6.	ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ОДНОСНО ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ, УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.....	28
3.7.	ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ – УЛИЦА.....	28
3.7.1.	Правила за изградњу саобраћајне мреже.....	28
3.7.2.	Правила за изградњу и уређење зелених површина.....	29
3.8.	ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА МРЕЖУ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	30
3.8.1.	Правила за изградњу електроенергетске, гасне и ТТ мреже.....	30
3.8.2.	Правила за изградњу водоводне и канализационе мреже.....	34

IV ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

Графички прилози постојећег стања

- 4.1. Извод из Просторног плана Града Суботице са ширим приказом предметног подручја 1:50000
- 4.2. Извод из Генералног плана Суботица – Палић до 2020. године са ширим приказом предметног подручја 1:50000
- 4.3. Постојеће стање – детаљна намена површина у обухвату плана 1:1000

Графички прилози планираних решења

- 4.4. Геодетска подлога са границом Плана 1:2500
- 4.5. План детаљне намене површина у границама плана са локацијама за јавне површине садржаје и објекте, поделом на карактеристичне целине 1:1000
- 4.6. Регулационо–нивелациони план са аналитичко –геодетским елементима за обележавање 1:1000
- 4.7. План мреже и објеката инфраструктурне 1:2500

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

На основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације за део радне зоне „Мали Бајмок“ ("Службени лист Града Суботица", број 21/17), приступило се изради Плана детаљне регулације за део радне зоне „Мали Бајмок“ (у даљем тексту: План).

Саставни део Одлуке је Решење Градске управе Града Суботице – Секретаријата за грађевинарство број: IV-05-350-33.2/2017 од 06.06.2017. године, о неприступању изради стратешке процене утицаја за План на животну средину.

На основу Уговора бр. 299-17/17 закљученог између Јавног предузећа за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање Суботица (обрађивач Плана) и “ZOM-IMPEX” доо (финансијера израде Плана) приступило се изради Плана детаљне регулације за део радне зоне „Мали Бајмок“.

Носилац израде Плана је Град Суботица, Секретаријат за грађевинарство.

Правни основ за израду Плана детаљне регулације је:

-Закон о планирању и изградњи"Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14) - у даљем тексту Закон.

- План је израђен у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 64/15) и садржи текстуални и графички део – у даљем тексту: Правилник.

У складу са чланом 48. Закона и члановима 44. и 45. Правилника, за потребе израде Плана су прибављени подаци о постојећој планској документацији, подлогама, посебним условима за заштиту и уређење простора, стању и капацитетима комуналне, саобраћајне и остале инфраструктуре од надлежних комуналних предузећа, као и услови од органа, организација и предузећа из области које су од утицаја на израду Плана као и подаци из извештаја о обављеном раном јавном увиду (који су приложени у документацији Плана).

Рани јавни увид је одржан у трајању од 15 дана у периоду од 14. до 28. августа 2017. године. У току трајања раног јавног увида није било пристиглих примедби.

Плански основ за израду ПДР за део радне зоне „Мали Бајмок“:

-Генерални план Суботица – Палић до 2020. године(Службени лист Општине Суботица број 16/06 и 17/06 и 28/2006)

-Просторни плана Града Суботице (Сл. лист Града Суботице број 16/2012)

1.2. ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА СА ПОПИСОМ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА

Планом детаљне регулације обухваћене су катастарске парцеле број: 33927, 33928/4, 33960/5, 33960/4, 33928/14 и део к.п. бр. 33960/2, 33928/2, 33960/3, 33928/10 К.О. Доњи град. Предметне површине наведених парцела налазе се у границама Генералног плана Суботица – Палић до 2020. године изузев југоисточног дела к.п. бр. 33927 К.О. Доњи град који је изван граница грађевинског рејона (тај део се налази у планираном проширењу радне зоне Мали Бајмок према Просторном плану Града Суботице).

Карактеристичне преломне тачке које дефинишу положај границе Плана утврђене су и означене нумерички на графичком прилогу бр. 4.3.

Границу обухвата плана чине:

-са севера – границу чини северна међа к.п. бр. 33960/4 К.О. Доњи град (GR.4-GR.3), северна међа к.п. бр. 33960/5 К.О. Доњи град (GR.3-GR.2) и део северне међе к.п. бр. 33960/2 К.О. Доњи град (GR2- GR1)

-са истока –границу чини источна међа к.п. бр. 33928/4 К.О. Доњи град (GR.1-GR.14) која уједно представља и границу грађевинског рејона која је утврђена Генералним планом Суботица – Палић до 2020. године, граница се даље протеже од GR.14-GR.13 и дефинише је део источне међе к.п. бр. 33927 К.О. Доњи град

-са југа- границу чини јужна међа к.п. бр. 33927 К.О. Доњи град (GR.11-GR.12-GR.13)

-са запада- границу од GR.11-GR.10-GR.9-GR.8-GR.7- GR.6 чини западна међа к.п. бр. 33927 К.О. Доњи град, затим се граница ломи до тачке GR.5 и дефинише је западна међа к.п. бр. 33928/2 К.О. Доњи град

Граница је одређена координатама свих преломних тачака који је дефинишу:

GR.1	395357.610	104439.158
GR.2	395302.790	104496.050
GR.3	395288.460	104510.900
GR.4	395216.500	104585.910
GR.5	395205.040	104574.530
GR.6	395228.980	104541.430
GR.7	395226.940	104502.100
GR.8	395228.590	104488.560
GR.9	395180.990	104450.060
GR.10	395179.120	104409.460
GR.11	395173.840	104294.590
GR.12	395209.630	104292.510
GR.13	395272.960	104288.830
GR.14	395307.990	104389.990

Границом обухвата плана обухваћене су парцеле (целе и делови) :

33927, 33928/4, 33960/5, 33960/4, 33928/14, 33960/2, 33928/2, 33960/3, 33928/10 К.О. Доњи град

Укупна површина простора унутар границе обухвата Плана износи сса **2,95ha** и увећана је у односу на површину која је дата у Одлуци за израду Плана и Материјалу за рани јавни увид која је износила 2,8ha. Разлика је настала због измене северозападног дела прелиминарне границе која је проширена тако да делом залази у обухват Плана детаљне регулације за део блока 8.7 у М.З. „Мали Бајмок“ намењен за комерцијалне функције на потезу северно и јужно од државног пута и реда М-17.1 Суботица-Сомбор у Суботици („Службени лист Града Суботице”, број 46/2011). За проширени простор који је тренутно у границама Плана детаљне регулације за део блока 8.7 у М.З. „Мали Бајмок“ намењен за комерцијалне функције на потезу северно и јужно од државног пута и реда М-17.1 Суботица-Сомбор у Суботици („Службени лист Града Суботице”, број 46/2011) важиће План детаљне регулације за део радне зоне „Мали Бајмок“ након његовог доношења.

1.3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

1.3.1. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПРОСТОРА И УРБАНИСТИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА

У погледу намене простор обухваћен Планом се користи у функцији комерцијале и пословања.

Унутар предметног простора на к.п. бр. 33927 К.О. Доњи град (која површински заузима највећи део Планом обухваћеног простора) изграђен је комплекс у власништву “ZOM-IMPEX” д.о.о. - фирме која се бави трговином на велико електричним апаратима за домаћинство.

У склопу комплекса израђено је 9 објеката од којих се један (према листу непокретности 21360 К.О. Доњи град) води као породична стамбена зграда док се осталих 8 објеката воде као помоћни.

Због потребе инвеститора за реконструкцијом и изградњом нових објеката у склопу постојећег комплекса приступило се изради Плана.

Планирани објекти имају могућност прикључења на инсталације водовода, канализације, електроенергетике, гасовода и телекомуникације изграђене у оквиру комплекса „Радне зоне Мали Бајмок“.

1.3.1.1. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ - БИЛАНС ПОВРШИНА

Табела 1.-Постојеће стање

(А) ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	Површина (ha)	(%)
ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО	0,06	2
УКУПНО ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ (А):	0,06	2
Б) ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	По (ha)	(%)
Комерцијала -површина у грађевинско рејону: 2,46 -површина ван грађевинског рејона: 0,33	2,79	94.6
УКУПНО ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ (Б) :	2,79	94.6
В) НЕИЗГРАЂЕНЕ ПОВРШИНЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА	По (ха)	(%)
Неизграђене површине	0,10	3.4
УКУПНО ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ (В) :	0,10	3.4
УКУПНО (А+Б+В):		
	2,95	100%

Површина грађевинског подручја - бруто 2,95 ha

1.3.2. ПОСТОЈЕЋА КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ ПРОСТОРА

1.3.2.1. АНАЛИЗА САОБРАЋАЈНИЦА

У обухвату плана налази се деоница некатегорисаног пута на катастарској парцели 33960/2 К.О. Доњи Град са осталим припадајућим парцелама који су логичан наставак улице који пролази кроз привредну зону „Мали Бајмок“. Предметни пут је неизграђен и не поседује потребну регулациону ширину за обезбеђивање приступа околним парцелама чија се намена мења.

Приступ предметном комплексу се тренутно одвија преко катастарске парцеле 33928/30 К.о. Доњи Град која иако је јавна површина има осталу намену, те приступ комплексу мора бити коригован и премештен на јавне површине са јавном наменом. У оквиру комплекса оформљене су интерне саобраћајнице за потребе одвијања интерног саобраћаја.

1.3.2.2. АНАЛИЗА И КАПАЦИТЕТИ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

1.3.2.2.1. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА, ГАСОВОДНА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

На простору у границама обухвата Плана изграђена је електроенергетска мрежа на оба напонска нивоа, средњенапонска мрежа изведена је на 20 kV напонском нивоу надземно, док је нисконапонска мрежа изграђена подземно.

На предметном простору налазе се две трафостанице у приватном власништву, стубна трафостаница „Биофарм“ и стубна трафостаница „Повртар“, као и део далековода 20 kV извода „Бајски виногради“ такође у приватном власништву.

Дистрибутивна гасоводна мрежа није изграђена на простору обухвата Плана, али се налази у непосредној близини северне границе обухвата Плана, у улици Нова 2.

На предметном простору постоји изграђена подземна телекомуникациона инфраструктура у северном делу предметног простора, док је КДС инфраструктура није изграђена.

1.3.2.2.2. ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

На предметној територији нису изграђене јавне мреже водовода и канализације. Најближа локација где су обе мреже изграђене је угао 2. и 4. нове улице. Дуж 2. и 4. нове улице је изграђена водоводна мрежа РЕ Ø110. У 2. новој улици је изграђена канализациона мрежа РЕ Ø500, док је у 4. и наставку 2. нове улице РЕ Ø600.

1.3.3. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ ЈАВНОГ ЗЕЛЕНИЛА

У обухвату Плана не постоји ниједна јавна зелена површина парковског карактера.

У обухвату плана налази се део катастарске парцеле 33960/2 К.О. Доњи Град. Иако је према листу непокретности ова парцела дефинисана као некатегорисани пут она нема функцију пута већ се на овом простору налази високо растиње.

ПЛАНСКИ ДЕО

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

2.1. ОПИС И КРИТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Према преовлађујућој намени, целокупан простор унутар границе плана припада зони пословања и комерцијале.

Простор унутар зоне коригованим и планираним регулационим линијама улица подељен је на урбанистички блок за потребе утврђивања правила уређења и правила грађења.

2.2. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ ПРЕМА МОРФОЛОШКИМ, ПЛАНСКИМ ОБЛИКОВНИМ И ДРУГИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА

Основни циљеви израде плана су:

- Привођење предметног простора планираним наменама утврђеним Генералним планом Суботица – Палић до 2020. године и Просторним планом Града Суботице
- Дефинисање услова за уређење и изградњу објеката у оквиру предметног простора
- Утврђивање површина јавне намене и дефинисање нове саобраћајнице (која је планирана да се надовеже на саобраћајно решење из Измене плана детаљне регулације за део простора М.З. „Мали Бајмок“ намењен за комерцијалне функције на потезу јужно од магистралног пута м-17.1 Суботица-Сомбор у Суботици) и корекција регулације постојећег атарског пута
- Дефинисање коридора јавне комуналне инфраструктуре

2.3. ОПИС ДЕТАЉНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА

Преовлађујућа намена простора унутар границе обухвата плана детаљне регулације а у складу са Генералним планом Суботица – Палић до 2020. године је КОМЕРЦИЈАЛА.

Као компатибилне намене могу се градити : објекти спорта и рекреације, објекти јавне намене (обданиште, амбуланта...), комунални објекти.

БИЛАНС ПОВРШИНА

табела 2.- ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

А) ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	ПОВРШИНА (ha)	%
Планиране улице	0,35	11,86
Укупно јавне намене	0,35	11,86
В) ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ		
Пословање и комерцијала	2,60	88,14
УКУПНО ОБУХВАТ ПЛАНА А+Б	2,95	100%

2.4. ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ НА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

На основу утврђеног режима коришћења простора извршена је подела земљишта у границама Плана на:

-ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ које обухватају простор величине сса **0,35 ha**, и

-ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ који обухвата простор величине сса **2,60 ha**.

Подела земљишта обухваћеног планом према наменским зонама са регулацијом јавних површина – улица дефинисана је на графичком прилогу бр. 4.5.

-Површине јавне намене

Површине јавне намене су простори одређени планом за уређење јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса.

Планиране регулационе линије које раздвајају површине јавне намене од површина остале намене су обележене и дефинисане преломним тачкама, односно аналитичко-геодетским подацима, тако да се на основу Плана може спровести парцелација и препарцелација у циљу спровођења разграничења ових површина.

-Површине за остале намене

Површине за остале намене унутар обухвата плана представљају земљиште намењено за изградњу објеката у зони пословања и комерцијале, а које није планом одређено као површина јавне намене.

2.4.1. Попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте

Јавне површине -постојеће и планиране улице

Постојеће кориговане и планиране регулације улица (0,35 ha) унутар којих је планирана изградња саобраћајне инфраструктуре (коловоз, тротоар, бициклистичка стаза, хортикултурна уређења слободних површина - јавне зелене површине) у складу са рангом саобраћајнице, као и комуналне инфраструктуре (електроенергетска, гасна и телекомуникациона мрежа са објектима, водоводна и канализациона мрежа) у складу са студијама и плановима развоја дефинисаних од стране надлежних институција и предузећа дефинисане су у циљу стварања услова за изградњу објеката.

Списак катастарских парцела које се у целини или делом намењују формирању јавне површине- улице: 33927, 33928/4, 33960/5, 33960/4, 33928/14, 33960/2, 33928/2, 33960/3, 33928/10 К.О. Доњи град

2.4.2. Елементи за парцелацију грађевинског земљишта намењеног за јавне површине - улице

Разграничење грађевинског земљишта са геодетским елементима за обележавање парцела намењеног за јавне површине извршено је утврђивањем граница које одређују регулационе линије ободних улица од парцела грађевинског земљишта за остале намене дефинисане на граф. прилогу бр. 4.6. Регулационо –нивелациони план са аналитичко –геодетским елементима за обележавање.

Координате преломних тачака регулационих линија

R1 395248.340 104529.574

R2 395346.259 104427.910

2.5. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ, КАО И УСЛОВЕ ЗА ЊИХОВО ПРИКЉУЧЕЊЕ

2.5.1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

На јавним површинама оквиру обухвата Плана планирано је проширење регулационе ширине постојећег некатегорисаног пута на 16.0 m, ради омогућавања изградње коловоза ширине 7.0 m и тротоара са обе стране улице ширине 1.5 m. Планирани коловоз и тротоари представљају логичан наставак постојеће јавне саобраћајне инфраструктуре у оквиру привредне зоне „Мали Бајмок“ и треба да омогући приступ са јавне површине како предметном комплексу тако и осталим катастарским парцелама у околини.

Планом је такође планирано нови прикључак предметном комплексу са јавне површине, како је то и приказано на графичком прилогу. У оквиру предметног комплекса планирано је у наставак прикључка на јавну саобраћајницу изградња интерне саобраћајнице ширине 6.0 m за потребе одвијања двосмерног саобраћаја у зони прикључења. Поред планиране интерне саобраћајнице планирано је изградња паркинга за путничка возила за потребе запослених и посетилаца комплекса. У оквиру комплекса могуће је изградња и других паркинга осим приказаних на графичком прилогу у складу са потребма.

2.5.2. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Изградњом нових објеката дефинишу се слободне површине унутар грађевинских блокова, у складу са чим се формирају и подижу нове зелене површине и планира допунско озелењавање, те повезивање зелених површина преко линеарног зеленила улица у хомогену целину.

Зеленило унутар граница одређених планом детаљне регулације сврстава се у следеће категорије зеленила:

- А. Улично зеленило
- В. Зеленило у оквиру комплекса

А) Улично зеленило

Формирањем регулација и саобраћајних површина, дефинишу се и површине за формирање уличног зеленила.

Улично зеленило унутар граница одређених Планом генералне регулације представља линијско зеленило са основним циљем повезивања зеленила осталих категорија.

Постојећи дрвореди који представљају квалитетан дендролошки материјал се планирају задржати и сачувати адекватним мерама заштите и одржавања, а попуну и настављање дрвореда у истој улици потребно је вршити истом врстом дрвећа како би дрворед чинио јединствену естетску целину.

По потреби треба заменити болесне и старе саднице новима, које треба да буду прилагођене условима раста у уличним профилима.

Нове дрвореде треба подићи где то дозвољавају просторни услови.

При подизању дрвореда, код озелењавања улица водити рачуна о просторним могућностима - ширина зеленог појаса, удаљеностима од инсталација, саобраћајних трака и објеката, те да формирање зеленила улица не сме да омета нормално кретање пешака, хендикепираних лица и саобраћаја.

Код подизања дрвореда користити следећи садни материјал:

Acer sp. - јавори

Celtis occidentalis - амерички копривић

Fraxinus angustifolia - пољски јасен

Koelreuteria paniculata - келреутерија

Tilia argentea - сребрна липа

Ljuercus robur pyramidalis - пирамидални храст односно посебно обликоване саднице за дрворед

Crataegus sp. - глогови

Hibiscus syriacus - хибиск итд.

Користити аутохтоне врсте прилагодљиве градском профили. На свим слободним површинама се подиже травњак. У склопу саобраћајница уз пешачки прелаз могу се користити партерна уређења са цветницама.

Б) Зеленило у оквиру комплекса

Зелене површине радних комплекса представљају саставни део градског система зеленила. Главне функције ових зелених површина су стварање повољног микроклимата, заштита од прашине и гасова и стварање слободних простора за краћи одмор радника.

Унутар сваког радног комплекса треба формирати зелене површине зависно од индекса заузетости а минимално 20%.

Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концентрацији штетних материја, а такође и према њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима.

У зони производних објеката зеленило треба да омогући изолацију главних административних објеката и главних пешачких праваца, да одвоји платое за миран одмор и да створи одређену просторну композицију у комплексу.

2.6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА МРЕЖЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

У оквиру грађевинског земљишта јавне намене - постојећа регулација улице планирана је изградња саобраћајне инфраструктуре (коловоз, тротоар, хортикултурна уређења слободних површина - јавне зелене површине, ...) у складу са рангом саобраћајнице, као и комуналне инфраструктуре (електроенергетска и телекомуникациона мрежа са објектима, водоводна и канализациона мрежа) димензионисана у односу на утврђене урбанистичке параметре и у складу са стеченим обавезама у погледу предвиђених проширења мрежа саобраћајне и комуналне инфраструктуре у складу са студијама и плановима развоја дефинисаних од стране надлежних институција и предузећа.

2.6.1. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА, ГАСОВОДНА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Електроенергетска мрежа

Према подацима из Услови за израду Плана детаљне регулације за део радне зоне Мали Бајмок, под бројем **87.1.0.0.-Д.07.09.-237151/** од 22.09.2017. године које је доставила **ЕЛЕКТРОПРИВРЕДА СРБИЈЕ, ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА**, може се рећи да посматрано подручје тренутно има решено снабдевање електричном енергијом објеката, али ће изградња нових објеката условити измештање постојећих стубних трафостаница и надземне средњенапонске мреже.

Основни објекти за снабдевање предметног подручја су трансформаторске станице ТС 110/20 kV „Суботица 4“ са подземним 20 kV каблом са извода „Бајски виногради“ и ТС 110/20 kV „Суботица 1А“. Оваквим начином снабдевања може се омогућити двострано напајање предметног простора.

Планирани садржаји ће се напајати ел. енергијом из нових трафостаница 20/0,4 kV које ће се градити на предметном просотру, а предвиђено је да то буду монтажно-бетонске трафостанице (МБТС), дистрибутивне или у приватном власништву.

За напајање нових трафостаница потребно је изградити нове 20 kV кабловске водове који би ишли од места расецања најближих постојећих 20 kV водова до нових МБТС, а по потреби, за веће снаге потребно би било формирати нове 20 kV извод из трансформаторских станица ТС 110/20 kV.

Приликом изградње планираних садржаја предвиђених овим Планом, потребно је испоштовати услове градње у односу на постојеће електроенергетске објекте поштујући све техничке услове и нормативе у нискоградњи везане за изградњу и реконструкцију електроенергетске мреже, и истовремено обезбедити услове за изградњу свих новопланираних електроенергетских објеката.

Полагање 20 и 0,4 kV кабловских водова треба предвидети у зеленом појасу постојећих или планираних улица, односно у зонама између коловоза и тротоара где год је то могуће, док је за изградњу дистрибутивних трафостаница потребно предвидети одговарајућа места, унутар блокова, где год постоји могућност за то.

За повезивање инфраструктурних коридора са једне и друге стране улице поставити одговарајући број заштитних цеви као попречну везу-повез два инфраструктурна коридора.

Трафостанице градити као МБТС (монтажно-бетонска трафостаница). Удаљеност енергетског трансформатора од суседних објеката мора износити најмање 3 m.

Ако се трафостаница смешта у просторију у склопу објекта, просторија мора испуњавати услове грађења из важећих законских прописа.

КодизборалокацијеТСводитирачунаоследећем:

- да буде постављена што је могуће ближе тежишту оптерећења
- да прикључни водови буду што краћи, а расплет водова што једноставнији
- да постоји могућност лаког прилаза ради монтаже и замене опреме
- могуће опасности од површинских и подземних вода и сл.
- присуство подземних и надземних инсталација у окружењу ТС
- утицају ТС на животну средину.

Приликом изградње планираних садржаја, неопходно је оставити могућност, како за постојеће тако и за будуће објекте, приступа возилима електродистрибутера, како за изградњу тако и за одржавање и благовремено реаговање при евентуалном наступу сметњи у погону или хаварија.

Предвидети изградњу јавна расвета. Напајање канделабер светиљки решити путем нисконапонског подземног кабла. За расветна тела користити одговарајуће светиљке како би се добио потребан ниво осветљености саобраћајница, водећи рачуна о енергетској ефикасности.

Изградња јавне расвете у свим својим видовима ће пратити свеукупну планирану изградњу објеката.

Гасоводна мрежа

У непосредној близини предметног простора, односно у улици Нова 2 постоји изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа у виду гасовода од полиетилена димензије Ø 90 x 8,2 mm и радног притиска 2,5 bar, са довољним капацитетом природног гаса за снабдевање свих потенцијалних потрошача природног гаса.

Планирани објекти на простору обухвата Плана биће прикључењем на нову гасоводну мрежу која ће се изградити у планираним улицама у оним деловима где буде постојао интерес за прикључење објеката, и повезати са постојећом гасоводном мрежом.

Све постојеће и будуће објекте је могуће прикључити на ДГМ по донешењу Плана о изградњи исте, на основу података о типу будућих потрошача и динамици изградње.

Приликом реализације корекције регулације улица односно ширења коловоза и тротоара, као и приликом изградње саобраћајне инфраструктуре (коловоз, тротоар, бициклистичка стаза), потребно је узети у обзир положај дистрибутивне гасне мреже, и у случају потребе извршити измештање или заштиту исте.

Потребно је такође обратити пажњу код подизања дрвореда у простору за зеленило, на прописну удаљеност дрвећа и другог растиња на земљишту изнад и поред ДГМ-а у складу за законским одредбама.

За потребе израде Плана детаљне регулације прибављени су Претходни услови и мишљење на План детаљне регулације за потребе израде Плана детаљне регулације за део радне зоне Мали Бајмок, од стране ЈКП „СУБОТИЦАГАС“ из Суботице, Јована Микића 58, издати под бројем **629-1/17** од дана 21.09.2017. године.

Телекомуникациона мрежа

У границама обухвата предметног Плана, постојећа телекомуникациона (ТК) инфраструктура „Телекома Србија“ састоји се од:

- кабловске ЕК канализације,
- мреже оптичких ЕК каблова,
- каблова месне ЕК мреже (подземни и надземни),
- осталих ЕК објекти (изводи, улични кабинети, контејнери).

Да би се омогућило прикључење планираних објеката на предметном простору на јавну ТК мрежу, потребно је на предметном простору изградити ТК инфраструктуру (ТК кабловску канализацију) у делу у којем је она неизграђена и повезивати је са постојећом ТК инфраструктуром. Такође, постојећа ТК кабловска канализација ће се према новонасталим захтевима за прикључење објеката на јавну телекомуникациону мрежу по потреби реконструисати и проширити.

ТК водови ће се полагати од најближе постојеће слободне концентрације-резерве у кабловима телекомуникационе мреже Суботице до свих новопланираних објеката на предметном простору делом у постојећој а делом и у новоизграђеној кабловској канализацији. Прикључак свих објеката на ТК мрежу планирати подземним путем.

Потребно је приликом планирања саобраћајница у оквиру комплекса обухваћеног Планом обострано, где год је то могуће, предвидети коридоре за полагање ТК каблова, као и полагање одговарајућих цеви за накнадно провлачење ТК каблова, односно за изградњу ТК инфраструктуре за прикључење постојећих и планираних објеката на телекомуникациону мрежу. Тип каблова који ће се полагати до крајњег корисника ће бити накнадно дефинисан, према потребама крајњих корисника.

Каблове односно цеви полагати у зеленом појасу између саобраћајница и пешачких стаза. За повезивање инфраструктурних коридора са једне и друге стране улице поставити одговарајући број заштитних цеви као попречну везу-повез два инфраструктурна коридора.

Планирано је повезивање нових објеката изградњом оптичких каблова до улаза објекта или до корисника, класична децентрализација, као и реконструкција приступне мреже заменом постојећих каблова новим типовима каблова.

Приликом изградње планираних садржаја предвиђених овим Планом потребно је испоштовати услове градње у односу на постојеће телекомуникационе објекте, поштујући све техничке услове и нормативе у нискоградњи везане за изградњу и реконструкцију телекомуникационе мреже и истовремено обезбедити услове за изградњу свих новопланираних ТК објеката.

Сходно томе, потребно је предвидети и простор за потребе изградње будућих базних станица мобилне телефоније, уличних кабинета и осталих ТК објеката, као и за изградњу приводних оптичких каблова до истих. Као привремено решење за повезивање постојећих и нових базних станица мобилне телефоније на ТК мрежу, потребно је предвидети РР коридоре који захтевају оптичку видљивост међу базним станицама које су на тај начин повезане, док би повезивање оптичким кабловима представљало трајно и коначно решење. Све ове услове потребно је обезбедити за све оператере мобилне телефоније у Србији.

Постојећи објекти и ТК каблови на посматраном подручју који су потенцијално угрожени изградњом нових или реконструкцијом постојећих објеката морају се адекватно заштити или

изместити, и у циљу заштите постојеће ТК инфраструктуре потребно је пре почетка израде пројектне документације и извођења било каквих радова на предметном подручју прибавити одговарајуће техничке услове односно сагласности од „Телекома Србија“ а.д.

За потребе израде Плана детаљне регулације прибављени су 11.10.2017. године од **ТЕЛЕКОМА СРБИЈЕ, РЕГИЈА НОВИ САД, И. Ј. СУБОТИЦА**, из Суботице, Првوماјска 2-4 Претходни услови и мишљење на концепт Плана детаљне регулације за део радне зоне Мали Бајмок на територији Града Суботице, под бројем **7048-339448/2 Ј.Б.**

2.6.2. ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

Планом детаљне регулације утврђен је простор који нема изграђену потребну инфраструктуру за водоснабдевање, сем оближње водоводне мреже на углу 2. и 4. нове улице (РЕ Ø 110). У циљу опремања предметног простора потребно је изградити водоводну мрежу од постојеће мреже до предметног комплекса, дуж наставка 4. нове улице.

На предметном подручју није изграђена канализациона мрежа, сем оближње канализационе мреже на углу 2. и 4. нове улице (РЕ Ø 500 и РЕ Ø 600). У циљу опремања предметног простора потребно је изградити канализациону мрежу од постојеће мреже до предметног комплекса, дуж наставка 4. нове улице. Постојећи и планирани канал припада сливу колектора „О“. Систем канализације је мешовити (општи), тј. заједничко одвођење атмосферских и фекалних отпадних вода.

За потребе израде Плана детаљне регулације прибављени су, Претходни услови и мишљење од ЈКП „Водовод и канализација“ Суботица под бројем 12-101-2/2017 од 26.9.2017. године.

2.7. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

Пре почетка изградње на парцели потребно је да су испуњени мин. услови за прикључење на јавну саобраћајну површину

Потребан степен комуналне опремљености подразумева решење у снабдевању водом, одвођењу отпадних вода и снабдевању електричном енергијом.

Комунално опремање ће се обезбедити прикључењем на изграђену или планирану водоводну, канализациону, електроенергетску и телекомуникациону мрежу.

2.8. ОПШТИ РЕГУЛАЦИОНИ И НИВЕЛАЦИОНИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА

Регулациона линија је линија која раздваја површину јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

Планом се утврђују регулационе линије за :

- Јавну површину улицу - планирану улицу која представља наставак постојеће саобраћајнице дефинисане у ПДР-у за привредну зону „Мали Бајмок“ и треба да омогући приступ предметном комплексу тако и осталим катастарским парцелама у околини.

Разграничење грађевинског земљишта са геодетским елементима за обележавање парцела (координатама преломних тачака) намењеног за јавне површине извршено је утврђивањем граница које одређују планиране регулационе линије улица и јавних површина

дефинисане у граф. прилогу бр. 4.6. Регулационо – нивелациони план са аналитичко – геодетским елементима за обележавање

Планом хоризонталне регулације улица дефинисани су услови за диспозицију саобраћајних површина – коловоза у профилу улице у односу на осу саобраћајница.

На местима где се планирају нове интерне саобраћајно-манипулативне површине потребно је прилагођавање нивелете истих условима терена. У односу на утврђену нивелету саобраћајница потребно је испланирати терен пре почетка грађења. У односу на дефинисану нивелету саобраћајница утврдити висинску коту приземља објеката.

Нивелацију према суседним парцелама решити применом техничких решења која обезбеђују заштиту свих објеката и на начин да се одвођење атмосферских вода са објекта, саобраћајних и зелених површина обезбеђује на сопственој парцели.

2.9 УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА

2.9.1. Услови и мере заштите непокретних културних добара

У оквиру подручја обухваћеног планом детаљне регулације нема евидентираних споменика културе, нити добара под претходном заштитом. На површини подручја унутар границе обухвата плана нису евидентирани археолошка налазишта.

2.9.2. Услови и мере заштите животне средине и живота и здравља људи

Саставни део Одлуке о изради Плана детаљне регулације за део радне зоне „Мали Бајмок“ је Решење Градске управе Града Суботице – Секретаријата за грађевинарство број: IV-05-350-33.2/2017 од 06.06.2017. године, о не приступању изради стратешке процене утицаја за План на животну средину.

На простору Плана обезбедиће се услови заштите животне средине ради оптималног функционисања целокупног простора, спречавањем свих облика угрожавања животне средине и обезбеђивањем нивоа квалитета средине, према одговарајућим стандардима и критеријумима, прописаним законима и подзаконским актима:

- **Закон о заштити животне средине** („Службени гласник РС” бр. 135/04, 36/09 и 72/09-др закон, 43/11 одлука УС),

- **Закон о стратешкој процени утицаја на животну средину** („Сл. гласник РС” бр. 135/04 и 88/10),

- **Закон о процени утицаја на животну средину** („Сл. гласник РС” бр. 135/04 и 36/09),

- **Правилника о дозвољеном нивоу буке у животној средини** („Сл. гласник РС” бр. 54/92 и 72/10) и других важећих прописа у овој области.

У циљу спречавања угрожавања животне средине потребно је:

- Планиране улице извести у утврђеним регулационим ширинама, са свим планираним саобраћајним површинама – коловози, тротоари, бициклистичке стазе. Саобраћајнице изградити од тврдог материјала (асфалт, бетон) у циљу спречавања стварања прашине и блата.

- Постојеће и планиране зелене површине уредити и одржавати у складу са функцијом (улично зеленило, зеленило око јавних објеката ...).

- Одвођење отпадних вода на простору решавати путем јавне канализационе мреже у циљу спречавања загађења подземних вода и реципијента. Квалитет вода које се упуштају у канализациону мрежу треба да је у складу са прописаним квалитетом који утврђује надлежна водопривредна организација.

- Простор опремити планираном инфраструктуром у целости, што подразумева изградњу свих планираних инфраструктурних објеката и водова.

- Комунални отпад депоновати у одговарајуће посуде у сопственом дворишту у контејнерима смештеним на погодним локацијама у склопу парцеле за производне и пословне објекте а у складу са прописима за одређену намену објекта – врсту делатности, са одвожењем на градску депонију, организовано путем надлежног комуналног предузећа.

Приликом озелењавања комплекса намењених за производњу, пословање и услуге, формирати што више спратова зеленила са што већим процентом аутохтоних врста и користити примерке егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине и не спадају у категорију инвазивних, како би се обезбедила заштита околног простора од ширења последица загађивања.

2.9.3. Услови за заштиту од пожара, елементарних непогода, техничко -технолошких несрећа и ратних дејстава

Општи услови заштите од пожара, елементарних непогода и уништавања од утицаја на уређење и изградњу простора Плана подразумевају придржавање одредби:

- **Закон о заштити од пожара** ("Службени лист РС" бр. 111/2009, 20/2015)
- **Закон о одбрани** («Службени гласник РС» бр. 116/07, 88/09, 88/09 – др.закон и 104/09 – др. закон) и других важећих прописа и норматива везаних за ове области.
- **Закон о ванредним ситуацијама** („Сл. Гласник РС” бр. 111/2009, 92/2011 и 93/2012)
- **Правилника о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара** («Службени лист СФРЈ» бр. 39/91)
- **Правилника за електроинсталације ниског напона** («Службени лист СРЈ» бр. 28/95, 21/97 и 63/98)
- **Правилника о заштити објеката од атмосферских пражњења** («Службени лист СРЈ» бр. 11/96)
- **Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичком подручју** («Сл. лист СФРЈ» бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90)

Као мера заштите од пожара неопходно је планирати приступе ватрогасним возилима до сваког објекта.

Угроженост од пожара на простору у границама плана отклониће се изградњом хидрантске мреже на интерној водоводној мрежи потребног капацитета, као и придржавањем услова за обезбеђење противпожарне заштите приликом пројектовања и изградње објеката у складу са њиховом наменом (избором грађевинског материјала, правилном уградњом инсталација) грађењем интерних саобраћајница оптимално димензионисаних у процењени интензитет саобраћаја, у погледу ширина коловоза, радијуса кривина и др.) и обезбеђењем адекватног колског приступа комплекса и објектима.

Подручје Суботице спада у зону угрожену земљотресима јачине VIII МЦС.

Објекте пројектовати и градити у складу са чланом 4. Правилника о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ” број 31/81, 49/83, 21/88 и 52/90).

Заштита од удара грома треба да се обезбеди изградњом громобранске инсталације која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена. Као мера заштите становништва од ратних дејстава код изградње објеката у зависности од намене простора неопходно је придржавати се важећих прописа.

Ступањем на снагу Закона о изменама и допунама Закона о ванредним ситуацијама (Сл гласник РС бр 93/2012) престале су да важе одредбе које се односе на надлежност ЈП за склоништа за утврђивање услова и мера заштите од ратних дејстава.

Склањање људи, материјалних и културних добара обухвата планирање и коришћење постојећих склоништа, других заштитних објеката, прилагођавање нових и постојећих комуналних објеката и подземних саобраћајница, као и објеката погодних за заштиту и склањање, њихово одржавање и коришћење за заштиту људи од природних и других несрећа.

Као други заштитни објекти користе се подрумске и друге подземне просторије у стамбеним и другим зградама, прилагођене за склањање људи и материјалних добара.

Као јавна склоништа могу се користити и постојећи комунални, саобраћајни и други инфраструктурни објекти испод површине тла, прилагођени за склањање.

Изградња, прилагођавање комуналних, саобраћајних и других подземних објеката за склањање становништва врши се у складу са прописима.

2.9.4. Услови за евакуацију отпада

Одлагање смећа врши се у контејнерима смештеним на погодним локацијама у склопу парцеле или у одговарајућим просторијама у објекту за производне и пословне објекте а у складу са прописима за објекте одређене намене, са одвожењем на градску депонију, организовано и путем надлежног комуналног предузећа.

Инвеститори и власници објеката дужни су да обезбеде контејнере за одношење отпада и предају их надлежном предузећу на управљање.

Контејнере лоцирати тако да буду ван главних токова кретања лако доступна моторним возилима ради несметаног пражњења.

За смештај контејнера за одлагање смећа могу се користити просторије у објектима које морају испуњавати најстрожије хигијенске услове - у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције, доброг вентилисања и сл.

Такође, до њих се мора остварити неометан приступ возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење смећа.

Прилазни путеви до места где се планира држање посуда за чување и сакупљање отпада треба да буду двосмерни за саобраћај специјалних возила за одвоз отпада, максималног оптерећења до 10 т.

Габарити камиона за пражњење контејнера су: дужина око 10 м, ширина око 2,55 м и висина око 3,9 м, а димензије простора који заузима један контејнер износе 1х1,5 м.

Места за контејнере су од тврде подлоге (бетон, асфалт...). Одвођење атмосферских отпадних вода решити тако да се отпадна вода са места за контејнере одлива у слободни околни простор.

У циљу заштите од погледа контејнерско место може се оградити зимзеленим дрвећем, шибљем или оградом, висине до 1,8 м.

2.10. УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ У СКЛАДУ СА СТАНДАРДИМА ПРИСТУПАЧНОСТИ

Јавне просторе, саобраћајне и пешачке површине, прилазе до објеката и пројектовање пословних објеката планирати у складу са одредбама:

- Закона о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом („Сл гласник РС“ бр. 33/2006) и
- Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015).

- Приликом пројектовања и изградње зграда пословне намене, објеката за јавну употребу (улице, и сл.), потребно је испоштовати све саобраћајне критеријуме како би се обезбедило несметан приступ лицима са посебним потребама;
- Испуњавање услова у погледу приступа се односи на пројектовање и планирање нових објеката и простора, доградњу нових објеката, као и на реконструкцију и адаптацију постојећих објеката, када је то могуће у техничком смислу.

2.11. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства и како је прописано:

- Правилником о енергетској ефикасности зграда (“Сл.гл. РС “ бр.61/2011), којим се ближе прописују енергетска својства и начин израчунавања топлотних својстава објеката високоградње, као и енергетски захтеви за нове и постојеће објекте.
- Правилником о условима, садржају и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда (Сл.гл. РС 61/2011 и 3/2012).

Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објеката, као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, потребно је применити следеће мере:

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката, као и о утицају ветра на локацији;
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката за боравак људи (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама спољне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела.
- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као самостојеће, фасадне и кровне елементе где техничке могућности то дозвољавају;
- размотрити могућност постављања тзв. зелених кровова и фасада, као и коришћење атмосферских вода;
- размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту.

Мере за даље побољшавање енергетских карактеристика зграде не смеју да буду у супротности са другим суштинским захтевима, као што су приступачност, рационалност и намеравано коришћење зграде.

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства.

Енергетска својства утврђују се издавањем сертификата о енергетским својствима зграда који издаје овлашћена организација која испуњава прописане услове за издавање сертификата о енергетским својствима зграда.

Сертификат о енергетским својствима зграда чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила грађења утврђена Планом детаљне регулације базирана су на правилима грађења у донетом ГП Суботица - Палић до 2020. године, и дефинисана су за зону ПОСЛОВАЊА И КОМЕРЦИЈАЛЕ, грађевинско земљиште намењено за површине јавне намене – улице, као и изградњу мреже и објеката јавне инфраструктуре.

3.1. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА

Простор обухваћен планом, према планираној намени, а у складу са својим специфичностима спада у јединствену урбанистичку – наменску зону за коју важе иста правила грађења на целокупном простору унутар обухваћеног простора.

Правила грађења су основ за издавање Локацијских услова ради добијања грађевинске дозволе за изградњу где су јасно дефинисане регулације улица и за које Планом детаљне регулације није прописана даља разрада урбанистичким пројектима, односно где су грађевинске парцеле формиране у складу са Планом.

У оквиру блока без обзира на врсту и намену објекта као и начина градње, морају бити испоштовани сви урбанистички показатељи индекс заузетости највећа дозвољена висина или спратност објекта као и сва прописана правила грађења која важе у тој зони.

Организација и уређење грађевинске парцеле намењене грађењу пословно-комерцијалних и производних објеката првенствено је условљена врстом планиране делатности. Организација парцеле утврђиваће се, на основу Локацијских услова за парцеле до 10000м² док је за веће парцеле прописана обавеза разраде Урбанистичким пројектом, а на основу важећих норматива и прописа за објекте одређене намене, односно према врсти делатности стим да се на парцели-комплексу морају обезбедити и услови за паркирање и гаражирање возила како запослених тако и осталих корисника.

Код изградње пословних објеката намењених јавном коришћењу се морају испоштовати услови за несметано кретање старих, хендикепираних и инвалидних лица, а у зависности од намене која ће се одвијати у објекту.

3.1.1. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ КОМЕРЦИЈАЛНО-ПОСЛОВНИХ ФУНКЦИЈА

Врста и намена објеката који се могу градити на простору

На простору у границама Плана у складу са наменом утврђеном ГП-ом – ПОСЛОВАЊЕ – КОМЕРЦИЈАЛНЕ ФУНКЦИЈЕ, у зависности од величине парцеле, дозвољено је грађење следећих објеката:

- ПОСЛОВНИ објекат
- ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНИ објекат
- ПОСЛОВНО-СКЛАДИШНИ објекат
- ПРОИЗВОДНО-СКЛАДИШНИ објекат (робно транспортне услуге, складиштење исл.)
- ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНО-СКЛАДИШНИ објекат
- ДРУГИ објекти на парцели (помоћни), у склопу планираних пословних комплекса могу се градити и други објекти који су неопходни за обављање основне делатности и то: административно управне зграде, отворена и затворена складишта, комунални објекти, станице за снабдевање горивом и спортско – рекреативни објекти.

Као компатибилне намене могу се градити: објекти спорта и рекреације, објекти јавне намене (обданиште, амбуланта...), комунални објекти.

Дозвољене производне делатности на обухваћеном простору су из области:

- Производно занатство

- Производни погон и мале привреде, магацини и складишта везана за производњу или као самостална делатност која сепрема **Закону о процени утицаја на животну средину (Сл. гл. РС бр. 135/04 и 36/09) и Уредби о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја (Сл. гл. РСбр. 84/05)** не налазе се на Листи пројеката за које је обавезна процена утицаја на животну средину, односно које према карактеристикама производног и техничко-технолошког процеса не угрожавају животну средину; буком, вибрацијама, еманицијама, штетним гасовима, врстом и количином отпадака и другим штетним утицајима.

Грађење јавних објеката из области за које се на основу Закона о експропријацији (Сл. гласник број 53/95, 23/2001) може прогласити општи интерес, објеката енергетске инфраструктуре – трафо станица, дозвољено је на површинама остале намене – унутар формираних грађевинских блокова, у складу са важећим прописима за грађење објеката одређене намене и условима грађења утврђеним Планом.

Објекти чија је изградња дозвољена на простору Плана, према намени и врсти делатности која је у њима планирана, потребно је да задовоље утврђене прописе, техничке критеријуме, правила и услове грађења.

Врста и намена објеката чија изградња је забрањена у зони

На простору у границама Плана забрањена је изградња:

- **стамбених објеката**
- **стамбено-пословних објеката**
- **пословних и производних објеката**, који врстом и катактером делатности могу угрозити животну средину разним штетним утицајима; буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, за које је потребна израда **Процене утицаја на животну средину**, односно за које "Процена" потврди могућност штетних дејстава на животну средину која ни уз примену допунских мера заштите не могу у потпуности да се уклоне, на начин потпуног обезбеђења околине од загађења.

Услови за образовање грађевинске парцеле и величину парцеле

Грађевинска парцела намењена за грађење, неовисно од намене, треба по правилу да има облик правоуганика или трапеза, и да има приступ са јавног пута.

Изузетно, за градњу се могу користити и парцеле неправилног облика и које немају међусобно управне границе, у ком случају се изградња објеката прилагођава облику парцеле у складу са условима у грађевинском блоку и изгледом уличног потеза.

Минимална величина парцеле за изградњу пословних објеката унутар простора обухваћеног Планом је **4500 m²**, док се максимална величина не условљава. Минимална ширина уличног фронта је **30 m**.

Величина парцеле намењене за изградњу пословно-складишних, производних и пословних објеката мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом, као и пратеће садржаје уз обезбеђивање прописаних индекса заузетости земљишта.

Парцелација и препарцелација, односно деоба или укрупњавање грађевинских парцела у границама Плана, планирана је у циљу формирања грађевинских парцела оптималних величина, облика и површина за грађење објеката одређене врсте и намене, у складу санаменом и утврђеним начином коришћења простора, правилима грађења и техничким прописима као и потребама обезбеђења саобраћајних и др. инфраструктурних коридора.

Парцелација парцела обухваћених планом дозвољена је до утврђеног прописаног минимума површине парцела намењених пословању и комерцијалним функцијама.

Деоба, као и укрупњавање грађевинских парцела утврђује се **Пројектом парцелације односно препарцелације**, у складу са условима за образовање грађевинских парцела дефинисаним овим Планом.

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости варира у зависности од намене објеката који су планирани за градњу на истом, а затим и од облика, величине и дубине блока, односно величине грађевинске парцеле уз услов оптималног и рационалног кориштења простора блока и уважавање његових специфичности.

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТАР	ЗОНА КОМЕРЦИЈАЛНО - ПОСЛОВНИХ ФУНКЦИЈА
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	мах. 50 %

У зони **КОМЕРЦИЈАЛНИХ ФУНКЦИЈА**, уколико је паркирање обезбеђено у подземној етажи, максимални дозвољени индекс заузетости је 60%.

Максимални степен искоришћености парцела је **80%** (рачунајући све објекте високоградње и платое са саобраћајницама и паркинзима).

Проценат учешћа зеленила у склопу комерцијалних функција је мин 20%.

Услови у погледу положаја објеката у односу на регулациону линију и границе грађевинске парцеле са условима за отворе према бочним суседним парцелама

Положај објеката у односу на регулациону линију дефинисан је грађевинском линијом, која представља линију до које се објекат може градити и која је утврђена и графички приказана на прилогу бр. 4.6.

Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије, за објекте свих намена планираних на простору у границама Плана **износи 5,0 м**. Постављање планираних трафо станица потребно је извршити на утврђеној грађевинској линији блокова у које се лоцирају.

Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за објекте у оквиру којих је у надземној или подземној етажи уличног фронта планирана гаража по правилу треба да је **6,0 м**.

Грађевинска линија за изградњу помоћних објеката планираних у смислу других објеката на парцели са пословним објектом, утврдиће се на основу Локацијске дозволе, а на основу међусобног положаја - најмањег дозвољеног растојања објеката на припадајућој и суседним парцелама утврђених у односу на њихову намену, спратност и начин постављања на парцели дефинисаних Планом.

Положај објеката у односу на линије бочне суседне грађевинске парцеле утврђен је у односу на врсту и намену објекта, према начину постављања објекта на парцели, и у складу са утврђеним правилима у погледу обезбеђења минималних међусобних удаљености од објеката на припадајућој као и суседним парцелама.

Планом утврђено оптимално растојање основног габарита објекта и линије суседне грађевинске парцеле на делу бочног дворишта северне оријентације је **2,0 m**, а од суседне грађевинске парцеле на делу бочног дворишта јужне оријентације **4,0 m**, што је препорука за спровођење Плана – издавање Локацијских услова за појединачну изградњу на простору у границама Плана.

Објекти се могу градити на минималној удаљености од **1,0m** уколико је испоштован услов међусобне удаљености у односу на већ изграђени објекат на суседној парцели.

Отвори на пословним објектима, који су на делу бочног дворишта од границе суседне грађевинске парцеле постављени на удаљености од **мин. 1,0 m**, могу се предвидети са мањим површинама и парапетом висине **мин. 1,8 m**.

Отвори на пословним објектима, постављеним од границе бочне суседне грађевинске парцеле на растојању одмин. **3,0 m и више**, могу се предвидети и са нижим парапетом.

Услови у погледу међусобног положаја објеката према врсти и намени

Грађење новог пословног објекта од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног објекта условљено је на удаљености од **5,0 m**, односно на међусобној удаљености која је као минимална утврђена у односу на висину објекта (мин. половина висине вишег објекта, односно четвртина висине вишег објекта ако објекат на наспрамним бочним фасадама не садржи отворе) и услов обезбеђења минималног трајања директног дневног осунчања других објеката (мин. половина трајања дневног осунчања).

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Највећа дозвољена спратност ПОСЛОВНИХ И КОМЕРЦИЈАЛНИХ ОБЈЕКТА у зони је П+2 (приземље + два спрата) уколико не нарушавају утврђене услове директног дневног осунчања суседних објеката и уз поштовање прописаних међусобних удаљности од објеката у окружењу и услова прописаних за обављање пословних делатности, што ће се утврдити Локацијском дозволом у складу са условима овог Плана.

Уобичајена спратност (али не и строго дефинисана зато што зависи од технологије делатности) производних и складишних објеката је П (приземље) са светлом висином од 4–6 м. Максимална спратност ових објекат је П+1 (приземље + спрат), а изузетно и више зависно од технологије, и то до дозвољених урбанистичких параметара.

Дозвољена је изградња подрума или сутерена уколико нема сметњи геотехничке или хидротехничке природе.

Висина објекта – растојање од нулте коте терена до коте слемена, за пословне објекте спратности до П+2 може бити **мах. 12,0 м**, односно изузетно, за пословне објекте који се граде са већом спратношћу и комбинацијом стандардних и специфичних етажа и производне објекте - до **16,0 м**.

Услови за утврђивање коте приземља објеката

Кота приземља свих планираних објеката утврђена је у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта.

Кота приземља објеката треба да је виша од коте нивелете јавног или приступног пута, односно да је од нулте коте објекта **виша за мин. 15 цм**.

Кота пода приземља може бити **највише 1,20 м** виша од нулте коте објекта.

Услови за приступ парцели и паркирање возила

Колски приступ са јавне саобраћајнице мора бити изграђен у складу са условима надлежног управљача пута.

Смештај возила – камиона и радних машина које су неопходне за обављање пословне и радне делатности планиране у склопу пословних и производних објеката чија је реализација дозвољена у зони, решавати искључиво на припадајућој парцели, у складу са условима организације и уређења парцеле.

Број потребних паркинг места се одређује на основу Правилника О општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласик РС”, бр. 22/2015) у зависности од намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), на следећи начин:

- 1) банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа - једно ПМ на 70 м² корисног простора;
- 2) пошта - једно ПМ на 150 м² корисног простора;
- 3) трговина на мало - једно ПМ на 100 м² корисног простора;
- 4) угоститељски објекат - једно ПМ на користан простор за осам столица;
- 5) хотелијерска установа - једно ПМ на користан простор за 10 кревета;
- 6) позориште или биоскоп - једно ПМ на користан простор за 30 гледалаца;
- 7) спортска хала - једно ПМ на користан простор за 40 гледалаца;
- 8) производни, магацински и индустријски објекат - једно ПМ на 200 м² корисног простора.

Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели.

Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености, односно индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе.

Паркинг простор се може оформити и у предњем делу парцеле, у оквиру простора између регулационе и грађевинске линије, уколико се постављањем објекта на већој удаљености од регулационе линије не нарушава остварени урбани ред у уличном потезу, блоку.

Заједничка гаража унутарпословног комплекса може бити и у склопу објекта, с тим да осим испод основног габарита објекта, габарит подземне етаже може да буде и изван габарита основног објекта и то по правилу у равни терена (или са мах издизањем до 1,2 м уколико то услови парцеле дозвољавају), при чему се не смеју прећи границе парцеле. Габарит подземне гараже се не урачунава у индекс изграђености.

Услови за уређење припадајуће парцеле објекта

Уређење парцеле треба да је у складу са наменом и функцијом објекта, са колским приступима решеним адекватно саобраћајним потребама.

Уређење слободног простора грађевинске парцеле подређено је обезбеђењу колских и пешачких приступа објектима, гаражама и паркинзима као и приступа за несметано кретање хендикепираних и инвалидних лица у оквиру пословног комплекса.

Такође се подразумева извођење интерне саобраћајнице, као и потребне манипулативне површине по правилу све са тврдим застором.

Слободне површине на парцели се по правилу озелењавају и хортикултурно уређују (травњаци, цветњаци, дрвореди и сл.), оплемењују урбаним мобилијаром (фонтане, скулптуре, клупе...).

Услови за ограђивање грађевинске парцеле

Грађевинске парцеле се са уличне стране могу ограђивати **транспарентном оградом до висине 2,0 м.**

Ограђивање парцела са пословним објектима намењеним за обављање пословне и радне делатности чија изградња захтева посебне услове у погледу функционалног издвајања или заштите непосредног окружења (производни погони, радионице и сл.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,2 м односно према условима које одреди надлежни орган.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Ограђивање према суседним парцелама може се решити и **живом зеленом оградом** која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или **транспарентном оградом до висине 2,0 м**, која се поставља на међи тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Ограда може бити делом пуна, провидна или делимично провидна у складу са условима постављања – (према улици, према суседу и др.), изведена од опеке, дрвета, метала, комбинације материјала и као жива ограда.

Колске и пешачке капије у склопу уличних ограда по правилу су исте висине као ограда, са крилима која се морају отворити ка унутрашњости парцеле, с тим да могу бити и посебно наглашене, обликоване и обрађене.

Простор планиран за јавну намену - грађење објеката трафо станица потребно је оградити према улици транспарентном оградом, до висине 2,0 м, постављеном на регулационој линији улице, у складу са условима утврђеним за ограђивање грађевинских парцела формираних за грађење објекта на осталом грађевинском земљишту

3.2. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТАТА

- Приликом изградње објеката, водити рачуна о заштити суседних објеката у конструктивном смислу, и у смислу не угрожавања услова делатности која се врши на суседним парцелама и парцелама у непосредном окружењу.
- Грађење нових објеката свих врста и намена планирати на удаљеностима од суседних објеката којима се не угрожава њихова функција, затечени начин и услови коришћења, као ни дневно осветљење просторија постојећих објеката путем отвора оријентисаних према парцели на којој је планирана градња.
- Положај и висина нових објеката у односу на постојеће на суседним парцелама треба да је такав да суседним објектима не заклања директно дневно осунчање дуже од дозвољеног прописаног временског интервала (половина трајања директног осунчања).
- У циљу заштите суседних објеката, гледано и кроз однос према простору суседних парцела, планирани објекти, нити њихови најистуренији делови својим положајем (рачунајући и ваздушни и подземни простор) не смеју прелазити границу суседних парцела.

3.3. УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТАТА

- Реконструкција и доградња постојећих помоћних и пратећих објеката у циљу претварања у пословни простор је такође дозвољена.
- Реконструкција и доградња постојећих помоћних и пратећих објеката у циљу претварања у стамбени простор није дозвољена.
- Реконструкција, доградња и адаптација се не могу одобрити за постојеће објекте који су бесправно изграђени, односно не поседују одобрење за градњу нити употребну дозволу.

3.3.1. Општи услови за изградњу објеката

Пословне просторије и радне јединице са помоћним и пратећим просторима у оквиру пословног објекта организовати према функцији и важећим нормативима.

Пословни објекти треба да су изграђени према функционалним, санитарним, техничко-технолошким и другим условима према важећим прописима за одређену намену или делатност.

Стандардна светла висина пословних, радних просторија не може бити мања од 3,0 м, односно треба да је у складу са прописима за обављање одређене врсте делатности.

Објекти свих врста и намена треба да су функционални, статички стабилни, хидро и термички прописно изоловани и опремљени свим савременим инсталацијама у складу са важећим нормативма и прописима за објекте одређене намене.

Приликом пројектовања и изградње објеката испоштовати важеће техничке прописе за грађење објеката одређене намене. Објекте пројектовати у складу са прописима о изградњи на сеизмичком подручју, имајући у виду да се гради на подручју које према интензитету земљотреса спада у ВИИ степен Меркали-Канкали-Зибергове скале (МЦС).

Приликом пројектовања и изградње објеката имати у виду ниво подземне воде прве (фреатске) издани. На обухваћеном подручју измерени су:

- у копаним бунарима - максимални ниво 115.14 м н.в. а минимални ниво 112.74 м н.в.

Наведени подаци су оријентациони, обзиром да су циклуси екстрема дужи од посматраног периода.

Кровне равни свих објеката у погледу нагиба кровних равни треба да су решене тако да се одвођење атмосферских вода са површина крова реши у сопствено двориште, односно усмери на уличну канализацију.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмерити према другој парцели, односно објектима на суседним парцелама.

Изграђене саобраћајне површине, приступне пешачке стазе објектима на парцели, рампе гаража у приземљу и помоћних и радних просторија којима се савладава висинска разлика изнад коте терена, колске приступне путеве дворишту и манипулативне дворишне платое, треба извести са падом оријентисано према улици, евентуално делом према зеленим површинама на парцели (врт, башта и слично).

У случају изградње гараже у сутерену објекта, пад рампе за приступ гаражи оријентисан је према објекту, а одвођење површинских вода решава се дренажом или на други погодан начин.

Саобраћајне површине - приступни путеви, платои - треба да су изведени са савременим коловозним застором: бетон, асфалт бетон и поплочање различитим типским елементима.

Јавни простор улице се не може користити за обављање делатности (складиштење материјала и сл.) нити за паркирање тешких возила и машина, већ се у ту сврху мора организовати и уредити простор у оквиру парцеле уколико за то постоје просторни услови и не ремете се створени услови живљења у ширем окружењу.

3.4.2. Услови за архитектонско и естетско обликовање елемената објеката

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

За грађење објеката користити атестиране грађевинске материјале, с тим да се препоручује примена аутохтоних материјала са овог подручја.

На објектима извести кровну конструкцију која образује косе кровне равни – коси кров (ово није обавеза у случају да се примењује технологија градње која изискује раван кров). Кровне равни обликовати у складу са пропорцијама објекта. Кровни покривач одабрати у зависности од нагиба кровних равни.

За осветљење просторија у поткровљу могу се извести лежећи или стојећи кровни прозори, пропорцијама и обликом усаглашени са објектом.

Фасаде треба да су малтерисане и бојене одговарајућом бојом, или од фасадне опеке или комбиноване обраде, са употребом стакла, метала, разних фасадних облога, као равне површине или са испадима (лође, балкони, еркери и сл.) дозвољених величина.

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са или без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту – 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља.
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 м) – 0,60 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља.
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50 м) – 0,90 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 м) – 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Испади већи од **1,20м**, а мах до **1,60 м** могу се планирати на делу објекта према задњем дворишту вишем од **3,0 м**.

Отворене спољне степенице на нивоу читавог обухвата Плана могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија **3,0 м** увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до **0,9 м**. Степенице којима се савладава висина преко 0,90 м треба да се решавају унутар габарита објекта.

3.4 ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

У односу на намену објекта чије је грађење дозвољено у зони, потребно је за појединачну градњу прибавити услове од надлежних органа и организација које су законом овлаштене да их доносе, односно прописују.

У складу са Законом о заштити животне средине, за грађење пословних објекта са врстом делатности чији процес може бити са негативним утицајем на животну средину, обавезна је израда Студије о процени утицаја на животну средину, којом треба да се докаже да примењени технолошки процес, материјали, сировине, врста енергије и отпадне материје битно не угрожавају животну средину, односно предузетим мерама на спречавању негативних утицаја могу да се сведу на законом прописане дозвољене норме.

Грађење објекта од значаја за одбрану земље вршити у складу са одредбама Закона о одбрани, односно у складу са условима које пропише надлежни орган за ову област.

Грађење објекта у складу са врстом и наменом вршити уз поштовање свих важећих прописа из области заштите животне средине, заштите од пожара, санитарне заштите, безбедносним и другим прописаним условима и посебним условима у складу са специфичношћу објекта.

3.5. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

За потребе израде Плана прибављени су услови од Републичког сеизмолошког Завода број 02-459/17 од 11.09.2017.

У поменутим условима су утврђене препоруке да се дати параметри користе као мере ограничења употребе простора у поступку планирања и изградње, као и да се приликом прорачуна конструкције објекта морају применити одредбе које се односе на прорачун, а

садржане су у Правилнику о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ” број 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

3.6. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ОДНОСНО ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ, УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Након усвајања Плана од стране Скупштине Града Суботице, а на начин и по поступку утврђеним Законом о планирању и изградњи План детаљне регулације ће се спроводити кроз поступак:

- парцелација и препарцелација грађевинских парцела у циљу издвајања грађевинског земљишта намењеног за површине или објекте јавне намене, као и формирања грађевинских парцела према утврђеној намени у складу са планом.
- израда, издавање Локацијских услова за потребе изградње на постојећим парцелама који испуњавају услове за грађевинску парцелу према одредбама Плана.
- За промену планираних намена у оквиру планом дефинисаних компатибилности утврђује се израда Урбанистичког пројекта према процедури за потврђивање урбанистичког пројекта утврђеној Законом о планирању и изградњи.
- изузимање планираног грађевинског земљишта за јавну намену (планиране улице) из поседа корисника тог земљишта и његово одређивање за грађевинско земљиште у јавној намени.
- израда пројектно-техничке документације за објекте саобраћајне и комуналне инфраструктуре у циљу уређења и опремања јавних површина - улица према утврђеној динамици реализације просторног решења.
- израда пројектно-техничке документације за објекте намена утврђених Планом који се граде на грађевинском земљишту за остале намене.
- прибављање урбанистичких и других сагласности на пројектну документацију.
- прибављање грађевинске дозволе и пријава радова.

3.7. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ – УЛИЦА

3.7.1. Правила за изградњу саобраћајне мреже

- Коловозе улицама потребно је градити са савременим коловозним застором са једностраним попречним нагибом у ширини од 7,0 м, уз могућност фазне изградње са минималном ширином од 5.0 м. Елементи коловоза морају бити у сагласности са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласик РС”, бр. 50/2011). Одвођење атмосферских вода са површине коловоза обезбедити преко затвореног канализационог система или одводно – упојних ригола. Прикључења појединачних комплекса и објеката на јавне градске саобраћајнице мора се изградити према условима управљача путне мреже на подручју града.

- Пешачке стазе градити у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласик РС”, бр. 50/2011) којим су дефинисани саобраћајни и слободни профили за

бициклическе и пешачке стазе. Пешачке стазе градити у регулационој ширини улице ван слободног профила коловоза. Изградња свих стаза и приступа мора бити усаглашено са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015).

- Изградња паркинга на јавним површинама је дозвољена са обе стране коловоза. За паркирање возила за сопствене потребе корисници комплекса обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели. Димензије паркинг места и пролаза прилагодити меродавном возилу чије су димензије дефинисане Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС”, бр. 50/2011).

3.7.2. Правила за изградњу и уређење зелених површина

Реализација предвиђених садржаја унутар планираних јавних површина – улица, као што су саобраћајне површине (коловози, тротоари, бициклическе стазе) и јавна комунална инфраструктурна мрежа, обухвата и уређење слободних површина као јавних зелених површина на начин утврђен Планом.

Јавне зелене површине заступљене у категорији – уличног зеленила уређују се у складу са просторним условима и могућностима – ширином зеленог појаса у улицама.

Улично зеленило – планира се у свим улицама, односно деловима улица у којима постоје просторни услови за њихово формирање, уз примену врста садних материјала прилагођених условима средине.

Затечено улично зеленило у постојећим улицама се задржава – дрвореди се коригују и попуњавају одговарајућим садним материјалом.

Подизање нових дрвореда усаглашава се са планираним распоредом инсталација јавне комуналне инфраструктуре у коридору улица, као и са просторним могућностима – ширином зеленог појаса у планираним и постојећим улицама.

Код подизања нових дрвореда могу се применити следећи садни материјали:

Acer sp. – јавори

Catalpa bignonioides – каталпа

Celtis australis – домаћи копривић

Koeleruteria paniculata – келреутерија

Tilia argentea – сребрна липа

Ulmus pumila – сибирски брест

Quercus robur pyramidalis – пирамидални храст

односно посебно обликоване саднице за дрворед:

Crataegus sp. – глогови

Hibiscus syriacus – хибиск

Ради озелењавања сквера користимо следеће биљне врсте:

Acer sp. – јавори

Cedrus atlantica – атлантски кедар

Cotoneaster sp. - *dunjarice*

Mahonia aquifolia – махонија

Spiraea bumalda – сурџика (за живицу)

Tilia argentea – сребрна липа

Quercus robur – храст луњак

На свим слободним површинама се подиже травњак.

За уређење јавних зелених површина у склопу Плана израђују се извођачки елаборати, од стране одговарајућих стручних радних организација.

Извођење радова на озелењавању вршити у складу са **Одлуком о јавним зеленим површинама** (“Службени лист општине Суботица” бр. 16/96).

Садни материјал који се користи при озелењавању простора, треба да је квалитетан и да има одговарајућу старост.

Подигнуто зеленило одржавати редовно и уредно. Одржавање зеленила треба да има трајни карактер.

На крају вегетационог периода треба извршити попуњавање у складу са насталим потребама.

3.8. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА МРЕЖУ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.8.1. Правила за изградњу електроенергетске, гасне и ТК мреже

За све планиране интервенције и инсталације које се воде кроз земљишни појас (парцелу) јавног пута, потребно је затражити услове и сагласност од стране управљача пута за израду планске и пројектне документације за изградњу и постављање истих у складу са Законом о јавним путевима („Службени гласник РС“, бр. 101/2005, 123/2007) и Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010 и 24/2011).

Електроенергетска мрежа

Снабдевање објеката на простору обухваћеном планом планирано је делом из постојећих трафостаница које се налазе ван обухвата Плана, односно из новопланиране трафостанице одговарајуће снаге која ће се изградити на обухваћеном простору у складу са фазама реализације комплекса, код изградње појединачних објеката.

Електроенергетску мрежу реализовати према следећим условима:

Трафостанице градити као стубне или монтажно бетонске за рад на 20 kV напонском нивоу. У деловима где је изграђена надземна ЕЕ мрежа и где је економски неоправдано градити трафостанице МБТС типа, предвиђена је изградња струбних трафостаница (СТС тип).

Код избора локације ТС водити рачуна о следећем:

- да буде постављена што је могуће ближе тежишту оптерећења
- да прикључни водови буду што краћи, а расплет водова што једноставнији
- да постоји могућност лаког прилаза ради монтаже и замене опреме
- могуће опасности од површинских и подземних вода и сл.
- присуство подземних и надземних инсталација у окружењу ТС
- утицају ТС на животну средину.

Код надземне мреже 0,4-20 kV при земљаним радовима на месту укрштања забрањено је постављање насипа од земље, због умањења сигурносне висине ел. проводника изнад земље.

Електроенергетску мрежу на оба напонска нивоа каблирати.

Целокупну електроенергетску мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.

Све електроенергетске водове (20 и 0,4 kV) извести путем подземних каблова.

Каблове полагати у зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза на удаљености мин. 1,0 m од коловоза и 0,5 m од пешачких стаза.

Дубина укопавања каблова не сме бити мања од 0,8 m.

Каблове испод коловоза, тротоара или бетонских површина полагати у заштитне цеви или кабловице са резервним отворима.

За каблове исте намене који се полажу у истом правцу обавезно је задржати заједничку трасу (ров, канал).

Изнад трасе каблова код промене правца трасе и других промена те на 50 m равне линије треба поставити кабловске ознаке са одговарајућим симболима.

Све електро радове извести према важећим техничким прописима и нормативима и СРПС стандардима водећи рачуна о минималним дозвољеним одстојањима од осталих инсталација и објеката.

Уколико се планирани објекти намеравају градити изнад постојећих траса 0,4 и 20 kV каблова исте је потребно изместити.

При паралелном вођењу енергетских и телекомуникационих каблова најмање растојање мора бити 0,50 m за каблове напона 1, 10 и 20 kV односно 1,0 m за каблове напона 35 kV. Укрштање електроенергетског и ТК кабла се врши на одстојању од најмање 0,5 m. Уколико не могу да се постигну ови размази, на тим местима се електроенергетски кабел провлачи кроз заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3 m. Угао укрштања треба да буде што ближе 90°, у насељеним местима најмање 30°, а ван насељених места најмање 45°. На местима укрштања електроенергетских и ТК каблова поставити одговарајуће ознаке.

Хоризонтално одстојање између електроенергетског подземног кабла и водоводне или канализационе цеви не може бити мање од 0,5 m за каблове 35 kV, односно 0,4 m за каблове нижег напонског нивоа. Вертикално одстојање између електроенергетског кабла и водоводне или канализационе цеви не може бити мање од 0,4 m за каблове 35 kV, односно 0,3 m за каблове нижег напонског нивоа, без обзира да ли је кабел испод или изнад водоводне односно канализационе цеви. У изузетним случајевима ово одстојање може бити и мање од наведених под условом да се подземни електроенергетски кабел механички заштити провлачењем кроз заштитну цев. Угао укрштања треба да је 30°-90°. Водоводне и канализационе цеви се не могу градити изнад или испод електроенергетског кабла, изузев код укрштања. Електроенергетски каблови могу бити на месту укрштања испод или изнад водоводне односно канализационе цеви, а делови који служе за одржавање водоводних и канализационих цеви (шахтови, сливници и сл.) морају бити удаљени од места укрштања најмање 2,0 m

Најмањи размак између електроенергетског кабла и гасовода при укрштању и паралелном вођењу треба да буде 0,8 m у насељу и 1,2 m ван насеља. Размази се могу смањити до 0,3 m ако се кабел полаже у цев дужине минимално 2 m са обе стране укрштања, односно целом дужином паралелног вођења. Хоризонтално одстојање између електроенергетских објеката и гасовода не сме бити мање од 1 m.

Укрштање електроенергетских водова са државним путем врши се механичким подбушивањем испод трупа пута, у прописаној заштитној цеви која је увећана за по 3,0 m са сваке стране. Минимална дубина водова од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,5 m. Паралелно вођење електроенергетских каблова са државним путем може се извести на минималном растојању од 3,0 m.

Приликом постављања надземних инсталација водити рачуна о томе да се стубови поставе на растојању које не може бити мање од висине стуба, мерено од спољне ивице земљишног појаса пута, као и да се обезбеди сигурносна висина од 7,00 m од највише коте коловоза до ланчанице, при најнеповољнијим температурним условима.

Укрштање електроенергетског вода са железничком пругом је могуће планирати под углом од 90°, а изузетно се може планирати под углом не мањим од 60°. Дубина укопавања испод железничке пруге мора износити минимум 1,80 m мерено од коте горње ивице прага до коте горње ивице заштитне цеви.

Паралелно вођење електроенергетских кабова са железничком пругом је могуће у инфраструктурном појасу, ван пружног појаса.

За заштиту од атмосферског пражњења на планираним објектима предвидети класичну громогранску инсталацију и извести је према важечим техничким прописима за громобранске инсталације.

Светилке за јавно осветљење поставити на канделаберске стубове одговарајуће висине.

За расветна тела користити одговарајуће светилке како би се добио одговарајући ниво осветљености саобраћајница, водећи рачуна о енергетској ефикасности.

Напајање новопланираних канделабер светиљки јавне расвете решити путем нисконапонских подземних каблова. Електроенергетску мрежу полагати најмање 1,0 m од темеља објеката и од саобраћајница.

При укрштању са саобраћајницом кабел мора бити постављен у заштитну цев а угао укрштања треба да буде око 90°.

Управљање расветом планирати централно и аутоматски са могућношћу искључења сваке друге светиљке и могућношћу полуноћног осветљења.

Гасоводна мрежа

Топлификација предвиђених објеката на обухваћеном простору, која је планирана прикључењем на планирани гасоводни систем, условљена је изградњом уличне гасоводне мреже, изработом посебних правила грађења и других услова, као и прибављањем Сагласности за прикључење и Одобрења за прикључење којима ће се дефинисати услови за сваки појединачни планирани објекат од стране овлашћеног дистрибутера природног гаса.

Све радове на изградњи гасоводне мреже на простору обухваћеном планом извести према важећим техничким прописима и нормативима за ову врсту инсталација, и на основу важећих Правилника.

Гасовод ниског притиска се води подземно. Дубина полагања гасовода је 0,6-1,0 m од његове горње ивице, у зависности од услова терена. Изузетно је дозвољена дубина 0,5 m код укрштања са другим укопаним инсталацијама или на изразито тешком терену, уз примену додатних техничких мера заштите. Локација ровова је у зеленом појасу између тротоара и ивичњака коловоза, тротоара. Вредности минималних дозвољених растојања у односу на укопане инсталације су:

Минимална дозвољена растојања	укрштање	паралелно вођење
- други гасовод	0,2 m	0,4 m
- водовод, канализација	0,2 m	0,4 m
- ниско и високо напонски електро каблови	0,3 m	0,6 m
- телефонски каблови	0,3 m	0,5 m
- технолошка канализација	0,2 m	0,4 m
- бетонски шахтови и канали	0,2 m	0,4 m
- железничка пруга и индустријски колосек	1,8 m	8,0 m
- високо зеленило	-	1,5 m
- темељ грађевински објеката	-	1,0 m
- локални путеви и улице	1,0 m	0,5 m
- државни путеви II реда	1,5 m	3,0 m
- бензинске пумпе	-	5,0 m

Трасе ровова за полагање гасне инсталације се постављају тако да гасна мрежа задовољи минимална прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре.

При укрштању дистрибутивног гасовода са саобраћајницама, водотоцима и каналима, угао између осе цевовода и осе препреке мора да износи између 60° и 90°, док се код укрштања дистрибутивног гасовода са саобраћајницама врши полагање гасовода у заштитну цев.

Називна величина заштитне цеви мора бити таква да је размак између спољашње ивице заштитне цеви најмање 50 mm. Дебљина зида се одређује прорачуном.

Забрањено је изнад гасовода градити, као и постављати, привремене, трајне, покретне и непокретне објекте.

Укрштање дистрибутивног гасовода (ДГ) са саобраћајницама врши се уз његово полагање у заштитну цев или канал. При томе се мора обезбедити природна вентилација канала, заштитне цеви или подземног пролаза.

При полагању дистрибутивних гасовода треба предузети одговарајуће мере заштите постојећих инсталација у радном појасу.

Укрштање и паралелно вођење гасовода са другим инсталацијама се пројектује у складу са условима и сагласностима надлежних органа, а на следећи начин:

пролаз испод путева и улица се изводи у заштитној челичној цеви уз механичко подбушивање на дубини од 1,0 m;

пролаз испод кућне саобраћајнице се ради раскопавањем или подбушивањем, у складу са дубином рова;

пролази испод осталих канала и ригола изводе се у заштитним цевима или без њих, раскопавањем или подбушивањем на дубину 1,0 m до 2,0 m у зависности од могућности на терену.

Укрштање и паралелно вођење у односу на укопане инсталације треба пројектовати да се задовоље сви услови власника предметних инсталација. Код укрштања настојати да се гасовод укопа изнад других инсталација, у противном гасовод треба положити у заштитну цев.

Гасни прикључак

Гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом. Гасне прикључке изводити према следећим условима:

траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна

цевовод мора бити безбедан од оштећења

цевовод полагати на дубину укопавања од 0,6 m до 1,0 m а изузетно на мин 0,5 m односно максимум 2,0 m

најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2 m

положај и дубина укопавања кућног гасног прикључка мора бити геодетски снимљен

почетак прикључка трајно означити натписном плочицом

цевовод се кроз шупљине или делове зграде (терасе, степеништа) полаже у заштитну цев

при увођењу у зграду просторија мора бити сува и приступачна, а цевовод мора бити приступачан и заштићен од механичких оштећења

укопани и надземни делови прикључка од челичних цеви морају се заштитити од корозије било омотачима, премазима, катодно, галванизацијом и др.

гасни прикључак завршава на приступачном месту главним запорним цевним затварачем, који може да се угради непосредно по уласку у зграду или ван ње

положај главног запорног цевног затварача се означава

при првом пуштању гаса у гасни прикључак потребно је обезбедити потпуно одвођење мешавине гаса и ваздуха у атмосферу

Услове и сагласност за прикључење на гасну мрежу потребно је затражити од надлежне службе за дистрибуцију гаса.

Телекомуникациона мрежа

За прикључење објеката на ТК мрежу планирати полагање нових ТК водова од постојеће ТК канализације.

Целокупну ТК мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима. ТК мрежа ће се у потпуности градити подземно.

Дубина полагања ТК каблова треба да је најмање 0,8 m.

ТК мрежу полагати у уличним зеленим површинама (удаљеност од високог растања мин. 1,5 m) поред саобраћајница на растојању најмање 1,0 m од саобраћајница, или поред пешачких стаза. У случају да се то не може постићи ТК каблове полагати испод пешачких стаза.

Телефонску инсталацију извести према важећим техничким прописима и нормативима као и према Упутству о изради телефонских инсталација и увода (ПТТ Весник бр. 3/75). При укрштању са саобраћајницама каблови морају бити постављени у заштитне цеви а угао укрштања треба да буде 90°.

При паралелном вођењу енергетских и телекомуникационих каблова најмање растојање мора бити 0,50 m за каблове напона до 20 kV односно 1,0 m за каблове напона преко 35 kV. Угао укрштања треба да буде 90°.

Паралелно вођење и укрштање ТК каблова са гасоводном мрежом извести на међусобном растојању од најмање 0,4 m када је реч о подземним кабловима и наставцима (ово растојање може бити у изузетним случајевима и 0,2 m при чему је гасовод потребно поставити у заштитну цев целом дужином паралелног вођења и укрштања), односно 2 m када је реч о кабловским разделницима (ово растојање може бити у изузетним случајевима 1 m уколико је гасовод одговарајуће означен).

Укрштање оптичког кабла са водоводним цевима треба да буде тако да угао укрштања буде од 45° до 90°, а међуслој 15-30 cm у зависности од материјала и пречника водоводне цеви. ТК кабл на овом месту поставити у заштитну цев због заштите истог приликом евентуалних радова на водоводу.

Минимално хоризонтално растојање ТК каблова од водоводних цеви треба да буде 1,00 m.

Хоризонтална удаљеност оптичког кабла од канализационог вода треба да износи најмање 0,5 m а вертикално најмање 0,3 m.

3.9.2. Правила за изградњу водоводне и канализационе мреже

Потребно је изградити мреже водовода и канализације до предметне територије, дуж наставка 4. нове улице, како је то на графичком прилогу назначено. Сваки објект се прикључује на јавну водоводну и канализациону мрежу након њене изградње.

Јавна водоводна мрежа покрива потребе воде за пиће и санитарно-хигијенске потребе, док у противпожарној заштити објекта може служити као један могући извор за снабдевање воде, а не за директно снабдевање водом унутрашњих противпожарних потреба.

Предвидети водомер за сваког потрошача засебно. Водомер се смешта у прописно водомерно окно, смештено на сопственој парцели.

У случају да се на једној парцели смешта више потрошача предвидети водомере за сваког потрошача посебно, а све водомере сместити у једно водомерно окно. У овим случајевима се предвиђа изградња раздвојене мреже за санитарну и противпожарну потрошњу унутар парцеле. Обе мреже се могу полагати у исти ров.

Водоводна мрежа за снабдевање питком водом и за потребе противпожарне заштите може бити обједињена или раздвојена. У случају раздвојених мрежа за санитарну и противпожарну потрошњу, обе мреже сместити у исти ров.

Противпожарну заштиту предметног комплекса обезбедити са интерне водоводне мреже, путем противпожарних хидраната, апарата за суво гашење пожара, а све у складу са одредбама Закона о заштити од пожара (Сл. гласник РС 111/09) и осталих важећих прописа за ову област. Спољне противпожарне хидранте предвидети као надземне, где год то локални услови дозвољавају.

Испуштање технолошких отпадних вода решити преко хватача масти и уља и песколова. Пре и после сепаратора уља обавезно предвидети шахту за могућност узимања узорка отпадне воде. Овако третиране отпадне воде се могу пуштати у канализациону мрежу под условом да

У случају потребе, резервисати простор за ретензију атмосферских вода, како би се ове воде могле уливати у сабирне канале у периоду када они нису оптерећени водама узводног дела слива (“продужено испуштање”). Капацитет ретензије ће се накнадно одредити зависно од величине територије и продукције отпадних вода. Воде из ретензије могу послужити и као противпожарна резерва.

Прикључење на јавну канализациону мрежу вршити по могућности у ревизиона окна. Дно прикључног канала мора бити издигнуто од коте дна сабирног канала (по могућности прикључивати се у горњу трећину).

Квалитет испуштене отпадне воде у јавну канализациону мрежу треба да задовољава параметре прописане "Одлуком о јавној канализацији" (Сл. лист општине Суботице 39/01, 7/02 и 24/02).

[illegible]

IV ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА