

ГРАД СУБОТИЦА  
GRAD SUBOTICA  
SZABADKA VÁROS



27-78/15

**PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA  
CENTAR URBANISTIČKE ZONE U  
MZ „ALEKSANDROVO“ U SUBOTICI**



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

Skupština Grada Subotice na 4. sednici  
održanoj dana 29.09.2016.  
pod brojem I-00-350-47/2016  
donela je Odluku o donošenju Plana  
Predsednik S.G. Subotice  
**TIVADAR BUNFORD**

Direktor:  
**PETER BLAU, dipl.inž.el.**

Subotica, septembar 2016. godine

NARUČILAC:	<b>GRAD SUBOTICA</b>
NOSILAC IZRADE:	<b>GRADSKA UPRAVA - SEKRETARIJAT ZA GRAĐEVINARSTVO</b>
OBRADIVAČ:	<b>JP „DIREKCIJA ZA IZGRADNJU GRADA SUBOTICE”</b>
BROJ UGOVORA:	<b>27-78/15</b>
NAZIV PLANA:	<b>PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA CENTAR URBANISTIČKE ZONE U MZ „ALEKSANDROVO“ U SUBOTICI</b>
RUKOVODILAC IZRADE:	<b>PETAR ANDRIĆ</b> , dipl.inž.arh. odgovorni urbanista
STRUČNI TIM:	<b>MILAN MARJANOV</b> , dipl.inž.saob. <b>SNEŽANA DAVIDOVIĆ</b> , dipl.inž.grad. <b>ANTE STANTIĆ</b> , el.inž.
RADNI TIM:	<b>GABOR POŠA</b> , inž.geod. <b>IMRE PEČ</b> , geometar <b>OLGA ANDRIĆ</b> , arhivar
RUKOVODILAC RESORA URBANISTIČKOG I PROSTORNOG PLANIRANJA:	<b>KORNELIJA EVETOVIĆ CVIJANOVIĆ</b> , dipl.inž.arh. odgovorni urbanista

## S A D R Ź A J :

### OPŠTA DOKUMENTACIJA

#### I OPŠTA DOKUMENTACIJA

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

### OPŠTI DEO

<b>II</b>	<b>OPŠTI DEO .....</b>	<b>5</b>
2.1.	PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU PLANA .....	5
2.2.	IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA .....	5
2.3.	OPIS OBUHVATA PLANA SA POPISOM KATASTARSKIH PARCELA .....	6
2.4.	POSTOJEĆA NAMENA I URBANISTIČKE KARAKTERISTIKE PROSTORA .....	7
2.5.	POSTOJEĆA KOMUNALNA OPREMLJENOST PROSTORA .....	8
2.5.1.	Trase, koridori i regulacija saobraćajnica .....	8
2.5.2.	Elektroenergetska, gasovodna i telekomunikaciona mreža .....	9
2.5.3.	Vodovodna i kanalizaciona mreža .....	9
2.6.	ANALIZA POSTOJEĆEG JAVNOG I OSTALOG ZELENILA .....	9

### PLANSKI DEO

<b>III</b>	<b>PRAVILA UREĐENJA PROSTORA .....</b>	<b>10</b>
3.1.	OPIS I KRETERIJUMI PODELE NA KARAKTERISTIČNE CELINE I ZONE .....	10
3.2.	KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA I KARAKTERISTIČNIH URBANISTIČKIH CELINA ODREĐENIH PLANOM .....	10
3.3.	OPIS DETALJNE NAMENE POVRŠINA I OBJEKATA I MOGUĆIH KOMPATIBILNIH NAMENA SA BILANSOM POVRŠINA .....	11
3.3.1.	Površine javne namene .....	11
3.3.2.	Površine za ostale namene .....	12
3.3.3.	Bilans površina planiranog stanja .....	13
3.4.	PODELA ZEMLJIŠTA OBUHVAĆENOG PLANOM NA POVRŠINE JAVNE NAMENE I POVRŠINE OSTALE NAMENE .....	14
3.4.1.	Popis parcela i opis lokacija za javne površine, sadržaje i objekte .....	14
3.4.2.	Elementi za parcelaciju građevinskog zemljišta namenjenog za javne površine .....	15
3.5.	URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA UREĐENJE I IZGRADNJU POVRŠINA I OBJEKATA JAVNE NAMENE .....	15
3.5.1.	Saobraćajne površine .....	15
3.5.2.	Javne zelene površine .....	16
3.5.3.	Objekti javne namene za koje je predviđeno utvrđivanje opšteg interesa .....	17
3.6.	URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA MREŽE JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE .....	19
3.6.1.	Elektroenergetska, gasovodna i telekomunikaciona mreža .....	19
3.6.2.	Vodovodna i kanalizaciona mreža .....	22
3.7.	STEPEN KOMUNALNE OPREMLJENOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA PO CELINAMA ILI ZONAMA KOJI JE POTREBAN ZA IZDAVANJE LOKACIJSKIH USLOVA I GRAĐEVINSKE DOZVOLE .....	22
3.8.	OPŠTI REGULACIONI I NIVELACIONI USLOVI ZA UREĐENJE	

	ULICA I JAVNIH POVRŠINA .....	22
3.9.	USLOVI ZAŠTITE PROSTORA .....	23
3.9.1.	Uslovi i mere zaštite kulturnog nasleđa .....	23
3.9.2.	Uslovi i mere zaštite životne sredine i života i zdravlja ljudi .....	24
3.9.3.	Uslovi za zaštitu od požara, elementarnih nepogoda, tehničko-tehnoloških nesreća i ratnih dejstava .....	24
3.9.4.	Uslovi za evakuaciju otpada .....	25
3.10.	POSEBNI USLOVI KOJIMA SE POVRŠINE I OBJEKTI JAVNE NAMENE ČINE PRISTUPAČNIM OSOBAMA SA INVALIDITETOM, U SKLADU SA STANDARDIMA PRISTUPAČNOSTI .....	26
3.11.	MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE .....	26
<b>IV</b>	<b>PRAVILA GRAĐENJA .....</b>	<b>27</b>
4.1.	URBANISTIČKI USLOVI I PRAVILA GRAĐENJA PO ZONAMA .....	27
4.1.1.	Zona porodičnog stanovanja srednjih gustina .....	27
4.1.2.	Zona mešovitog stanovanja .....	33
4.1.3.	Zona višeporodičnog stanovanja srednjih gustina sa poslovanjem .....	38
4.1.4.	Zona poslovno-komercijalnih sadržaja .....	43
4.1.5.	Zona verskih objekata .....	45
4.1.6.	Zone objekata javne namene .....	46
4.2.	USLOVI ZA ZAŠTITU SUSEDNIH OBJEKATA .....	48
4.3.	USLOVI ZA OBNOVU I REKONSTRUKCIJU POSTOJEĆIH OBJEKATA I PRAVILA ZA OBJEKTE KOJI SU PLANIRANI ZA RUŠENJE .....	48
4.4.	USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA KOJI SE ODNOSU NA SVE ZONE .....	49
4.5.	POSEBNA PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA .....	50
4.6.	INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA .....	51
4.7.	LOKACIJE ZA KOJE JE OBAVEZNA IZRADA PROJEKTA PARCELACIJE ILI PREPARCELACIJE I URBANISTIČKOG PROJEKTA .....	51
4.8.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU .....	51
4.8.1.	Elektroenergetske, gasne i TT instalacije .....	51
4.8.2.	Vodovod i kanalizacija .....	52
4.9.	PRAVILA ZA IZGRADNJU POVRŠINA JAVNE NAMENE – ULICA .....	52
4.9.1.	Pravila za izgradnju saobraćajne mreže .....	52
4.9.2.	Pravila za izgradnju i uređenje javnih zelenih površina .....	53
4.10.	PRAVILA ZA IZGRADNJU MREŽE I OBJEKATA JAVNE INFRASTRUKTURE .....	53
4.10.1.	Pravila za izgradnju elektroenergetske, gasne i TT mreže .....	53
4.10.2.	Pravila za izgradnju vodovodne i kanizacione mreže .....	57
4.11.	PRIKAZ OSTVARENIH URBANISTIČKIH PARAMETARA I KAPACITETA .....	58
<b>V</b>	<b>GRAFIČKI PRILOZI</b>	
•	<b>Grafički prilozi postojećeg stanja</b>	
5.1.	Izvod iz PGR-a III za deo zone „Aleksandrovo“ u Subotici .....	1:4000
5.2.	Postojeća detaljna namena površina u obuhvatu plana .....	1:1000
•	<b>Grafički prilozi planskih rešenja</b>	
5.3.	Geodetska podloga sa granicom Plana i objektima pod zaštitom .....	1:1000
5.4.	Detaljna namena površina u granicama plana sa podelom na karakteristične celine .....	1:1000
5.5.	Regulaciono-nivelacioni plan sa planom saobraćajnica i uređenja javnih zelenih površina .....	1:1000
5.6.	Karakteristični poprečni profili .....	1:100
5.7.	Plan mreže i objekata infrastrukture sa sinhron planom .....	1:1000
5.8.	Plan sprovođenja .....	1:1000

## VI DOKUMENTACIJA

### OPŠTI DEO

## II OPŠTI DEO

### 2.1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU PLANA

Izradi Plana detaljne regulacije za centar urbanističke zone MZ „Aleksandrovo“ u Subotici (u daljem tekstu: Plan) se pristupilo na osnovu Odluke o izradi Plana ("Službeni list Grada Subotica", broj 38/15).

Sastavni deo Odluke je Rešenje Gradske uprave Grada Subotice – Sekretarijata za građevinarstvo pod brojem: IV-05-350-34.1/2015 od 11.08.2015. godine o nepristupanju strateškoj proceni uticaja uz Plan, na životnu sredinu.

Naručilac Plana je Grad Subotica, na osnovu Ugovora br.27-78/15 zaključenog sa Javnim preduzećem "Direkcija za izgradnju Grada Subotice" iz Subotice koje je obrađivač Plana.

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

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

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

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

Planski osnov za izradu Plana je Plan generalne regulacije III za deo zone „Aleksandrovo“ u Subotici („Sl. list grada Subotice“ br. 52/12) kojim je propisana izrada Plana detaljne regulacije za centar urbanističke zone MZ „Aleksandrovo“, kao i uslovi i mere za dalje sprovođenje Plana.

### 2.2. IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA

Koncepcija uređenja prostora je definisana Planom generalne regulacije III za deo zone „Aleksandrovo“ u Subotici

*Za deo prostora centra urbanističke zone u blokovima 101, 103, 105, 109, 113, 114 i 117 propisuje se dalja razrada odnosno izrada Plana detaljne regulacije, te se propisuje zabrana gradnje do izrade istog s tim da se u okviru postojećih kompleksa predškolske ustanove, osnovne škole, kao i zdravstvene stanice dozvoljavaju pojedinačne intervencije: rekonstrukcija, adaptacija i izgradnja neophodnih sadržaja i objekata u funkciji osnovne namene kompleksa ili njegovog infrastrukturnog opremanja.*

*Površina postojećeg kompleksa osnovne škole "Sveti Sava" iznosi cca 9,65ha, a planom generalne regulacije planirano je proširenje kompleksa izgradnjom pratećih sadržaja (otvoreni sportski tereni, dvorište, zelene površine) tako da će ukupna površina kompleksa iznositi cca 15,0ha.*

*Rekonstrukcija, dogradnja ili izgradnja novih objekata u funkciji osnovne namene u kompleksima OŠ "Sveti Sava", zdravstvene stanice „Aleksandrovo“, kao i za predškolsku ustanovu „Alisa“ vršiće se na osnovu Lokacijske dozvole.*

*Planskim rešenjem zdravstvena stanica u Ulici Aksentija Marodića se zadržava s tim da se opremljenost treba podići na viši nivo.*

### 2.3. OPIS OBUHVATA PLANA SA POPISOM KATASTARSKIH PARCELA

Prostor obuhvaćen Planom se nalazi u južnom delu građevinskog rejona Subotice definisanog Generalnim planom Subotica-Palić do 2020.godine, a ujedno u središtu stambenog dela urbanističke zone "Aleksandrovo" koja je obuhvaćena granicama građevinskog područja utvrđenog Planom generalne regulacije III za deo zone „Aleksandrovo“ u Subotici

Granicu obuhvata plana čine:

- sa zapada granica je istočna regulacija ulice Starine Novaka (k.p. 35233/1);
- sa severa granica ide severnim međama k.p. 35733, 35732, preseca ulicu Jovana Pačua (k.p.11996/1) lomi se ka jugu prati regulaciju ulice do tromede k.p. 11392, 11379 i 11996/1 (ulica) gde se lomi i nastavlja severnim međama k.p.: 11392, 11384, 11385, 11386, 11308 i 11307 do regulacije Beogradskog puta gde se lomi ka severu i prati regulaciju do tromede k.p. 11311, 11313 i 11991/1 (put) odakle se lomi, preseca Beogradski put (k.p. 11991/1) do suprotne regulacije gde se lomi ka severu prateći regulaciju do tromede k.p. 11283, 11282 i 11991/1 (put) gde se lomi ka istoku nastavlja južnom , a zatim istočnom međom k.p. 11282 do tromede k.p. 11282, 11279 i 11281, gde se lomi ka istoku i dalje prati severnu među k.p 11821 i 11235;
- sa istoka granica prati istočne međe k.p. 11235, 1123, 11231, 11218, 11227, 11217, a zatim opet među k.p. 11218 do regulacije ulice Aksentija Marodića, lomi se ka istoku prati regulaciju ulice, obuhvata raskrsnicu sa ulicom Vojislava Ilića (preseca tu regulaciju, odnosno k.p. 11994), i vraća do regulacije ulice Aksentija Marodića (k.p. 11999);
- sa južne strane granica prati jugoistočnu regulaciju ulice A.Marodića do međe k.p. 11509 i 11510, gde se lomi ka jugoistoku prateći među k.p. 11509 i 11508, zatim se lomi ka jugozapadu prateći međe k.p. 11508, 11507 i 11505, lomi sa ka jugu, prati istočnu regulaciju Beogradskog puta do međe sa k.p. 1152 i 11523 gde se lomi ka zapadu preseca Beogradski put i vraća se regulaciom tog puta do međe između k.p. 11496 i 11502/2, gde se lomi ka zapadu i dalje nastavlja jugoistočnim međom k.p.11502/2, 11502/1, 11501, 11497, 11410, 11408, 11406, 11404, 11403, preseca ulicu Jovana Pačua, lomi se ka severozapadu do regulacije ulice A.Marodića čija regulacija čini granicu plana.

Granicom obuhvata plana su obuhvaćene k.p. br. 11217, 11218, 11227, 11231, 11233, 11235, 11281, 11283, 11284, 11286, 11287, 11289, 11291, 11294, 11295/1, 11296, 11298/1, 11298/2, 11299, 11300/1, 11300/2, 11300/3, 11301, 11302, 11303, 11304, 11305, 11306, 11307, 11308, 11380, 11381, 11382, 11383, 11384, 11385, 11386, 11387, 11388, 11389, 11390, 11391, 11392, 11393, 11399, 11400, 11401, 11402, 11403, 11404, 11405, 11406, 11407, 11408, 11409, 11410, 11497, 11498, 11500, 11501, 11502/1, 11502/2, 11503, 11504, 11505, 11506, 11507, 11508, 11509, 11997, 11998, 11999, 35233/1, 35732, 35733, 35734, 35735, 35736/1, 35736/2, 35736/3, 35737/1, 35737/2, 35738/2, 35739/1, 35739/2, 35739/3, 35739/4, 35739/6, 35739/7 i 35740/2, kao i delovi k.p.: 11991/1 (Beogradski put), 11994 (ulica Vojislava Ilića), 11996/1 (ulica Jovana Pačua). Sve nabrojane parcele pripadaju K.O. Donji grad u Subotici.

Granicom je, pored parcela namenjenih centralnim funkcijama, obuhvaćen i širi prostor, odnosno preostali delovi parcela čiji delovi će se pripojiti proširenju kompleksa osnovne škole, kao i parcele i delovi parcela saobraćajnica neophodnih za realizaciju saobraćajnih priključaka i priključaka na komunalnu infrastrukturu.

Površina unutar obuhvata Plana iznosi 9,68 ha i veća je u odnosu na površinu koja je data u Odluci za izradu Plana i Materijalu za rani javni uvid koja je iznosila 8,77 ha. Razlika je nastala zbog proširenja granice na sledećim lokacijama: 1) obuhvaćen je veći deo regulacije Beogradskog puta (zbog saobraćajnog rešenja raskrsnice sa ulicom Aksentija Marodića); 2) obuhvaćena je raskrsnica ulica Aksentija Marodića i Vojislava Ilića zbog njene rekonstrukcije i pomeranja krsta krajputaša (nalazi se na k.p. 11997 K.O. Donji grad) i 3) zbog proširenja kompleksa škole obuhvaćeni su i k.p. 11284 i 11287 K.O. Donji grad jer predstavljaju deo domaćinstva na k.p. 11283 i 11286 K.O. Donji grad čiji delovi su planirani proširenje školskog kompleksa.



## 2.4. POSTOJEĆA NAMENA I URBANISTIČKE KARAKTERISTIKE PROSTORA

Prostor obuhvaćem Planom se nalazi u centralnom delu urbanističke zone „Aleksandrovo“ i po sadržajima javnog i komercijalnog karaktera predstavlja započet i delimično realizovan centar ovog dela grada. Zbog kontinuiteta prostorno-planske dokumentacije koji omogućava lakše poređenje i snalaženje numeracija blokova iz Plana generalne regulacije je zadržana i preuzeta u ovom Planu, sa izuzetkom manje izmene granice blokova zbog korekcije regulacije planiranih saobraćanica.

U sklopu ovog prostora je izgrađen kompleks osnovne škole „Sveti Sava“ (blok 117) u kojoj je organizovana nastava za uzrast od I do VIII razreda. Kompleks je delimično formiran i neophodno je njegovo proširenje u cilju dopune pratećih sadržaja (otvoreni sportski tereni, proširenje dvorišta, zelene površine) ili eventualne dogradnje i izgradnje nedostajućih sadržaja ili eventualnog povećanja kapaciteta škole (veći broj učenika, odnosno bolji standardi obrazovanja).

U centralnom delu ove zone, na raskrsnici ulica Beogradski put i Aksentija Marodića se nalazi Srpska pravoslavna crkva sa parohijskim domom (blok 117), a preko puta su dve lamele višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata (blok 114). Ovi sadržaji svojim položajem i visinskim gabaritima daju ovom prostoru karakteristiku centra ovog dela gradskog područja.

Na naspramnim uglovima ove raskrsnice su izgrađeni objekti pošte (blok 105) i samousluge (blok 103) koji predstavljaju dopunske sadržaje ovog centralnog dela i doprinose njenoj vizuelnoj prepoznatljivosti.

Potezi uz ulicu Aksentija Marodića ka ulici Jovana Pačua su prema planu višeg reda planirani da se „preseku“ planiranim saobraćajnicama koje će obezbediti pristup u dubinu građevinskog bloka i na taj način su oformljeni blokovi 101, 103, 113 i 114.

Preostali deo bloka 114 iza pomenutog višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta je izgrađen objektima porodičnog stanovanja, izuzev javnog objekta u dubini bloka koji je korišten u različite namene (škola, diskoteka, klub...), a trenutno je u fazi rekonstrukcije i prenamene za prostorije mesne zajednice.

Na preostalom delu bloka 103 iza samousluge su izgrađeni magacinsko-skladišni objekat, a na sledećoj parceli slobodnostojeći višeporodični objekat.

Deo bloka 101 uz ulicu Aksentija Marodića je neizgrađen, a uz ulicu Jovana Pačua su izgrađeni porodični stambeni objekti.

Blok 113 je kompletno izgrađen i to isključivo objektima porodičnog stanovanja.

Prostor severoistočno od ulice Aksentija Marodića na delu između ulice Jovana Pačua i Starine Novaka (blok 109) predstavlja najmanje izgrađenu celinu u obuhvatu Plana. Uz ulicu Aksentija Marodića su izgrađeni javni objekti: ambulanta sa apotekom (deo objekta je prenamenjen u „jaslice“) i pijacom, dok je potez uz ulicu Jovana Pačua izgrađen objektima porodičnog stanovanja i to većinom novijeg datuma gradnje. Preostali deo bloka iza ovih objekata je neizgrađen i koristi se uglavnom kao poljoprivredno zemljište.

Osnovna ograničenja prostora su vezana za uređenje raskrsnice Beogradskog puta i ulice Aksentija Marodića s obzirom na rang tih saobraćajnica i nepostojanje traka za leva skretanja.

Drugi saobraćajni problem predstavlja trasa kolovoza u ulici Aksentija Marodića koja je locirana izvan osovine regulacije i pomerena ka školskom dvorištu i crkvi što uveliko otežava kretanje pešaka ispred ova dva objekta javne namene, odnosno objekta namenjenog javnom korišćenju. Zbog ovakvog položaja kolovoza ne postoji mogućnost formiranja autobuske niše ispred škole nego se vozila javnog gradskog prevoza zaustavljaju u desnoj saobraćajnoj traci što izaziva zastoje i stvara potencijalnu saobraćajnu kritičnu tačku ispred školskog dvorišta, a tome doprinosi i otežano funkcionisanje parkinga ispred dvorišta crkve.

Da bi se izvršila korekcija položaja kolovoza u ovoj ulici i njegovo pomeranje bliže osovini regulacije (što je jedan od ciljeva ovog plana) neophodno je pomeranje postojećeg spomenika „Majka i dete“ na lokaciju uređene zelene površine koja se nalazi bliže objektu pošte.

Parcele u obuhvatu Plana su različitih oblika i veličina, zavisno da li su namenjene javnim objektima i objektima višeporodičnog stanovanja ili su sa porodičnim stambenim objektima. Najveći broj parcela ima direktan pristup na javnu površinu, a izuzetak predstavlja nekoliko parcela u blokovima 113 i 114.

Stepen izgrađenosti prostora nije veliki, osim na parcelama na kojima su izgrađeni višeporodični objekti i nekoliko parcela porodičnog stanovanja uz ulicu Aksentija Marodića koji pored osnovnog objekta imaju i više manjih pomoćnih objekata. Severozapadni deo bloka 109 je neizgrađen i koristi se kao

poljoprivredno zemljište, dok su na dva placa u bloku 101 (koji se sastoje od po dve parcele) objekti porušeni tako da predstavljaju neizgrađeno građevinsko zemljište.

**Tabela - BILANS POVRŠINA POSTOJEĆEG STANJA**

<b>(A) POVRŠINE JAVNE NAMENE</b>		<b>Površina (ha)</b>	<b>(%)</b>
KOMPLEKSI SA JAVNIM OBJEKTIMA OD OPŠTEG INTERESA	Osnovna škola „Sveti Sava“	0.94	9.71
	Kompleks sa objektom MZ Aleksandrovo	0.11	1.14
	Kompleks sa objektom zdravstvene ambulante „Aleksandrovo“	0.53	5.47
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE		3.16	32.64
KOMUNALNI OBJEKTI I POVRŠINE - PIJACA		0.35	3.62
ZAJEDNIČKE BLOKOVSKJE POVRŠINE		0.35	3.62
<b>U K U P N O POVRŠINE JAVNE NAMENE (A):</b>		<b>5.44</b>	<b>56.20%</b>

<b>B) POVRŠINE OSTALE NAMENE</b>		<b>Po (ha)</b>	<b>(%)</b>
ZONA PORODIČNOG STANOVANJA		2.07	21.38
ZONA VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA		0.12	1.24
ZONA POSLOVNO-KOMERCIJALNIH SADRŽAJA		0.39	4.03
ZONA VERSKIH OBJEKATA		0.47	4.86
NEIZGRAĐENE POVRŠINE		1.19	12.19
<b>U K U P N O POVRŠINE OSTALE NAMENE (B) :</b>		<b>4.24</b>	<b>43.80%</b>

<b>U K U P N O (A+B):</b>		<b>9.68</b>	<b>100%</b>
---------------------------	--	-------------	-------------

## 2.5. POSTOJEĆA KOMUNALNA OPREMLJENOST PROSTORA

### 2.5.1. Trase, koridori i regulacija saobraćajnica

Granicom obuhvata plana obuhvaćen je prostor u centralnoj zoni MZ Aleksnadrovo duž ulice Aksentija Marodića od ulice Starine Novaka do ulice Vojislava Ilića, deo ulice Jovana Pačua, kao i deo Beogradskog puta koji pripada državnom puta IIA reda br. 100 i od okvirne stacionaže km 32+442 do km 32+709.

Regulacione širine ulica su odgovarajuće u odnosu na rang saobraćajnice, tako da nema potrebe za nekim većim intervencijama kada su regulacione linije u pitanju.

U ulici Beogradski put izgrađen je kolovoz od 12 m sa po dve saobraćajne trake za svaki smer.. Raskrsnica sa ulicom Aksentija Marodića je semaforizovana, ali nedostatak ove raskrsnice je nepostojanje traka za leva skretanja. Dvosmerna biciklistička staza širine 2 m je izgrađena sa desne strane i u vrlo lošem je stanju. Trotoari su izgrađeni sa obe strane ulice.

Kolovoz u ulici Aksentija Marodića je širine od 4 do 5,5 m. Nedostatk ovog kolovoza u delu od ulice Beogradski put do ulice Vojislava Ilića je njegov položaj. Kolovoz se nalazi na jako maloj udaljenosti u odnosu na osnovnu školu, tako da je na taj način ugrožena bezbednost dece. Osim toga, u ovom delu ulice je problem nepostojanje autobuske niše za autobuse koji dovoze i odvoze decu pa su autobusi prinuđeni da stoje na kolovozu za vreme ukrcavanja i iskrcavanja, koji je ionako uzak.



Ulica Aksentija Marodića se ukršta sa ulicom Starine Novaka koja je isto tako vrlo frekventna saobraćajnica, što zahteva određene intervencije u smisli povećanja bezbednosti saobraćaja u funkcionalnosti same raskrsnice. Na ovoj raskrsnici su postavljeni i „ležeći policajci“ što znato otežava prolazak vozila javnog gradskog saobraćaja.

Ispred obdaništa postoji niša koja služi za parkiranje vozila kojim se dovoze i odvoze deca, ali je ovaj prostor potrebno preurediti i izgraditi parking mesta. Sa druge strane ulice, pored ambulate, postoji javni parking za oko 12 vozila. Osim toga, javni parking je izgrađen i za potrebe stanara u neposrednoj blizini višeporodičnih stambenih objekata u ulici Aksentija Marodića.

### **2.5.2. Elektroenergetska, gasovodna i telekomunikaciona mreža**

Na prostoru u granicama Plana izgrađena je elektroenergetska mreža na oba naponska nivoa. Srednjenaponska mreža izvedena je na 20 kV naponskom nivou podzemno, dok je niskonaponska mreža izvedena većim delom nadzemno. Napajanje potrošača električnom energijom obezbeđeno je putem jedne montažno-betonske trafostanice (MBTS-471) koje se nalaze na prostoru u granicama Plana, kao i delom iz susednih trafostanica koje se nalaze van postora obuhvata Plana.

Distributivna gasovodna mreža je izgrađena u potpunosti na prostoru obuhvata Plana, i to od polietilena PE 80 različitih dimenzija, radnog pritiska 2,5 bar.

Vrelovodna infrastruktura na predmetnom prostoru nije izgrađena.

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

KDS infrastruktura na predmetnom prostoru je izgrađena zajedno sa TK infrastrukturom, i obuhvata optičke i koaksijalne kablove, nadzemnu mrežu preko krovnih nosača, kao i razvodne ormare za spoljnu montažu u kojima je smeštena KDS oprema.

### **2.5.3. Vodovodna i kanalizaciona mreža**

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

Javna kanalizaciona mreža je izgrađena i evakuise sve upotrebljene i atmosferske vode sa predmetnog terena do naseljskog uređaja za prečišćavanje otpadnih voda. (UPOV). Sistem kanaliziranja je opšti (mešoviti).

## **2.6. ANALIZA POSTOJEĆEG JAVNOG I OSTALOG ZELENILA**

Na prostoru u granicama Plana javno zelenilo je najzastupljenije u vidu uličnog zelenila i to posebno u ulici Aksentija Marodića koja ima veliku regulacionu širinu. Ovo zelenilo je ranije oformljeno sa različitim kvalitetom dendroloških vrsta tako da je neopodno uraditi stručnu analizu kroz hortikulturni plan. Na uglu ulice Aksentija Marodića i Beogradskog puta, oko postojećeg spomenika je delimično uređena skverovska površina koju je zbog planiranih saobraćajnih rešenja i neprimerene blizine kolovozu potrebno pomeriti bliže objektu pošte uz obavezu očuvanja većine drveća.

Zelenilo ograničenog korišćenja je prisutno oko zdravstvene stanice, u kompleksu pijace i u skromnijem obimu u kompleksu osnovne škole. Za ovo zelenilo se može konstatovati da je slabijeg kvaliteta i nedovoljno održavano. Ovaj vid zelenila je zastupljen i na zajedničkim blokovskim površinama oko objekata kolektivnog stanovanja, uz konstataciju da je blokovsko zelenilo oko objekta na uglu ulica Aksentija Marodića i Beogradskog puta jako skromno dok je prostor oko objekta koji se nalazi uz na k.p.11498 vrlo kvalitetno, bogato i dobro održavano.

U ovu kategoriju zelenila se može svrstati i zelenilo u dvorištu crkve za koje se takođe može konstatovati da je kvalitetno i dobro održavano.

## PLANSKI DEO

### III PRAVILA UREĐENJA PROSTORA

#### 3.1. OPIS I KRETERIJUMI PODELE NA KARAKTERISTIČNE CELINE I ZONE

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

Kao što je napomenuto u ranijem tekstu, a sve u cilju lakšeg poređenja i održavanja kontinuiteta sa prostorno-planskom dokumentacijom višeg reda, numeracija blokova iz važećeg Plana generalne regulacije, koji je planski osnov, je zadržana i preuzeta u ovom Planu. U odnosu na taj Plan napravljene su manje izmene granice blokova zbog korekcije regulacije planiranih saobraćajnica, odnosno prodora ulice 9. nove severno i južno od ulice Aksentija Marodića. Shodno napred navedenom premetni prostor je u Planu podeljen na sedam blokova (blokovi 101, 103, 105, 109, 113, 114 i 117) koji predstavljaju građevinske blokove razdvojene regulacijama postojećih i planiranih saobraćajnica.

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

#### 3.2. KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA I KARAKTERISTIČNIH URBANISTIČKIH CELINA ODREĐENIH PLANOM

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

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

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

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

Planom je prevashodno predviđeno uređenje postojeće raskrsnice Beogradskog puta (koja predstavlja deonicu Državnog puta IIA reda broj 100) i ulice Aksentija Marodića u skladu sa saobraćajnim pravilima i normativima za raskrsnice ovog tipa, a s obzirom na rang saobraćajnica i prema pribavljenim uslovima od JP „Putevi Srbije”. Prema Generalnom planu Subotica-Palić do 2020.g. ulica Beogradski put je određena kao gradska magistrala, dok je ulica Aksentija Marodića rangirana kao gradska saobraćajnica II reda.

U cilju sprovođenja planskih rešenja definisanih planom višeg reda planirano je regulisanje i uređenje planiranih saobraćajnica (prodor ulice 9.nove i to između blokova 101 i 103, i između blokova 113 i 114), a sve kao preduslov za izgradnju saobraćajne i neophodne komunalne infrastrukture.

U Planu je napravljena korekcija regulacija obe trase prodora 9.nove ulice pa samim tim i korekcija granice blokova 113 i 114 kao i granica blokova 101 i 103.

Trasa ulice 9. nove severno od ulice Aksentija Marodića je izmeštena sa ranije planirane trase iz razloga što bi to zahtevalo rušenje novog stambenog i više pomoćnih objekata (na k.p. 11380 i 11305). Za novu trasu je iskorištena postojeća pristupna saobraćajnica koja ide preko parcele 11031 do zajedničke blokovske površine (k.p. 11300/1) iza postojećih višeporodičnih objekata. Na ovaj način se dobija "S" krivina na planiranom prodoru ulice 9.nove, ali se sa druge strane rešava kolski pristup i parkiranje oko objekta MZ Aleksandrovo uz obavezu rušenja isključivo jednog pomoćnog objekta (na k.p. 11303) izgrađen bez građevinske dozvole.

Korekcija trase 9.nove ulice južno od ulice Aksentija Marodića je urađena u cilju realizacije javnog parkinga u koridoru s obzirom da su obavezni poslovni prostori u prizemlju planiranih objekata.

Koncept plana se zasniva i na ostvarivanju kontinuiteta u urbanističkom planiranju, vodeći računa o susednim prostorima koji su prethodno obrađeni urbanističkim planovima.

Planom detaljne regulacije su valorizovane postojeće fizičke strukture (osim zaštićenih koje su vrednovane uslovima za zaštitu) i utvrđeni su objekti koji se zadržavaju i definisani su prostori za građenje novih objekata.

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

Planom generalne regulacije utvrđena je zastupljenost namene stanovanja u centrima urbanističkih zona od maksimalno 30%.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **3.3.1. Površine javne namene**

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

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

#### ***Javne površine***

- Postojeće i planirane saobraćajnice

Zajedničke blokovske površine na kojima su izgrađeni parkinzi, garaže, dečje igralište i uređene zelene površine (kompatibilne namene na zajedničkoj blokovskoj površini su sport i rekreacija, zelene površine parkovskog karaktera)

#### ***Kompleksi sa objektima javne namene***

- kompleks osnovne škole "Sveti Sava"
- kompleks sa objektom MZ Aleksandrovo
- kompleks sa objektom zdravstvene stanice i planiranim objektom kulture (Dom kulture) ili drugim javnim sadržajima. Kompatibilne namene su ostali objekti javne namene koji mogu biti u svim oblicima svojine, kao i poslovanje, trgovina, ugostiteljstvo kao prateći sadržaj.

#### ***Komunalni objekti***

- Pijaca

Kompatibilne namene u ovoj zoni su poslovni objekti, objekti trgovine, ugostiteljstva i ostali komunalni sadržaji, kao i objekti javne namene.

### **3.3.2. Površine za ostale namene**

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

U sklopu Plana su utvrđene sledeće površine ostale namene:

- A) zona porodičnog stanovanja srednjih gustina
- B) zona mešovitog stanovanja (porodično i višeporodično)
- C) zona višeporodičnog stanovanja sa poslovanjem
- D) zona poslovno-komercijalnih sadržaja i
- E) zona verskih objekata.

#### ***A) zona porodičnog stanovanja srednjih gustina***

Ova zona obuhvata delove prostora izgrađenog novijim objektima porodičnog stanovanja (blokovi 105 i 117) koje se zadržava između ostalih planiranih namena zbog kvaliteta svojih fizičkih struktura i obuhvata preostale delove parcela (blok 117) čiji su drugi delovi planirani da se pripoje javnoj nameni – proširenju kompleksa osnovne škole.

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

#### ***B) zona mešovitog stanovanja (porodično i višeporodično)***

Zona mešovitog stanovanja je planirana kao kombinacija porodičnog i višeporodičnog stanovanja uz ulicu Jovana Pačua (u blokovima 101, 103 i 113) i uz Beogradski put (blok 114), a predstavlja prelaz između porodičnog i višeporodičnog stanovanja. Pošto su parcele u sklopu ove namene uglavnom manjih površina ostavljena je mogućnost izgradnje porodičnih stambenih objekata ili izgradnja višeporodičnog stanovanja sa poslovnim sadržajima u prizemlju što bi upotpunilo izgled centra urbanističke zone.

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

**C) zona višeporodičnog stanovanja sa poslovanjem**

Ova namena je planirana uz ulicu Aksentija Marodića (u blokovima 101, 103, 105 i 113), a predstavlja nastavak formiranja centra započet izgradnjom objekata ove namene u bloku 114 i u bloku 103. Namera je da se ovi kvalitetni prostori uz sabračajnice koje imaju široku regulaciju intezivnije izgrade sa obaveznim poslovnim sadržajima u prizemlju što bi ovom prostoru dalo urbaniji izgled, učinilo ga reperom u prostoru i oblikovalo izgled centra jedne urbanističke zone.

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

**D) zona poslovno-komercijalnih sadržaja**

Ova zona obuhvata deo neizgrađenog zemljišta uz ulicu Starine Novaka (blok 109) uz postojeći skladišno-magacinski kompleks koji je izvan granica Plana.

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

**E) zona verskih objekata**

Ova namena je utvrđena oko Srpske pravoslavne crkve „Svetog Dimitrija“ koja predstavlja jedini zaštićeni spomenik kulture na ovom prostoru. Pored parcele na kojoj je izgrađena crkva obuvata i parcelu na kojoj je krst, kao i dve susedne parcele koje pripadaju crkvi, a na kojima je igraden parohijski dom, odnosno objekat za stanovanje sveštenika.

Kompatibilne namene u ovoj zoni su objekti u službi osnovnog objekta crkve (kulturni sadržaji, prodaja sveća, ikona...) kao namena stanovanja koja je već zastupljena.

**3.3.3. Bilans površina planiranog stanja**

<b>(A) POVRŠINE JAVNE NAMENE</b>		<b>Površ.(ha)</b>	<b>(%)</b>
KOMPLEKSI SA JAVNIM OBJEKTIMA OD OPŠTEG INTERESA	Osnovna škola „Sveti Sava“	1.26	13.02
	Kompleks sa objektom MZ Aleksandrovo	0.13	1.34
	Zdravstvena stanica „Aleksandrovo“	0.18	1.86
	Kompleks sa objektom kulture	0.30	3.10
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE	Kolovozi	1.42	14.67
	Biciklističke staze	0.14	1.45
	Pešačke staze	0.42	4.34
	Javni parkinzi	0.32	3.30
	Ulično zelenilo	1.34	13.84
KOMUNALNI OBJEKTI I POVRŠINE - PIJACA		0.29	3.00
ZAJEDNIČKE BLOKOVSKJE POVRŠINE		0.21	2.17
<b>U K U P N O POVRŠINE JAVNE NAMENE (A):</b>		<b>6.01</b>	<b>62.09%</b>

<b>B) POVRŠINE OSTALE NAMENE</b>	<b>Po (ha)</b>	<b>(%)</b>
ZONA PORODIČNOG STANOVANJA	0.58	5.99
ZONA MEŠOVITOG STANOVANJA	0.99	10.23
ZONA VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA	1.16	11.98
ZONA POSLOVNO-KOMERCIJALNIH SADRŽAJA	0.48	4.96
ZONA VERSKIH OBJEKATA	0.46	4.75



<b>U K U P N O POVRŠINE OSTALE NAMENE (B) :</b>	<b>3.67</b>	<b>37.91%</b>
<b>U K U P N O (A+B):</b>	<b>9.68</b>	<b>100%</b>

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

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

- POVRŠINE JAVNE NAMENE koje obuhvataju prostor veličine cca 6,01 ha, i
- POVRŠINE OSTALE NAMENE koji obuhvata prostor veličine cca 3,67 ha.

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

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

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

##### • Parcele namenjene za saobraćajne površine

Spisak delova parcela koje će se pripojiti regulaciju ulice Beogradski put (postojeća parcela puta je 11991/1): 11300/1 (deo zajedničke blokovske površine), 11298/2, 11299, 11307 i 11502/2.

Ulica Aksentija Marodića obuhvata sledeće parcele: 11998, 11999, 35738/2, 35739/1, 35739/2, 35739/3, 35739/4, 35739/5, 35739/6, 35739/7 i 35740/2, a planirano je da joj se pripoje i sledeći delovi parcela: 11300/1 (deo zajedničke blokovske površine), 35735 i 35737/2.

Ulica Jovana Pačua (postojeća parcela ulice je 11996/1). Ulica Vojislava Ilića (postojeća parcela ulice je 11994), a u sklopu regulacije je i parcela krsta kraja putaša 11997.

Prema PGR-u je planirana ulica 9. nova koja ima deo trase severno i deo trase južno od ulice Aksentija Marodića. Spisak parcela severne trase ulice 9.nove: cele parcele 11301, 11302 i 11304 i delovi parcela 11308, 11303, 11305, 11306, 11381 i 11386. Spisak parcela južne trase ulice 9.nove: delovi parcela 11497 (zajednička blokovska površina), 11409 i 11410.

Planirano je da se kao saobraćajna površina izdvoji koridor saobraćajnice između zdravstvene stanice i kompleksa namenjenog kulturi, a nalazi se na delu k.p. 35737/1.

Delovi k.p. 35737/2 i 35735 su planirani da se pripoje ulici Starine Novaka čija regulacija je većim delom obrađena u sklopu PGR-a.

Sve navedene parcele pripadaju katastarskoj opštini Donji grad.

##### • Parcele namenjene za zajedničke blokovske površine

Zajednička blokovska površina oko izgrađenih objekata višeporodičnog stanovanja u bloku 114 predstavlja deo k.p. br. 11300/1 K.O. Donji grad.

Zajednička blokovska površina oko izgrađenog objekta višeporodičnog stanovanja u bloku 103 predstavlja deo k.p. br. 11497 K.O. Donji grad.

Kao blokovska površina je izdvojen i javni parking pored zdravstvene stanice (deo k.p. 35737/1).

Sve navedene parcele pripadaju katastarskoj opštini Donji grad.

##### • Parcele namenjene za objekte od opšteg interesa

Planom je predviđeno proširenje kompleksa osnovne škole „Sveti Sava“ tako da je potrebno izvršiti parcelaciju i preparcelaciju. Škola i školsko dvorište se nalaze na k.p. 11218, a planirano je da joj se pripoje sledeće parcele 11217, 11227, 11231 i delovi sledećih parcela: 11233, 11235, 11281, 11283, 11286, 11289, 11295/1 i 11296.



Kompleks sa objektom Mesne zajednice čini deo parcele 11308 (drugi deo ove parcele se pripaja planiranoj ulici 9.novoj) i deo parcele 11307 koji je planiran da se pripoji ovom kompleksu.

Kompleks zdravstvene stanice i planiranog doma kulture čini parcela 35737/1, a planirano je da se kompleksu pripoji deo k.p. 35735.

Kompleks komunalnog objekta – pijace se nalazi na k.p. 3573/2 čiji se jedan deo pripaja regulaciji ulice Starine Novaka.

Sve navedene parcele pripadaju katastarskoj opštini Donji grad.

### 3.4.2. Elementi za parcelaciju građevinskog zemljišta namenjenog za javne površine

Razgraničenje građevinskog zemljišta namenjenog za javne površine od građevinskog zemljišta za ostale namene je definisano postojećim i planiranim regulacionim linijama ulica i kompleksa javne namene (kompleks osnovne škole, kompleks oko objekta Mesne zajednice, kompleks zdravstvene stanice i planiranog Doma kulture i kompleks komunalnog objekta – pijace) i zajedničkih blokovskih površina oko objekata višeporodičnog stanovanja. Planirane regulacione linije su određene prelomnim tačkama sa analitičko–geodetskim elementima za obeležavanje odnosno definisanje granica parcela.

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

Koordinate prelomnih tačaka regulacionih linija:

R1	398181.02	103883.18	R5	397952.92	103894.13	R9	398006.92	103871.63
R2	398166.64	103878.86	R6	397955.64	103899.09	R10	398014.80	103873.96
R3	397870.86	103840.12	R7	397990.27	103909.17	R11	398143.12	103953.86
R4	397940.12	103851.59	R8	397995.37	103906.49	R12	398150.16	103973.12

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

### 3.5.1. Saobraćajne površine

Planskim rešenjem se regulacione linije ulica obuhvaćenih planom zadržavaju uz minimalne korekcije, osim formiranja novih prodora koji su predviđeni Planom generalne regulacije.

Na raskrsnici ulica Beogradski put i Aksentija Marodića (državni put IIA reda br. 100 kod okvirne stacionaže km 32+574 predviđeno je proširenje kolovoza u cilju formiranja traka za leva skretanja. Nove trake su širine 3 m, a na Beogradskom putu je predviđeno razdelno ostrvo širine 1,5 m koje će razdvajati smerove kretanja vozila. Saobraćaj na ovoj raskrsnici se i dalje reguliše semaforima koji će se dislocirati u skladu sa planiranim rešenjem. Proširenje kolovoza u ulici Beogradski put ima za posledicu izmeštanje biciklističke staze prema višepordodičnom stambenom objektu.

Na raskrsnici ulica Akesntija Marodića i Starine Novaka formiran je kružni tok kako je to dato i Planom generalne regulacije. Na ovaj način će odvijanje saobraćaja na ovoj raskrsnici biti adekvatno rešeno i povećaće se bezbednost saobraćaja.

Duž ulice Aksentija Marodića planirana je dvosmerna biciklistička staza širine 2 m koja se spaja sa biciklističkom stazom na Beogradskom putu.

Ispred pravoslavne crkve u ulici Aksentija Marodića preuređen je postojeći parking tako da se pristup parkingu odvija preko pristupne saobraćajnice, a sam parking je odvojen razdelnim ostrvom od kolovoza. Na ovaj način omogućeno je bezbedan ulazak i izlazak sa parkinga.

Kod osnovne škole „Sveti Sava“ formirana je autobuska niša koja je namenjena za autobuse koji dovoze i odvoze decu iz škole. Niša je formirana sa strane na kojoj je škola kako deca ne bi morala da prelaze put.

Prema Generalnom planu Subotica-Palić do 2020. godine, ulica Aksentija Marodića je rangirana kao saobraćajnica II reda, čija planirana širina kolovoza treba da iznosi 7 m. Preuređenjem parkinga kod crkve i formiranjem autobuske niše kod škole, osovina kolovoza u ovoj ulici je pomerena od škole, što je i bio cilj. Pomeranje osovine kolovoza ima za posledicu izmeštanje spomenika „Majka i dete“ za koji je određena nova lokacija u neposrednoj blizi postojeće. Proširenjem kolovoza u ovoj ulici neophodno je dislocirati i krst

krajputaš koji se sada nalazi u samoj raskrsnici. Planom je predviđen novi položaj krsta u neposrednoj blizini postojeće lokacije.

Postojeća širina kolovoza u ulici Jovana Pačua iznosi 4 m, što nije dovoljno za bezbedno odvijanje dvosmernog saobraćaja, pa je planom predviđeno proširenje tako da ukupna širina iznosi 5 m.

### 3.5.2. Javne zelene površine

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

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

- A. Ulično zelenilo
- B. Zelenilo oko javnih objekata

#### A) Ulično zelenilo

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

Ulično zelenilo unutar granica određenih Planom predstavlja linijsko zelenilo sa osnovnim ciljem povezivanja zelenila svih ostalih kategorija. Unutar granica Plana saobraćajna mreža je uglavnom formirana osim prodora nove 9. ulice u sklopu koje je potrebno zasaditi nove drvorede.

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

Skverovska površina na uglu ulice Aksentija Marodića i Beogradskog puta, oko postojećeg spomenika se mora rekonstruisati zbog neprimerene blizine kolovozu i zbog realizacije planiranih saobraćajnih rešenja. Planirano je da se spomenik pomeri bliže objektu pošte, parterno uredi prostor oko spomenika (klupe, česma, popločanje...) uz obavezu da se sačuva većina drveća.

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

Kod podizanja drvoreda koristiti sledeći sadni materijal:

*Acer sp.* - javori

*Celtis occidentalis* - američki koprivić

*Fraxinus augustifolia* - poljski jasen

*Koelreuteria paniculata* - kelreuterija

*Tilia argentea* - srebrna lipa

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

*Crataegus sp.* - glogovi

*Hibiscus syriacus* - hibisk itd.

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

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

#### B) Zelenilo oko javnih objekata

U ovu grupu spadaju zelene površine u sklopu kompleksa osnovne škole, oko objekta Mesne zajednice, zelenilo unutar kompleksa zdravstvene stanice sa planiranim objektom kulture i zelenilo u kompleksu pijace. Zelenilo oko objekata namenjenih javnom korišćenju, unutar crkvenog dvorišta i oko postojećeg objekta pošte se takođe može svrstati u ovu kategoriju zelenila.

Karakter ovakvih zelenih površina proističe uglavnom iz njihovog položaja i uloge – upotpunjavanje arhitekture javnog objekta i isticanje njegovog značaja i monumentalnosti. Najčešće se radi o zelenilu koje ne služi javnom korišćenju u uobičajenom smislu, ali estetski efekat ovakvog zelenila je nesumnjiv, čak i

onda kada nema mogućnosti da mu se slobodno priđe. Stoga ove površine predstavljaju ukras pojedinih delova grada, a neretko imaju i veći značaj u ukupnom sistemu gradskog zelenila čineći jedinstvenu celinu sa uličnim drvoredima i parkovskim površinama.

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

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

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

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

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

Planom detaljne regulacije u skladu sa urbanističkim normativima i standardima za određene delatnosti, prema predviđenom broju stanovnika koji gravitiraju ovom centru urbanističke zone i radijusu opsluživanja kojim se obezbeđuje ravnomerna pokrivenost svih delova grada, uz postojeći kompleks zdravstvene ambulante koji se Planom zadržava uz korekciju postojećih granica kompleksa zbog izgradnje planiranog objekta kulture.

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

#### Kompleks osnovne škole "Sveti Sava" (blok 117)

Na području unutar granice PDR izgrađena je osnovna škola „Sveti Sava“ koja se nalazi u ulici Aksentija Marodića u bloku 117. Nastava je organizovana za uzrast od I do VIII razreda i obrazovno – vaspitni rad se odvija dvojezično (na srpskom i hrvatskom jeziku).

Istureno odeljenje ove škole se nalazi u naselju Bikovo, gde se nastava izvodi od prvog do četvrtog razreda. Ovu školu pohađaju đaci – meštani, kao i đaci - putnici iz okolnih naselja: Bikovo, Mikićevo, Klisa i Mali Palić.

Tabela – Postojeći parametri za osnovnu školu "Sveti Sava"

Broj bloka	Naziv škole	Broj učenika/smena	Površina objekta neto/bruto	Površina kompleksa /slobodna površina	Izgrađ. bruto površ. objekta/ po učeniku	Slob. površ. kompleksa/ po učeniku
117	„Sveti Sava“ Subotica	562/2	2572/ 3771m <sup>2</sup>	8796/ 6875m <sup>2</sup>	13,42	24,47

Površina postojećeg kompleksa iznosi cca 0,88ha a u skladu sa ovim Planom planirano je proširenje kompleksa izgradnjom pratećih sadržaja (otvoreni sportski tereni, dvorište, zelene površine) tako da će

ukupna površina kompleksa iznositi cca 1,26ha. Na ovaj način bi se posebno podigao standard slobodnih površina po učeniku koji je trenutno nešto ispod donje granice propisane pravilima.

U okviru postojećeg kompleksa škole realizacija eventualne rekonstrukcije, dogradnje i izgradnje nedostajućih sadržaja u cilju dopune školskih sadržaja ili eventualnog povećanja kapaciteta škole (broja učenika) vršiti se na osnovu Lokacijskih uslova, uz uslov da budu zadovoljeni sledeći parametri:

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

#### **Kompleks objekta Mesne zajednice (blok 114)**

U bloku 114 je izgrađen objekat čija namena je za potrebe Mesne zajednice Aleksandrovo, a trenutno se radi na njegovoj adaptaciji. Planom je predviđeno proširenje kompleksa na deo prostora istočno od objekta koji je zapušten i neuređen (katastarski pripada parceli 11307 na kojoj je izgrađen porodični objekat, pa je za proširenje potrebno izvršiti eksproprijaciju ovog dela.

Planirano je formiranje adekvatnog kolskog pristupa sa 5 parking mesta koji bi omogućili nesmetano i normalno funkcionisanje objekta.

#### **Kompleks zdravstvene ambulante i kompleks objekta kulture (blok 109)**

Objekat u kome se nalazi zdravstvena ambulanta ima površinu od 454,12m<sup>2</sup>, sa izdvojenom kotlarnicom površine 37,10m<sup>2</sup>. Dom zdravlja koristi 242,45m<sup>2</sup> za potrebe ambulante, dok ostatak prostora koriste Predškolska ustanova i "Apoteka Subotica". U sklopu objekta se nalaze prostorije koje se koriste za boravak predškolske dece jaslenog uzrasta, a ulaz u ove prostorije je sa severne strane. Sa zapadne strane objekta je ulaz u apoteku – ogranak 16 "Aleksandrovo".

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

Broj bloka	Zdravstvena ambulanta	Lokacija	U sklopu namene
109	Zdravstvena ambulanta VIII "Aleksandrovo"	Ulica Aksentija Marodića	Javna namena- Centar urbanističke zone

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

U okviru postojećeg kompleksa planirane rekonstrukcije, dogradnje i izgradnje nedostajućih sadržaja u cilju dopune postojećih sadržaja ambulante će se vršiti na osnovu Lokacijskih uslova tako da budu zadovoljeni sledeći parametri:

- Površina objekata 0.06-0.09m<sup>2</sup> /stanovniku
- Površina zemljišta 0.4-0.6m<sup>2</sup> /stanovniku

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

#### **Objekat kulture – Dom kulture (blok 109)**

Iza objekta postojeće zdravstvene stanice, prema severozapadu, je planiran kompleks za izgradnju objekta Doma kulture (blok 109). Za izgradnju planiranog objekta dozvoljeno je izdvajanje posebne parcele čija minimalna površina treba da iznosi 1000m<sup>2</sup>.

Prilikom određivanja projektnog zadatka za izgradnju objekata ove namene potrebno je primeniti sledeće standarde, uslove i parametre koji su definisani Generalni planom:

- opslužuje 30.000 stanovnika
- radius opsluživanja 1.500 m
- 40 mesta na 1000 stanovnika
- kompleks - parcela 10-14 m<sup>2</sup> po korisniku
- sala 6 m<sup>2</sup> po sedištu-površina objekta
- kapacitet 1.000-1.300 korisnika – sala max. 700 mesta

Inicijativa u oblasti kulture može biti i privatna, ali moraju da se zadovolje propisani normativi i standardi.

### ***Trafostanice***

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

## **3.6. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA MREŽE JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE**

### **3.6.1. Elektroenergetska, gasovodna i telekomunikaciona mreža**

#### ***Elektroenergetska mreža***

Prema podacima iz Prethodnih uslova i mišljenja na Plana detaljne regulacije za centar urbanističke zone M.Z. „Aleksandrovo“ u Subotici, pod brojem **87.1.0.0.-D.07.09.-69391/** od 21.03.2016. godine koje je dostavila **ELEKTROPRIVREDA SRBIJE, EPS DISTRIBUCIJA**, posmatrano područje ima rešeno snabdevanje električnom energijom za traženu snagu.

Osnovni objekat za snabdevanje je transformatorska stanica TS 110/20 kV „Subotica-1“.

Planirani sadržaji će se napajati el. energijom iz postojećih distributivnih trafostanica MBTS-471 (unutar granice obuhvata Plana), KTS-475 i STS-409 (van granica obuhvata Plana), ili nove trafostanice, u zavisnosti od tražene snage.

U slučaju da bude potrebno obezbediti dodatnu snagu za predmetni prostor, predviđa se izgradnja sledećih elektroenergetskih objekata:

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

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

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



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

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

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

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

Kod izbora lokacije TS voditi računa o sledećem:

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

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

Javna rasveta koje je već izvedena zadržava se, uz mogućnost proširenja i rekonstrukcije postavljanjem novih kandelabera istog ili sličnog tipa kao postojeći. Napajanje kandelaber svetiljki rešiti putem niskonaponskog podzemnog kabla. Za rasvetna tela koristiti odgovarajuće svetiljke kako bi se dobio potreban nivo osvetljenosti saobraćajnica, vodeći računa o energetskoj efikasnosti.

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

### ***Gasovodna mreža***

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

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

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

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

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

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

Za potrebe izrade Plana detaljne regulacije pribavljeni su Prethodni uslovi i mišljenje za Plan detaljne regulacije od strane **JKP „SUBOTICAGAS“ iz Subotice**, Jovana Mikića 58, izdati pod brojem **135-1/16** od dana 14.03.2016. godine.

### ***Telekomunikaciona mreža***

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Za potrebe izrade Plana detaljne regulacije pribavljeni su 22.03.2016. godine od **TELEKOMA SRBIJE, REGIJA NOVI SAD, I. J. SUBOTICA**, iz Subotice, Prvomajska 2-4 Prethodni uslovi i mišljenje na koncept Plana detaljne regulacije za centar urbanističke zone „Aleksandrovo“ u Subotici, pod brojem **89026/2 JB**.

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

- optički i koaksijalni kablovi u TK kanalizaciji,
- optički i koaksijalni kablovi u rovu,
- nadzemna mreža preko krovnih nosača i
- razvodni ormani za spoljnu montažu u kojima je smeštena KDS oprema.

U narednom periodu (period očekivanog važenja PDR-a), planirano je proširenje postojeće mreže i unapređenje sistema u vidu dalje segmentacije mreže u zavisnosti od potreba i finansija. Takođe je planirano i redovno investiciono održavanje u koje spada uključivanje novih korisnika, kao i redovno tekuće održavanje.

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

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

Za potrebe izrade Plana detaljne regulacije pribavljeni su 22.03.2016. godine od **JP „POŠTA SRBIJE“ RJ „POŠTA NET“**, iz Beograda, Katićeva 14-18 Prethodni uslovi i mišljenje za potrebe izrade Nacrta PDR za centar urbanističke zone u MZ „Aleksandrovo“ u Subotici, pod brojem **2016-39232/2**.

### 3.6.2. Vodovodna i kanalizaciona mreža

Vodosnabdevanje i protivpožarna zaštita objekata je obezbeđena priključenjem na postojeću javnu vodovodnu mrežu izgrađenu duž Ulice Aksentija Marodića (AC 150 i 100), Beogradskog puta (AC 200) i Jovana Pačua (AC 100 i PVC 90). Postojeća vodovodna mreža je povezana u prsten sa ostalom vodovodnom mrežom u okruženju.

Planski razvoj javne vodovodne mreže se vrši na osnovu Studije izbora sistema vodosnabdevanja naselja Subotica, Palić i Kelebija- varijanta II (elaborat urađen od strane JKP "Vodovod i kanalizacija" i Zavoda za vodoprivredu iz Subotice u novembru 2007. godine). Na osnovu ove Studije, na predmetnoj teritoriji nije predviđena izgradnja magistralnih cevovoda, ali postoji mogućnost proširenja mreže u slučaju potrebe. Postojeća mreža po kapacitetu zadovoljava potrebe sanitarne i protivpožarne potrošnje. Po kvalitetu cevnog materijala, predmetnu mrežu je potrebno delimično zameniti i to cevovode koji su građeni od azbestcementnih cevi.

Javna kanalizaciona mreža za odvođenje sanitarno-fekalnih i atmosferskih voda je izgrađena duž duž Ulice Aksentija Marodića (AC 300 i 200, PVC 250), Beogradskog puta (AC 700, PVC 400) i Jovana Pačua (AB 600). Navedena kanalizaciona mreža pripada slivu kolektora "0", za koji je izrađeno Generalno rešenje u oktobru 1987. godine. Generalno rešenje pokriva slivno područje Plana i predviđa mogućnost proširenja kanalizacione mreže.

Po ovom rešenju postojeća kanalizaciona mreža je dimenzionisana da prihvati sve sanitarne otpadne vode postojećih i planiranih potrošača, kao i atmosferske vode sa pripadajućeg sliva sa merodavnom količinom padavina od 90 l/s/ha i koeficijentom oticaja 0,6. Sistem kanalisanja je mešoviti (opšti). Sve prikupljene otpadne vode se transportuju do gradskog uređaja za prečišćavanje otpadnih voda (UPOV).

### 3.7.

S

#### **TEPEN KOMUNALNE OPREMLJENOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA PO CELINAMA ILI ZONAMA KOJI JE POTREBAN ZA IZDAVANJE LOKACIJSKIH USLOVA I GRAĐEVINSKE DOZVOLE**

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

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

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

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

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

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

Planom se u skladu sa planskim dokumentom višeg reda (PGR III) planira otvaranje novih ulica (prodor trase ulice 9.nove južno i severno od ulice Aksentija Marodića), a utvrđuju se regulacione linije za:

- Kompleks osnovne škole "Sveti Sava" (blok 117)

- Kompeks oko objekta MZ "Aleksandrovo" (blok 114)
- Kompeks koji obuhvata zdravstvenu ambulantu i planirani objekat kulture (blok 109)
- Zajedničke blokovske površine oko objekata višeporodičnog stanovanja u blokovima 114 i 103.

U slučaju neusaglašenosti brojeva navedenih parcela i brojeva parcela na grafičkom prikazu važi grafički prilog 5.3.

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

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

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

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

### **3.9. USLOVI ZAŠTITE PROSTORA**

#### **3.9.1. Uslovi i mere zaštite kulturnog nasleđa**

Za potrebe izrade Plana su pribavljeni Prethodni uslovi i mišljenje od nadležnog Međuopštinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture iz Subotice pod brojem: 141-2/12 od 18.05.2016.

##### ***Spomenici kulture***

U pomenutim uslovima je konstatovano da se na predmetnom prostoru nalazi Srpska pravoslavna crkva „Svetog Dimitrija“ koja predstavlja spomenik kulture, SK-008, od 21.10.1998., na osnovu Rešenja Zavoda za zaštitu i naučno proučavanje spomenika kulture Beograd br. 215/24.08.1950.

Za ove objekte pod zaštitom, kao i za zaštićenu okolinu objekata, utvrđuju se sledeće mere zaštite:

- 1) Očuvanje autentičnosti, originalnog horizontalnog i vertikalnog gabarita, primenjenih materijala i konstruktivnog sklopa;
- 2) Očuvanje osnovnih vrednosti funkcionalnog sklopa i dekorativnih elemenata enterijera i eksterijera;
- 3) Očuvanje ili restauracija izvornog izgleda, stilskih karakteristika, dekorativnih elemenata i autentičnog kolorita objekta;
- 4) Nadogradnja ovih objekata nije dozvoljena. U cilju boljeg korišćenja objekta dozvoljeno je osavremenjivanje objekata što podrazumeva intervencije koje se moraju izvesti uz uslove i pod nadzorom nadležne ustanove zaštite: uvođenje savremenih instalacija, pod uslovom da ne naruše enterijerske vrednosti objekta;
- 5) Ukoliko se na parceli, pored objekta koji je proglašen kao spomenik kulture, nalaze drugi objekti oni ne podležu režimu glavnog objekta, ali se rešavaju tako da ne ugroze glavni objekat. Naknadno dograđeni neestetski delovi objekta i neadekvatni pomoćni objekti moraju se ukloniti sa parcele i iz okruženja;
- 6) Za sve vrste navedenih intervencija potrebno je pribaviti uslove i saglasnost nadležne ustanove za zaštitu spomenika kulture.

##### ***Arheološka nalazišta***

Na predmetnom prostoru se potencijalno arheološki lokalitet tako da su na ovom prostoru budući građevinski zahvati i zemljani radovi mogu biti izvedeni pod sledećim uslovima:

- ako se u toku radova naiđe na arheološka nalazišta ili arheološke predmete, izvođač radova je dužan da odmah, bez odlaganja prekine radove i obavesti nadležni Zavod za zaštitu spomenika kulture i da preduzme mere da se nalaz ne uništi i ne ošteti i da se sačuva na mestu i položaju u kome je otkriven i
- da u skladu sa Zakonom o kulturnim dobrima („Službeni glasnik RS“ 71/94) pre početka radova obavesti nadležni Zavod kako bi se obezbedio arheološki nadzor.

##### ***Javni spomenici i spomen table***

U okviru granica Plana se nalazi spomenik "Majka i dete" čiji je autor akademska vajarka mr. Ana Bešlić. Spomenik je postavljen 1955. godine, a nalazi se pored glavnog – Beogradskog puta.

U cilju postizanja funkcionalnijeg i bezbednijeg saobraćajnog rešenja planirano je da se ovaj spomenik izmesti u zelenu površinu koja se nalazi nedaleko od postojeće lokacije.

Shodno propisanim uslovima zaštite ovo izmeštanje se može obaviti uz pribavljanje mera tehničke zaštite od nadležne ustanove zaštite spomenika kulture. Sve intervencije je potrebno obaviti u skladu sa izvornim izgledom, koristeći istovetne materijale ili materijale koji su najpribližniji originalnim.

Na ovom prostoru su evidentirane dve spomen table (ploče):

- 1) Spomen ploča palim borcima i žrtvama fašističkog terora i
- 2) Spomen ploča Jovanu Pačuu.

#### ***Krajputaši i krstovi***

Na prostoru unutar granica Plana se nalazi Aradski krst (u dvorištu Srpske pravoslavne crkve) i Sebenji/Molnar krst (na raskrsnici ulica Aksentija Marodića i Vojislava Ilića).

S obzirom da se krst Sebenji/Molnar nalazi u samoj raskrsnici pomenutih ulica, u neposrednoj blizini postojećeg kolovoza, a s obzirom da je ta raskrsnica planirana da se po pitanju kolskog saobraćajnog rešenja rekonstruiše, planirano je da se krst izmesti u neposrednu blizinu na bezbedniju lokaciju.

Samo izmeštanje se mora izvesti u skladu sa prethodno pribavljenim uslovima nadležne ustanove zaštite, uz uslov da se prvobitni izgled može menjati samo u skladu sa izvornim izgledom i to koristeći materijale najpribližnije originalnim.

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

Sastavni deo Odluke o izradi Plana je Rešenje Gradske uprave Grada Subotice – Sekretarijata za građevinarstvo broj: IV-05-350-34.1/2015 od 11.08.2015. godine o nepristupanju strateškoj proceni uticaja uz Plan, na životnu sredinu.

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

- **Zakona o zaštiti životne sredine** („Službeni glasnik RS” br. 135/04, 36/09 i 72/09-dr zakon, 43/11 odluka US),
- **Zakona o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu** („Sl. glasnik RS” br. 135/04 i 88/10),
- **Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu** („Sl. glasnik RS” br. 135/04 i 36/09),
- **Pravilnika o dozvoljenom nivou buke u životnoj sredini** („Sl. glasnik RS” br. 54/92 i 72/10) i drugih važećih propisa u ovoj oblasti.

#### **U cilju sprečavanja ugrožavanja životne sredine potrebno je:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.9.4. Uslovi za evakuaciju otpada

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

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

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

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



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

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

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

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

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

U rešavanju saobraćajnih površina, prilaza objektima i drugih elemenata uređenja i izgradnje prostora i objekata primeniti odredbe Zakona o sprečavanju diskriminacije osoba sa invaliditetom („Službeni glasnik RS” br. 33/06) i Pravilnika o tehničkim standardima, planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama ("Službeni glasnik RS", broj 22/15).

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

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

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

### **3.11. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE**

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

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

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

Energetska efikasnost izgradnje objekata obuhvata sledeće mere:

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

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



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

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

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

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

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

## IV PRAVILA GRAĐENJA

### 4.1. URBANISTIČKI USLOVI I PRAVILA GRAĐENJA PO ZONAMA

#### 4.1.1. Zona porodičnog stanovanja srednjih gustina

##### *Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi u zoni*

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

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

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

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

- **trgovine** (prodavnice svih tipova za prodaju prehrambene i robe široke potrošnje na malo i dr.),
- **uslužnog zanatstva** (pekarske, poslastičarske, obučarske, krojačke, frizerske, fotografske radnje, praonice vozila i druge zanatske radnje),
- **uslužnih delatnosti** (knjižara, videoteka, hemijska čistiona i dr.),
- **ugostiteljstva** (motel, pansion, restoran, taverna, kafe bar, picerija, hamburgerija...)
- **zdravstva** (apoteka, opšte i specijalističke ordinacije, ambulante, stacionari manjih kapaciteta i sl.),
- **socijalne zaštite** (servisi za čuvanje dece, vrtići, obdaništa, igraonice za decu, smeštaj i nega starih i iznemoglih lica i dr.),
- **kulture** (galerije, biblioteke, čitaonice, bioskopske i pozorišne sale i dr.),
- **zabave** (bilijar saloni, saloni video igara, kladionice i dr.),
- **sporta** (sportski tereni, dečija igrališta, teretane, vežbaone za aerobik, fitnes, bodibilding i dr.),
- **poslovno-administrativnih delatnosti** (filijale banaka, pošte, predstavništva, agencije, poslovni biroi),
- **poljoprivrede** (poljoprivredna apoteka, veterinarska stanica i sl.),

- **uslužni servisi** (benzinske stanice, gasne stanice, praonice vozila i sl.) u skladu sa važećim propisima i normativima za građenje objekata ove namene, ukoliko ne ugrožavaju objekte na susednim parcelama, odnosno uslove življenja u neposrednom okruženju vodeći računa da minimalna udaljenost lokacije iste namene mora biti ista ili veća od 1.0 km,
- U zoni se mogu planirati i druge delatnosti uz uslov da ne ugrožavaju okolinu, životnu sredinu i uslove stanovanja, bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, odnosno da su predviđene mere, kojima se u potpunosti obezbeđuje okolina od zagađenja, da imaju obezbeđene uslove priključka na komunalnu infrastrukturnu mrežu, te da se u skladu sa namenom i kapacitetima može obezbediti potreban, pravilima propisan broj parking mesta za korisnike.

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

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

#### ***Vrsta i namena objekata čija izgradnja je zabranjena u zoni***

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

U ZONI PORODIČNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA nije dozvoljena izgradnja:

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

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

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

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

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

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

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

**Objekti na građevinskoj parceli mogu biti postavljeni:**

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

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

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

U zoni porodičnog stanovanja srednjih gustina, utvrđena je maksimalna veličina građevinske parcele i to 1500m<sup>2</sup> za izgradnju planiranog porodičnog stambenog objekta i pratećih sadržaja.

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

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

Položaj objekta u odnosu na regulacionu liniju definisan je građevinskom linijom, koja predstavlja liniju do koje se objekat može graditi i koja je utvrđena i grafički prikazana u prilogu 5.5.

Minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije, u zoni porodičnog stanovanja iznosi od 0,0-5,0m. Pošto je na predmetnom prostoru nasleđena ivična gradnja (građevinska linija se poklapa sa regulacionom) kao preovlađujući položaj objekata planirano je da se kao takve građevinske linije objekata

mogu zadržati, ali je ostavljena i mogućnost povlačenja objekata sa predbaštom od 5,0m. Postavljanje planiranih trafo stanica je planirano na utvrđenoj regulacionoj liniji blokova u koje se lociraju.

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

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

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

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

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

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

- slobodnostojeće objekte	
na delu bočnog dvorišta severne i zapadne orijentacije	2,0 m
na delu bočnog dvorišta južne i istočne orijentacije	3,0 m
- dvojne objekte i objekte u prekinutom nizu	
na bočnom delu dvorišta	4,0 m
- prvi ili poslednji objekat u neprekinutom nizu	3,0 m

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

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

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

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

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

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

Za građenje novih i rekonstrukciju postojećih objekata na liniji susedne parcele kao i na udaljenostima od susedne parcele manjim od 1,0 m, na zabatnim zidovima prema susednoj parceli se ne mogu projektovati

niti naknadno izvoditi otvori. Na ovim fasadama se mogu ugrađivati samo fiksni stakleni elementi “stakleni zidovi” (kopilit staklo, staklene prizme, poligal i sl.) koji bi služili isključivo za nužno osvetljenje prostorije.

#### *Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele*

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

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

U zoni PORODIČNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA za parcele veće od 800 m<sup>2</sup> indeks zauzetosti stambenog objekta će se računati kao za površinu parcele od 800 m<sup>2</sup>.

#### *Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata*

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

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

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

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

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

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

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

**Prizemlje** – za stambene ili poslovne prostorije,

**Visoko prizemlje** – za stambene ili izuzetno poslovne prostorije,

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

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

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

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

#### **Utvrđivanje kote prizemlja**

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

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



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

#### ***Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli***

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

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

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

**Poslovni i poslovno – skladišni objekti** kao drugi objekti na parceli sa stambenim objektom mogu se graditi uz uslov da površina parcele iznosi najmanje 600m<sup>2</sup> (za poslovne objekte) i 1000m<sup>2</sup> (za objekte proizvodnog zanatsva) i da su ispoštovana sva pravila u pogledu građenja i uređenja utvrđena Planom.

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

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

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

#### ***Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila***

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

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

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

- jedno parking ili garažno mesto na jedan stan i jedno parking ili garažno mesto po jednom lokalu ispod 70 m<sup>2</sup> ili jedno parking mesto za 70 m<sup>2</sup> poslovnog prostora.

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

#### ***Uslovi za ograđivanje parcele***

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

Ulična ograda može se postaviti na regulacionoj liniji ili na povučenoj prednjoj građevinskoj liniji objekta. U slučajevima kada se ograde postavljaju na regulacionoj liniji, a građevinska linija je povučena u



dubinu parcele ograde treba da su transparentne (prozračne) maksimalne visine od 1,6 m, s tim da parapet ograde do visine 0,60 m (računajući od kote trotoara) može biti zidan (opeka, kamen, beton...).

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.1.2. Zona mešovitog stanovanja

##### *Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi u zoni*

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

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

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

- **trgovine** (prodavnice za prodaju prehrambene i robe široke potrošnje i dr.),
- **uslužnog zanatstva** (pekarske, poslastičarske, obućarske, krojačke, frizerske, fotografske radnje, praonice vozila i druge zanatske radnje),
- **uslužnih delatnosti** (knjižara, kopirnica, videoteka, hemijska čistionica i dr.),
- **ugostiteljstva** (moteli, pansioni, restoran, taverna, čevabdžinica, čajdžinica, caffe bar, pizzeria, hamburgerija i sl.),
- **zdravstva** (apoteka, opšte i specijalističke ordinacije, stacionari i sl.),
- **socijalne zaštite** (servisi za čuvanje dece, vrtići, obdaništa, igraonice za decu, smeštaj i nega starih i iznemoglih lica i dr.)
- **kulture** (galerije, biblioteke, čitaonice, bioskopske i pozorišne sale i dr.)
- **zabave** (bilijar saloni, saloni video igara, kladionice i dr.),
- **sporta** (teretane, vežbaone, aerobik, fitness, bodibilding i dr.),
- **poslovno-administrativnih delatnosti** (filijale banaka, pošte, predstavništva, agencije, poslovni biro i)
- **poljoprivrede** (poljoprivredna apoteka, veterinarska ambulanta za kućne ljubimce i sl.)
- **uslužnih servisa** (benzinske stanice, gasne stanice, praonice vozila, centralna garaža i sl. na međusobnoj udaljenosti od minimalno 1,0 km). Centralna garaža može biti u sklopu svakog bloka u cilju zadovoljenja prostora za mirujući saobraćaj.

- I druge delatnosti uz uslov da ne ugrožavaju okolinu; bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, odnosno da su predviđene mere kojima se u potpunosti obezbeđuje okolina od zagađenja.

### ***Vrsta i namena objekata čija izgradnja je zabranjena u zoni***

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

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

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

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

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

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

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

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

U cilju racionalnijeg korišćenja prostora i ostvarenja planirane gustine naseljenosti na nivou zone, za građenje porodičnog stambenog objekta utvrđena maksimalna veličina građevinske parcele od 1500 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

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

Građevinska linija u zoni porodičnog stanovanja srednjih gustina definisana je na koridoru Senčanskog puta (prikazano na grafičkom prilogu 2.4.) Uzimajući u obzir postojeću izgrađenu strukturu prostora, na ostalim delovima Zone porodičnog stanovanja srednjih gistina, građevinska i regulaciona linija se poklapaju (ivična gradnja“) s tim da je u slučaju nove izgradnje objekta dozvoljeno rastojanje između građevinske i regulacione linije je 5,0 m.

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

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

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

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

***Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti građevinske parcele***

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

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

**INDEKS IZGRAĐENOSTI**

max. **1.6**

***Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata***

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

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

Poslovni objekti u okviru zone MEŠOVITOG STANOVANJA su spratnosti maksimalno P+1+Pk (za minimalnu veličinu parcele 500 m<sup>2</sup>), odnosno maksimalno P+2+Pk (za minimalnu veličinu parcele 600 m<sup>2</sup>).

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

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

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

***Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila***

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

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

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

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

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

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

- za porodične stambene objekte svih vrsta-jedno parking ili garažno mesto na 1 stan,
- za višeporodične stambene i stambeno-poslovne objekte – jedno parking ili garažno mesto na 70,0 m<sup>2</sup> korisne površine.

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

#### ***Najmanja međusobna udaljenost objekata***

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

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

#### ***Uslovi za ograđivanje parcele***

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

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

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

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

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

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



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

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

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

#### **4.1.3. Zona višeporodičnog stanovanja srednjih gustina sa poslovanjem**

##### **Postojeće višeporodično stanovanje sa poslovanjem u bloku 114 i 103**

Postojeći objekti višeporodičnog stanovanja su izgrađeni u blokovima 103 i 114, i to na način da je izdvojena parcela ispod gabarita objekata dok preostale slobodne neizgrađene površine čine zajedničku blokovsku površinu namenjenu za uređenje saobraćajnih pristupa, parkinga, pešačkih staza, dečijih igrališta, sportskih terena i zelenih površina.

U bloku 114 je deo zajedničke blokovske površine ovim Planom izdvojen i namenjen za izgradnju garaža, pošto su na toj lokaciji već postavljene nelegalne metalne garaže. Način izgradnje garaža i dodele zemljišta će biti regulisan u skladu sa važećim zakonima i gradskim odlukama.

Nedostajući sadržaji stanovanja na zajedničkoj blokovskoj površini realizovaće se na osnovu lokacijskih uslova, a isto se odnosi na pomenute planirane garaže, ali nakon izdvajanja parcele čije prelomne tačke su date na grafičkom prilogu 5.5..

U sklopu blokovske površine u bloku 103 je moguće izgraditi dečije igralište sa rekvizitima po najvišim svetskim standardima vodeći računa o bezbednosti dece.

##### **Planirano višeporodično stanovanje sa poslovanjem u blokovima 101, 103 i 113**

##### ***Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi u zoni***

U zoni VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA dozvoljeno je građenje sledećih objekata:

- VIŠEPORODIČNI stambeno-poslovni ili poslovno-stambeni objekat (minimalno 4 stambene jedinice)

Poslovanje u stambeno-poslovnim objektima može biti zastupljeno do max. 40%.

- POSLOVNI objekat (može se graditi samo kao jedinstven objekat na parceli)

Poslovni objekat se može graditi uz poštovanje propisanih urbanističkih pravila za zonu, a čija namena neće imati štetnih uticaja na okolinu i uslove življenja u neposrednom okruženju, i za koje je Procenom uticaja na životnu sredinu potvrđeno da se uz preduzete mere zaštite objekat određene poslovne namene može graditi u zoni višeporodičnog stanovanja.

- DRUGI objekti na parceli

U zoni višeporodičnog stanovanja na parceli dvorišta mogu se graditi prateći objekti stanovanja u cilju obezbeđenja dopunskih sadržaja stanovanja i to: garaža, parkiralište, dečije igralište, sadržaja sporta, nadstrešnica i infrastrukturnih objekata (kotlarnice, trafostanice...) i sl.

Izgradnja objekata višeporodičnog stanovanja se može raditi na osnovu pravila uređenja i građenja iz Plana detaljne regulacije, osim u delu bloka 105 za koji je propisana izrada Urbanističkog projekta.

Delatnosti koje se mogu planirati u zoni u sklopu višeporodičnih stambeno-poslovnih i poslovnih objekata su iz oblasti:

- **trgovine** (prodavnice za prodaju prehrambene i robe široke potrošnje i dr.),
- **uslužnog zanatstva** (pekarske, poslastičarske, obučarske, krojačke, frizerske, fotografske radnje i druge zanatske radnje),
- **uslužnih delatnosti** (knjižara, kopirnica, videoteka, hemijske čistionice i dr.),
- **ugostiteljstva** (taverna, pansion, restoran, caffe bar, pizzeria, hamburgerija i sl.),

- **zdravstva**(apoteka,opšte i specijalističke ordinacije sa stacionarom sl.),
- **socijalne zaštite** (servisi za čuvanje dece, vrtići, obdaništa, igraonice za decu, smeštaj i nega starih i iznemoglih lica i dr.)
- **kulture** (galerije, biblioteke, čitaonice, bioskopske i pozorišne sale i dr.)
- **zabave** (bilijar saloni, saloni video igara, kladionice idr.),
- **sporta** (teretane, vežbaone, aerobik, fitness, bodybiling i dr.),
- **poslovno-administrativnih delatnosti** (filijale banaka, pošte, predstavništva, agencije, poslovni biroi)
- poljoprivredna apoteka, veterinarska ambulante za kućne ljubimce i sl.,
- i druge delatnosti uz uslov da ne ugrožavaju okolinu, životnu sredinu i uslove stanovanja; bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, odnosno da su predviđene mere kojima se u potpunosti obezbeđuje okolina od zagađenja, da imaju obezbeđene uslove priključka na komunalnu infrastrukturnu mrežu, i da se u skladu sa namenom i kapacitetima može obezbediti potreban, propisan broj parking mesta za korisnike.
- U centru urbanističke na parcelama namenjenim poslovanju predvideti uglavnom, tercijarne i neprivredne delatnosti koje ne utiču negativno na životnu sredinu (robno tržišno snabdevački, komercijalni, ugostiteljski, poslovno administrativni sadržaji...).

### ***Delatnosti koje su zabranjene u zoni višeporodičnog stanovanja***

U okviru zone višeporodičnog stanovanja nije dozvoljena izgradnja proizvodnih objekata, odnosno proizvodnih objekata male privrede i uslužnog i proizvodnog zanatstva, kao ni izgradnja benzinskih stanica, gasnih stanica, zanatskih radionica (tipa bravarska, automehaničarska, autolimarskih, autopraonica, vulkanizer drvvara i sl.), skladišta i sl.

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

Minimalna veličina parcela za izgradnju objekata višeporodičnog stanovanja srednjih gustina sa poslovanjem je 800 m<sup>2</sup>.

Građevinske parcele će se formirati na način da se obezbede uslovi minimalne udaljenosti od susednih parcela od 3,0 m dok će u slučaju udaljenosti od postojećeg višeporodičnog objekta izgrađenog na susednoj parceli udaljenost budućeg objekta iznositi minimalno 6,0m ili polovinu visine višeg objekta. Građevinska linija će se definisati u skladu sa grafičkim prilogom 5.5. Parcele moraju da imaju pravilan oblik, odnosno oblik pravougaonika ili trapeza.

Minimalna širina uličnog fronta građevinske parcele utvrđena je na 19,5 m, dok je preporučena širina parcele 30,0m. Objekti su planirani da se grade kao slobodnostojeći ili prekinutom nizu.

Ugaone građevinske parcele u bloku moraju imati veću površinu od minimalno 900 m<sup>2</sup>, a širina manjeg uličnog fronta parcele mora iznositi min 20,0 m.

Veličina građevinske parcele uslovljena je i organizacijom i uređenjem parcele tako da se na njoj obezbede parking ili garažna mesta i to jedno parking mesto po stambenoj jedinici, a za poslovne sadržaje 1PM na 70m<sup>2</sup> korisne površine objekta.

Ukoliko investitor ne može da ispuni gore navedeni uslov primenjuju se odredbe Odluke o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta („Sl. list grada Subotice“ br. 7/2015).

Blok 105 je specifičan zbog položaja objekta pošte koji se nalazi na dve parcele (11503 i 11507) i položaja porodičnih stambenih objekata koji imaju pristup jedino sa Beogradskog puta. Realizacija objek(a)ta višeporodičnog stanovanja je moguća na osnovu Urbanističkog projekta koji je propisan za ovaj prostor uz neophodno rešenje imovinsko-pravnih odnosa u smislu dogovora između opomenutih vlasnika i uz obezbeđenje pristupa iz ulice Aksentija Marodića. Minimalna površina parcele za izgradnju višeporodičnog objekta sa poslovanjem u prizemlju mora da bude 700m<sup>2</sup> ili da se kroz Urbanistički projekat reguliše način zajedničkog korišćenja zadnjeg dela k.p. 11507 za potrebe parkiranja i pristupa objektima.

Ukoliko postoji interes investitora da ceo blok gradi istovremeno neophodno je formirati građevinsku parcelu od cca 7900 m<sup>2</sup>, čije granice su granice regulacije javnih površina, a gabariti objekata se formiraju tako da čine poluzatvoren blok prema planskom rešenju do 55% izgrađenosti. Prilikom projektovanja bloka kao celine posebno voditi računa o stvaranju novog ambijenta i identiteta prostora.

### *Načini postavljanja objekata*

Novoplanirani objekti se lociraju na građevinske linije koje su definisane na grafičkom prilogu 5.5., a objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći ili prekinutom nizu sa ciljem da se unutar bloka oformi unutrašnje dvorište, uređeno u funkciji pristupa objektima, prostora za parkiranje vozila, prostorima za igru dece, odmor, rekreaciju i relaksaciju stanovnika.

Maksimalna dubina osnovnog gabarita stambeno-poslovnog ili poslovnog objekta treba da bude takva da se ispoštuju urbanistički parametri definisani objekte u ovoj zoni.

Ulična građevinska linija (planiranih višeporodičnih stambeno-poslovnih ili poslovnih objekata) je udaljena uglavnom na 2,0 m u odnosu na regulacione linije ulicea Aksentija Marodića i Beogradskog puta iz razloga što su regulacije ovih ulica široke. Povlačenje objekata za 2,0m je planirano iz razloga što je obavezno poslovanje u prizemnim uličnim delovima tako da se dobije širina 4,0m „pešake ulice“ ispred objekata (trotoar 2,0m i deo ispred objekta 2,0m) što bi doprinelo urbanijem, gradskim izgledu centra Mesne zajednice. Zbog mogućnosti razuđenosti uličnih fasada dozvoljeno povlačenje spratne građevinske linije u odnosu na prikazanu prizemnu građevinsku liniju, s tim da se moraju ispoštovati ostali urbanistički uslovi i pokazatelji.

Na grafičkom prilogu 5.5. definisane su minimalne udaljenosti građevinske od regulacione linije, a tačne udaljenosti GL od RGL utvrdiće se Lokacijskim uslovima.

Dozvoljava se izgradnja dvorišnih krila s tim da će se njihov položaj utvrditi Lokacijskim uslovima u odnosu na susedne parcele i planiranu namenu objekata na njima.

### *Indeksi zauzetosti*

Za zonu višeporodičnog stanovanja srednjih gustina sa poslovanjem utvrđuju se sledeći urbanistički pokazatelji:

*Tabela 9.*

URBANISTIČKI POKAZATELJI	VIŠEPORODIČNO STANOVANJE SREDNJIH GUSTINA SA POSLOVANJEM
GUSTINA NASELJENOSTI	100-200 st/ha
MAX.INDEKS ZAUZETOSTI za središnje parcele	max. 50%
MAX.INDEKS ZAUZETOSTI za ugaone parcele	max. 60%

Površine garaža višeporodičnih stambenih objekata koje se planiraju **nadzemno** na građevinskoj parceli računavaju se pri utvrđivanju indeksa izgrađenosti odnosno iskorištenosti građevinske parcele.

Površina podruma se ne računava, a površina suterena se računava u indeks izgrađenosti (za sve namene).

U sklopu parcele je neophodno ispoštovati uslov da je minimalan procenat zelenih površina 30%.

U višeporodičnoj izgradnji predlaže se sledeća **struktura stanova**:

- garsonjere i jednosobni stanovi **25 %**
- dvosobni stanovi **60 %**
- trosobni stanovi i višesobni stanovi **15 %**

### *Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata*

Maksimalna spratnost stambenih objekata u zoni VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA je P+3 (prizemlje + tri sprata).

Dozvoljena je izgradnja podruma ili suterena ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

### ***Visina višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata***

Visine novih objekata definisane su brojem nadzemnih etaža.

Visina objekta - rastojanje od nulte kote terena do kote strehe, za višeporodične stambeno-poslovne i poslovne objekte, u zavisnosti od dozvoljene max. spratnosti može biti:

P+2	max 10.5m
Su+P+2	max 11.0m
P+2+PK	max 11.50m
P+3	max 13.50m

U potkrovnjoj etaži moguća je izgradnja maksimalno 1 (jedne) etaže i u tom slučaju ne dozvoljava se izgradnja galerije i duplex stanova.

Minimalna svetla visina unutar stambenih prostorija je 2,60 m i određena je Pravilnikom o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova (Sl. glasnik RS 58/12).

Visina nadzitka stambene potkrovnje etaže iznosi max 1,8m računajući od kote poda potkrovnje etaže do tačke preloma krovne kosine.

### ***Utvrdjivanje kote prizemlja***

- **prizemlje** (P) podrazumeva deo objekta nad nasipom ili podrumom, čija je kota poda izdignuta minimalno 0.15 m, a maksimalno 1.20 m od planirane kote zaštitnog trotoara oko objekta (nulta kota objekta),
- **visoko prizemlje** (VP) podrazumeva deo objekta nad suterenom, čija je kota poda izdignuta je minimalno 1.25 m, a maksimalno 2.20 m od kote zaštitnog trotoara oko objekta (nulta kota objekta),
- **podrum** (Po) podrazumeva najniži ukopani deo objekta ispod etaže prizemlja, a čija je minimalna dubina ukopavanja definisana maksimalnom kotom poda prizemlja; dozvoljeno je ukopavanje više etaža ukoliko to ne utiče na režim podzemnih voda; u podrumu nije dozvoljeno stanovanje; **površina podruma se ne uračunava u indeks izgrađenosti.**
- **suteren** (Su) podrazumeva najniži ukopani deo objekta ispod etaže visokog prizemlja, a čija je dubina ukopavanja definisana maksimalnim kotama poda visokog prizemlja i prizemlja; u suterenu nije dozvoljeno stanovanje; Suterenske etaže se uračunavaju pri utvrđivanju li za sve namene.

Kota poda prizemlja objekata za nestambene sadržaje je max. 15 cm iznad kote trotoara. Kod stambene namene koja nije dozvoljena na uličnoj strani objekta minimalna visina poda prizemlja je 1,20 m od kote trotoara.

Savladvanje visinske razlike se rešava denivelacijom unutar objekta.

### ***Najmanja dozvoljena međusobna udaljenost objekata***

Planirani objekti se grade uz postojeće objekte ukoliko oni na bočnim stranama nemaju otvore tako da sa njima čine niz. Ukoliko postojeći objekat na bočnom zidu ima otvore za dnevno osvetljenje udaljenost između objekata je najmanje polovinu visine višeg objekta, a min. 5,00 m. Udaljenost se može smanjiti na jednu četvrtinu visine višeg objekta ako se na naspramnim fasadama objekata ne nalaze otvori stambenih prostorija (kao i otvori ateljea i poslovnih prostorija). Objekat ne sme zaklanjati direktno osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

### ***Drugi objekat na parceli***

- garaže
- infrastrukturni objekti
- Nije dozvoljeno ograđivanje parcela prema ulici, ne računajući ograde od živice u sklopu uređenja zelenih površina. Dozvoljava se ograđivanje građevinskih parcela sa 3 dvorišne strane transparentnom ogradom visine maksimalno 1,6 m.

### ***Namena etaža višeporodičnih i stambeno-poslovnih objekata***

Utvrđuje se u odnosu na funkciju i način korišćenja objekta:

**Podrum i suteran** - za pomoćne zajedničke prostorije stanara (kotlarnica, ostave za ogrev, stanarske ostave, vešernica, ostava za bicikle i dr.) i zajedničke parking garaže

**Prizemlje** - za poslovne prostorije i garaže

Poslovne sadržaje u prizemljima objekata orijentisati prema obodnim ulicama, a ako u prizemlju nije predviđeno poslovanje, objekte predvideti sa visokim prizemljem namenjenom stanovanju

**Visoko prizemlje** - za stambene ili poslovne

**Sprat** - za stambene, izuzetno administrativno-poslovne

**Potkrovlje** - za stambene, eventualno pomoćne zajedničke prostorije stanara (ostave, vešernice i sl.)

Umesto potkrovne etaže iznad poslednje spratne etaže unutar višeporodično-stambenog ili stambeno-poslovnog objekta moguća je izgradnja povučene etaže.

Povučenom etažom se smatra fasadno platno poslednje etaže povučeno minimalno za 1,5m od fasade nižih spratova. Krov iznad povučene etaže projektovati kao plitak kosi krov do 15° sa odgovarajućim krovnim pokrivačem ili ravan krov.

**Tavan** – kod postojećih objekata u cilju zaštite objekata od prokišnjavanja i poboljšanja uslova stanovanja tavan se može adaptirati u potkrovlje ako postoje prostorni i drugi uslovi. **Kod planiranih objekata tavanačke prostorije ne smeju imati nadzidak.**

**Galerija** - U prizemljima galerija se može predvideti isključivo za poslovanje, prilagođava se volumenu i drugim osobinama te etaže; ali galerija se ne može smatrati ili pretvoriti u spratnu etažu. Galerija se može dozvoliti kada je svetla visina prizemlja minimum 5,0 m, da je njena površina maksimalno 1/2 površine prizemlja, dok je 1/2 vazdušni prostor.

#### ***Uslovi za pristup parceli i parkiranje vozila***

- Parkiranje vozila planirano je u zajedničkim dvorištima stanara koje formiraju planirani objekti.
- Uslovi za obezbeđenje prostora za parkiranje vozila na sopstvenoj građevinskoj parceli odnosno zajedničkoj blokovskoj površini su:
  - najmanji broj parking mesta je jedno parking mesto po stambenoj jedinici, a u skladu sa Pravilnikom o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova (Sl. glasnik RS br. 58/12).
  - Za poslovne, zdravstvene, obrazovne ili administrativne – 1 parking ili garažno mesto na 70,0 m<sup>2</sup> korisne površine.
  - Za ugostiteljski objekat – 1PM na koristan prostor za 8 stolica
  - Trgovina na malo – jedno PM na 100m<sup>2</sup> korisnog prostora.

Ukoliko investitor ne može da ispuni gore navedeni uslov primenjuje se uslov da se max. 50% parking ili garažnih mesta može obezbediti na javnom parkingu ili u javnoj garaži u skladu sa Odlukom o utvrđivanju naknade za uređivanje građevinskog zemljišta („Sl. list grada Subotice“ br. 29/2012 i 46/2012).

Parkinge popločati perforiranim pločama.

Pozicija pasaža nije definisana već će se oni predvideti Lokacijskim uslovima.

Za pristup objektima, na koje se to odnosi, moraju se ispoštovati uslovi za neometano kretanje starih, hendikepiranih i invalidnih lica.

#### ***Uslovi za izgradnju parking garaža u zonama višeporodičnog stanovanja***

Garaže višeporodičnih stambeno-poslovnih i poslovnih objekata mogu se planirati:

- nadzemno na građevinskoj parceli kao samostalni objekti
- podzemno ispod objekta i izvan gabarita objekta u površini cele parcele, s tim da je kota ravnog krova podrumске etaže +0.80m u odnosu na kotu zaštitnog trotoara oko objekta.
- u sklopu prizemne (suterenske) etaže, isključivo sa dvorišne strane objekta,

Krov prizemnih garaža u dvorišnom delu parcele projektovati sa padom prema parceli korisnika, a površine garaža koje se planiraju nadzemno na građevinskoj parceli uračunavaju se pri utvrđivanju indeksa izgrađenosti.

Građevinske linije garaža i ostali elementi rampe, ulazi – izlazi biće definisani Lokacijskim uslovima.



Prilikom izrade projekata garaža za putničke automobile obavezna je primena Pravilnika o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozije ("Službeni list Srbije i Crne Gore br. 31/2005).

Širina ulaza i izlaza je min. 2.5 m za jedan tok kretanja vozila, a blizu ulaza, odnosno izlaza, rezervisati prostor za parkiranje vozila invalida u skladu sa standardom JUS-om U A9. 204

Dimenzija jednog parking mesta za upravno parkiranje je minimalno 4,8 x 2,3 m, a u ostalim slučajevima u skladu sa JUS-om U. S4.234.

Za garaže od preko 500 m<sup>2</sup> korisne površine potrebno je predvideti rezervni izlaz za vozila

Pridržavati se važećih uslova protivpožarne zaštite koji se odnose na ovu vrstu objekata.

#### 4.1.4. Zona poslovno-komercijalnih funkcija

##### *Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi u zoni*

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

- POSLOVNI objekat **tercijarne delatnosti**, uslužne delatnosti: turizam, trgovina i ugostiteljstvo, uslužno i proizvodno zanatstvo, finansijske i druge usluge
- POSLOVNO- STAMBENI OBJEKTI (1-2 stana za potrebe vlasnika), s tim da stambeni prostor mora da bude izvođen istovremeno ili nakon izgradnje poslovnih sadržaja i njegova površina ne može da zauzima više od 35% izgrađene (razvijene) površine objekta.  
DRUGI objekti na parceli (pomoćni) u sklopu planiranih poslovnih kompleksa mogu se graditi i drugi objekti koji su neophodni za obavljanje osnovne delatnosti i to: administrativno upravne zgrade, magacini, komunalni objekti...

##### *Vrsta i namena objekata čija izgradnja je zabranjena u zoni*

U ZONI KOMERCIJALNIH FUNKCIJA nije dozvoljena izgradnja sledećih objekata:

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

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

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

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

Minimalna veličina parcele za izgradnju kompleksa poslovnih i komercijalnih objekata u poslovno-komercijalnoj zoni je cca 800 m<sup>2</sup>, a maksimalna veličina nije uslovljena.

Minimalna širina uličnog fronta je 20 m.

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

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

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

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

Građevinske linije su definisane na prilogu 5.5. i povučene su na 5,0 m u odnosu na regulacionu liniju Starine Novaka.

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

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

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

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

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

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

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

***Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele***

URBANISTIČKI POKAZATELJI	ZONA KOMERCIJALNIH FUNKCIJA
INDEKS ZAUZETOSTI	max. 50 %

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

Minimalan procenat zelenih površina na parceli iznosi 30%.

Samo u slučaju da se površine za parkiranje popločavaju raster pločama i da se ujedno predvide zeleni zasadi i to po jedan komad visokog rastinja na svakih 50m<sup>2</sup> parking prostora tj. (na mestu sučeljavanja) četiri parking mesta, moguće je smanjiti procenat zelenih površina na 20%. U ovom slučaju maksimalni stepen iskorišćenosti parcela je 80% (računajući sve objekte visokogradnje i platoe sa saobraćajnicama i parkinzima).

***Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata***

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

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

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

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

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

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

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

#### ***Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli***

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

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

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

#### ***Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila***

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

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

Za poslovne objekte, banke i administrativne ustanove obezbediti uslov – 1 parking ili garažno mesto na 70,0 m<sup>2</sup> korisnog prostora u okviru građevinske parcele izvan površine javnog puta.

Trgovinu na malo – 1 PM na 100m<sup>2</sup> korisnog prostora;

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

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

Za komercijalne, trgovačke i magacinske objekte - 1 PM na 200m<sup>2</sup> korisnog prostora;

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

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

#### ***Uslovi za ograđivanje parcele***

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

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

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

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

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

#### **4.1.5. Zona verskih objekata**

Izgradnja novih, dogradnja, rekonstrukcija i adaptacija postojećih objekata u zoni verskih objekata će se raditi na osnovu lokacijskih uslova, čiji sastavni deo će biti uslovi za preduzimanje mera tehničke zaštite od nadležnog MZZSK u Subotici, pri čemu je potrebno u pogledu položaja, orijentacije, objekat usaglasiti sa postojećim objektom crkve.

Prilikom izrade Lokacijskih uslova će utvrditi tačan položaj objekta na parceli tj. udaljenost građevinske od regulacione linije, s tim da je maksimalni indeks zauzetosti 40%.

Uz kompleks postojeće crkve, koja je zaštićeni objekat i za koju su propisani uslovi od stare nadležne ustanove zaštite i sastavni su deo ovog Plana, dozvoljena je izgradnja pratećih funkcionalnih sadržaja: krstionice, crkvenog ureda (kancelarije, učionice za veronauku), prodaja sveća, crkvenih kalendara, stanova i apartmana i sl. spratnosti do P+1+PK, ali na način da ne ugrožavaju postojeći objekat hrama.

Kompleks crkve (parcele 11298/1 i 11298/2) je ograđen transparentnom ogradom, dok ostale parcele (11289 i 11291) u sklopu zone mogu biti ograđene prema uslovima koji su definisani za zonu porodičnog stanovanja srednjih gustina.

Postojeći parking ispred crkve, u ulici Aksentija Marodića, je u sklopu novog rešenja raskrsnice sa Beogradskim putem planiran da se rekonstruiše i pomeri dalje od raskrsnice. Ovaj parking će se uglavnom koristiti za potrebe škole i za potrebe crkve i zadovoljiti njihove osnovne potrebe s obzirom da se aktivnosti u ova dva objekta javnog korišćenja uglavnom vremenski ne poklapaju.

#### 4.1.6. Zone objekata javne namene

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

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

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

Opšti uslovi za izgradnju objekata javne namene:

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

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

URBANISTIČKI POKAZATELJI	ZONE JAVNE NAMENE
INDEKS ZAUZETOSTI	max. <b>50%</b>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Parking prostor se mora urediti na parceli van javne površine u zavisnosti od namene i kapaciteta objekta i to tako da za četiri korisnika bude obezbeđeno jedno parking mesto plus 1 parking ili garažno mesto na 70,0 m<sup>2</sup>. Od ukupnog broja planiranih parking mesta za korisnike 10% obezbediti za parkiranje vozila lica sa invaliditetom. Smeštaj službenih vozila u sklopu kompleksa, rešavati isključivo na pripadajućoj parceli, u skladu sa uslovima organizacije i uređenja prostora parcele.

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

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

Objekti javne namene:

- **Objekat osnovne škole u bloku 117**

Pojedinačne intervencije: rekonstrukcija, adaptacija i izgradnja neophodnih sadržaja i objekata u funkciji osnovne namene kompleksa ili njegovog infrastrukturnog opremanja će se vršiti na osnovu pravila uređenja i građenja definisanim PDR-om uz uslov uklapanja u indekse iskorišćenosti prostora i utvrđene spratnosti kao i prema važećim propisima i normativima za određenu namenu objekata uz izdavanje Lokacijskih uslova.

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

- **Objekat Mesne zajednice u bloku 114**

Pojedinačne intervencije: rekonstrukcija, adaptacija i izgradnja neophodnih sadržaja i objekata u funkciji osnovne namene kompleksa ili njegovog infrastrukturnog opremanja će se vršiti na osnovu pravila uređenja i građenja definisanim Planom uz uslov uklapanja u indekse iskorišćenosti prostora i utvrđene spratnosti kao i prema važećim propisima i normativima za određenu namenu objekata uz izdavanje Lokacijskih uslova.

Maksimalni indeks zauzetosti za ovaj kompleks iznosi 50%, a maksimalna spratnost objekta je P+1+Pk.

- **Kompleks zdravstvene stanice u bloku 109**

Pojedinačne intervencije u okviru kompleksa zdravstvene stanice: rekonstrukcija, adaptacija i izgradnja neophodnih sadržaja i objekata u funkciji osnovne namene kompleksa ili njegovog infrastrukturnog opremanja će se vršiti na osnovu pravila uređenja i građenja definisanim Planom uz uslov uklapanja u indekse iskorišćenosti prostora i utvrđene spratnosti kao i prema važećim propisima i normativima za određenu namenu objekata uz izdavanje Lokacijskih uslova.



Maksimalni indeks zauzetosti za ovaj kompleks iznosi 25%, a najveća dozvoljena spratnost objekta P+2.

- **Kompleks planiranog objekta kulture u bloku 109**

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

Maksimalni indeks zauzetosti parcele za ovu namenu ne sme da bude veći od 25%, a najveća dozvoljena spratnost objekta je P+2+Pk. Prilikom projektovanja potrebno je ispoštovati i uslov po pitanju parkiranja na način da se jedno parking mesto obezbedi na 10 sedišta.

- **Kompleks pijace – komunalni objekti**

Pošto postojeći objekat u okviru kompleksa nije upisanu katastarsku evidenciju obaveza je prevashodno regulisanje njegovog statusa i upis u evidenciju (legalizacija). Za potrebe dalje izgradnje i uređenja kompleksa propisana je izrada Urbanističkog projekta kojim će se arhitektonsko-urbanistički razraditi predmetna lokacija. Pored osnovnog sadržaja pijace dozvoljena je neophodnih sadržaja i objekata u funkciji osnovne namene kompleksa ili njegovog infrastrukturnog opremanja uz uslov uklapanja u indekse iskorišćenosti prostora i utvrđene spratnosti kao i prema važećim propisima i normativima za određenu namenu objekata.

Maksimalni indeks zauzetosti za ovaj kompleks iznosi 50%, a maksimalna spratnost objekta je P+2.

## **4.2. USLOVI ZA ZAŠTITU SUSEDNIH OBJEKATA**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Na postojećim objektima na prostoru Plana, u skladu sa njihovom namenom i propisanim pravilima građenja utvrđenim za građenje u određenoj zoni, **dozvoljena je rekonstrukcija, dogradnja, adaptacija i sanacija**. U zonama za koje su utvrđena pravila uređenja i građenja planom određene intervencije se moraju

odvijati prema utvrđenim pravilima iz planskog dokumenta. Naročitu pažnju posvetiti zaštiti susjednih objekata.

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

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

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

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

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

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

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

**Prenamena postojećih garaža** u nizu u poslovne prostore nije dozvoljena.

**Zatvaranje terasa, lođa i balkona** i druge pojedinačne intervencije na fasadama stambeno poslovnih objekata i to naročito uličnim, nije dozvoljeno, izuzev jednoobrazno u sklopu renoviranja, rekonstrukcije fasada prema jedinstvenom projektu za celokupan objekat.

Na objektima predviđenim za rušenje dozvoljene su sledeće intervencije do privođenja planiranoj nameni:

- Objekti predviđeni za rušenje na postojećoj regulaciji ulice koja se planskim rešenjem zadržava mogu se rekonstruisati uz povećanje horizontalnog i vertikalnog gabarita tako da se uklope u plansko rešenje i zadržati. Dozvoljena je mogućnost prenamene ovih objekata.

- Stambeni i poslovni objekti koji su predviđeni za rušenje, a nalaze se unutar planiranih regulacionih linija ulice mogu se rekonstruisati u postojećem horizontalnom i vertikalnom gabaritu sa mogućnošću promene namene do max. 50% ukupne površine objekta za namene i delatnosti koje su planom predviđene kao dozvoljene za odvijanje unutar utvrdjenih namenskih celina.

- Ostali objekti, pomoćni objekti i objekti unutar dvorišta, planom predviđeni za rušenje mogu se rekonstruisati bez promene vertikalnog i horizontalnog gabarita. Prenamena ovih objekata nije dozvoljena.

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

#### **4.4. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA KOJI SE ODNOSU NA SVE ZONE**

##### ***Opšti uslovi za izgradnju objekata***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ***Uslovi za arhitektonsko i estetsko oblikovanje elemenata objekata***

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

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

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

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

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

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

- na delu objekta prema prednjem dvorištu – **1,20 m**, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 50% površine ulične fasade iznad prizemlja.

- na delu objekta prema bočnom dvorištu pretežno severne orijentacije (najmanjeg rastojanja od 1,50 m) – **0,60 m**, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% površine bočne fasade iznad prizemlja.
- na delu objekta prema bočnom dvorištu pretežno južne orijentacije (najmanjeg rastojanja od 2,50 m) – **0,90 m**, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% površine bočne fasade iznad prizemlja;
- na delu objekta prema zadnjem dvorištu (najmanjeg rastojanja od dvorišne linije susedne građevinske parcele od 5,00 m) – **1,20 m**, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% površine dvorišne fasade iznad prizemlja.

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

#### **4.5. POSEBNA PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA**

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

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

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

#### **4.6. INŽENJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA**

Za potrebe izrade Plana pribavljeni su uslovi od Republičkog seizmološkog Zavoda broj 02-144/16 od 03.03.2016.

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

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

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

Izrada projekta parcelacije i preparcelacije je obavezna za:

- izdvajanje građevinskog zemljišta namenjenog za javne površine i objekte (proširenje kompleksa oko objekta Mesne zajednice, kao i proširenje kompleksa namenjenog za izgradnju doma kulture i kompleksa škole), kao i kompleks pijace,
- kao i formiranje građevinskih parcela prema utvrđenoj nameni u skladu sa Planom.

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

- za potrebe urbanističko-arhitektonske razrade planiranog doma kulture ili drugog objekta javne namene, kao i uređenja i oblikovanja prostora javne namene u bloku 109,
- za potrebe urbanističko-arhitektonskog uređenja i oblikovanja prostora javne namene planiranog proširenja kompleksa osnovne škole u bloku 117,

- za potrebe urbanističko-arhitektonske razrade dela bloka 105 koji je namenjen višeporodičnom stanovanju sa poslovanjem i
- za promenu i precizno definisanje planiranih namena u okviru planom definisanih kompatibilnosti utvrđuje se izrada Urbanističkog projekta prema proceduri za izradu urbanističkog projekta utvrđenoj Zakonom o planiranju i izgradnji.

U okviru postojećeg kompleksa osnovne škole „Sveti Sava“, pojedinačne intervencije: rekonstrukcija, adaptacija i izgradnja neophodnih sadržaja i objekata u funkciji osnovne namene kompleksa ili njegovog infrastrukturnog opremanja će se vršiti na osnovu lokacijskih uslova koja će se raditi na osnovu pravila uređenja i građenja definisanim PDR-om uz uslov uklapanja u indekse izgrađenosti i iskorištenosti prostora utvrđene za kompleks škole i važećim propisima i normativima za određenu namenu objekata

- Izgradnja objekata na svom ostalom građevinskom zemljištu javne i ostale namene će se vršiti na osnovu pravila uređenja i građenja iz PDR-a

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

#### **4.8. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NAKOMUNALNU INFRASTRUKTURU**

##### **4.8.1. Elektroenergetske, gasne i TT instalacije**

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

##### **4.8.2. Vodovod i kanalizacija**

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

#### **4.9. PRAVILA ZA IZGRADNJU POVRŠINA JAVNE NAMENE – ULICA**

##### **4.9.1. Pravila za izgradnju saobraćajne mreže**

**Kolovoz** graditi sa savremenim kolovoznim zastorom sa jednostranim poprečnim nagibom u minimalnoj širini od 5,0 m za ulicu Jovana Pačua, a za ulicu Aksnetija Marodića 7 m. Kolovoz na Beogradskom putu se dograđuje za još jednu traku širine 3 m i razdelno ostrvo širine 1,5 m.

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

**Biciklističke i pešačke staze** graditi u skladu sa Pravilnikom o uslovima koje sa aspekta bezbednosti saobraćaja moraju da ispunjavaju putni objekti i drugi elementi javnog puta ("Službeni glasnik RS", br. 50/2011) kojim su definisani saobraćajni i slobodni profili za biciklističke i pešačke staze, kao i u skladu sa Pravilnikom o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica ("Službeni glasnik RS", br. 18/97).

Biciklističke staze za dvosmerno kretanje graditi tako da slobodni profil iznosi 2,50 m, samo izuzetno 2,10 m, a za jednosmerno kretanje tako da slobodni profil iznosi 1,50 m, a samo izuzetno 1,30 m. Pešačke staze graditi tako da slobodni profil za dvosmerno kretanje pešaka iznosi minimum 2,0 m, a za jednosmerno kretanje 1,25 m.

Biciklističke i pešačke staze graditi u regulacionoj širini ulice van slobodnog profila kolovoza.



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

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

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

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

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

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

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

#### 4.9.2. Pravila za izgradnju i uređenje javnih zelenih površina

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

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

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

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

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

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

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

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

Vodovoda	1,5 m
Kanalizacije	1,5 m
NN vod	2,5 m
TT mreža	1,0 m
Gasovoda	2,0 m

Drveće saditi na udaljenosti 2 m od kolovoza, a od objekta 4,5-7 m u zavisnosti od vrste sadnice i veličine korena i krošnje. Sadnice treba da su I klase minimum 4-5 godina starosti. Izbor dendrološkog materijala orjentisati na autohtone vrste otporne na teže uslove vegetiranja (otporne na prašinu, gasove...).

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

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

#### **4.10. PRAVILA ZA IZGRADNJU MREŽE I OBJEKATA JAVNE INFRASTRUKTURE**

##### **4.10.1. Pravila za izgradnju elektroenergetske, gasne i TT mreže**

###### ***Elektroenergetska mreža***

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

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

Elektroenergetsku mrežu realizovati prema sledećim uslovima:

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

Kod izbora lokacije TS voditi računa o sledećem:

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

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

Elektroenergetsku mrežu na oba naponska nivoa kablirati.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Svetiljke za javno osvetljenje postaviti na kandelaberske stubove odgovarajuće visine.

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

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

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

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

### **Gasovodna mreža**

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

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

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

Vrednosti minimalnih dozvoljenih rastojanja u odnosu na ukopane instalacije su:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Gasni priključak**

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

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

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

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

### ***Telekomunikaciona mreža***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Za trase KDS koristiti planirane trase TK vodova.

#### 4.10.2. Pravila za izgradnju vodovodne i kanalizacione mreže

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

#### 4.11. PRIKAZ OSTVARENIH URBANISTIČKIH PARAMETARA

Ukupna bruto površina prostora koji je obuhvaćen planom	9,68 ha
Saobraćajne površine	3,48 ha
Neto površina prostora izvan regulacionih širina ulica	6,20 ha

NAMENA	Ukupna površina pod objektima (m <sup>2</sup> )	Ukupna razvijena površina (m <sup>2</sup> - svi objekti)
JAVNI OBJEKTI OD OPŠTEG INTERESA	6200	18600
KOMUNALNI OBJEKTI - PIJACA	1450	3625
OBJEKTI PORODIČNOG STANOVANJA	2000	3500
OBJEKTI MEŠOVITOG STANOVANJA	3960	11880
OBJEKTI VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA	5220	20880

OBJEKTI POSLOVNO-KOMERCIJALNIH SADRŽAJA	2400	6000
VERSKI OBJEKTI	1600	2400
<b>U K U P N O :</b>	<b>22830 m<sup>2</sup></b>	<b>66885 m<sup>2</sup></b>

Prosečan indeks izgrađenosti - bruto ( <b>Ii</b> )	0,69
Prosečan indeks zauzetosti - bruto ( <b>Iz</b> )	23.58 %
Prosečna spratnost	2,93 (prizemlje + 2 sprata)
Broj stambenih jedinica (stanovi)	338
Broj stanovnika	912
Neto gustina	147 st/ha
Bruto gustina	94st/ha

Kod realizacije stambenih objekata prosečna neto površina stana je 50m<sup>2</sup>, a teži se ostvarivanju prosečne površine 60m<sup>2</sup>, dok je Generalnim planom utvrđena površina od 70m<sup>2</sup>.

## V GRAFIČKI PRILOZI

- Grafički prilozi postojećeg stanja**

- Izvod iz PGR-a III za deo zone „Aleksandrovo“ u Subotici ..... 1:4000
- Postojeće stanje – detaljna namena površina u obuhvatu plana ..... 1:1000

- Grafički prilozi planskih rešenja**

- Geodetska podloga sa granicom Plana ..... 1:1000
- Detaljna namena površina u granicama plana sa podelom na karakteristične celine ..... 1:1000
- Regulaciono-nivelacioni plan sa planom saobraćajnica i uređenja zelenih površina ..... 1:1000

5.6.	Karakteristični poprečni profili .....	1:100
5.7.	Plan mreže i objekata infrastrukture sa sinhron planom .....	1:1000
5.8.	Plan sprovođenja .....	1:1000

## **VI DOKUMENTACIJA**