

27-106-10

PLAN DETALJNE REGULACIJE
za deo bloka 17.3 namenjen komercijalnim funkcijama južno od
Državnog puta I reda M-22.1 i istočno od atarskog puta na k.p.
14720/2 K.O. Novi grad u SUBOTICI

S.G. Subotica na sednici
održanoj dana 30.12.2010. godine
pod brojem I-00-011-142/2010
donela je Odluku o donošenju Plana
Predsednika S.G. Subotice
SLAVKO PARAĆ

Direktor

mr. Dragan Trklja dipl. pravnik

Subotica, decembar 2010. godine

NARUČILAC: **GRAD SUBOTICA**

INVESTITORI: **STEVANOV MIROSLAV**, Antona Aškerca 78 i
GORAN MIKLIĆ Vlasenička 21 iz SUBOTICE

OBRADIVAČ: **JP "ZAVOD ZA URBANIZAM GRADA SUBOTICE"**

UGOVOR: **27-106-10**

VRSTA PLANA: **NACRT PLANA DETALJNE REGULACIJE** za deo bloka
17.3 namenjen komercijalnim funkcijama južno od Državnog
puta I reda M-22.1 i istočno od atarskog puta na k.p. 14720/2
K.O. Novi grad u SUBOTICI

ODGOVORNI
URBANISTA: **NORBERT MOLNAR G**, dipl.ing.arh, odgovorni urbanista

STRUČNI TIM: **LASLO JUHAS**, dipl.ing.saobraćaja, odgovorni urbanista
SNEŽANA DAVIDOVIĆ, dipl.ing.građ, odgovorni urbanista
ANTE STANTIĆ, el.ing.

UKOVODILAC
SLUŽBE: **KORNELIJA EVETOVIĆ CVIJANOVIĆ**,
odgovorni urbanista

S A D R Ź A J :

I PLANSKI I PRAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE PLANA

- 1.1. POLOŽAJ PROSTORA U OKRUŽENJU
- 1.2. POSTOJEĆA NAMENA PROSTORA I OSNOVNE URBANISTIČKE KARAKTERISTIKE PROSTORA
- 1.3. POSTOJEĆA KOMUNALNA OPREMLJENOST PROSTORA
 - 1.3.1. *Analiza mreže saobraćajnica*
 - 1.3.2. *Analiza i kapaciteti javne i komunalne infrastrukture*
- 1.4. ANALIZA POSTOJEĆEG JAVNOG I DRUGOG ZELENILA
- 1.5. STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE
- 1.6. GRANICA PLANA I OBUHVAT GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

II PRAVILA UREĐENJA PROSTORA

- 2.1. PODELA PROSTORA OBUHVAĆENOG PLANOM NA POSEBNE CELINE I ZONE
- 2.2. PODELA NA CELINE UNUTAR PROSTORA PLANA
- 2.3. PRAVILA, USLOVI I OGRANIČENJA UREĐENJA PROSTORA
- 2.4. OPŠTI URBANISTIČKI USLOVI ZA UREĐENJE POVRŠINA ZA JAVNU NEMENU
 - 2.4.1. *Saobraćajne površine*
 - 2.4.2. *Javne zelene površine*
- 2.5. URBANISTIČKI USLOVI ZA ZONU JAVNE NAMENE
- 2.6. OPŠTI URBANISTIČKI USLOVI ZA MREŽE JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE
 - 2.6.1. *Elektroenergetska, gasovodna i telekomunikaciona mreža*
 - 2.6.2. *Vodovodna i kanalizaciona mreža*
- 2.7. OPŠTI REGULACIONI I NIVELACIONI USLOVI ZA UREĐENJE JAVNIH POVRŠINA – ULICA
- 2.8. USLOVI ZAŠTITE PROSTORA
 - 2.8.1. *Ambijentalne celine od kulturno istorijskog ili urbanističkog značaja kao i popis objekata za koje se pre obnove ili rekonstrukcije moraju izraditi konzervatorski ili drugi uslovi*
 - 2.8.2. *Opšti i posebni uslovi za zaštitu životne sredine od različitih vidova zagađenja i zaštite života i zdravlja ljudi*
 - 2.8.3. *Uslovi za zaštitu od požara, elementarnih nepogoda i uništavanja*

2.8.4. *Uslovi za evakuaciju otpada*

2.9. NAMENA PROSTORA I BILANS POVRŠINA

2.9.1. *Namena prostora i koncepcija uređenja i izgradnje*

2.9.2. *Bilans površina i urbanistički pokazatelji*

2.10. USLOVI I MERE ZA SPROVOĐENJE PLANA DETALJNE REGULACIJE

2.11. EKONOMSKA ANALIZA I PROCENA ULAGANJA IZ JAVNOG SEKTORA

2.11.1. *Procena potrebnih sredstava za uređenje zemljišta*

III PRAVILA GRAĐENJA

3.1. URBANISTIČKI POKAZATELJI I PRAVILA GRAĐENJA PO ZONAMA

3.2. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI KOMERCIJALNIH FUNKCIJA

3.2.1. *Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi u zoni*

3.2.2. *Vrsta i namena objekata čija izgradnja je zabranjena u zoni*

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

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

3.2.5. *Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele*

3.2.6. *Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata*

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

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

3.2.9. *Uslovi za ograđivanje parcele*

3.3. USLOVI ZA ZAŠTITU SUSEDNIH OBJEKATA

3.4. USLOVI ZA UREĐENJE PRIPADAJUĆE PARCLE OBJEKTA

3.5. OPŠTI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA

3.6. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO I ESTETSKO OBIKOVANJE ELEMENATA OBJEKATA

3.7. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

3.7.1. *Elektroenergetske, gasne i tt instalacije*

3.7.2. *Vodovod i kanalizacija*

3.8. POSEBNA PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA

3.9. USLOVI ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE, TEHNIČKE, HIGIJENSKE, ZAŠTITE OD POŽARA, BEZBEDNOSNE I DRUGE USLOVE

- 3.9.1. *Uslovi za zaštitu životne sredine*
- 3.9.2. *Uslovi za zaštitu od elementarnih nepogoda i drugih većih opasnosti*
- 3.9.3. *Uslovi zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara*
- 3.10. POSEBNI USLOVI KOJIMA SE JAVNE POVRŠINE ČINE PRISTUPAČNIM OSOBAMA SA INVALIDITETOM U SKLADU SA STANDRADIMA PRISTUPAČNOSTI
- 3.11. PRAVILA ZA IZGRADNJU JAVNIH POVRŠINA I ULICA
 - 3.11.1. *Pravila za izgradnju saobraćajne mreže*
 - 3.11.2. *Pravila za izgradnju i uređenje javnih zelenih površina*
- 3.12. USLOVI ZA IZGRADNJU MREŽE I OBJEKATA JAVNE INFRASTRUKTURE
 - 3.12.1. *Uslovi za izgradnju elektroenergetske, gasne i tt mreže*
 - 3.12.2. *Vodovod i kanalizacija*

IV GRAFIČKI PRILOZI

- 4.1. Izvod iz GP-a Subotica - Palić do 2020. godine
- 4.2. Geodetska podloga 1:1000
- 4.3. Predviđeno građevinsko područje sa predlogom određivanja površina javne namene i podelom na urbanističke celine i zone 1:1000
- 4.4. Planirano rešenje regulacija i nivelacija ulica i javnih površina i građevinske linije objekata 1:1000
- 4.5. Plan javne infrastrukturne mreže 1:1000

V DOKUMENTACIJA PLANA

I PLANSKI I PRAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE PLANA

Za potrebe Naručioca GRADA SUBOTICE, a na zahtev investitora Stevanov Miroslava, **Antona Aškerca 78 i Gorana Miklića Vlasenička 21 iz Subotice**, u J.P. Zavod za urbanizam Grada Subotice, pristupilo se izradi **PLANA DETALJNE REGULACIJE za deo bloka 17.3 namenjen komercijalnim funkcijama južno od Državnog puta I reda M-22.1 i istočno od atarskog puta na k.p. 14720/2 K.O. Novi grad u SUBOTICI**

Planski osnov za izradu Plana detaljne regulacije je: **Generalni plan Subotica-Palić do 2020. god. ("Službeni list opštine Subotica" broj 16/06, 17/06 i 28/06).**

Pravni osnov za izradu Plana detaljne regulacije **Zakon o planiranju i izgradnji** (Sl. glasnik RS br. 72/2009 i 81/2009).

Plan se izrađuje na osnovu **Odluke o izradi PLANA DETALJNE REGULACIJE za deo bloka 17.3 namenjen komercijalnim funkcijama južno od Državnog puta I reda M-22.1 i istočno od atarskog puta na k.p. 14720/2 K.O. Novi grad u SUBOTICI** broj I-00-011-88/2010 («Službeni list Grada Subotica» br. 23/2010), čiji sastavni deo je i **Koncept** rađen za potrebe izrade ovog Plana, koji sadrži Koncept plana zasnovan na prikupljenim uslovima, podacima, dokumentaciji i razvojnim planovima nadležnih komunalnih organizacija i drugih institucija, a koji su od uticaja na uređenje i izgradnju područja obuhvaćenog Planom.

Plan se izrađuje prema propisanom načinu izrade i sadržaju utvrđenom **Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade planskih dokumenata** ("Službeni glasnik RS" broj 31/2010).

1.1. POLOŽAJ PROSTORA U OKRUŽENJU

Prostor definisan granicom Plana nalazi se u južnom delu prostora Urbanističke zone Radanovac utvrđene Generalnim planom Subotica-Palić do 2020. god. ("Službeni list opštine Subotica" broj 16/06, 17/06 i 28/06) u delu bloka 17.3. namenjen komercijalnim funkcijama.

Prostor je lociran u istočnom delu prostora obuhvaćenog granicama građevinskog rejonu utvrđenog Generalnim planom Subotica – Palić do 2020 godine ("Službeni list opštine Subotica" br. 16/2006, 17/2006 i 28/2006).

1.2. POSTOJEĆA NAMENA PROSTORA I OSNOVNE URBANISTIČKE KARAKTERISTIKE PROSTORA

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

Mikrolokacija je sa gledišta komunalne infrastrukturne opremljenosti neuređena i zahteva investiciona ulaganja i privođenje planiranoj nameni. Olakšavajuća okolnost je ta što je predmetni prostor lociran u blizini značajnog saobraćajnog koridora M22.1 koji je donekle opremljen izgrađenom infrastrukturom, te će se prema pribavljenim uslovima od nadležnih organa i organizacija planirani objekti priključiti na postojeću ili planiranu infrastrukturu koja

bi se izgradila unutar postojeće odnosno planirane regulacije. Što se tiče saobraćajne infrastrukture, za priključenje planiranih kompleksa na put koristiće se planirana servisna saobraćajnica koja će posredno omogućiti pristup istih državnom putu I reda M22.1.

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

1.3. POSTOJEĆA KOMUNALNA OPREMLJENOST PROSTORA

1.3.1. ANALIZA MREŽE SAOBRAĆAJNICA

Prema postojećem stanju na planom obuhvaćenom području izgrađenost saobraćajne mreže je veoma mala, iako se obuhvaćeno područje nalazi u celosti unutar građevinskog rejonu, definisanog Generalnim planom Subotica – Palić do 2020 godine ("Službeni list Opštine Subotica" br. 16/06, 17/06 i 28/2006).

Sa severne strane obuhvaćenog područja prolazi državni put I reda (M-22.1) koji je izgrađen sa dve kolovozne trake širine 6.7m sa razdelnom trakom širine 4,0m. Planom je obuhvaćena deonica putnog pravca od stacionaže km 23+983 do stacionaže km 24+159. Sa obe strane pored ovog putnog pravca oformljene su autobuske niše za potrebe javnog gradskog saobraćaja, dok je sa severne strane izgrađena i biciklistička staza širine 2,0m koja povezuje Suboticu sa Palićem.

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

1.3.2. ANALIZA I KAPACITETI JAVNE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Elektroenergetska i TT mreža

Na prostoru u granicama Plana, tačnije u obodnim ulicama, izgrađena je elektroenergetska mreža na oba naponska nivoa, uglavnom nadzemno, a jednim delom i podzemno. Napajanje potrošača električnom energijom obezbeđeno je putem 2 trafostanice, tipa STS (stubna trafostanica). Postoji i izgrađena telekomunikaciona mreža duž Državnog puta I reda M-22.1 u vidu koaksijalnih i optičkih kablova. Ulična gasna mreža izgrađena je duž Državnog puta I reda M-22.1 i duž puta koji se nalazi uz južnu granicu Plana.

Vodovodna i kanalizaciona mreža

Na predmetnom prostoru javna vodovodna mreža je delimično izgrađena. Magistralna javna vodovodna mreža (Ø 200) je izgrađena južnom stranom puta M22.1 i istočno od postojećeg atarskog puta do bunara 9 (na teritoriji vodozahvata II). Takođe postoji izgrađena javna vodovodna mreža duž severne strane puta M22.1 (Ø100). Javna kanalizaciona mreža nije izgrađena.

1.4. ANALIZA POSTOJEĆEG JAVNOG I DRUGOG ZELENILA

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

1.5. STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE

Prostor unutar granice plana nije razrađivan planovima detaljne regulacije u proteklom periodu. Za deo prostora sa zapadne granice Plana na snazi su:

1. Plan detaljne regulacije za deo prostora komercijalnih funkcija južno od magistralnog puta M-22.1 u Subotici (Službeni list opštine Subotica broj 18/2009).
2. Plan detaljne regulacije za kompleks vodozahvata II u Subotici (Službeni list opštine Subotica broj 02/2009).

Generalnim planom Subotica - Palić do 2020. god. utvrđena je osnovna namena predmetnog prostora – komercijalne funkcije, kao i koridori za formiranje gradskih saobraćajnica.

Stečenom urbanističkom obavezom smatraju se i svi Aktovi o urbanističkim uslovima, Lokacijske dozvole i odobrenja za izgradnju kao i Urbanistički projekti izdati na osnovu Generalnog plana Subotica - Palić do 2020. god. (Službeni list opštine Subotica broj 16/2006, 17/2006 i 28/2006) na prostoru u okviru ovog Plana, a kojima nije istekao rok važenja.

1.6. GRANICA PLANA I OBUHVAT GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

Planom detaljne regulacije obuhvaćen je prostor od cca **7.45ha** u istočnom delu prostora obuhvaćenog granicama građevinskog rejonu utvrđenog Generalnim planom Subotica – Palić do 2020 godine (“Službeni list opštine Subotica” br. 16/2006, 17/2006 i 28/2006).

Granica prostora obuhvaćenog ovim Planom definisana je:

Planom detaljne regulacije obuhvaćen je deo bloka 17.3 južno od državnog puta I reda M.22.1, između atarskog puta na k.p. 14720/2 K.O. Novi grad na zapadu i istočne međne linije k.p. 14711 K.O. Novi grad na istoku i atarskog puta na k.p. 14789/1 K.O. Novi grad na jugu u okviru granica građevinskog rejonu utvrđenog Generalnim planom Subotica – Palić do 2020 godine (“Službeni list opštine Subotica” br. 16/06, 17/06 ispr. i 28/06).

- sa zapadne strane – zapadna regulaciona linija atarskog puta na k.p. 14720/2 K.O. Novi grad,
- sa severa strane – severna regulaciona linija državnog puta I reda M.22.1,
- sa istoka strane – istočna međne linije k.p. 14711 K.O. Novi grad,
- sa južne strane – južna regulaciona linija atarskog puta na k.p. 14789/1 K.O. Novi grad.

Granica plana detaljne regulacije definisana je koordinatama prelomnih tačaka definisanih na grafičkom prilogu – Predviđeno građevinsko područje sa predlogom određivanja površina javne namene i podelom na urbanističke celine i zone. Granice su jasno naznačene na grafičkom prilogu broj 4.2.

GR.1	402387.509	107130.776
GR.2	402335.646	107446.708
GR.3	402309.527	107458.539

GR.4	402305.146	107481.605
GR.5	402311.443	107514.672
GR.6	402172.419	107533.942

GR.7	402154.543	107536.301	GR.12	402181.432	107139.558
GR.8	402126.335	107513.684	GR.13	402180.662	107143.313
GR.9	402127.146	107508.008	GR.14	402173.872	107136.603
GR.10	402148.871	107504.556	GR.15	402176.640	107134.600
GR.11	402198.930	107141.213	GR.16	402182.150	107097.910

Granicom Plana detaljne regulacije obuhvaćene su sledeće katastarske parcele (cele i delovi):

14711, 14712/1, 14712/2, 14713/1, 14713/2, 14714/1, 14714/2, 14715/1, 14715/2, 14716/1, 14716/2, 14716/3, 14716/4, 14717/1, 14717/2, 14718/1, 14718/2, 14719/1, 14719/2, 14719/3, 14719/4, 14720/1, 14720/2, 14721/2, 14721/4, 14786, 14788/2, 14789/1, K.O. Novi grad.

II PRAVILA UREĐENJA PROSTORA

2.1. PODELA PROSTORA OBUHVAĆENOG PLANOM NA POSEBNE 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 – zone.

Prostor unutar granice plana podeljen je na dve zone:

A) Zona JAVNE NAMENE – Ulice i deo kompleksa vodozahvata – (cca 2.29 ha)

B) Zona KOMERCIJALNIH FUNKCIJA (cca 5.16 ha)

Podela zemljišta obuhvaćenog planom prema namenskim zonama sa regulacijom javnih površina – ulica definisana na grafičkom prilogu br. 4.3.

A) ZONA JAVNA NAMENE – ULICE i deo kompleksa vodozahvata

U zoni JAVNE NAMENE preovlađuje građevinsko zemljište namenjeno javnoj upotrebi koje je izgrađeno zemljište i javne površine u skladu sa namenom utvrđenom GP-om Subotica–Palić do 2020.

Prelomne tačke parcela ulica utvrđene su na presečištu linija postojećih građevinskih parcela i planiranih parcela ulica, kao i na planiranim tačkama odsečka ugla raskrsnica ulica, a u odnosu na ose planiranih saobraćajnica, čije je presečište definisano koordinatama, kako je to prikazano na graf. prilogu 4.3.

Novoformirane građevinske parcele ulica utvrđene su na sledeći način:

- za **postojeće izgrađene ulice** – građevinska parcela ulice obuhvata i objedinjava postojeće parcele ulice (cele i delove),

- za **postojeće ulice sa korekcijom regulacije** i izgradnje saobraćajnih površina (kolovozi, trotoari, ...) i ostalih objekata javne infrastrukture (vodovod, kanalizacija, javna rasveta, NN mreža, gasovod, TT mreža); i javnih zelenih površina građevinskih parcela ulice obuhvata i objedinjava pripadajuće postojeće parcele ulica (cele i delove) sa delovima parcela ostalog građevinskog zemljišta koji se planiraju pripojiti ulici,

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

Novoplanirane građevinske parcela ulica definisane su koordinatama, tako da se na osnovu Plana može sprovesti parcelacija i preparcelacija u cilju razgraničenja građevinskog zemljišta u javnoj nameni od građevinskog zemljišta ostale namene.

U obuhvatu Plana se nalazi i deo kompleksa vodozahvata koji je regulisan gore navedenim Planom detaljne regulacije za kompleks vodozahvata II u Subotici (Službeni list opštine Subotica broj 02/2009).

• **POSTOJEĆE I PLANIRANE POVRŠINE ZA JAVNU NAMENU**

Planirane površine za javnu namenu predstavljaju delove parcela zemljišta druge namene koji se planom predviđaju pripojiti parcelama postojećih ulica na mestima gde je planirana korekcija regulacije radi izgradnje saobraćajnih površina (kolovozi, trotoari...) i ostalih objekata javne infrastrukture (vodovod, kanalizacija, javna rasveta, NN mreža, gasovod, TT mreža); i javnih zelenih površina.

Za Zonu javne namene – ulice Planom su određene katastarske parcele (cele i delovi):

Ulica Segedinski put

14720/2,14719/4,14719/3,14718/2,14717/2,14716/4,14716/3,14715/2,14714/2,14713/2,14712/2,14788/2 i 14786 K.O. Novi grad

Ulica Nova 1

14719/2,14721/2,14720/1,14719/1,14716/2,14718/1,14717/1,14716/1,14715/1,14714/1,14713/1,14712/1,14711 K.O. Novi grad

Ulica Nova 2

14720/1,14719/1,14789/1,14719/2,14721/2,14721/4 K.O. Novi grad

Ulica Nova 3

14719/2,14721/2,14720/1,14719/1,14716/2,14718/1,14717/1,14716/1,14715/1,14714/1,14713/1,14712/1,14711, 14721/4, 14789/1 K.O. Novi grad

Deo kompleksa vodozahvata

14789/1,14721/4 K.O. Novi grad

B) KOMERCIJALNE FUNKCIJE

Zona komercijalnih funkcija obuhvata građevinsko zemljište unutar granice Plana koje je izgrađeno zemljište, kao i zemljište namenjeno za izgradnju objekata u skladu sa namenom utvrđenom GP-om Subotica - Palić 2020, a koje nije planom određeno za javne površine.

Građevinsko zemljište namenjeno za komercijalne funkcije obuhvata prostor od cca **5.16 ha**

ELEMENTI ZA PARCELACIJU GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA NAMENJENOG ZA JAVNE POVRŠINE – ULICE

RAZGRANIČENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA sa geodetskim elementima za obeležavanje parcela (koordinatama prelomnih tačaka) namenjenog za javne površine – ulice izvršeno je utvrđivanjem granica koje određuju regulacione linije ulica i javnih površina definisane na graf. prilogu br. 4.3. «Predviđeno građevinsko područje sa predlogom određivanja površina javne namene i podelom na urbanističke celine i zone».

ANALITIČKO – GEODETSKI PODACI ZA OBELEŽAVANJE GRANICA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA NAMENJENIM ZA JAVNE POVRŠINE – ULICE

R1.0	402383.840	107153.100	R2.1	402239.734	107127.733
R1.1	402361.826	107149.548	R2.2	402215.776	107123.414
R1.2	402300.758	107139.683	R2.3	402218.490	107104.150
R1.3	402221.676	107158.868			
R1.4	402210.561	107171.128	R3.0	402175.320	107135.560
R1.5	402170.742	107453.452	R3.1	402192.504	107138.097
R1.6	402179.244	107461.932	R3.2	402198.544	107133.547
R1.7	402336.860	107439.290	R3.3	402202.408	107106.595
			R3.4	402197.860	107099.580
R2.0	402291.310	107115.220			

2.2. PODELA NA CELINE UNUTAR PROSTORA PLANA

Korigovanim i postojećim regulacionim linijama ulica prostor unutar granice Plana podeljen je na 3 urbanistička bloka.

Tabela 2.

BROJ BLOKA	ULICE KOJE ČINE GRANICE BLOKA	POVRŠINA BLOKA (ha)
1.	Nova 1, Nova 2 i Nova 3	5.06
2.	Nova 2 i Nova 3	0.10
3.	Nova 2 i Nova 3	0.08

2.3. PRAVILA, USLOVI I OGRANIČENJA UREĐENJA PROSTORA

U regulaciji ulica nije dozvoljena izgradnja objekata, izuzev onih koji spadaju u saobraćajne, komunalne objekte i urbanu opremu (nadstrešnice javnog prevoza, spomenici i sl.) i objekata i mreže javne saobraćajne i komunalne infrastrukture.

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

2.4. OPŠTI URBANISTIČKI USLOVI ZA UREĐENJE POVRŠINA ZA JAVNU NEMENU

2.4.1. SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

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

Stacionaža priključka	Postojeći/planiran	Opis	Napomena
Km24+126	Postojeći	Nalazi se kod ulice Venac bratstva i jedinstva u naselju Veliki Radanovac. Planirano je dogradnja traka za isključenje i trake za leva skretanja.	Priključak je definisan ranijim usvojenim PDR i poseduje saglasnost od JP „Putevi Srbije“

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

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

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

Izgradnja trotoara je planirana oko budućeg bloka komercijale, neposredno pored planirane regulacione linije širine 1.5m i preko raskrsnice na državnom putu kod stacionaže km 24+126 širine 3,0m.

Stacionarni saobraćaj

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

2.4.2. JAVNE ZELENE POVRŠINE

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

Zelenilo unutar granica određenim planom detaljne regulacije svrstava se u sledeće kategorije zelenila:

- A. Ulično zelenilo
- B. Ostalo zelenilo

A) ULIČNO ZELENILLO

Formiranjem regulacija i saobraćajnih površina, definišu se i površine za formiranje uličnog zelenila. Ove površine imaju longitudinalnu geometriju i pogodne su za formiranje drvoreda na

potezima koji za to imaju dovoljnu širinu. Na uskim potezima ove površine treba oplemeniti niskim rastinjem i travom.

Gde god je moguće, potrebno je zadržati postojeća stabla, naročito kada su u pitanju kvalitetni primerci.

Kod podizanja drvoreda koristimo sledeći sadni materijal:

Acer sp. – javori

Celtis occidentalis – američki kopriović

Fraxinus augustifolia – poljski jasen

Koelreuteria paniculata – kelreuterija

Tilia argentea – srebrna lipa

Quercus robur pyramidalis – piramidalni hrast odnosno posebno oblikovane sadnice za drvored:

Crataegus sp. – glogovi

Hibiscus syriacus – hibisk itd.

Koristiti autohtone vrste prilagodljive gradskom profilu. Na svim slobodnim površinama se podiže travnjak.

B) OSTALO ZELENILO

Na građevinskom zemljištu ostale namene u zoni komercijalnih funkcija, utvrđuje se minimalan procenat zelene površine od 30% u odnosu na površinu građevinske parcele.

2.5 URBANISTIČKI USLOVI ZA ZONU JAVNE NAMENE

Površine javne namene su prostori određeni Planom, za uređenje ili izgradnju javnih površina za koje se utvrđuje opšti interes, u skladu sa posebnim zakonom (ulice, trgovi, parkovi i dr.). Na ovim površinama planiraju se: **komunalni objekti i površine** (trafo stanice), **saobraćajne površine** (javni putevi, trgovi, ulice) i **objekti ostale infrastrukture** (vodovod, kanalizacija, javna rasveta...), **javna zelena površina** (ulično zelenilo) kao i dr. objekti u skladu sa Zakonom o eksproprijaciji ("Službeni glasnik RS", broj 53/95, 23/2001 i "Službeni list SRJ", br. 16/2001).

U okviru **građevinskog zemljišta javne namene - postojećih i korigovanih regulacija ulica** (cca 2.21ha) planirana je izgradnja saobraćajne infrastrukture (kolovoz, trotoar, hortikultura uređenja slobodnih površina – javne zelene površine) u skladu sa rangom saobraćajnice, kao i komunalne infrastrukture (elektroenergetska, gasovodna i telekomunikaciona mreža sa objektima, vodovodna i kanalizaciona mreža) dimenzionisana u odnosu na utvrđene urbanističke parametre i u skladu sa stečenim obavezama u pogledu predviđenih proširenja mreža saobraćajne i komunalne infrastrukture u skladu sa studijama i planovima razvoja definisanih od strane nadležnih institucija i preduzeća.

Funkcionisanjem prostora namenjenih saobraćaju i komunalnoj infrastrukturi omogućuje se funkcionisanje zona osnovnih namena, pa samim tim i ukupnog naseljskog infrastrukturnog sistema.

Grad uređuje građevinsko zemljište namenjeno za javne površine i stara se o njegovom korištenju prema nameni predviđenoj planom, u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji.

Uređivanje građevinskog zemljišta namenjeno za javne površine obuhvata njegovo pripremanje i opremanje.

Opremanje zemljišta obuhvata izgradnju objekata komunalne infrastrukture i izgradnju i uređenje površina javne namene.

Uređivanje građevinskog zemljišta namenjeno za javne površine vrši se u skladu sa srednjoročnim programom uređivanja, koji donosi jedinica lokalne samouprave.

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.

KOMUNALNI OBJEKTI I POVRŠINE

Za različite potrebe opsluživanja naselja, zavisno od prirode komunalne delatnosti (proizvodnja, isporuka i pružanje komunalnih usluga) i na osnovu konkretnih uslova i potreba, unutar granica Plana predviđene su površine za njihovo obavljanje.

U sklopu ovih prostora je planirano lociranje građevinskih objekata sa potrebnim uređajima, instalacijama i opremom, kao i drugih objekata za distribuciju komunalnih proizvoda, odnosno pružanje odgovarajućih usluga građanima.

Trafostanice i dr.

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.

2.6. OPŠTI URBANISTIČKI USLOVI ZA MREŽE JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

2.6.1. ELEKTROENERGETSKA, GASOVODNA I TELEKOMUNIKACIONA MREŽA

Elektroenergetska mreža

Prema podacima iz Prethodnih uslova i mišljenja na koncept PDR-a, pod brojem **3.30.4-2467/3-10** od 24.08.2010. godine, a koje je dostavila „**ELEKTROVOJVODINA**“ doo Novi Sad „**ELEKTRODISTRIBUCIJA SUBOTICA**“, Subotica, Segedinski put 22-24., za napajanje električnom energijom korisnika planiranih Planom detaljne regulacije potrebna je izgradnja elektroenergetskih objekata i to:

- jedne distributivne trafostanice (montažno-betonske), snage 1000 kVA ili 2x630 kVA, napona 20/0,4 kV
- 20 kV priključni vodovi za nove trafostanice (po principu ulaz-izlaz).
- 20 kV kablovskog voda od lokacije buduće trafostanice do postojećeg gvozdeno rešetkastog stuba (GRS) – priključnog stuba STS-11P „Vodozahvat“
- potreban broj 0,4 kV kablovskih izvoda za buduće potrošače

Ovo rešenje se određuje kao prelazna faza, dok bi se u konačnoj konfiguraciji elektroenergetske mreže obezbedilo tzv. „dvostrano napajanje“. Procenjena potrebna snaga koja bi zadovoljila sadržaje predviđene Planom iznosi 1 MW.

Prilikom izgradnje planiranih sadržaja predviđenih ovim Planom potrebno je ispoštovati uslove gradnje u odnosu na postojeće elektroenergetske objekte i istovremeno obezbediti uslove za izgradnju svih novoplaniranih elektroenergetskih objekata.

Javna rasveta je izvedena u delu prostora obuhvaćenog Planom i zadržava se u ulicama koje nisu predviđene za korekciju regulacije, dok se u korigovanim i novoplaniranim ulicama javna rasveta planira postavljanjem novih kandelabera istog ili sličnog tipa kao postojeći. Mreža javnog osvetljenja ulica na obuhvaćenom prostoru biće izvedena podzemno. Za rasvetna tela koristiti

živine svetiljke visokog pritiska ili natrijumove niskog (visokog) pritiska kako bi se dobio odgovarajući nivo osvetljenosti saobraćajnica.

Gasovodna mreža

Na predmetnom prostoru obuhvaćenog Planom predviđa se izgradnja distributivne gasne mreže (DGM) u onim delovima gde bude postojao interes za priključenje objekata i njeno povezivanje na postojeću DGM koja je izgrađena u obodnim ulicama ovog Plana.

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.

Za potrebe izrade koncepta Plana detaljne regulacije pribavljeni su 19.07.2010. Prethodni uslovi i mišljenje za izradu kocepta PDR-a za deo bloka 17.3 namenjen komercijalnim funkcijama južno od državnog puta I reda M.22.1 i istočno od atarskog puta na kat. parc. 14720/2 K.O. Novi Grad u Subotici od **JKP "SUBOTICAGAS" Subotica, Jovana Mikića 58**, izdati pod brojem **243-1/10**.

Telekomunikaciona mreža

Na teritoriji unutar granica obuhvata plana predviđa se razvoj postojeće telekomunikacione mreže i njeno povezivanje na postojeću telekomunikacionu mrežu koja se nalazi van granica obuhvata Plana ili na njegovim obodnim delovima, i to tako da krajnjim korisnicima budu omogućeni širokopojasni servisi bazirani na IP tehnologiji.

Potrebno je prilikom planiranja saobraćajnica u okviru kompleksa obuhvaćenog Planom obostrano predvideti koridore za polaganje odgovarajućih cevi za naknadno provlačenje telekomunikacionih kablova, odnosno za izgradnju TK infrastrukture za priključenje planiranih objekata na telekomunikacionu mrežu.

Postojeći objekti i TK kablovi na posmatranom području koji su potencijalno ugroženi izgradnjom novih 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 koncepta Plana detaljne regulacije pribavljeni su 12.08.2010. Prethodni uslovi i mišljenje na kocept PDR-a za deo bloka 17.3 namenjen komercijalnim funkcijama južno od državnog puta I reda M.22.1 i istočno od atarskog puta na k.p. 14720/2 K.O. Novi Grad u Subotici, od strane **Telekoma Srbije, Direkcije za tehniku, Izvršne jedinice Subotica, Subotica, Prvomajska 2-4** izdati pod brojem **5383-202295/2**.

2.6.2. Vodovodna i kanalizaciona mreža

Vodovodna mreža

Na prostoru obuhvaćenim ovim Planom javna vodovodna mreža je delimično izgrađena. U cilju kvalitetnijeg i kontinualnog vodosnabdevanja potrebno je postojeću magistralnu mrežu dopuniti izgradnjom magistralnog pravca duž južne strane puta M22.1 (prečnika najmanje 300mm). Vodovodna mreža ima istovremeno funkciju vodosnabdevanja i zaštite od požara. Vodosnabdevanje predmetnog prostora se odvija sa postojećeg magistralnog voda Ø200.

Kanalizaciona mreža

Kanalizaciona mreža za odvođenje sanitarno-fekalnih otpadnih voda nije izgrađena. Za infrastrukturno opremanje predmetnog prostora potrebno je izgraditi deonice kanala koje bi prihvatile i evakuisale ove otpadne vode do planiranog sabirnika – fekalnog kanala duž puta M22.1. Sistem kanalisanja je separativni.

Južnim obodom predmetnog kompleksa planirana je izgradnja potisnog voda za sanitarno-fekalne otpadne vode, koji evakuiše otpadne vode Palića do postojećeg sabirnika-kolektora VII. Na ovaj potisni vod se porošači ne priključuju.

Kanalizaciona mreža za odvođenje atmosferskih voda nije izgrađena. Odvođenje uslovno čistih atmosferskih i uslovno čistih rashladnih voda se rešava priključenjem na postojeći melioracioni kanal "Tapša". U ovaj kanal se mogu evakuirati i atmosferske vode sa zauljenih i zaprljanih površina, ali tek nakon prethodnog tretmana (separator ulja, taložnik).

2.7 OPŠTI REGULACIONI I NIVELACIONI USLOVI ZA UREĐENJE JAVNIH POVRŠINA – ULICA

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

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

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

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

O1	402333.57	107446.83
O2	402166.80	107516.96
O3	402159.47	107471.77
O4	402203.35	107147.06
O5	402298.99	107126.74
O6	402385.87	107140.77

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

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

Saobraćajnim rešenjem utvrđena regulacija ulica uslovljava je i postavljanje nivelete saobraćajnica, prema konfiguraciji terena i drugim uslovima u utvrđenom koridoru.

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

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

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

2.8. USLOVI ZAŠTITE PROSTORA

2.8.1. AMBIJENTALNE CELINE OD KULTURNO ISTORIJSKOG ILI URBANISTIČKOG ZNAČAJA KAO I POPIS OBJEKATA ZA KOJE SE PRE OBNOVE ILI REKONSTRUKCIJE MORAJU IZRADITI KONZERVATORSKI ILI DRUGI USLOVI

Unutar granica plana nema evidentiranih kulturnih dobara, niti objekata ili ambijentalnih celina od graditeljskog, kulturnog ili istorijskog značaja za koje bi bilo potrebno propisati posebne mere zaštite.

2.8.2. OPŠTI I POSEBNI USLOVI ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE OD RAZLIČITIH VIDOVA ZAGAĐENJA I ZAŠTITE ŽIVOTA I ZDRAVLJA LJUDI

Opšti uslovi zaštite životne sredine obezbeđuju se pridržavanjem odredbi:

- **Zakona o zaštiti životne sredine** ("Službeni glasnik RS" br. 135/04 i 36/09),
- **Zakona o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu** ("Sl. glasnik RS" br. 135/04),
- **Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu** ("Sl. glasnik RS" br. 135/04 i 36/09),
- **Pravilnika o dozvoljenom nivou buke u životnoj sredini** ("Sl. glasnik RS" br. 54/92) i drugih važećih propisa u ovoj oblasti.

Pridržavanjem utvrđenih uslova iz Plana u pogledu vrste i namene novoplaniranih objekata, njihovog utvrđenog položaja u odnosu na regulacione linije ulice, definisanog indeksa zauzetosti prostora – parcela i utvrđenih maksimalnih spratnosti i visina objekata, uz poštovanje ograničenja u pogleda vrsta poslovnih delatnosti koje su dozvoljene za obavljanje u granicama prostora Plana i propisanih mera zaštite životne sredine, obezbeđuju se uslovi kvalitetnog humanog življenja u urbanoj gradskoj sredini.

Na prostoru plana obezbediće se uslovi zaštite životne sredine u okviru svake namene 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.

Utvrđene regulacione širine ulica obezbeđuju stvaranje šireg zelenog pojasa u koridoru ulice, kao vida zaštite od buke, prašine i vibracija koje se očekuju kao posledica intenzivnog saobraćaja koji će se nakon izgradnje kolovoza odvijati u zavisnosti od ranga saobraćajnica.

Duž postojećih frekventnih saobraćajnica potrebno je uspostaviti merna mesta za praćenje aerozagađenja i intenziteta komunalne buke i u skladu sa rezultatima merenja, ako se prekorače dozvoljene vrednosti, preduzimati odgovarajuće mere (regulisanjem režima saobraćaja i rešavanjem stacionarnog saobraćaja).

Praćenje aerozagađenja treba realizovati prema posebnom programu i definisanim mestima, kao i parametrima kontrole (aerosediment, čađ, azoti oksidi, sumpordioksid i ugljenomonoksid), prema Pravilniku o graničnim vrednostima, metodama merenja imisije, kriterijuma za uspostavljanje mernih mesta i evidenciji podataka («Službeni glasnik Republike Srbije» broj 54/92 i 30/99). U obezbeđivanju kvaliteta vazduha, koncentracija zagađujućih materija ne sme da bude veća od one koja je, s obzirom na namenu prostora, dozvoljena. Potrebno je praćenje zagađenosti vazduha (imisija) od saobraćaja (linijskih izvora zagađivanja vazduha).

Aktivnosti za obezbeđivanje zadovoljavajućeg kvaliteta vazduha odvijace se poboljšanjem uslova parkiranja.

Najveći generator buke u okviru prostora predstavlja Državni put I reda (Segedinski put), pa je potrebno posvetiti pažnju zaštiti objekata u obodnom pojasu formiranjem zaštitnog zelenila duž ove saobraćajnice. Najviši nivo buke na otvorenom ne treba da prelazi vrednost od 55 db (A) noću i 65 db (A) danju, odnosno u objektima maksimum 30 db (A) noći i 35 db (A) danju.

U pogledu zaštite od buke treba obezbediti uslove za smanjenja štetnog delovanja primenom izolacionih materijala koji će onemogućiti prodor buke u životni i radni prostor.

Posebnu pažnju treba posvetiti uređenju slobodnih površina i stvaranju skladnog ambijenta (popločavanjem, vizurama, osvetljenjem i drugim akcentima).

Prilikom izvođenja radova na postojećim objektima, kao i prilikom gradnje novih treba voditi računa o obezbeđivanju svih potrebnih uslova zaštite u pogledu geotehničkih i seizmičkih karakteristika tla i statičkih i konstruktivnih karakteristika objekata.

Svi radovi i zaštitne mere moraju biti u skladu sa propisima za izgradnju objekata.

U okviru postojećih i planiranih namena, radi sprečavanja nepovoljnih uticaja i obezbeđivanja nivoa kvaliteta sredine u skladu sa pripisanim standardima, koji se odnose na korišćenje prostora, ozelenjavanje i odnošenje komunalnog otpada, posebnu pažnju treba posvetiti oblikovanju prostora koji svojom funkcijom, izgledom i položajem u prostoru treba da doprinese stvaranju skladnog ambijenta i poboljšanju higijenskih uslova i zaštiti životne sredine.

Poseban problem predstavljaju prostori za smeštaj kontejnera za komunalni otpad. Radi poboljšanja higijenskih uslova i zaštite životne sredine, za postavljanje kontejnera treba odrediti pogodna i higijenski bezbedna mesta tako da budu van glavnih tokova kretanja i zaklonjena od pogleda, kao i dostupna vozilima koja odnose privremeno deponovani otpad.

Za smeštaj kontejnera za odlaganje smeća mogu se koristiti prostorije u zgradama koje moraju ispunjavati najstrože higijenske uslove – u pogledu redovnog čišćenja, održavanja, dezinfekcije, dobrog ventilisanja i sl. Takođe, do njih se mora ostvariti neometan pristup vozilima i radnicima komunalnog preduzeća zaduženom za odnošenje smeća.

Mere zaštite životne sredine, utvrđene kroz primenu zakonske regulative iz oblasti zaštite životne sredine, podrazumevaju efikasnu kontrolu kvaliteta činilaca životne sredine i uključivanje javnosti u donošenje odluka o pitanjima zaštite životne sredine.

2.8.3. USLOVI ZA ZAŠTITU OD POŽARA, ELEMENTARNIH NEPOGODA I UNIŠTAVANJA

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

- **Zakona o zaštiti od požara** ("Službeni list RS" br. 111/2009)
- **Zakona o odbrani** («Službeni glasnik RS» br. 45/91, 58/91, 53/93, 67/93, 48/94) i drugih važećih propisa i normativa vezanih za ove oblasti.
- **Zakon o vanrednim situacijama** („Sl. Glasnik RS” br. 111/2009)
- **Pravilnika o tehničkim normativima za spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara** («Službeni list SFRJ» br. 39/91)
- **Pravilnika za elektroinstalacije niskog napona** («Službeni list SRJ» br. 28/95)
- **Pravilnika o zaštiti objekata od atmosferskih pražnjenja** («Službeni list SRJ» br. 11/96)
- **Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkom području** («Sl. list SFRJ» br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90)
- **Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima** («Službeni list SFRJ» broj 31/81, 49/83, 21/88 i 52/90).

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

preovlađujućoj nameni i planskim pokazateljima predstavlja prostor namenjen komercijalnim funkcijama ugroženost od požara je značajna.

Planirane saobraćajnice štitiće prostor u smislu prenošenja požara sa jedne na drugu prostornu celinu.

Područje Subotice spada u zonu ugroženu zemljotresima jačine VII MCS.

Osnovna mera zaštite od zemljotresa predstavlja primenu principa aseizmičkog projektovanja objekta, odnosno primenu sigurnosnih standarda i tehničkih propisa o gradnji na seizmičkim područjima. Urbanističke mere zaštite, kojima se neposredno utiče na smanjenje povredljivosti teritorije ugrađene su u plansko rešenje, pri čemu je potrebno definisati sve bezbedne površine na slobodnom prostoru (parkovi, trgovi, igrališta) koje bi u slučaju zemljotresa predstavljale bezbedne zone za evakuaciju, sklanjanje i zbrinjavanje stanovništva.

Objekte projektovati i graditi u skladu sa članom 4. Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekta visokogradnje u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ” broj 31/81, 49/83, 21/88 i 52/90).

Prema minimalnoj niveleti terena od 110.00 m n.v. prostor obuhvaćen planom nije direktno ugrožen od poplava površinskim i podzemnim vodama, pa se primenjuju opšte mere zaštite planiranjem odgovarajuće kanalizacione mreže.

Zaštita od udara groma treba da se obezbedi izgradnjom gromobranske instalacije, koja će biti pravilno raspoređena i pravilno uzemljena.

2.8.4. USLOVI ZA EVAKUACIJU OTPADA

Investitori i vlasnici objekata dužni su da obezbede kontejnere za odnošenje otpada i predaju je nadležnom preduzeću na upravljanje. Prilikom izdavanja lokacijske dozvole za izgradnju poslovnog objekta obavezno definisati položaj mesta za postavljanje kontejnera.

Mesta za kontejnere moraju biti tako locirana da je omogućen nesmetan prilaz kamionima za pražnjenje kontejnera. 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

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 javnu kanalizacionu mrežu.

2.9. NAMENA PROSTORA I BILANS POVRŠINA

2.9.1. NAMENA PROSTORA I KONCEPCIJA UREĐENJA I IZGRADNJE

Koncepcija organizacije i uređenja prostora utvrđena je u skladu sa ciljem izrade PDR - privođenju predmetnog prostora namenama utvrđenim GP Subotica - Palić do 2020 – komercijalne funkcije.

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

Građenje novih objekata unutar obuhvaćenog prostora utvrđeno je na principima usklađivanja sa karakterom i namenom prostora, vrednostima nasleđenih, urbanih i arhitektonskih struktura, kako u pogledu oblikovanja, dimenzija, dispozicije i tipa izgradnje, tako i u pogledu odnosa prema stvorenom okruženju, uz permanentno poboljšanje kvaliteta životnog prostora kroz primenu savremene arhitektonske prakse u građenju.

Dispozicija novih objekata utvrđena je u odnosu na planirane regulacione linije ulica.

KONCEPCIJA ORGANIZACIJE I UREĐENJA PROSTORA PO URBANISTIČKIM ZONAMA

Blok 1

Prostor unutar granice obuhvata plana koji se prostire na površini bloka 1 namenjuje se komercijalnim funkcijama.

Građenje objekata u zoni komercijale utvrđeno je pravilima građenja PDR.

Blok 2

Prostor unutar granice obuhvata plana koji se prostire na površini bloka 2 namenjuje se komercijalnim funkcijama i ne ispunjava minimalne parametre za formiranje uslovne parcele za gradnju.

Građenje objekata na delovima parcela u okviru bloka 2 uslovljava se izradom Plana za prostor namenjen komercijalnim funkcijama južno od predmetnog bloka, odnosno njegovo pripajanje budućem kompleksu u okviru kojeg će se ispuniti uslovi za minimalnu parcelu.

Blok 3

Prostor unutar granice obuhvata plana koji se prostire na površini bloka 3 namenjen je kompleksu vodozahvata i nije predmet ovog Plana.

Građenje objekata u zoni vodozahvata utvrđeno je Planom detaljne regulacije za kompleks vodozahvata II u Subotici (Službeni list opštine Subotica broj 02/2009).

2.9.2. BILANS POVRŠINA I URBANISTIČKI POKAZATELJI

Tabela 3.

A) POVRŠINE JAVNE NAMENE	POVRŠINA (ha)	(%)
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE (kolovoz,trotoari,biciklističke staze i ulično zelenilo) i DEO KOMPLEKSA VODOZAHVATA	2.29	30.74

B) POVRŠINE OSTALE NAMENE	POVRŠINA (ha)	(%)
KOMERCIJALNE FUNCije	5.16	69.26

UKUPNO A+B:	7.45	100%
-------------	------	------

URBANISTIČKI POKAZATELJI ZA CELOKUPAN PROSTOR U GRANICAMA PLANA

Ukupna bruto površina prostora koji je obuhvaćen planom	7.45 ha
Neto površina prostora (unutar regulacionih linija)	5.16 ha

OBUHVAT PLANA

Bruto površina	7.45 ha
Neto površina	5.16 ha
Maksimalna površina pod objektima	2.06 ha
Maksimalna razvijena površina	7.64 ha
Indeks zauzetosti – bruto	27.65%
Indeks izgrađenosti – bruto	1.02
Indeks zauzetosti – neto	40%
Indeks izgrađenosti – neto	1.48

2.10. USLOVI I MERE ZA SPROVOĐENJE PLANA DETALJNE REGULACIJE

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

- Izrada, izdavanje Lokacijske dozvole za potrebe izgradnje na postojećim parcelama koji ispunjavaju uslove za građevinsku parcelu prema odredbama Plana.
- Parcelacija i preparcelacija građevinskih parcela u cilju izdvajanja građevinskog zemljišta namenjenog za javne površine – ulice, kao i formiranja građevinskih parcela prema utvrđenoj nameni u skladu sa planom vršiće se u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji.
- Izuzimanje planiranog građevinskog zemljišta namenjenog javnoj upotrebi (ulice) iz poseda korisnika tog zemljišta i njegovo određivanje za građevinsko zemljište u javnoj nameni.
- Izrada projektno – tehničke dokumentacije za objekte saobraćajne i komunalne infrastrukture u cilju uređenja i opremanja javnih površina – ulica prema utvrđenoj dinamici realizacije prostornog rešenja
- Izrada projektno – tehničke dokumentacije za objekte namena utvrđenih Planom, koji se grade na građevinskom zemljištu ostale namene.
- Pribavljanje urbanističkih i drugih saglasnosti na projektnu dokumentaciju
- Pribavljanje građevinske dozvole i prijava radova

2.11. EKONOMSKA ANALIZA I PROCENA ULAGANJA IZ JAVNOG SEKTORA

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

Uređenje građevinskog zemljišta namenjenog površinama javne namene – ulica i njegovo komunalno opremanje vršiće se prema utvrđenim prioritetima i dinamici realizacije.

Finansiranje uređenja građevinskog zemljišta namenjenog javnim površinama za izgradnju javne saobraćajne i komunalne infrastrukture kao i za izgradnju i uređenje objekata i površina od opšteg interesa obezbediće Direkcija za izgradnju Grada Subotice iz sredstava Direkcije.

2.11.1. PROCENA POTREBNIH SREDSTAVA ZA UREĐENJE ZEMLJIŠTA

a) Priprema zemljišta

1. Izrada plana detaljne regulacije 1.091.500,00 din.
2. Izrada geodetskog projekta, geodetski radovi, kopije plana 150.000,00 din.
3. Otkup zemljišta po cca 600,00 din/m²
9650m² x 600,00 din/m² 5.790.000,00 din.
4. Rušenje i odvoz šuta i otvaranje koridora za ulicu 10% vrednosti 579.000,00 din.

Svega: 7.610.500,00 din.
+ 10% 761.050,00 din.

8.371.550,00 dinara

b) Saobraćajna mreža

Vrsta izgradnje	Površina(m ²)	Jedinična cena (din/m ²)	Ukupno (din.)
Izgradnja kolovoza	6400	6500.00	41.600.000.00
Izgradnja biciklističkih staza	380	4000.00	1.520.000.00
Izgradnja trotoara	3400	4000.00	13.600.000.00
Ukupno(din.):			56.720.000.00

UKUPNO SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

56.720.000,00 din

c) *Elektroenergetska, gasovodna i telekomunikaciona mreža*

javna rasveta na stubovima visine 6,0 – 9,0 m	30 kom	95.000,00	2.850.000,00 din
izgradnja MBTS 20/0,4 kV do 1x1000 kVA	1 kom	7.000.000,00	7.000.000,00 din
izgradnja 20 kV kabla	200 m	6.500,00	1.300.000,00 din
izgradnja 0,4 kV kabla	700 m	4.500,00	3.150.000,00 din
izgradnja TT mreže	1.300 m	3.800,00	4.940.000,00 din
izgradnja gasovodne mreže	700 m	4.200,00	2.940.000,00 din
		UKUPNO:	22.180.000,00 din

d) *Izgradnja vodovodne i kanalizacione mreže*

Izgradnja sekundarne kanalizacione mreže	cca 1.280 m	19.100,00	24.448.000,00 din
Kanalizaciona infrastruktura		UKUPNO:	24.448.000,00 din

POTREBNA SREDSTVA ZA UREĐENJE ZEMLJIŠTA I IZGRADNJU SAOBRAĆAJNE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

UKUPNO

= 111.719.550,00 dinara

III PRAVILA GRAĐENJA

Pravila građenja utvrđena Planom detaljne regulacije bazirana su na pravilima građenja u donetom GP Subotica - Palić do 2020 godine, i definisana su za zonu komercijalnih funkcija i izgradnju i uređenje javnih površina – ulica, kao i izgradnju mreže i objekata javne infrastrukture.

3.1. URBANISTIČKI POKAZATELJI I PRAVILA GRAĐENJA PO ZONAMA

Prostor obuhvaćen planom, prema preovlađujućoj nameni, a u skladu sa svojim specifičnostima podeljen je na sledeće urbanističke – **namenske zone** za koje su propisana pravila građenja i predstavlja:

- ZONU KOMERCIJALNIH FUNKCIJA

Pravila građenja su osnov za izdavanje Lokacijske dozvole radi dobijanja građevinske dozvole za izgradnju u zonama gde su jasno definisane regulacije ulica i za koje Planom detaljne regulacije nije propisana dalja razrada urbanističkim projektima, odnosno gde su građevinske parcele formirane u skladu sa Planom.

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

U ulicama i na mestima gde nije uspostavljena planirana regulaciona širina, prilikom izgradnje objekata prethodno uspostaviti punu regulacionu širinu.

3.2 USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI KOMERCIJALNIH FUNKCIJA

3.2.1 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
- POSLOVNO-PROIZVODNI objekat
- POSLOVNO-SKLADIŠNI objekat
- PROIZVODNO-SKLADIŠNI objekat (robno transportne usluge, skladištenje i sl.), stim da ove namene na nivou zone mogu biti zastupljene max. 35%.
- POSLOVNO-PROIZVODNO-SKLADIŠNI objekat
- DRUGI objekti na parceli (pomoćni), u sklopu planiranih poslovnih kompleksa mogu se graditi i drugi objekti koji su neophodni za obavljanje osnovne delatnosti i to: administrativno upravne zgrade, otvorena i zatvorena skladišta, komunalni objekti, stanice za snabdevanje gorivom, sportsko-rekreativni objekti i poslovno-stambeni objekti sa 1-2 stana za vlasnika s tim da stambena površina može zauzeti max. 30% razvijene površine poslovnog objekta.

Dozvoljene proizvodne delatnosti na obuhvaćenom prostoru su iz oblasti:

- proizvodno zanatstvo

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

Urbanistički uslov je da objekti proizvodnih delatnosti na obuhvaćenom prostoru mogu biti realizovani na parceli **minimalne veličine 1200 m²**, uklopljeni u utvrđeni indeks zauzetosti i to tako da ne ugrožavaju objekte na susednim parcelama, niti uslove življenja u neposrednom urbanom okruženju.

Građenje **objekata uslužnih servisa** (benzinske stanice, praonice vozila, automehaničarske radionice, autolimarske i sl.), dozvoljava se pod istim uslovima koji su utvrđeni za objekte proizvodnih delatnosti.

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

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

3.2.2 Vrsta i namena objekata čija izgradnja je zabranjena u zoni

U ZONI KOMERCIJALNIH FUNKCIJA nije dozvoljena izgradnja sledećih objekata

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

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

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

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

Veličina građevinskih parcela utvrđena je u odnosu na uslove formiranja parcela unutar pojedinačnih blokova, a u zavisnosti od namene i vrste objekta koji će se graditi, i u odnosu na način postavljanja objekata na parceli.

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

Pri parcelaciji, u cilju formiranja novih građevinskih parcela za građenje na ostalom građevinskom zemljištu – unutar utvrđenog građevinskog bloka, za utvrđivanje veličina i širina novoformiranih parcela preporučuje se primena preporučenih optimalnih vrednosti za parcelu.

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

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

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

Parcelacija i preparcelacija dozvoljena je do utvrđenog propisanog minimuma.

Parcelacija i preparcelacija unutar bloka treba da je usmerena na korekciju zatečene parcelacije, i u smislu ispravke granica parcela ukoliko su one u pogledu pravca pružanja oformljene pod nepovoljnim uglom u odnosu na novu regulaciju ulica, u kom slučaju korekciju treba izvršiti jedinstveno, za celokupan obuhvaćeni blok.

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

U cilju realizacije planskog rešenja, za parcele u bloku 2 namenjene komercijalnim funkcijama koje nisu uslovne u pogledu veličine, širine uličnog fronta, oblika ili pristupa na javnu površinu, uslovljeno je njihovo pripajanje budućem kompleksu u okviru kojeg će se ispuniti uslovi za minimalnu parcelu i to nakon izrade Plana za prostor namenjen komercijalnim funkcijama južno od predmetnog bloka.

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

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

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

Minimalna međusobna udaljenost objekta 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 5,0m, 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**.

Građevinska linija za izgradnju pomoćnih objekata planiranih u smislu drugog objekta na parceli sa poslovnim objektom, utvrdiće se **Lokacijskom dozvolom**, 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.

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

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.

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

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

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

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

3.2.5 Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti bloka varira, u zavisnosti od namene objekata koji su planirani za gradnju na istom, a zatim i od oblika, veličine i dubine bloka, odnosno veličine građevinskih parcela koje se unutar njih mogu formirati uz uslov optimalnog i racionalnog korišćenja prostora bloka i uvažavanje njegovih specifičnosti.

URBANISTIČKI POKAZATELJ	ZONA KOMERCIJALNIH FUNKCIJA
INDEKS ZAUZETOSTI	max. 40 %

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

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

Procenat učešća zelenila u sklopu komercijalnih funkcija je **min 30%**

3.2.6 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. 16,0 m**, odnosno izuzetno, za poslovne objekte koji se grade sa većom spratnošću i kombinacijom standardnih i specifičnih etaža i proizvodne objekte - **do 17,0 m**.

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

Najveća dozvoljena spratnost pomoćnih objekata koji se kao zasebni objekti grade na parceli je **P** (prizemlje), uz zadovoljenje propisanih kriterijuma u pogledu udaljenosti od objekata na pripadajućoj i susednim parcelama i primenu drugih utvrđenih pravila građenja prema nameni, načinu postavljanja i korišćenja objekata.

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

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

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

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

3.2.7 Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

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

- pomoćni objekti
- poslovni, proizvodni i skladišni objekti

prema uslovima utvrđenim u okviru ovog poglavlja.

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

U okviru poslovno-proizvodnih kompleksa, dozvoljena je izgradnja **poslovno – stambenog objekta**, (1-2 stana za potrebe vlasnika), s tim da stambeni prostor mora da bude izvođen istovremeno ili nakon izgradnje poslovnih sadržaja i njegova površina ne može da zauzima više od 30% izgrađene (razvijene) površine objekta.

3.2.8 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.

Mirujući saobraćaj rešiti u okviru građevinske parcele – kompleksa tako da se na 1000m² bruto građevinske površine objekta primenjuju sledeći normativi:

- proizvodnja i skladišta 6 PM (parking mesta)
- trgovina 25 PM
- ugostiteljstvo 20 PM

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

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

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

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

3.2.9 Uslovi za ograđivanje parcele

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

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

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

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

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

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

Prostor planiran za javnu namenu - građenje objekata trafo stanica potrebno je ograditi prema ulici transparentnom ogradom, do visine 2,0 m, postavljenom na regulacionoj liniji ulice, u skladu sa uslovima utvrđenim za ograđivanje građevinskih parcela formiranih za građenje objekata na građevinskom zemljištu ostale namene.

3.3. USLOVI ZA ZAŠTITU SUSEDNIH OBJEKATA

Prilikom izgradnje novih objekata, neovisno od njihove namene, voditi računa o zaštiti susednih objekata u konstruktivnom smislu i u smislu ne ugrožavanja uslova življenja na susednim parcelama i parcelama u neposrednom okruženju.

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

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

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

3.4. USLOVI ZA UREĐENJE PRIPADAJUĆE PARCELE OBJEKTA

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

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

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

Pomoćni objekti, dozvoljeni za građenje na parceli poslovnog objekta prema uslovima određenim Planom, postavljaju se po pravilu u dubini parcele, iza poslovnog objekta, na propisanim udaljenostima od granica parcele, kao i objekata na sopstvenoj i susednim parcelama i iznimno –

garaže se mogu postaviti i na građevinskoj liniji, paralelno sa poslovnim objektom ili na nekom drugom međudostojanju, ukoliko to širina parcele i uslovi uređenja parcele omogućavaju.

3.5. OPŠTI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA

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

Standardna svetla visina poslovnih, radnih prostorija ne može biti manja od 3,0 m, 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 VII 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:

- u kopanim bunarima - maksimalni nivo 115.14 m n.v. a minimalni nivo 112.74 m n.v.

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

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

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

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 kolovozni zastorom: beton, asfalt beton i 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 skladu sa propisima za objekte određene namene, sa odvoženjem na gradsku deponiju, organizovano i putem nadležnog komunalnog preduzeća.

3.6. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO I ESTETSKO OBLIKOVANJE ELEMENATA OBJEKATA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.7. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

3.7.1. ELEKTROENERGETSKE, GASNE I TT INSTALACIJE

Svi planirani objekti na posmatranom prostoru se priključuju na elektroenergetsku, gasnu i TT mrežu prema važećim tehničkim propisima i standardima kao i prema uslovima nadležnih preduzeća Elektrovojvodina doo Novi Sad „Elektrodistribucija Subotica”, JKP “Suboticagas” i “TELEKOM SRBIJA” Izvršna jedinica Subotica u Subotici.

3.7.2. VODOVOD I KANALIZACIJA

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

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

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

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

Odvođenje atmosferskih voda rešiti unutar pojedine parcele putem priključka na javnu atmosfersku kanalizacionu mrežu (nakon njene izgradnje), s tim da ne dođe do okvašavanja zidova susednog objekta ili plavljenja susedne parcele. Do izgradnje atmosferske kanalizacione mreže odvođenje atmosferskih voda se rešava razlivanjem i upijanjem u slobodni okolni prostor unutar sopstvene parcele.

Kanalizaciona mreža na u okviru obuhvata plana je planirana delimično po separatnom sistemu.

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

3.8. 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 ovlaštene da ih donose, odnosno propisuju.

Građenje objekata od značaja za odbranu zemlje vršiti u skladu sa odredbama Zakona o odbrani, 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.

3.9. USLOVI ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE, TEHNIČKE, HIGIJENSKE, ZAŠTITE OD POŽARA, BEZBEDNOSNE I DRUGE USLOVE

3.9.1. Uslovi za zaštitu životne sredine

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

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

Građenje poslovno-proizvodnih objekata, koji vrstom i karakterom delatnosti mogu ugroziti životnu sredinu i uslove stanovanja štetnim uticajima; bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, uslovljeno je izradom **Procene uticaja na životnu sredinu** u skladu sa Zakonom o zaštiti životne sredine, koja treba da dokaže da nije potrebno preduzeti mere zaštite,

odnosno da se planiranim i preduzetim merama negativni uticaji mogu ukloniti, na način potpunog obezbeđenja životne sredine - okoline od zagađenja.

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

U cilju sprečavanja ugrožavanja životne sredine potrebno je:

- Planirane ulice izvesti u utvrđenim regulacionim širinama, sa svim planiranim saobraćajnim površinama – kolovozi, trotoari, biciklističke staze. Saobraćajnice izgraditi od tvrdog materijala (asfalt, beton) u cilju sprečavanja stvaranja prašine i blata.

- Postojeće i planirane zelene površine urediti i održavati u skladu sa funkcijom (ulično zelenilo zelenilo skvera).

- Odvođenje otpadnih voda na prostoru rešavati putem javne kanalizacione mreže u cilju sprečavanja zagađenja podzemnih voda i recipijenta. Kvalitet voda koje se upuštaju u kanalizacionu mrežu treba da je u skladu sa propisanim kvalitetom koji utvrđuje nadležna vodoprivredna organizacija.

- Prostor opremiti planiranom infrastrukturom u celosti, što podrazumeva izgradnju svih planiranih infrastrukturnih objekata i vodova.

- Deponovanje kućnog smeća vrši se u odgovarajuće posude u sopstvenom dvorištu za porodične stambene objekte, odnosno u kontejnerima smeštenim na pogodnim lokacijama u sklopu parcele za poslovne objekte a u skladu sa propisima za određenu namenu objekta – vrstu delatnosti, sa odvoženjem na gradsku deponiju, organizovano i putem nadležnog komunalnog preduzeća.

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

Vršenje radova na izradi istražnih bušotina nafte i gasa dozvoljeno je, uz prethodno pribavljenu saglasnost vlasnika ili korisnika parcele, izradu Procene uticaja na životnu sredinu i pribavljenu Lokacijsku dozvolu.

Radi očuvanja i unapređenja prostora u celosti, obezbeđenja uslova zdravog i humanog življenja – stanovanja porebno je pridržavati se svih odredbi i uslova propisanih Zakonom o zaštiti životne sredine ("Službeni glasnik RS" br. 135/04 i 36/09) i drugim važećim pravilnicima u ovoj oblasti.

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

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

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

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

Ugroženost 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 svakoj parceli i objektima.

3.9.3. Uslovi zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara

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

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

3.10. POSEBNI USLOVI KOJIMA SE JAVNE POVRŠINE I JAVNI OBJEKTI OD OPŠTEG INTERESA ČINE PRISTUPAČNIM OSOBAMA SA INVALIDITETOM U SKLADU SA STANDRADIMA 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 (Sl. glsnik RS br. 33/2006) i Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica ("Službeni glasnik RS" broj 18/97).

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

- na svim pešačkim prelazima visinsku razliku između trotoara i kolovoza neutralisati obaranjem ivičnjaka,
- u višeporodičnim stambeno-poslovnim i u javnim objektima obezbediti pristup licima sa posebnim potrebama na kotu prizemlja spoljnim ili unutrašnjim rampama, minimalne širine 90 cm i nagiba 1:20 (5%) do 1:12 (8%)
- U okviru svakog pojedinačnog parkirališta ili garaže obavezno predvideti rezervaciju i obeležavanje parking mesta za upravno parkiranje vozila invalida u skladu sa standardom JUS U.A9.204

3.11. PRAVILA ZA IZGRADNJU JAVNIH POVRŠINA I ULICA

3.11.1. PRAVILA ZA IZGRADNJU SAOBRAĆAJNE MREŽE

- Postojeće saobraćajnice koje se ovim rešenjem zadržavaju treba rekonstruisati, a nove saobraćajne površine treba formirati prema datom urbanističkom rešenju.
- Kolovozi, biciklističke staze i trotoari treba da se izgrade sa zastorom od asfalt ili cement betona ili popločanjem.
- Odvod atmosferskih voda sa svih saobraćajnih površina rešiti zatvorenom kanalizacijom putem izmeštenih slivnika pored kolovoza.
- Biciklističke staze u nivelacionom smislu potrebno je prilagoditi trotoarima i treba da su spuštene u odnosu na trotoar cca. 4cm.
- Trotoare na mestima većeg stepena atraktivnosti moguće je izgradnja i od kvalitetnog i estetski oblikovanog popločanja.

- Kolovoznu konstrukciju na gradskim saobraćajnicama I reda dimenzionisati za teško saobraćajno opterećenje.
- Kolovoznu konstrukciju na gradskim saobraćajnicama II reda dimenzionisati minimalno za srednje saobraćajno opterećenje.
- Kolovoznu konstrukciju na sabirnim saobraćajnicama i gradskim saobraćajnicama III reda dimenzionisati za srednje saobraćajno opterećenje.
- Kolovoznu konstrukciju za stambene ulice dimenzionisati za lako saobraćajno opterećenje
- Nivelaciju novih saobraćajnica prilagoditi nivelacionom rešenju koje je dato u ovom planu, koje je orijentacionog karaktera i moguće su izmene u cilju poboljšanja tehničkog rešenja.
- Trotoare projektovati i graditi tako da su prilagođeni kretanju invalidnih lica u skladu sa svim standardima i važećim pravilima.
- Svi elementi saobraćajnica dati su u grafičkom prilogu rešenja saobraćaja. Prilikom projektovanja i gradnje obavezno je pridržavati se svih datih elemenata.
- Za izgradnju parking prostora na ostalom građevinskom zemljištu preporučuje se korišćenje popločanja sa raster pločama i oivičavanja parkinga sa asfaltiranim prolazima. Dimenzije parking mesta za parkiranje pod uglom od 90° i 45° treba da iznose min. 4,8x2,3m, a preporučuje se 5,0x2,5m, a za paralelno parkiranje tj. parkiranje pod uglom od 0° 2,5x6,0m.
- Na parkiralištima obezbediti cca. 10 % mesta za osobe sa invaliditetom.

3.11.2. PRAVILA ZA IZGRADNJU I UREĐENJE JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

- Prisutne zelene površine potrebno je dopunjavati i obnavljati. Započete drvorede nastavljati istim sadnim materijalom, ili vrstama koje se uklapaju i mogu se usaglasiti sa postojećim.
- Formirati homogen sistem zelenila.
- 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.
- Ulično zelenilo dopunjavati i po mogućnosti zaštititi sa zaštitnikom oko stabla, a gde je moguće uklopiti i nisko rastinje.
- Blokovo zelenilo formirati uz utvrđenje zakonskog minimuma u pogledu prostora po jednom članu domaćinstva.
- Pri uređenju zelenog pojasa unutar blokova treba obezbediti parkovske klupe, korpe za otpadke i osvetljenje, kao i baštenske hidrante i druge rekvizite po potrebi.
- Sav sadni materijal treba da je kvalitetan, da ima odgovarajuću starost i da je prilagođen uslovima.

3.12. USLOVI ZA IZGRADNJU MREŽE I OBJEKATA JAVNE INFRASTRUKTURE

3.12.1. USLOVI ZA IZGRADNJU ELEKTROENERGETSKE, GASNE I TT MREŽE

Elektroenergetska mreža

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

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

Elektroenergetsku mrežu na oba naponska nivoa kablrirati.

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

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

Svetiljke za javno osvetljenje postaviti na kandelaberske stubove odgovarajuće visine.

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

Elektroenergetsku mrežu polagati najmanje 1,0 m od temelja objekata i od saobraćajnica.

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

Pri paralelnom vođenju energetskih i telekomunikacionih kablova najmanje rastojanje mora biti 0,50 m za kablove napona do 10 kV odnosno 1,0 m za kablove napona preko 10 kV. Ugao ukrštanja treba da bude 90°.

Paralelno polaganje elektroenergetskih kablova i cevi vodovoda i kanalizacije dozvoljeno je u horizontalnoj ravni pri čemu horizontalno rastojanje mora biti veće od 0,5 m.

Nije dozvoljeno polaganje elektroenergetskog kabla iznad ili ispod cevi vodovoda ili kanalizacije.

Pri ukrštanju elektroenergetskih kablova sa gasovodom vertikalno rastojanje mora biti veće od 0,30 m, a pri približavanju i paralelnom vođenju 0,50 m.

Gasovodna mreža

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

Gasovod niskog pritiska se vodi podzemno. Dubina polaganja gasovoda je 0,6-1,0 m od njegove gornje ivice. Preporučuje se dubina od 0,8 m. Izuzetno je dozvoljena dubina 0,5 m kod ukrštanja sa drugim ukopanim instalacijama ili na izrazito teškom terenu, uz primenu dodatnih tehničkih mera zaštite. Lokacija rovova je u zelenom pojasu između trotoara i ivičnjaka kolovoza.

Trase rovova za polaganje gasne instalacije se postavljaju tako da gasna mreža zadovolji minimalna propisana odstojanja u odnosu na druge instalacije i objekte infrastrukture. Vrednosti minimalnih dozvoljenih rastojanja u odnosu na ukopane instalacije su:

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

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

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

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

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

prolaz ispod kućne saobraćajnice se radi raskopavanjem ili podbušivanjem, u skladu sa dubinom rova;

prolazi ispod ostalih kanala i rigola izvode se u zaštitnim cevima ili bez njih, raskopavanjem ili podbušivanjem na dubinu 1,0m do 2,0m u zavisnosti od mogućnosti na terenu.

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

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

Telekomunikaciona mreža

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

TT mreža će se u potpunosti graditi podzemno.

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

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

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

Pri paralelnom vođenju sa elektroenergetskim kablovima najmanje rastojanje mora biti 0,5 m za kablove napona do 10 kV i 1,0 m za kablove napona preko 10 kV. Pri ukrštanju sa gasovodom, vodovodom i kanalizacijom vertikalno rastojanje mora biti veće od 0,3 m a pri približavanju i paralelnom vođenju 0,5 m.

Za trase KDS koristiti planirane trase TT vodova.

3.12.2. VODOVOD I KANALIZACIJA

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

Predvideti vodomere za svakog potrošača zasebno. Vodomere se smešta u propisno vodomerno okno.

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

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

Odvođenje atmosferskih voda rešiti unutar pojedine parcele putem priključka na javnu kanalizacionu mrežu (nakon njene izgradnje), s tim da ne dođe do okvašavanja zidova susednog objekta ili plavljenja susedne parcele. Do izgradnje kanalizacione mreže odvođenje atmosferskih voda se rešava razlivanjem i upijanjem u slobodni okolni prostor unutar sopstvene parcele.

Celokupnu kanalizacionu mrežu graditi po mešovitom sistemu.

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

IV GRAFIČKI PRILOZI

V. DOKUMENTACIJA

ODLUKA O IZRADI PLANA DETALJNE REGULACIJE
(«Službeni list Grada Subotice» broj 23/2010)

ODLUKA O DONOŠENJU PLANA DETALJNE REGULACIJE
(«Službeni list Grada Subotice» broj 44/2010)

SAGLASNOST SA PREDLOŽENIM REŠENJEM U NACRTU PLANA DETALJNE
REGULACIJE
(Javno Preduzeće Putevi Srbije broj 953-9819/10-3)

KOPIJA PLANA OVERENA OD STRANE
REPUBLIČKOG GEODETSKOG ZAVODA
SLUŽBA ZA KATASTAR NEPOKRETNOSTI SUBOTICA

SUBOTICA
Cara Dušana 3

USLOVI NADLEŽNIH ORGANA I ORGANIZACIJA

Za potrebe izrade Koncepta plana detaljne regulacije na osnovu člana 48. Zakona o planiranju i izgradnji («Službeni glasnik RS» broj 72/09 i 81/09), od organa, organizacija i preduzeća koji su zakonom ovlašćeni da utvrđuju posebne uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora za koji se plan priprema pribavljeni su uslovi od:

REPUBLIKA SRBIJA
MINISTARSTVO ODBRANE
SEKTOR ZA MATERIJALNE RESURSE
UPRAVA ZA INFRASTRUKTURU
Broj :2535-4 od 17.08.2010.

BEOGRAD
Balkanska 53

JKP «SUBOTICAGAS»
Broj:243-1/10 od 19.07.2010

SUBOTICA
Jovana Mikića 58

«TELEKOM SRBIJA»
DIREKCIJA ZA TEHNIKU
IZVRŠNA JEDINICA SUBOTICA
SLUŽBA ZA OPERATIVNU PODRŠKU
Broj 5383-202295/2 od 12.08.2010.

SUBOTICA
Prvomajska 2-4

ELEKTROVOJVODINA DOO NOVI SAD
ELEKTRODISTRIBUCIJA «SUBOTICA»
Broj:3.30.4-2467/4-10 od 24.08.2010.

SUBOTICA
Segedinski put 22-24

JKP "VODOVOD I KANALIZACIJA"
Broj :I 2/ 191 – 10 od 25.08.2010.

SUBOTICA
Trg Lazara Nešića 9/a

JVP "VODE VOJVODINE" Novi Sad
Broj :I-1034/4-10 od 19.10.2010.god.

NOVI SAD
Bulevar Mihajla Pupina 25

REPUBLIKA SRBIJA
AUTONOMNA POKRAJINA VOJVODINA
POKRAJINSKI ZAVOD ZA ZAŠTITU PRIRODE
Broj: 03-544 od 10.08.2010.

NOVI SAD
Radnička 20/a

REPUBLIKA SRBIJA
MINISTARSTVO UNUTRAŠNJIH POSLOVA
SEKTOR ZA VANREDNE SITUACIJE
Odeljenje za vanredne situacije u Subotici
Broj: 217-317/10 od 10.08.2010.

SUBOTICA
Segedinski put bb

REPUBLIKA SRBIJA
AUTONOMNA POKRAJINA VOJVODINA
POKRAJINSKI SEKRETARIJAT ZA
ZDRAVSTVO
SEKTOR ZA SANITARNI NADZOR NOVI SAD
ODELJENJE SANITARNE INSPEKCIJE SUBOTICA
Broj:107-53-01353/2010-06 od 19.07.2010.

SUBOTICA
Trg Lazara Nešića 1

JAVNO PREDUZEĆE
PUTEVI SRBIJE
Broj 953-9819 od 19.07.2010

BEOGRAD
Bulevar Kralja Aleksandra 282