

ГРАД СУБОТИЦА
GRAD SUBOTICA
SZABADKA VÁROS



299-14/20

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО ПРОСТОРА ИЗМЕЂУ ПОСТОЈЕЋЕ
И ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ ЖЕЛЕЗНИЧКЕ ПРУГЕ БЕОГРАД – СУБОТИЦА У
АЛЕКСАНДРОВУ**



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

Скупштина Града Суботице на 5. седници
одржаној дана 23.12.2020.
под бројем I-00-350-84/2020
донела је Одлуку о доношењу Плана
Председник С.Г. Суботице
Др Пастор Балинт

Директор:
ПРЕДРАГ РАДИВОЈЕВИЋ, дипл.инг.грађ

Суботица, децембар, 2020. године

НАРУЧИЛАЦ:	ГРАДСКА УПРАВА - ГРАД СУБОТИЦА СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ИНВЕСТИЦИЈЕ И РАЗВОЈ
ИНВЕСТИТОР:	МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:	ГРАДСКА УПРАВА - СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО
ОБРАЂИВАЧ:	ЈП ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ СУБОТИЦА
БРОЈ УГОВОРА:	299-14/20
НАЗИВ ПЛАНА:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО ПРОСТОРА ИЗМЕЂУ ПОСТОЈЕЋЕ И ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ ЖЕЛЕЗНИЧКЕ ПРУГЕ БЕОГРАД-СУБОТИЦА У АЛЕКСАНДРОВУ
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	АНА БУКВИЋ, дипл.инж.арх.
СТРУЧНИ ТИМ:	ЛАСЛО ЈУХАС, дипл.инж.саоб. СНЕЖАНА ДАВИДОВИЋ, дипл.инж.грађ. АНТЕ СТАНТИЋ, ел.инж.
РАДНИ ТИМ:	ГАБОР ПОША, инж.геод.
РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊА:	ПЕТАР АНДРИЋ, дипл.инж.арх.

САДРЖАЈ:

ОПШТИ ДЕО

1.1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Извод из плана вишег реда 6

1.2 ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА СА ПОПИСОМ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА 7

1.3 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА 8

1.3.1. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПРОСТОРА И ОСНОВНЕ УРБАНИСТИЧКЕ
КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА 8

1.3.1.1. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ - БИЛАНС ПОВРШИНА 8

1.3.2. ПОСТОЈЕЋА КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ ПРОСТОРА 9

1.3.2.1. АНАЛИЗА САОБРАЋАЈНИЦА 9

1.3.2.2. Анализа и капацитети јавне и комуналне инфраструктуре 9

1.3.2.2.1. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА, ГАСОВОДНА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА
МРЕЖА 9

1.3.2.2.2. Водоводна и канализациона мрежа 9

1.3.3. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ ЈАВНОГ И ОСТАЛОГ ЗЕЛЕНИЛА 9

1.4. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ 9

ПЛАНСКИ ДЕО

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА.....

2.1. ОПИС И КРИТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ. 10

2.2. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА 10

2.2.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ УРБАНИСТИЧКИХ
ЦЕЛИНА (БЛОКОВА) ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ ПРЕМА МОРФОЛОШКИМ,
ПЛАНСКИМ ИСТОРИЈСКО АМБИЈЕНТАЛНИМ И ДРУГИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА 11

2.3. ОПИС ДЕТАЉНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ
НАМЕНА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА 12

2.3.1 ПЛАНИРАНО СТАЊЕ –БИЛАНС ПОВРШИНА 14

2.4. ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ НА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ
НАМЕНЕ И ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ 15

2.4.1. Попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте	15
2.4.2. Елементи за парцелацију грађевинског земљишта намењеног за јавне површине – улице	16
2.5. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ, КАО И УСЛОВЕ ЗА ЊИХОВО ПРИКЉУЧЕЊЕ.....	17
2.5.1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ.....	17
2.5.2. ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ.....	17
2.5.3. ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЗА КОЈЕ ПРЕДВИЂЕНО УТВРЂИВАЊЕ ОПШТЕГ ИНТЕРЕСА.....	19
2.6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА МРЕЖЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	20
2.6.1. Електроенергетска, гасоводна и телекомуникациона мрежа.....	20
2.6.2. Водоводна и канализациона мрежа.....	23
2.7. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ	24
2.8. ОПШТИ РЕГУЛАЦИОНИ И НИВЕЛАЦИОНИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА	24
2.9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА	25
2.9.1. Услови и мере заштите непокретних културних добара	25
2.9.2. Услови и мере заштите животне средине и живота и здравља људи	25
2.9.3. Заштита природних добара	26
2.9.4. Услови за заштиту од пожара, елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава	26
2.9.5. Услови за евакуацију отпада.....	27
2.10. УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ У СКЛАДУ СА СТАНДАРДИМА ПРИСТУПАЧНОСТИ.....	28
2.11. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ	28
2.12. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА	29

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.1. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА.....	32
3.1.1. ЗОНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ-планирани комплекс затвора у блоку бр.1.....	32
3.1.2. ЗОНА КОМУНАЛНИХ ОБЈЕКТА И КОМПЛЕКСА-КОМПЛЕКС постојеће мерно-регулационе станице	34
3.1.3. ЗОНА ПРОИЗВОДЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ – планирани комплекс	34
3.2. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА.....	38
3.3. УСЛОВИ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ И АДАПТАЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА И ПРАВИЛА ЗА ОБЈЕКТЕ КОЈИ СУ ПЛАНИРАНИ ЗА РУШЕЊЕ.....	38

3.4. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ ОДНОСЕ НА СВЕ ЗОНЕ.....	39
3.4.1. <i>Општи услови за изградњу објекта.....</i>	39
3.4.2. <i>Правила за архитектонско обликовање објекта.....</i>	40
3.5. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА.....	40
3.6.. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА.....	41
3.7. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ , ОДНОСНО ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ , УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.....	41
3.8. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ.....	41
3.8.1. <i>Електроенергетске, гасне и ТТ инсталације.....</i>	41
3.8.2. <i>Водовод и канализација.....</i>	42
3.9. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ – УЛИЦА.....	41
3.9.1. <i>Правила за изградњу саобраћајне мреже.....</i>	41
3.9.2. <i>Правила за изградњу и уређење јавних зелених површина.....</i>	43
3.10. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА МРЕЖУ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	44
3.10.1. <i>Правила за изградњу електроенергетске, гасне и ТТ мреже.....</i>	44
3.10.2. <i>Правила за изградњу водоводне и канализационе мреже.....</i>	47

IV ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

● Графички прилози постојећег стања

- 4.1. Извод из ГУП-а Суботица-Палић до 2030 год
- 4.2. Постојеће стање – детаљна намена површина у обухвату плана 1:2000

● Графички прилози планираних решења

- 4.3. Геодетска подлога са границом Плана 1 :2000
- 4.4. Подела простора на карактеристичне целине са претежном планираном наменом површина 1:2000
- 4.5. Регулационо – нивелациони план са аналитичко – геодетским елементима за обележавање
- 4.6. План мреже и објекта инфраструктуре са синхрон планом 1:2000
- 4.7. Начин спровођења ПДР за локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта 1:2000

V ДОКУМЕНТАЦИЈА

ОПШТИ ДЕО

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ И ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

На 27.седници Скупштине Града Суботице одржаној дана 27. фебруара 2020. године донета је Одлука о изради Плана детаљне регулације за део простора између постојеће и планиране трасе железничке пруге Београд – Суботица у Александрову број **I-00-350-25/2020** ("Службени лист Града Суботица", број 5/2020).

Саставни део Одлуке је Решење Градске управе Града Суботице – Секретаријата за грађевинарство број: **IV-05-350-13.2/2020** од **10.02.2020.** године, о неприступању стратешкој процени утицаја за План на животну средину.

Наручилац Плана је Град Суботица, на основу Уговора бр. 299-14/20 закљученог између Града Суботице и ЈП за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање Суботица, које је обрађивач Плана.

Носилац израде Плана је Секретаријат за грађевинарство, Градске управе, Града Суботице.

Плански основ за израду Плана детаљне регулације за део простора између постојеће и планиране трасе железничке пруге Београд – Суботица у Александрову је :

Генерални урбанистички план Суботица-Палић до 2030 („Службени лист града Суботице“ бр. 29/18).

На основу чл. 45. **Закона о планирању и изградњи** ("Службени гласник РС", бр. 72/09,81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/19-др. Закон и 9/20) и члана 37. **Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** („Службени гласник РС“, број 32/2019) након доношења Одлуке о изради Плана приступило се изради материјала за рани јавни увид, ради упознавања јавности са општим циљевима и сврхом израде Плана, планираном претежном наменом површина и очекиваним ефектима планирања.

У току раног јавног увида није било примедби.

У складу са чланом 48. Закона и члановима 45 и 46 Правилника, за потребе израде Нацрта Плана су прибављени подаци о постојећој планској документацији, подлогама, посебним условима за заштиту и уређење простора, стању и капацитетима комуналне, саобраћајне и остале инфраструктуре од надлежних комуналних предузећа, као и услови од органа, организација и предузећа из области које су од утицаја на израду Плана.

Извод из плана вишег реда

Плански основ за израду Плана детаљне регулације је Генерални урбанистички план Суботица-Палић до 2030. године („Службени лист града Суботица“ бр. број 29/2018).

Према ГУП-у обухваћени простор налази се у зони производног садржаја на којима је могућа изградња објеката и комплекса компатибилне намене. Предметни простор је планиран за изградњу комплекса јавне намене (затвор) и комплекса као и објеката производње са пословањем.

Извод из Генералног урбанистичког плана Суботица-Палић до 2030. Године („Службени лист града Суботице“ бр. 29/18)

Затворски комплекс

Планира се измештање постојећег затвора из центра града (локација у близини железничке станице на адреси Лењинов парк бр.1). За овај комплекс обавезна је израда планског документа нижег реда, а у складу са Правилима ГУПа и законском регулативом везаном за ову намену.

Комерцијалне функције - Улазни правци у град

Улазни правци у град су: **НОВОСАДСКИ, СЕНЋАНСКИ, ПАЛИЋКИ и ХОРГОШКИ, СОМБОРСКИ и КЕЛЕБИЈСКИ** правац. Појасеви уз ове саобраћајнице представљају врло атрактивне просторе за пословне активности, нарочито за развој терцијарних делатности и производног занатства, као и за делатности који по свом карактеру представљају садржаје центра. Ови простори су повољни за развој предузетништва с обзиром да се налазе уз најважније путне правце, инфраструктурно су опремљени или имају могућност прикључења на инфраструктуру, тако да се могу у кратком року привести намени. Појас уз сенћански правац је најлошије опремљен комуналном инфраструктуром, али је за очекивати да ће он због своје атрактивности бити у планском периоду приведен планираној намени.

Радне зоне

Претежна намена у оквиру радних зона је производња, односно привредна делатност са пратећим, компатибилним садржајима.

У оквиру производних зона дозвољава се изградња производних објеката различитог спектра привредних делатности (производње, производног занатства, производних објеката на нивоу малих и средњих предузећа и других делатности рада - робно транспортне услуге, складиштење и сл.).

1.2. ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА СА ПОПИСОМ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА

Границу плана са северо – источне стране дефинише планирани пружни правац Београд - Суботица (према Просторном плану подручја посебне намене инфра структурног коридора железничке пруге Београд - Суботица - државна граница (Келебија); са истока катастарске парцеле 36478/1, 36477/8, 36477/6, 36477/4, 36476, 36461, 36460, 36459, 36458, 36457, 36456, 36455, 36454, 36453, 36452/1, са јужне стране к.п. 37234/1 К.О. Доњи Град која представља наставак Улице Аксентија Мародића; са западне стране регулација постојеће трасе железничке пруге Београд - Суботица - државна граница (Келебија) док са северо-западне стране предметни простор дефинишу к.п. бр. 12011/3 и 12012 К.О. Доњи Град.

Планом детаљне регулације обухваћене су катастарске парцеле број:, 36482, 36484/3, 36481/1, 36417, 36418, 36451, 36483/1, 36485/1, 36484/4, 36419/1, 36436, као и делови к.п. бр. 36478/1, 36477/8, 36477/6, 36477/4, 36476, 36461, 36460, 36459, 36458, 36457, 36456, 36455, 36454, 36453, 36452/1, 36450, 36449/1, 36449/2, 36448, 36447, 36446, 36445, 36444, 36443, 36442, 36441/2, 36441/1, 36423, 36424, 36425, 36426, 36427, 36428, 36429, 36430/1, 36430/2, 36431, 36432, 36433, 36434, 36422/2, 36422/3, 36422/4, 36422/5, 36422/7 и 36422/6 К.О. Доњи Град.

Планом је обухваћен простор од цца **26,92ha**.

1.3.ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

1.3.1.ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПРОСТОРА И УРБАНИСТИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА

Простор дефинисан границом Плана налази се у западном делу простора обухваћеног границама грађевинског подручја утврђеног Генералним урбанистичким планом Суботица-Палић до 2030. године („Службени лист града Суботице“ бр. 29/18).

У погледу намене може се констатовати да обухваћен простор границама Плана највећим делом није изграђен. У северном делу истог налази се циглана која више није у функцији док се у источном делу налази Главна мерна регулациона станица.

Земљиште у обухвату је неравно и у депресији, томе је допринела циглана док је била у функцији. Циглана је користила постојеће слојеве земље (глине) за израду цигала и на тај начин је урушила рељеф на предметном терену.

Пре изградње планираног садржаја у обухвату плана, потребно је насути земљиште изнивелисати терен и урадити све потребне радње да би се створили услови за градњу.

1.3.1.1. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ - БИЛАНС ПОВРШИНА

А) ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Табела 1.

А) ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ – УЛИЦЕ	ПОВРШИН А (ha)	(%)
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	1.4	5,2
ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ		
Комплекс главне мерно – регулационе станице (ГМРС)	1.55	5,75
НЕИЗГРАЂЕНЕ ПОВРШИНЕ У ВЛАСНИШТВУ ГРАДА СУБОТИЦЕ	18.22	67,68
УКУПНО:	21.17	78,63

Б) ПОВРШИНЕ ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Б) ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	ПОВРШИН А (ha)	(%)
Изграђене површине у приватном власништву (које нису у употреби)	4.46	16,57
Неизграђене површине у приватном власништву	1.29	4,8
УКУПНО :	5,75	21,37
УКУПНО ЈАВНО (А) + ОСТАЛО (Б) :	26,92	100

1.3.2. ПОСТОЈЕЋА КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ ПРОСТОРА

1.3.2.1. АНАЛИЗА САОБРАЋАЈНИЦА

Унутар обухвата плана налазе се некатегорисани путеви на катастарским парцелама 36417, 36418, 36451, 36484/4 КО Доњи Град без икакве изграђене саобраћајне инфраструктуре. Планом детаљне регулације решаваће се регулационе ширине нових улица преко посројећих некатегорисаних путева и саобраћајна инфраструктура у складу са потребама и будућом наменом простора.

1.3.2.2. АНАЛИЗА И КАПАЦИТЕТИ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

1.3.2.2.1. Електроенергетска, гасоводна, вреловодна и телекомуникациона мрежа

На простору у границама Плана изграђена је надземна електроенергетска мрежа на оба напонска нивоа. Средњенапонска мрежа изведена је на већим делом на 10 kV напонском нивоу и пролази централним делом предметног простора и дуж Сенћанског пута у непосредној близини, исто као и нисконапонска мрежа.

Осим 10, 20 и 0,4 kV водова, електроенергетску мрежу на овом простору чине и две дистрибутивне трафостанице напона 10/0,4 kV, једна је СТС типа (стубна трафостаница) а друга ЗТС типа (зидана трафостаница).

Телекомуникациона мрежа на обрађиваном простору није изграђена, али је изведена као подземна дуж Сенћанског пута у непосредној близини, док КДС мрежа на предметном простору и дуж Сенћанског пута није изграђена.

Што се гасоводна мреже тиче, у непосредној близини предметног простора изграђена је главна мерно-регулациона станица (ГМРС) која снабдева природним гасом ЈКП „Суботичку топлану“ и све потрошаче у граду, док је дуж централног дела обрађиваног простора изграђен гасовод Ø 250 mm који повезује ГМРС и мерно-регулациону станцу МРС-3 која се налази код Ветеринарског завода и који је део градског гасоводног прстена. Дистрибутивна гасоводна мрежа изграђена је и дуж Сенћанског пута, као и у јужном делу предметног простора.

1.3.2.2.2. Водоводна и канализациона мрежа

На предметном простору нема изграђене јавне водоводне мреже. Водоснабдевање је индивидуално из сопственог бушеног бунара. Одвођење санитарно-фекалних отпадних вода из домаћинства је такође индивидуално, путем сопствене водо непропусне септичке јаме. Одвођење атмосферских вода је путем разливања и упијања у слободни околни простор. Одвођење отпадних вода из околних производних погона је путем постојећег индустријског колектора

13.3. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ ЈАВНОГ И ОСТАЛОГ ЗЕЛЕНИЛА

На простору у границама Плана, већи део простора је неуређен и зарастао је у инвазиване биљне врсте, једина уређена зелена површина је око Главна мерно-регулациона станица (ГМРС). Простор у обухваћеном плану потребно је пре уређења земљишта (насипања и нивелисања) да се истреби коров као и инвазивне врсте биљака које расту на терену.

1.4. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ

Плански основ за израду Измене дела Плана детаљне регулације је Генерални урбанистички план Суботица-Палић до 2030. године („Службени лист града Суботица” бр. број 29/2018).

ГУП-ом је утврђена преовлађујућа намене обухваћеног простора – радне и пословне зоне (производња) ,док ће се овим планом дефинисати детаљна намена земљишта.

Стеченом урбанистичком обавезом сматрају се све Локацијске дозволе, Грађевинске дозволе, Урбанистички пројекти издати на основу Генералног плана Суботица - Палић до 2020. год. (Службени лист општине Суботица” број 16/2006, 17/2006 и 28/2006).

ПЛАНСКИ ДЕО

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

2.1. ОПИС И КРИТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Због потребе за утврђивањем правила уређења и правила грађења у Плану детаљне регулације простор унутар границе обухвата Плана је према преовлађујућој намени простора, урбанистичким показатељима и другим карактеристикама подељен на карактеристичне целине - зоне.

Простор унутар границе плана подељен је на четири зоне:

А) Зона ЈАВНЕ НАМЕНЕ – планирани комплекс затвора у блоку бр 1 (10,98 ha)

Б) Зона КОМУНАЛНИХ ОБЈЕКТА И КОМПЛЕКСА – комплекс постојеће главне мерно-регулационе станице у блоку 2 (1,38 ha)

Ц) Зона ПРОИЗВОДЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ- планирани комплекси у блоку 3 (10,77 ha)

Д) Зона ЗАШТИТНОГ ЗЕЛЕНИЛА- у блоку 4 (0,70 ha)

Коригованим и планираним регулационим линијама улица грађевинске зоне (целине) су подељене на урбанистичке блокове. Планом детаљне регулације блокови су идентификовати нумерацијом у оквиру одређене грађевинске зоне.

Табела 2.

БРОЈ БЛОКА	УЛИЦЕ КОЈЕ ЧИНЕ ГРАНИЦЕ БЛОКА	ПОВРШИНА БЛОКА (ha)
1	Улице: планирана Улица 1, сервисна саобраћајница планиране трасе пруге бр. 105 Београд-Нови Сад-Суботица-државна граница, планирана Улица 2, јужна граница грађевинског рејона	10,98
2	Улице: планирана Улица 2, сервисна саобраћајница планиране трасе пруге бр. 105 Београд-Нови Сад-Суботица-државна граница, јужна граница грађевинског рејона	1,38
3	Улице: сервисна саобраћајница планиране трасе пруге бр. 105 Београд-Нови Сад-Суботица-државна граница, планирана Улица 1, јужна граница грађевинског рејона, постојећа трасе пруге бр. 105 Београд-Нови Сад-Суботица-државна граница, блок 4 (заштитно зеленило)	10,77
4	к.п. бр. 12012 и 12011/3 (К.О. Доњи Град) које представљају део јавног колектора и блок 3. (производно – комерцијални садржај)	0,70
УКУПНА ПОВРШИНА БЛОКОВА 1-4		23.83

2.2. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Обухват плана детаљне регулације за део простора између постојеће и планиране трасе железничке пруге Београд- Суботица у Александрову је цца 27,0 ha.

Основни циљеви израде плана детаљне регулације су:

- Стварање планског основа односно израда спроведбеног документа за реализацију затворског комплекса и производно - комерцијалних садржаја

- Утврђивање површина јавне намене за дефинисање нових улица и корекцију регулације постојећих улица,
- Решавање проблематике стационираног саобраћаја односно утврђивање потребних паркинг простора
- Реконструкција и доградња постојеће комуналне инфраструктуре,
- Заштита, очување и унапређење природних вредности и животне средине,

2.2.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА ИЛИ КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА(БЛОКОВА) ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ ПРЕМА МОРФОЛОШКИМ, ПЛАНСКИМ, ИСТОРИЈСКО–АМБИЈЕНТАЛНИМ И ДРУГИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА

У оквиру обухваћеног простора урбанистички блокови уређују се у складу са планираном функцијом и начином коришћења простора, као неодвојиви, међуовисни, хармонично повезани и усаглашени делови целине:

Блок 1- затворски комплекс

Планирана је изградња затворског објекта са пратећим садржајем. Затворски комплекс ће чинити изградњу свих потребних објеката као и пратећег садржаја и уређења комплекса (паркинг простори, зелене површине, колски и пешачки саобраћај).

За изградњу планираног затворског комплекс потребна је израда Урбанистичког пројекта, при чему је потребно задовољити дефинисане урбанистичке параметре и нормативе за сваку појединачну намену.

Блок 2- ГМРС

Постојећи комплекс Главне-мерно регулационе станице (ГМРС) се задржава планским решењем, с тим што су ПДР дефинисане регулационе линије – међне линије као и грађевинске линије за предметну парцелу.

За евентуалну доградњу или изградњу нових објеката у комплексу обавезна је израда Урбанистичког пројекта, при чему је потребно задовољити дефинисане урбанистичке параметре и нормативе за сваку појединачну намену.

Блок 3- зона производње са пословањем

У овој зони могу се обављати све делатности из области производње и комерцијалних функција, сем оних које би имале штетан утицај на животну средину. Зона је намењена првенствено за изградњу већих пословних комплекса, иако је дозвољена изградња мањих комплекса.

Појединачне интервенције: реконструкција, адаптација и изградња неопходних садржаја и објеката у функцији основне намене комплекса или његовог инфраструктурног опремања вршит ће се на основу правила уређења и грађења дефинисаним ППР уз услов уклапања у индексе искоришћености простора и утврђене спратности као и према важећим прописима и нормативима за одређену намену објеката уз издавање Локацијских услова.

За изградњу, реконструкцију и/или доградњу постројења и објеката за које је Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја на животну средину – утврђена обавеза израде Студије о процени утицаја на животну средину, условљава се израда Урбанистичког пројекта.

Блок 4 – заштитно зеленило

Уређење планираног заштитног зеленила вршитће се на основу ППР.

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

Компатибилне намене су могуће само у **блоку бр. 3** који је планиран за изградњу објеката у области производно-комерцијалног садржаја.

Претежне намене су преовлађујуће намене, односно заузимају преко 50% простора (блока или зоне). У оквиру одређене намене могу се наћи и друге компатибилне намене у функцији основне намене као допунске или пратеће или као самосталне.

Принцип организације намена на подручју Плана мора да буде такав да се у оквиру исте просторне целине не могу наћи намене које једна другу угрожавају својим функционисањем.

Објекат компатибилне намене може се градити на површинама друге претежне намене.

Овим планом је дозвољена изградња компатибилних намена само у ПРОИЗВОДНОЈ ЗОНИ СА ПОСЛОВАЊЕМ. Компатибилне намене које су дозвољене у овој зони су:

- 1) пословање;
- 2) трговина;
- 3) угоститељство;
- 4) занатство и услуге;
- 5) здравство;
- 6) култура;
- 7) верски објекти.
- 8) јавни објекти
- 9) спортски објекти

Компатибилне намене у оквиру зоне, могу бити и 100% заступљене на појединачној грађевинској парцели у оквиру зоне и на њих се примењују правила за изградњу дефинисана за претежну намену земљишта у зони.

Пејзажно уређење, фонтане, мобилијар и урбана опрема компатибилни су са свим наменама и могу се реализовати на свим површинама.

Промена и прецизно дефинисање планираних намена у оквиру планом дефинисаних компатибилности утврдиће се Урбанистичким пројектом према процедури за потврђивање урбанистичког пројекта утврђеној Законом о планирању и изградњи.

• Објекти јавне намене

У случају изградње нових комплекса објеката јавне намене неопходна је даља разрада на основу Урбанистичког пројекта којим ће се дефинисати простори за изградњу јавних објеката и детаљно утврдити услови за изградњу нових објеката, а у складу са важећим прописима и дефинисаним нормативима за одређену намену објеката.

За планиране остале објекте јавне намене који могу бити у свим облицима својине утврђују се следећи урбанистички показатељи:

Табела 3.

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	ЗОНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	мах. 50%

Минимална величина парцеле за изградњу објеката јавне намене је **1000m²**.

Проценат учешћа зеленила у склопу зоне ЈАВНИХ ОБЈЕКТА и ПОВРШИНА ОД ОПШТЕГ ИНТЕРЕСА је **мин 30%**.

Сви јавни објекти морају бити изграђени у складу са позитивним законским прописима, стандардима за изградњу појединих објеката.

Организација и уређење грађевинске парцеле намењене грађењу јавних објеката првенствено је условљена планираном наменом те нормативима и прописима за изградњу јавних објеката у складу са бројем корисника.

У циљу уклапања у непосредно окружење потребно је испоштовати затечени начин постављања објеката у непосредном окружењу у односу на улични фронт.

Организација парцеле утврђиваће се урбанистичким пројектом, на основу утврђених правила грађења, и на основу важећих норматива и прописа за објекте одређене намене, с тим да се на парцели-комплексу морају обезбедити и услови за паркирање и гаражирање возила како запослених тако и осталих корисника такође се морају испоштовати услови за неометано кретање старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Спратност објекта одређује се у зависности од непосредног окружења, постојећих објеката као и према садржајима унутар самог објекта, а може бити од П (приземље) до П+3 (приземље + три спрата).

У овим правилима су дати урбанистички услови и нормативи који се односе на изградњу и планирање објеката јавне намене, односно комплекса следеће намене:

• Спорт и рекреација компатибилна намена

У случају изградње објеката или комплекса намењених спорту и рекреацији са могућношћу допуне садржаја пословним објектима превасходно угоститељске и услужне делатности у зонама производње са пословањем, даља разрада простора је утврђена кроз израду Урбанистичког пројекта.

Приликом израде Урбанистичког пројекта за грађење објеката и комплекса спорта и рекреације, као и пословних објеката у овој зони морају се испоштовати следећи параметри:

- индекс заузетости парцеле макс. 40% у индекс заузетости се не рачунају отворени спортски терени
- укупан индекс заузетости, рачунајући објекте и отворене спортске терене је максимално 60%.
- спратност објеката макс. П+2
- зелене површине мин. 40% .У зелене површине се рачунају и отворени травнати спортски терени
- минимална удаљеност грађевинске од регулационе линије

Минимална величина парцеле је 1 000 m², а ширина уличног фронта мин. 20.0 m.

Паркинг простор за кориснике објекта, по правилу решавати у оквиру парцеле, у складу са условима прикључка на јавну саобраћајницу.

За пословне објекте, банке и административне установе обезбедити услов – 1 паркинг или гаражно место на 70,0 m² корисног простора у оквиру грађевинске парцеле изван површине јавног пута.

За трговину на мало – 1 ПМ на 100 m² корисног простора;

За комерцијалне, трговачке, мега маркете - 1 ПМ на 200 m² корисног простора;

● **Верски објекат компатибилна намена**

За евентуалну изградњу верских објеката обавезна је израда урбанистичког пројекта, при чему је потребно у погледу положаја, оријентације, пропорција верски објекат усагласити са верским канонима цркве.

Приликом израде УП утврдиће се тачан положај објекта на парцели тј удаљеност ГЛ од РГЛ, с тим да је максимални индекс заузетости максимално 40 %.

Поред цркве дозвољена је изградња пратећих функционалних садржаја: црквеног уреда (канцеларије, учионице за веронауку), продаја свећа, црквених календара, станова и апартмана и сл. спратности П +1+ПК.

минимална величина парцеле је 2500 m².

Парцелу - комплекс цркве оградити транспарентном оградом.

Паркинге планирати на властитој парцели – комплексу.

2.3.1. ПЛАНИРАНО СТАЊЕ - БИЛАНС ПОВРШИНА

А) ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

А) ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ – УЛИЦЕ	ПОВРШИН А (ha)	(%)
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	3.09	11.48
Коловози Пешачке површине-тротоари Бициклическе стазе		
ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ		
- Комплекс затвора (блок бр. 1)	10,98	40.79
- Комплекс главне мерно – регулационе станице ГМРС (блок бр. 2)	1,38	5.12
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ		
-Заштитно зеленило (блок бр. 4)	0,70	2.6
УКУПНО:	16,15	60

Б) ПОВРШИНЕ ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Б) ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	ПОВРШИНА (ha)	(%)
ЗОНЕ РАДА		
ЗОНА ПРОИЗВОДЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ	10,77	40.0
УКУПНО:	10,77	40.0
УКУПНО ЈАВНО (А) + ОСТАЛО (Б) :	26,92	100

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

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

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ које обухватају простор величине сса16,15 ha, и
ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ који обухвата простор величине сса 10.77 ha.

Подела земљишта обухваћеног планом према наменским зонама са регулацијом јавних површина – улица и површина за јавне објекте од општег интереса је дефинисана на графичком прилог бр. 4.4.

• Површине јавне намене

Површина јавне намене јесте простор одређен планским документом за уређење или изградњу објеката јавне намене или јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса у складу са посебним законом (улице, тргови, паркови и др.).

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

Јавне површине

- Постојеће и планиране саобраћајнице
- Планирана заштитно зеленило у блоку бр. 4

Комплекси са објектима јавне намене

- Постојећи комплекс ГМРС у блоку бр.2
- Планирани затворски комплекс у блоку бр.1

• Површине за остале намене

Површине за остале намене унутар обухвата Плана представљају земљиште намењено за изградњу објеката, а које није планом одређено као површина јавне намене.

У склопу Плана су утврђене следеће површине остале намене:

- зона производње са пословањем у блоку бр.3

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

Јавне површине -постојеће и планиране улице

Постојеће кориговане и планиране регулације улица (3,09 ha) унутар којих је планирана изградња саобраћајне инфраструктуре (коловоз, тротоар, бицикличка стаза, хортикултурна уређења слободних површина - јавне зелене површине) у складу са рангом саобраћајнице, као и комуналне инфраструктуре (електроенергетска, гасна и телекомуникациона мрежа са објектима, водоводна и канализациона мрежа) димензионисана у односу на утврђене урбанистичке параметре и у складу са стеченим обавезама у погледу предвиђених проширења мрежа саобраћајне и комуналне инфраструктуре у складу са студијама и плановима развоја дефинисаних од стране надлежних институција и предузећа у циљу стварања услова за изградњу објеката у зонама јавних функција, производње, пословања, у складу са Генералним

урбанистичким планом Суботица –Палић до 2030 године. Овим Планом је планирано отварање нових улица. Регулационе ширине постојећих улица су кориговане у складу са горе наведеним како је то приказано на графичком прилогу.

Попис парцела и опис локација за јавне површине (целе и делови)

• СПИСАК ПАРЦЕЛА ПОСТОЈЕЋИХ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Граничне улице плана

Наставак улице Аксентија Мародића: к.п. бр. 37234/1 К.О. Доњи град.

Део постојеће трасе железничке пруге Београд - Суботица - државна граница (Келебија): к.п. бр. 372374/3 К.О. Доњи град.

Део планираног пружног праваца Београд - Суботица (према Просторном плану подручја посебне намене инфра структурног коридора железничке пруге Београд - Суботица - државна граница (Келебија): к.п. бр. 36481/2, 36483/2, 36484/5 и 36485/2 К.О. Доњи град.

Улице унутар границе плана

к.п. 36417 К.О. Доњи град

к.п. 36418 К.О. Доњи град

к.п. 36451 К.О. Доњи град

• СПИСАК ПАРЦЕЛА ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Комплекс главне мерно регулационе станице:

1. к.п. бр. 36481/1 К.О. Доњи град

• СПИСАК ПАРЦЕЛА ЗА ПЛАНИРАНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ДАТ ЈЕ У ПОГЛАВЉУ 2.12. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ , ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА

Све наведене парцеле припадају катастарској општини Доњи град .

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу број 4.5. Регулационо – нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање важи графички приказ.

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

Површине јавне намене су простори одређени планским документом за уређење или изградњу објекта јавне намене или јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса у складу са посебним законом. Планом су дефинисане регулационе линије које ће раздвајати површине одређене јавне намене од површина за друге јавне и остале намене тако да се на основу Плана може спровести парцелација и препарцелација у циљу спровођења разграничења ових површина. (регулације саобраћајница, површина за објекте, односно комплексе објекта од општег интереса: затворски комплекс, комплекс ГМРС, заштитно зеленило.)

Разграничење грађевинског земљишта са геодетским елементима за обележавање парцела намењеног за јавне површине приказано је на граф. прилогу бр. 4.5. Регулационо – нивелациони план са аналитичко – геодетским елементима за обележавање.

Аналитичко-геодетски подаци за обележавање граница грађевинског земљишта намењеног за јавне површине и изградњу објеката јавне намене утврђени су координатама преломних тачака у свему као на графичком прилогу 4.5.

R1	399616.434	103837.583	R16	399470.402	104653.622
R2	399611.914	103842.969	R17	399496.391	104652.359
R3	399670.393	104471.511	R18	399616.591	104716.913
R4	399684.393	104621.988	R19	399631.470	104713.696
R5	399698.376	104626.001	R20	399609.499	104742.472
R6	399671.861	104660.760	R21	399606.758	104729.793
R7	399645.791	104379.801	R22	399492.733	104668.556
R8	399595.983	103844.451	R23	399475.614	104669.388
R9	399590.541	103839.936	R24	399427.421	104701.655
R10	399219.588	103912.517	R25	399409.858	104703.429
R11	399216.328	103920.786	R26	399273.539	104647.606
R12	399264.069	104394.118	R27	399248.158	104395.809
R13	399288.494	104636.441	R28	399201.553	103933.738
R14	399408.036	104685.393	R29	399197.294	103932.062
R15	399425.600	104683.619			

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

2.5.1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Планским решењем регулационе ширине улица обухваћених планом кориговане су у складу са нормативима, планским решењима и потребама за смештај потребне саобраћајне и остале комуналне инфраструктуре како је то приказано на графичком прилогу 4.5.

Планским решењем оформљене су две нове улице преко постојећих некарегорисаних путева на катастарским парцелама 36417, на делу 36418, 36451 и делу 36484/4 КО Доњи Град са регулационим ширинама од 16 м. Са јужне стране стране обухвата плана планиране улице наслањају се на продужетак Улице Аксентија Мародића која представља везу између насеља Александрово и Сенћанског пута који представља везу са ауто-путем Е-75. Са северне стране обухвата плана планиране улице наслањају се на планирану сервисну саобраћајницу Просторнм планом подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд - Суботица - државна граница (Келебија) (Сл. Гласник РС бр. 32/2017 и 57/19).

Планом обухваћеном подручју могуће је изградња паркинга на јавним површинама за путничка возила и аутобуских стајалишта где се за то укаже потреба у складу са датим правилима градње.

Планом обухваћеном подручју у улицама могуће је изградња бициклистичких и пешачких стаза где се за то укаже потреба у складу са датим правилима градње.

2.5.2. ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

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

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

- А. Улично зеленило
- Б. Зеленило око јавних објеката
- Ц. Заштитно зеленило

А) Улично зеленило

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

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

Нове дрвореде треба подићи где то дозвољавају просторни услови.

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

Код подизања дрвореда користити следећи садни материјал:

Acer sp. - јавори

Celtis occidentalis - амерички копривић

Fraxinus angustifolia - пољски јасен

Koelreuteria paniculata - келреутерија

Tilia argentea - сребрна липа

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

Crataegus sp. - глогови

Hibiscus syriacus - хибиск итд.

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

Б) Зеленило око јавних објеката

У ову групу спадају зеленило у склопу планираног комплекса затвора и постојећег комплекса главне мерно-регулационе станице (ГМРС).

Приликом озелењавања оваквих површина треба обратити пажњу на врсте биљака које ће бити употребљене. Користе се врсте занимљивих облика стабла или круне, лисно декоративне или пак врсте цвећа чистих и јаких боја ради добијања јасније и ефектније живе слике. Поред своје декоративности, врсте морају задовољити критеријум отпорности (често се налазе у непосредној близини саобраћајница, у директном контакту са штетним гасовима). Допуштено је и постављање жардињера, садња у издигнутим садним јамама, употреба декоративног мобилијара, занимљивих елемената поплочавања.

Травњак чини основну компоненту озелењавања око јавних објеката. Он може апсолутно доминирати без обзира на величину парцеле, наглашавајући значај институције.

И када се се ради о сасвим малој зеленој површини, њена улога је наглашавање улаза у објекат и истицање његове архитектуре. Користе се декоративне врсте дрвећа, жбуња и цвећа, које треба поставити тако да се међусобно не заклањају. Најниже биљке саде се поред саме улице, најближе пролазницима, а високе биљке (дрвеће) уз саму зграду, односно дуж главне стазе која води до улаза. Треба Зеленило око јавних објеката одржавати на адекватном нивоу. Ове површине је потребно озеленити декоративном неинвазивном листопадном и четинарском вегетацијом.

Водити рачуна да крошње у потпуности не заклоне фасаду објекта и тиме му не одузму на значају. Безбедносни фактор такође утиче на распоред и врсте биљака па у највећем броју случајева дрвеће није у непосредној близини објекта.

Ц) Заштитно зеленило

Неизграђене површине у блоку 4 представља појас заштитног зеленила. Планирано заштитно зеленило намењено је формирању зеленог појаса који би имао функцију тампон зоне између производно комерцијалног садржаја од канала који се налази у непосредној близини.

Уређење планираног заштитног зеленила у блоку бр. 4 вршит ће се на основу ППР.

Приликом садње зеленила предлаже се садња следећих врста дендролошког материјала:

Acer sp. - јавори
Aesculus hippocastanum - дивљи кестен
Betula verrucosa - бреза
Broussonetia papyrifera - папировац
Cedrus atlantica - атлантски кедар
Celtis occidentalis - амерички копривић
Cotoneaster sp. - дуњарице
Koeleria paniculata - келреутерија
Mahonia aljuifolium - махонија
Pinus nigra - црни бор
Spiraea sp. - сурчица
Tilia sp. - липе
Ulmus sibirica - сибирски брест
Quercus robur - храст лужњак

Препоручљив однос листопадних и зимзелених јединки је 1:3.

2.5.3. ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ПРЕДВИЂЕНО УТВРЂИВАЊЕ ОПШТЕГ ИНТЕРЕСА

Површина јавне намене јесте простор одређен планским документом за уређење или изградњу објеката јавне намене или јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса у складу са посебним законом (улице, тргови, паркови и др.);

Објекти јавне намене су објекти намењени за јавно коришћење и могу бити објекти јавне намене у јавној својини по основу посебних закона (линијски инфраструктурни објекти, објекти за потребе државних органа, органа територијалне аутономије и локалне самоуправе итд.) и **остали објекти јавне намене који могу бити у свим облицима својине** (болнице, домови здравља, домови за старе, објекти образовања, отворени и затворени спортски и рекреативни објекти, објекти културе, поште, комунални и други објекти).

Планом детаљне регулације у складу са урбанистичким нормативима и стандардима за одређене делатности, према предвиђеном броју становника који гравитирају овом простору и радијусу опслуживања којим се обезбеђује равномерна покривеност свих делова града, уз постојећи комплекс који се Планом задржавају уз корекцију постојећих граница у циљу проширења предвиђа се и нови простор од (10, 98 ha) за изградњу комплекса затвора као и простор од (0,70 ha) за уређење заштитног зеленила .

Град уређује грађевинско земљиште намењено за јавне површине и стара се о његовом кориштењу према намени предвиђеној планом, у складу са Законом о планирању и изградњи.

Уређивање грађевинског земљишта намењено за јавне површине врши се у складу са средњорочним програмом уређивања.

Уређивање грађевинског земљишта намењено за јавне површине обухвата његово припремање и опремање.

Опремање земљишта обухвата изградњу објеката комуналне инфраструктуре и изградњу и уређење површина јавне намене.

Сви **јавни објекти од општег интереса** морају бити изграђени у складу са позитивним законским прописима, стандардима и нормативима који регулишу изградњу конкретне врсте централних садржаја.

Постојећи комплекс „ГМРС“ (Главне мерно-регулационе станице) у блоку бр.2

Целокупан простор грађевинског рејона града Суботице снабдева се природним гасом из Главне мерно-регулационе станице (ГМРС) Суботица до које гас долази гасоводом средњег притиска. Од ГМРС шири се гасоводна мрежа (гасовод ниског притиска), која се састоји од градског гасоводног прстена и уличне дистрибутивне гасоводне мреже (ГДМ).

ТРАФОСТАНИЦЕ

За различите потребе опслуживања града, зависно од природе комуналне делатности (производња, испорука и пружање комуналних услуга) и на основу конкретних услова и потреба поред простора унутар регулације улица и површина за објекте јавне намене дозвољена је изградња трафо станица и на парцелама Инвеститора. У склопу ових простора је планирано лоцирање грађевинских објеката са потребним уређајима, инсталацијама и опремом.

БИЛАНС ПОВРШИНА ЛОКАЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ ЈАВНИХ ОБЈЕКТА

Табела 7.

ЈАВНИ ОБЈЕКТИ ОД ОПШТЕГ ИНТЕРЕСА	Пов. у ha
-Комплекс постојеће главне мерно-регулационе станице (ГМРС)	1,55
-Планиран комплекс затвора	10,98
УКУПНО	12,53 ha

2.6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА МРЕЖЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

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

2.6.1. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА, ГАСОВОДНА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Електроенергетска мрежа

Према подацима из Претходних услова за израду Плана детаљне регулације за простор између постојеће и планиране трасе железничке пруге Београд – Суботица у Александрову, под бројем **87.1.0.0.-Д.07.09.-226029/** од 17.08.2020. године које је доставила **ЕЛЕКТРОПРИВРЕДА СРБИЈЕ, ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА**, може се рећи да посматрано подручје тренутно има решено снабдевање електричном енергијом постојећих и делом планираних објеката, али ће изградња нових садржаја на овом простору условити изградњу нових електроенергетских објеката.

Основни објекат за снабдевање потрошача на простору који се обрађује ПДР-ом електричном енергијом је трансформаторска станица ТС 110/20 kV „Суботица-2“ са 20 kV изводима „Нова будућност“, „Стражиловска“ „Азотара 1“.

Кроз предметни простор орилази и постојећи надземни 10 kV извод „Адачка-Биково“ као и постојећа НН надземна мрежа која ће се пре изградње планираних садржаја морати изместити.

Планирани садржаји ће се напајати ел. енергијом из постојећих дистрибутивних трафостаница МБТС и ЗТС типа лоцираних унутар предметног простора, или нових трафостаница, у зависности од тражене снаге.

У случају да буде потребно обезбедити додатну снагу за предметни простор, предвиђа се изградња следећих електроенергетских објеката:

- изградња нових дистрибутивних трафостаница типа МБТС (монтажно-бетонска трафостаница), напона 20/0,4 kV и потребне снаге (1x630 kVA или 2x630 kVA) или типа СТС (стубна трафостаница), напона 20/0,4 kV и снаге 1x400 kVA
- изградња 20 kV прикључних водова за нове трафостанице (по принципу улаз-излаз) који би се градили од нових трафостаница до најближих постојећих 20 kV извода у циљу повезивања нових ТС на средњенапонску мрежу, а по потреби изградња и нових 20 kV извода из енергетских ослонаца – ТС 110/20 kV. Нови расплет 20 kV кабловских водова требало би да омогући двострано напајање дистрибутивних ТС, као и сучељавање 20 kV извода из више ТС 110/20 kV чиме би се постигло сигурније напајање и боља расподела оптерећења.
- изградња потребног броја 0,4 kV кабловских извода из нових и постојећих дистрибутивних трафостаница

Што се тиче постојећих ЕЕ објеката, у циљу модернизације електроенергетске мреже, потребно је надземну нисконапонску мрежу каблирати, постојеће трафостанице по потреби реконструисати уз дозвољено повећање снаге, како би се задовољиле електроенергетске потребе постојећих али и будућих потрошача на простору обухвата Плана.

Стубне трафостанице које не могу да задовоље потребе за напајањем потрошача се у том случају демонтирају и уместо њих се граде нове типа МБТС, КТС или ЗТС.

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

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

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

Трафостанице градити као МБТС (монтажно-бетонска трафостаница), КТС (компактна трафостаница) или ЗТС (зидана трафостаница), али и СТС (стубна трафостаница) типа на простору на коме је изграђена надземна електроенергетска мрежа, односно где је потребна мања снага и где је економски неоправдана изградња ТС типа МБТС.

Удаљеност енергетског трансформатора од суседних објеката мора износити најмање 3 m.

У радним зонама, трафостанице се могу предвидети у склопу пословних објеката.

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

Код избора локације ТС водити рачуна о следећем:

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

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

Јавна расвета које је већ изведена задржава се, уз могућност проширења и реконструкције постављањем нових канделабера истог или сличног типа као постојећи. Напајање канделабер светиљки решити путем нисконапонског подземног кабла. За расветна тела користити одговарајуће светиљке како би се добио потребан ниво осветљености саобраћајница, водећи рачуна о енергетској ефикасности.

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

Гасоводна мрежа

Према подацима из Претходних услова и мишљења за ПДР за простор између постојеће и планиране трасе железничке пруге Београд-Суботица у Александрову које је под бројем **06-01/3152** дана 24.08.2020. израдило и доставило **ЈП „СРБИЈАГАС“, Јавно предузеће за транспорт, складиштење, дистрибуцију и трговину природног гаса**, Ул. Надорног дронта 12, Нови Сад, на простору који се обрађује овим Планом налази се главна мерно-регулациона станица ГМРС Суботица која је изграђена на отвореном и у оквиру које се налази пријемна чистачка станица.

Укрштатење и паралелно вођење инсталација са гасоводом високог притиска, изградња објекта у близини ГМРС и гасовода високог притиска као и сви радови у близини ГМРС и гасовода високог притиска морају се изводити уз поштовање услова дефинисаних у „Правилнику о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16 bar“ („Службени гласник РС“, бр. 37/2013 и 87/2015.), као и уз сагласност ЈП „СРБИЈАГАС“.

На предметном простору постоји изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа (ДГМ) у виду гасовода димензије Ø 400 mm дуж Сенћанског пута, који води до МРС-1 смештене у кругу ЈКП „Суботичка топлана“ и који напаја већи део дистрибутивне гасне мреже у граду.

Кроз предметни простор такође пролази и гасовод димензије Ø 250 mm од ГМРС до МРС-3 која је смештена у кругу фабрике „Ветеринарски завод Суботица“ која напаја део града као и Индустијску зону „Мали Бајмок“.

Изграђена ДГМ је са довољним капацитетом природног гаса за снабдевање свих потенцијалних потрошача природног гаса.

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

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

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

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

За потребе израде Плана детаљне регулације прибављени су Претходни услови и мишљење на План детаљне регулације за простор између постојеће и планиране трасе железничке пруге Београд-Суботица у Александрову, од стране **ЈКП „СУБОТИЦАГАС“** из Суботице, Јована Микића 58, издати под бројем **446-1/2020** од дана 04.09.2020. године.

Телекомуникациона мрежа

У границама обухвата предметног Плана, постојећа електронска комуникациона (ЕК) инфраструктура „Телекома Србија“ састоји се од:

- локација постојећих ЕК објеката (изводи, итд) и
- трасе каблова месне ЕК мреже (надземни бакарни каблови).

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

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

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

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

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

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

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

Постојећи објекти и ТК каблови на посматраном подручју који су потенцијално угрожени изградњом нових или реконструкцијом постојећих објеката морају се адекватно заштити или изместити, и у циљу заштите постојеће ТК инфраструктуре потребно је пре почетка израде пројектне документације и извођења било каквих радова на предметном подручју прибавити одговарајуће техничке услове односно сагласности од "Телекома Србија" а.д.

За потребе израде Плана детаљне регулације прибављени су 20.08.2020. године од **ТЕЛЕКОМА СРБИЈЕ, ДИРЕКЦИЈЕ ЗА ТЕХНИКУ, СЕКТОРА ЗА ФИКСНУ ПРИСТУПНУ МРЕЖУ, СЛУЖБЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД, ОДЕЉЕЊА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СУБОТИЦА**, из Суботице, Првوماјска 2-4 Претходни услови и мишљење за План детаљне регулације за простор између постојеће и планиране трасе железничке пруге Београд-Суботица у Александрову, под бројем **A335-240720/2 ЈБ**.

2.6.2.ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

На предметном простору нема изграђене јавне водоводне мреже. Водоснабдевање је индивидуално из сопственог бушеног бунара. По важећој концепцији развоја у обухвату плана није предвиђена изградња магистралног водовода. Најближи магистрални вод од обухвату плана, према усвојеној концепцији развоја, је предвиђени обилазни вод око језера Палић. Након изградње дела обилазног магистралног вода око језера Палић, стиче се услов водоснабдевања из јавног водовода, за простор у обухвату Плана.

Секундарна улога јавне водоводне мреже је да је покривање противпожарних потреба насеља. Хидрантска мрежа насеља је снабдевена хидрантима за посредно гашење пожара – користе се са ватрогасном пумпом и опремом.

Планирана јавна водоводна мрежа треба задовољити услове за хидрантску мрежу насеља дефинисане Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара (Сл.гл.РС 3/2018).

У обухвату Плана планирана је изградња јавне водоводне мреже у регулационој ширини новопланираних улица. Изградња нове водоводне мреже је планирана по принципу прстена. Планирана мрежа је дистрибутивна, минималног пречника 100 мм, чиме су задовољени и услови противпожарне заштите.

Одвођење санитарно-фекалних отпадних вода са предметног простора је индивидуално, путем сопствене водонепропусне септичке јаме. Одвођење атмосферских вода је путем разливања и упијања у слободни околни простор. Одвођење отпадних вода из околних производних погона је путем постојећег индустријског колектора.

Генерално развојно опредељење у погледу канализације сувишних вода града је прелаз са општег система на мешовити, и општи и сепаратни, до крајњег – сепаратног система. Ова развојна оријентација је зацртана и у Генералном урбанистичком плану Суботице-Палић до 2030. године („Службени лист Града Суботице”, број 29/2018). За општи систем постоје Генерална решења из 1987. (елaborат урађен од стране ИГВ из Суботице Е-3747/6) у тада важећим границама грађевинског рејона, док за мешовити односно крајњи – сепаратни систем нису урађена концепцијска решења, како је то наведено у Подацима о постојећем стању, условима коришћења и развојним плановима за израду ПДР, добијеним од ЈКП „Водовод и канализација“ из Суботице број I 2/156-2020 од 20.8.2020. године. По наведеној концепцији постојећа канализациона мрежа је димензионисана да прихвати све санитарне отпадне воде постојећих и планираних потрошача, као и атмосферске воде са припадајућег слива са меродавном количином падавина од 90 l/s/ha и коефицијентом отицаја 0,3. Овај систем је примењен на западној деоници, у сливу постојећег индустријског колектора. Источни део обухвата Плана од постојећег индустријског колектора, је предвиђен са сепаратним системом одвођења. Реципијент фекалне канализације овог слива је индустријски колектор III, а језеро Палић је могући реципијент канализације атмосферских вода.

Трасе фекалне и атмосферске канализације су са оријентационим нагибима индентичним генералном паду површине терена за предметни слив.

Све прикупљене отпадне воде се транспортују до градског уређаја за пречишћавање отпадних вода (ППОВ).

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

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

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

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

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

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

Планом утврђују се регулационе линије за :

- Јавне површине улице (постојеће и површине планиране за проширење - корекцију постојећих улица)
- Комплекс постојећег комплекса ГМРС (блок бр. 2)
- Комплекс планираног затвора (блок бр. 1)
- Планирано заштитно зеленило у блоку бр. 4

РАЗГРАНИЧЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА са геодетским елементима за обележавање парцела (координатама преломних тачака) намењеног за јавне површине извршено је утврђивањем граница које одређују планиране регулационе линије улица и јавних површина дефинисане у граф. прилогу бр. 4.5. Регулационо – нивелациони план са аналитичко – геодетским елементима за обележавање

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу важи графички прилог.4.2.

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

На местима где се планирају нове интерне саобраћајно-манипулативне површине потребно је прилагођавање нивелете истих условима терена.

У односу на утврђену нивелету саобраћајница потребно је испланирати терен пре почетка грађења.

У односу на дефинисану нивелету саобраћајница утврдити висинску коту приземља објеката.

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

2.9 УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА

2.9.1. Услови и мере заштите непокретних културних добара

Према Мерама заштите непокретних културних добара израђеног од **Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица бр.578-2/12 од 21.09.2020.** године, на подручју обухвата Плана налази се археолошки локалитет из периода средњег века.

У случају било каквих земљаних радова на подручју археолошког локалитета обавеза инвеститора је, да у складу са **Законом о културним добрима ("Сл. гласник РС", бр. 71/94, 52/2011 - др. закони и 99/2011 - др. закон)** обезбеди средства за заштиту археолошких ископавања.

У случају било каквих земљаних радова на подручју ван археолошких локалитета у оквиру Плана детаљне регулације, обавеза инвеститора је да у складу са **Законом о културним добрима ("Сл. гласник РС", бр. 71/94, 52/2011 - др. закони и 99/2011 - др. закон)** и **Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09,81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/19-др. Закон и 9/20)** пре почетка радова обавести Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица, чиме би се обезбедио археолошки надзор.

Уколико се у току радова наиђе на археолошка налазишта или на археолошке предмете, извођач радова је дужан одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни **Завода за заштиту споменика културе** и да преузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (чл. 109 Законом о културним добрима ("Сл. гласник РС", бр. 71/94, 52/2011 - др. закони и 99/2011 - др. закон)).

Обавеза инвеститора је, да у складу са чланом 110. Закона о културним добрима ("Сл. гласник РС", бр. 71/94, 52/2011 - др. закони и 99/2011 - др. закон), обезбеди средства за заштитна археолошка ископавања на подручју на коме се нађе археолошки локалитет, након чега може несметани да изврши реализацију пројекта.

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

Саставни део Одлуке је Решење Градске управе Града Суботице – Секретаријата за грађевинарство број: IV-05-350-13.2/2020 од 10.02.2020. године, о неприступању стратешкој процени утицаја за План на животну средину.

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

- **Закона о заштити животне средине** („Службени гласник РС” бр. “, бр. 135/04, 36/09, 36/09-др. закон, 72/09-др. закон, 43/11-УС, 14/16, 76/18 и 95/18-др. закон),

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

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

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

- **Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину** ("Службени гласник РС", број 114/08).

У циљу спречавања угрожавања животне средине потребно је:

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

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

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

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

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

2.9.3. Заштита природних добара

У обухвату Плана детаљне регулације нема заштићених природних добара.

Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

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

У циљу заштите грађевинских објеката и осталих садржаја у простору, при њиховом пројектовању и извођењу потребно је узети у обзир меродавне параметре, који се односе на заштиту од елементарних непогода (врста и количина атмосферских падавина, дебљина снежног покривача, јачина ветра, носивост терена, висина подземних вода и сл.).

Мере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мере за спречавање непогода или ублажавања њиховог дејства, мере које се предузимају у случају непосредне опасности од елементарних непогода, мере заштите када наступе непогоде и мере ублажавања и отклањања непосредних последица насталих дејством непогода или удеса.

Мере заштите од земљотреса

Подручје Суботице спада у зону угрожену земљотресима јачине VIII МЦС.

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

Мере заштите од пожара

Заштита од пожара обезбеђена је обавезом коришћења незапаљивих материјала за њихову градњу правилном уградњом инсталација, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, а у складу са **Законом о заштити од пожара** ("Службени гласник РС", бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18-др. закон), Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", број 30/91) и осталим прописима који регулишу ову област.

Мере заштите од удара грома

Заштита од удара грома треба да се обезбеди изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена према **Правилнику о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења** ("Службени лист СРЈ" број 11/96) и другим прописима.

Уколико на територији обухваћеној планом постоје радиоактивни громобрани, неопходно их је уклонити - заменити.

Мере заштите од ратних дејстава

У обухвату плана нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

Склањање људи, материјалних и културних добара

Као мера заштите становништва од ратних дејстава код изградње објеката у зависности од намене простора неопходно је придржавати се важећих прописа.

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

Склањање људи, материјалних и културних добара обухвата планирање и коришћење постојећих склоништа, других заштитних објеката, прилагођавање нових и постојећих комуналних објеката и подземних саобраћајница, као и објеката погодних за заштиту и склањање, њихово одржавање и коришћење за заштиту људи од природних и других несрећа у складу са одредбама **Закона о одбрани** («Службени гласник РС» бр. 116/07, 88/09, 88/09 – др.закон, 104/09 – др. Закон, 10/15 и 36/18) и других важећих прописа и норматива везаних за ове области.

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

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

Инвеститор је дужан да приликом изградње нових комуналних и других објеката у градовима прилагоди те објекте за склањање људи.

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

2.9.5. Услови за евакуацију отпада

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

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

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

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

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

Прилазни путеви до места где се планира држање посуда за чување и сакупљање отпада треба да буду двосмерни за саобраћај специјалних возила за одвоз отпада, максималног оптерећења до 10 т, ширине до 2,5 m и дужине до 12 m.

Габарити камиона за пражњење контејнера су: дужина око 10 m, ширина око 2,55 m и висина око 3,9 m, а димензије простора који заузима један контејнер износе 1x1,5 m.

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

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

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

Јавне просторе, саобраћајне и пешачке површине, прилазе до објеката и пројектовање објеката како новопланираних тако и објеката који се реконструишу (стамбених, објеката за јавно коришћење и др.), планирати у складу са одредбама:

- **Закона о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом** („Сл гласник РС“ бр. 33/2006 и 13/16) и
- **Закона о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом** („Сл гласник РС“ бр. 33/2006 и 13/16) ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015).
- Приликом пројектовања и изградње зграда јавне и пословне намене, објеката за јавну употребу (улице, тргови, паркови и сл.), као и стамбених и стамбено-пословних зграда са десет и више станова потребно је испоштовати све саобраћајне критеријуме како би се обезбедитио несметан приступ лицима са посебним потребама;
- Испуњавање услова у погледу приступа се односи на пројектовање и планирање нових објеката и простора, доградњу нових објеката, као и на реконструкцију и адаптацију постојећих објеката, када је то могуће у техничком смислу.
- У оквиру сваког појединачног паркиралишта предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом СРПС У.А9.204.

2.11. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

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

- **Правилником о енергетској ефикасности зграда** (“Сл.гл. РС “ бр.61/2011), којим се ближе прописују енергетска својства и начин израчунавања топлотних својстава објеката високоградње, као и енергетски захтеви за нове и постојеће објекте.

- **Правилником о условима, садржају и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда (Сл.гл. РС 69/2012 и 44/2018).**

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

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

Неке зграде, као што су историјски споменици, верски објекти, пољопривредне зграде, могу бити изузете из примене ових мера. Мере за даље побољшавање енергетских карактеристика зграде не смеју да буду у супротности са другим суштинским захтевима, као што су приступачност, рационалност и намеравано коришћење зграде.

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

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

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

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

2.12. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА ОПШТА ПРАВИЛА

Осим појмова преузетих из Закона о планирању и изградњи, дефинишу се следећи појмови:

- **“предња граница парцеле”** је граница грађевинске парцеле која се поклапа са регулационом линијом приступне саобраћајнице;
- **“задња граница парцеле”** је граница грађевинске парцеле наспрамна предњој граници парцеле;
- **“бочна граница парцеле”** је граница грађевинске парцеле која повезује предњу и задњу границу парцеле. Бочна граница може бити права или изломљена.

Грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајницу. Изузетно се при парцелацији парцела великих димензија (уколико је читав блок површина грађевинске парцеле) може се формирати парцела за изградњу интерне саобраћајнице минималне ширине 5,0 m.

Грађевинска парцела треба да има облик правоуганика или трапеза. Изузетно за градњу се могу користити и парцеле неправилног облика које немају међусобно управне границе, у ком случају се изградња објекта (објеката) на парцели прилагођава облику парцеле у складу са условима одређене зоне.

Правилима працелације овог плана дефинишу се минималне и максималне димензије за формирање грађевинских парцела у циљу испуњења услова за изградњу. Формирање грађевинске парцеле обавља се израдом пројекта парцелације односно препарцелације, у складу са Законом о планирању изградњи, а према правилима парцелације из овог плана.

Услови за исправку граница грађевинске парцеле у односу на границе суседних парцела могу се издати у складу са условима из Плана детаљне регулације, и то на предлог заинтересованог лица и уз сагласност власника земљишта, а према утврђеним правилима о парцелацији, у погледу величине облика, ширине и других услова који су прописани за грађевинску парцелу у зони у којој се налази.

На захтев власника, односно закупца катастарске парцеле врши се исправка границе парцеле, припајањем грађевинског земљишта у јавној својини постојећој парцели, у циљу формирања катастарске парцеле која испуњава услове грађевинске парцеле, на основу пројекта препарцелације.

Приликом израде пројекта препарцелације мора се поштовати правило да катастарска парцела у јавној својини која се придодаје суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја.

Величина грађевинске парцеле утврђена је према намени и врсти, односно начину постављања објекта на парцели, а у складу са правилима грађења дефинисаним за зону којима су уважене специфичности и затечени начин коришћења простора у зони.

Ширина грађевинске парцеле утврђена је према начину постављања објекта на парцели, који треба да је усаглашен са преовлађујућим начином постављања постојећих објеката у блоку, односно уличном потезу, а према условима које парцела треба да испуни за грађење објекта одређене намене.

Све постојеће катастарске парцеле које испуњавају планом дефинисане минималне димензије постају грађевинске парцеле. У случају да се грађевинска парцела формира од постојеће катастарске парцеле дозвољава се одступање од минималних димензија -10% у односу на планиране вредности. Правило се примењује у свим зонама.

У случају нове изградње обавезно је постављање објекта на грађевинске линије према графичком прилогу број 4.5.

Планирани елементи регулације приказани су на графичком прилогу број 4.5.

НОВОФОРМИРАНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ УЛИЦА утврђене су на следећи начин:

Постојеће кориговане и планиране регулације улица (3,09 ha) унутар којих је планирана изградња саобраћајне инфраструктуре (коловоз, тротоар, бицикличка стаза, хортикултурна уређења слободних површина - јавне зелене површине) у складу са рангом саобраћајнице, као и комуналне инфраструктуре (електроенергетска и телекомуникациона мрежа са објектима, водоводна и канализациона мрежа) димензионисана у односу на утврђене урбанистичке параметре и у складу са стеченим обавезама у погледу предвиђених проширења мрежа саобраћајне и комуналне инфраструктуре у складу са студијама и плановима развоја дефинисаних од стране надлежних институција и предузећа у циљу стварања услова за изградњу објеката у зонама вишепородичног и мешовитог становања, јавних функција и пословања у складу са Генералним планом.

- за **постојеће улице са корекцијом регулације** и изградње саобраћајних површина (коловози, тротоари,) и осталих објеката јавне инфраструктуре (водовод, канализација, јавна расвета, НН мрежа, гасовод, ТТ мрежа); и јавних зелених површина грађевинских парцела улице обухвата и обједињава припадајуће постојеће парцеле улица (целе и делове) са деловима парцела осталог грађевинског земљишта који се планирају припојити улици,

- за **новопланиране улице** грађевинска парцела улице обједињава парцеле грађевинског земљишта друге намене (целе и делове) које су Планом предвиђене за улицу,

-**Новопланиране грађевинске парцела улица** дефинисане су координатама преломних тачака, аналитичко-геодетским подацима тако да се на основу Плана може спровести парцелација и

препарцелација у циљу разграничења грађевинског земљишта у јавној намени од грађевинског земљишта друге намене.

● **ПЛАНИРАНЕ ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ**

Списак катастарских парцела за планиране површине јавне намене -улице

Улица 1 к.п. бр.: 36417 и делови катастарских парцела бр. : 36418, 36482, 36481/1, 36483/1, 36419/1, 36422/2, 36422/3, 36422/4, 36422/5, 36422/7, 36422/6, 36423, 36424, 36425, 36426, 36427, 36428, 36429, 36430/1, 36430/2, 36431, 36432, 36433 и 36434

Улица 2 к.п. бр.: 36451 и делови катастарских парцела бр. : 36484/4, 36483/1, 36485/1, 36478/1, 36477/8, 36477/6, 36477/4, 36476, 36461, 36460, 36459, 36458, 36457, 36456, 36455, 36454, 36453, 36452/1, 36450, 36449/1, 36449/2, 36448, 36447, 36446, 36445, 36444, 36443, 36442, 36441/2 и 36441/1.

ПЛАНИРАНО ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО У БЛОКУ БР.4

Парцелу планирану за заштитно зеленило оформиће се на к.п. бр. 36484/3 К. О. Доњи град

ФОРМИРАЊЕ ПАРЦЕЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Организација и уређење грађевинске парцеле намењене грађењу објекта јавне намене првенствено је условљена планираном наменом те нормативима и прописима за изградњу ових објекта у складу са планираним бројем корисника.

Унутар постојећег и планираног комплекса јавне намене дозвољава се фазност у реализацији – изградњи па тиме и фазност у формирању комплекса – парцеле.

Организација парцеле утврђиваће се урбанистичким пројектом, на основу утврђених правила грађења, и на основу важећих норматива и прописа за објекте одређене намене, с тим да се на парцели-комплексу морају обезбедити и услови за паркирање и гаражирање возила како запослених тако и осталих корисника такође се морају испоштовати услови за неометано кретање старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Слободне површине на парцели се по правилу озелењавају и хортикултурно уређују (травњаци, цветњаци, дрвореди и сл.), оплемењују урбаним мобилијаром (фонтане, скулптуре, клупе...) а у зависности од величине парцеле и делатности обогаћују спортско рекреативним површинама и сл. У оквиру комплекса обавезно 30% простора за слободне зелене површине.

Планирани комплекс у блоку бр. 1

Планира се изградња затворског комплекса на к.п. бр 36483/1 К.О. Доњи град.

Геодетски елементи за обележавање парцела дати су у графичком приказу 4.5. План преовлађује намене површина у границама Плана са поделом на површине за јавне и остале намене.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу важи графички прилог.4.4.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.1. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА

Правила грађења утврђена су за претежне намене, односно зоне у обухвату плана, и односе се на појединачне грађевинске парцеле у мери довољној да буду основ за издавање локацијске дозволе на укупном земљишту обухваћеним планом осим за грађевинско земљиште обухваћено планом за које је одређена обавеза даље планске разраде.

Простор обухваћен планом, према претежној намени, а у складу са својим специфичностима подељен је на следеће урбанистичке - **наменске зоне** за које су утврђена правила грађења:

- **ЗОНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ**- планирани комплекс затвора у блоку бр. 1
- **ЗОНА КОМУНАЛНИХ ОБЈЕКТА И КОМПЛЕКСА** – комплекс постојеће главне мерно-регулационе станице у блоку бр. 2
- **ЗОНА ПРОИЗВОДЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ** –у блоку бр.3
- **ЗОНА ЗАШТИТНОГ ЗЕЛЕНИЛА** – у блоку бр.4

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

Величина грађевинске парцеле утврђена је према намени и врсти, односно начину постављања објекта на парцели, а у складу са правилима грађења дефинисаним за зону којима су уважене специфичности и затечени начин коришћења простора у зони.

Ширина грађевинске парцеле утврђена је према начину постављања објекта на парцели, који треба да је усаглашен са преовлађујућим начином постављања постојећих објеката у блоку, односно уличном потезу, а према условима које парцела треба да испуни за грађење објекта одређене намене.

У улицама и на местима где није успостављена планирана регулациона ширина, приликом изградње објекта претходно успоставити пуну регулациону ширину.

3.1.1. ЗОНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ – ПЛАНИРАНИ КОМПЛЕКС ЗАТВОРА у блоку бр. 1

Зона јавне намене обухвата просторе изграђене или намењене за изградњу јавних објеката од општег интереса и јавне површине. Овим планом је зона за јавне намене планирана за изградњу **ЗАТВОРСКОГ КОМПЛЕКСА**.

Планским решењем за комплексе затвора резервисан је простор од **10,98 ha**.

Јавне службе, у овом случају је то затворски комплекс, се развија и планира према нормативима и стандардима који су утврђени одговарајућим прописима за ту област.

Приликом изградње планираног садржаја затворског комплекса неопходна је израда Урбанистичког пројекта којим ће се дефинисати простори за изградњу и детаљно утврдити услови за изградњу објеката у планираном комплексу, а у складу са важећим прописима и дефинисаним нормативима за одређену намену објеката из поменутог комплекса као и пратећег садржаја за исти.

За планирани простор затворског у оквиру урбанистичке зоне утврђују се следећи урбанистички показатељи:

Табела 8.

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	ЗАТВОРСКИ КОМПЛЕКС
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	мах. 50%

Проценат учешћа зеленила у склопу КОМПЛЕКСА ЗАТВОРА је **мин 30%**.

Сви објекти у склопу планираног затворског комплекса морају бити изграђени у складу са позитивним законским прописима, стандардима за изградњу појединих објеката.

Организација и уређење грађевинске парцеле намењене грађењу објекта у склопу затворског комплекса првенствено је условљена планираном наменом те нормативима и прописима за изградњу свих потребних објеката у склопу поменутог комплекса у складу са бројем корисника с тим да се на парцели-компексу морају обезбедити и услови за паркирање и гаражирање возила како запослених тако и осталих корисника (посетиоца комплекса) такође се морају испоштовати услови за неометано кретање старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Слободне површине на парцели се по правилу озелењавају и хортикултурно уређују (травњаци, дрвореди и сл.). У оквиру комплекса обавезно 30% простора за слободне зелене површине.

Међусобна удаљеност наспрамних објеката мора да буде минимално половину висине вишег објекта, односно да не сме заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

Спратност објекта одређује се према садржајима унутар самог објекта, а може бити од **П+Пк** (приземље + поткровље) до **П+3** (приземље + три спрата).

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта.

Кота приземља објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, односно треба да је у односу на нулту коту објекта виша за мин. 15 cm. а највише 1,20 m уколико се не гради подрум или сутерен, а морају се испоштовати услови за неометано кретање старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Уколико хидротехнички услови дозвољавају у склопу објекта се може градити подрум или сутерен.

Паркинг простор за кориснике затворског комплекса, по правилу решавати у комплексу, у складу са условима прикључка на јавну саобраћајницу.

Број паркинга планирати у зависности од намене и капацитета објекта и то тако да 1 паркинг или гаражно место иде на 70,0 m² бруто изграђене површине простора. Од укупног броја планираних паркинг места за кориснике 10% обезбедити за паркирање возила лица са инвалидитетом. Смештај службених возила у склопу комплекса, решавати искључиво на припадајућој парцели, у складу са условима организације и уређења простора парцеле.

Заједничка гаража може бити само у склопу објекта. Габарит подземне етаже може да буде и изван габарита објекта и то по правилу у равни терена (или са мах издизањем до 0,5 m уколико то услови парцеле дозвољавају). Габарит подземне гараже се не урачунава у индекс изграђености.

Паркинг простор за кориснике објекта, по правилу решавати у комплексу, у складу са условима прикључка на јавну саобраћајницу. Од укупног броја планираних паркинг места за кориснике 10% обезбедити за паркирање возила лица са инвалидитетом.

Уређење и изградњу површина и објеката затворског комплекса изводити у складу са важећим правилницима, који конкретну област уређују као и са општим урбанистичким условима из овог Плана.

3.1.2. ЗОНА КОМУНАЛНИХ ОБЈЕКТА И КОМПЛЕКСА – комплекс постојеће главне мерно-регулационе станице (ГМРС) у блоку бр. 2

К.п. бр. 36485/1 К.О. Доњи град припада **комплексу главне мерно-регулационе станице (ГМРС)**. Планом није предвиђено проширење предметног комплекса, већ се искључиво задржава постојећа граница.

Унутар комплекса је могуће извршити искључиво допуну садржаја кроз изградњу објеката и постројења која су намењена побољшању функционисања поменутог комплекса.

За евентуалну доградњу или изградњу нових објеката у комплексу обавезна је израда Урбанистичког пројекта, при чему је потребно задовољити дефинисане урбанистичке параметре и нормативе за сваку појединачну намену.

3.1.3. ЗОНА ПРОИЗВОДЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ –у блоку бр.3

Зона производно-комерцијалног садржаја се простире на укупној површини од 10,77 ha.

Врста и намена објеката који се могу градити

На парцелама или комплексима у зони производно-комерцијалног садржаја дозвољена је изградња једног или више објеката у којима се одвијају следеће делатности:

- **производни објекат**
- **производно-пословни објекат**
- **производно-складишни објекат** (робно транспортне услуге, складиштење и сл.)
- **пословно-производни објекат**
- **пословно-складишни објекат**
- **пословно-производно-складишни објекат**
- **пословни објекат** (Дозвољени су садржаји из области терцијарних делатности (трговина, услуге, администрација, угоститељство, забава); здравства (апотека, опште и специјалистичке ординације); пољопривреде (пољопривредна аптека, ветеринарска станица); услужни сервис (бензинске и гасне станице, праонице возила, аутомеханичарске радионице))
- **објекти производног занатства**
- **ДРУГИ објекти на парцели (помоћни) у склопу производних и пословних комплекса** могу се градити и други објекти који су неопходни за обављање основне делатности и то: административно управне зграде, отворена и затворена складишта, комунални објекти, станице за снабдевање горивом, спортско-рекреативни објекти.

У планираним комплексима, а у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС”, бр. 135/04 и 36/09) и Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл. гласник РС”, бр. 114/08 – до краја поглавља **Уредба**), дозвољена је реализација следећих пројеката:

- Пројекти који се не налазе на Листи I нити на Листи II Уредбе
- Пројекти који се налазе на Листи II Уредбе, за које се на основу израђене Процене утицаја на животну средину установи да у погледу планираног производног и техничко-технолошког процеса, врсте и количине енергије, као и процене врсте и количине отпадака, загађења ваздуха, земљишта, воде

и другог, не угрожавају животну средину, односно да се планираним мерама на спречавању пропратних негативних утицаја производне делатности, негативно дејство у потпуности може уклонити, или свести на законом утврђене дозвољене норме

Сходно томе, у планираним комплексима није дозвољена реализација следећих пројеката:

- Пројекти који се налазе на Листи I Уредбе
- Пројекти који се налазе на Листи II Уредбе, а за које се на основу израђене Процене утицаја на животну средину утврди да угрожавају животну средину, а да се негативна дејства не могу у потпуности уклонити или свести на Законом прописане мере

Допуна садржаја у постојећим производним комплексима или пословним (комерцијалним) вршиће се на основу **Локацијских услова** на основу правила грађења из овог поглавља ППР до максималних параметара дефинисаних за зону.

Изградња нових, реконструкција и/или доградња постојећих објеката у оформљеним производно пословним зонама и комплексима за које није утврђена обавеза израде Студије о процени утицаја на животну средину може се вршити на основу **Локацијских услова**.

Изградња нових комплекса у зони производље са пословањем вршиће се на основу **Урбанистичког пројекта**.

Изградња нових мањих комплекса на којем је само **пословање без производње** може се вршити на основу **Локацијских услова**.

За изградњу, реконструкцију и/или доградњу постројења и објеката за које је Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја на животну средину – утврђена обавеза израде Студије о процени утицаја на животну средину, условљава се израда **Урбанистичког пројекта**.

Услови за образовање грађевинске парцеле

Осим критеријума наведених у поглављу 2.12. парцела за изградњу мора да задовољи следеће:

- минимална површина грађевинске парцеле износи 800 m^2 за пословне објекте док за производне објекте је минимална површина грађевинске 1000 m^2 .
- минимална ширина уличног фронта парцеле износи 20 m^2 .

Парцелација је дозвољена до утврђених минималних површина парцеле и ширина уличног фронта.

У циљу реализације планског решења, парцеле које нису условне у погледу површине, ширине уличног фронта или приступа на јавну површину, потребно је њихово припајање постојећој или постојећим суседним парцелама тако да се формира условна парцела.

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

Положај објеката у односу на регулациону линију дефинише се грађевинском линијом, која представља линију до које се објекат може градити и која ће се утврдити Урбанистичким пројектом у односу на регулациону линију улице, а у зависности од организације и величине предметног комплекса.

Минимална међусобна удаљеност објекта изграђених на истој парцели/комплексу као и у односу на објекте на суседним парцелама/комплексима треба да износи половину висине вишег објекта

а не мање од 5,0 m, уз услов обезбеђења минималног трајања директог дневног осунчања других објеката (мин. половина трајања дневног осунчања), као и да су задовољени услови противпожарне заштите.

За грађење производних и комерцијалних објеката у производно-комерцијалној зони минимално растојање грађевинске од регулационе линије износи 5,0 m (у простору између регулационе и грађевинске линије може се поставити само портирница - информациони и контролни пункт комплекса).

Растојање од границе грађевинске парцеле за производне и пословне објекте

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

- | | | |
|---|---|-------|
| - | растојање од међе претежно северне или западне оријентације | 2,0 m |
| - | растојање од међе претежно јужне или источне оријентације | 3,0 m |

Објекти се могу градити и ближе линији суседне парцеле на делу бочног дворишта северне оријентације, тј. на растојању од 1,0 m, у случају да је растојање објекта на делу бочног дворишта јужне оријентације на суседној парцели најмање 4,0 m, тј. да је међусобна удаљеност објеката 5,0 m.

Грађење пословног и пословно-складишног објеката као другог објекта на парцели, условљено је на растојању од границе бочне суседне парцеле од најмање 1,0 m.

Отвори на пословним објектима, који су на делу бочног дворишта од границе суседне грађевинске парцеле постављени на удаљености до 3,0 m, могу се предвидети са мањим површинама и парапетом висине најмање 1,8 m.

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

За реконструкцију постојећих објеката на линији суседне парцеле као и на удаљеностима од суседне парцеле мањим од 1,0 m, на забатним зидовима према суседној парцели се не могу пројектовати нити накнадно изводити отвори. На овим фасадама се могу уграђивати само фиксни стаклени елементи - стаклени зидови (копилит стакло, стаклене призме, полигал и сл.) који служиле искључиво за нужно осветљење просторије. У свему осталом придржавати се Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС” бр. 50/11).

Највећи дозвољени индекс заузетости и минималан проценат зеленила

Дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи 50%. У зони производње са пословањем уколико је паркирање обезбеђено у подземној етажи, максимални дозвољени индекс заузетости је 60%.

Проценат зелених површина је најмање 20%, при чему је паркинг површине потребно озеленити високим растињем - по један комад високог растиња на сваких 50 m² паркинг простора (тј. на месту сучељавања четири паркинг места).

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Максимална дозвољена спратност објеката је **П+2+Пк**. За производне објекте и објекте мале привреде **П+1** (приземље + спрат), за пословне објекта је **П+2+Пк** (приземље + два спрата+ поткровље) а за складишне објекте је **П** (приземље).

Максимална висина слемена објекта је 12 m, а изнад те висине су дозвољени висински акценти у функцији делатности која се одвија у комплексу (технолошки торњеви, силоси, димњаци и сл.), рекламни стубови, као и телекомуникациони и други инфраструктурни објекти. Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Код изградње објеката са подрумом неопходно је обезбедити правилно проветравање и осветљавање подрумске етаже.

Утврђивање коте приземља

- приземље (П) подразумева део објекта над насипом или подрумом, чија је кота пода издигнута минимално 0,15 m, а максимално 1,20 m од планиране коте заштитног тротоара око објекта (нулта кота објекта),
- високо приземље (ВП) подразумева део објекта над сутереном, чија је кота пода издигнута више од 1,20 m, а највише 2,20 m од коте заштитног тротоара око објекта (нулта кота објекта),
- подрум (По) подразумева најнижи укопани део објекта испод етаже приземља, а чија је минимална дубина укопавања дефинисана максималном котом пода приземља; дозвољено је укопавање више етажа уколико то не утиче на режим подземних вода; у подруму није дозвољено становање. Површина подрума не урачунава се у корисну површину објекта.
- сутерен (Су) подразумева најнижи укопани део објекта испод етаже високог приземља, а чија је дубина укопавања дефинисана максималним котама пода високог приземља и приземља; у сутерену није дозвољено становање. Површина сутерена се урачунава у корисну површину објекта.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваки планирани комплекс мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 5 m. Уколико удаљеност ивице уличног коловоза и границе парцеле није довољна за несметано скретање возила која приступају комплексу, улазну капију је потребно померити ка унутрашњости парцеле, а тачан положај одредити према дужини возила која ће имати приступ комплексу.

Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5 m.

Паркинг простор за потребе корисника објеката обезбедити на сопственој парцели према следећим нормама:

- за производне, магацинске, складишне и индустријске објекте обезбедити 1 паркинг место на 200 m² корисног простора
- за пословне и административне објекте свих врста обезбедити услов – 1 паркинг или гаражно место на 70 m² корисног простора

Смештај возила – камиона и радних машина за утовар и истовар (виљушкар и др.) које су неопходне за обављање пословне и радне делатности планиране у склопу пословних и производних објеката, решавати искључиво на припадајућој парцели, у складу са условима организације и уређења парцеле.

Паркирање се може обезбедити на отвореним паркинг просторима или изградњом гаража (као засебних објеката или у склопу других објеката).

Отворени паркинг простори треба да буду озелењени високим растињем у циљу обезбеђивања хлада. Уколико се гаража (или један њен део) планира у подрумској етажи, габарит подземне етаже може да буде и изван габарита основног објекта, у равни терена или са максималном котом крова од 1,2 m при чему се тај део не урачунава у индекс заузетости парцеле.

Услови за ограђивање парцеле

Парцеле је потребно оградити дуж међних линија. Уколико се на парцели одвијају искључиво терцијарне делатности (администрација, трговина, услуге и сл.) ограђивање према улици није обавезно, а ограђивање према суседима може бити предмет договора са суседом. У супротном, власник парцеле дужан је да изгради ограду десне границе парцеле гледано са улице и половину стране границе у зачељу парцеле.

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

Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије већ искључиво према дворишту. Уколико удаљеност ивице уличног коловоза и границе парцеле није довољна за несметано скретање возила која приступају комплексу, улазну капију је потребно померити ка

унутрашњости парцеле, а тачан положај одредити према дужини возила која ће имати приступ комплексу

Грађевинска парцела може се преграђивати у функционалне целине, али висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољашње ограде.

Висина уличне ограде износи максимално 2 m, с тим да висина пуног (зиданог) дела износи максимално 0,9 m, а преко те висине ограда може бити транспарентна или жива ограда од одговарајуће врсте биљака.

Висина ограде ка суседним парцелама износи максимално 2 m, али нема ограничења у погледу материјализације ограде. Парцеле са производним објектима који захтевају посебне услове у погледу функционалног издвајања или заштите непосредног окружења (производни погони, радионице, бензинске станице и сл.) могу се ограђивати према суседима оградом висине до 2,2 m.

3.2. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА

Приликом изградње нових објеката, независно од њихове намене, водити рачуна да они у конструктивном смислу не угрожавају услове за изградњу објеката на суседним парцелама.

У циљу заштите суседних објеката, гледано и кроз однос према простору суседних парцела, планирани објекти, нити њихови најистуренији делови својим положајем (рачунајући и ваздушни и подземни простор) не смеју прелазити границу суседних парцела.

Грађење нових објеката свих врста и намена планирати на удаљеностима од суседних међа дефинисаних планом.

У случају да се гради непрекинути низ на бочним фасадама се могу остављати светларници који би служили осветлењу и вентилацији помоћних просторија.

Грађење нових објеката свих врста и намена планирати на удаљеностима од суседних објеката којима се не угрожава њихова функција, затечени начин и услови коришћења, као и дневно осветљење просторија постојећих објеката путем отвора оријентисаних према парцели на којој је планирана градња.

Положај и висина нових објеката у односу на постојеће на суседним парцелама треба да су такви да суседним објектима не заклања директно дневно осунчање дуже од дозвољеног прописаног временског интервала (половина трајања директног осунчања).

У циљу заштите суседних објеката, гледано и кроз однос према простору суседних парцела, планирани објекти, нити њихови најистуренији делови својим положајем (рачунајући и ваздушни и подземни простор) не смеју прелазити границу суседних парцела.

Грађењу новог објекта у смислу доградње уз постојећи објекат или објекте реализоване на суседној треба да претходи геомеханичко испитивање тла на којем се гради објекат, обавеза провере стабилности темеља објекта или објеката уз које се планирани објекат дограђује, као и обавеза заштите суседног објекта.

3.3. УСЛОВИ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ И АДАПТАЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА И ПРАВИЛА ЗА ОБЈЕКТЕ КОЈИ СУ ПЛАНИРАНИ ЗА РУШЕЊЕ

Постојећи пословни објекти

Постојећи пословни објекти могу се реконструисати, доградити, надоградити стим да се испоштују следећи параметри

индекс изграђености	max 1.4	или
индекс заузетости	max 50%	

максимална спратност објеката П+2+Пк (приземље + два спрата+ поткровље).

најмања међусобна удаљеност објеката	5,0m, односно минимално половину висине вишег објекта
проценат зеленила	мин 20%
број потребних паркинга	1 паркинг или гаражно место на 70,0 m ² корисног простора.

НА ОБЈЕКТИМА ПРЕДВИЂЕНИМ ЗА РУШЕЊЕ ДОЗВОЉЕНЕ СУ СЛЕДЕЋЕ ИНТЕРВЕНЦИЈЕ до привођења планираној намени:

Стамбени и пословни објекти који су предвиђени за рушење, а налазе се унутар планираних регулационих линија улице могу се реконструисати у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту са могућношћу промене намене до мах. 50 % укупне површине објекта за намене и делатности које су планом предвиђене као дозвољене за одвијање унутар утврђених наменских целина.

Остали објекти, помоћни објекти и објекти унутар дворишта, планом предвиђени за рушење могу се реконструисати без промене вертикалног и хоризонталног габарита. Пренамена ових објеката није дозвољена.

Објекти који су предвиђени за рушење ради изградње јавних објеката од општег интереса могу се реконструисати у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту без могућности промене намене.

Пословни објекти могу се и доградити до 10% у циљу допуне неопходних садржаја у циљу функционисања комплекса.

3.4. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ ОДНОСЕ НА СВЕ ЗОНЕ

3.4.1. Општи услови за изградњу објеката

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

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

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

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

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

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

- у копаним бунарима - максимални ниво 110.45 m. n.v. а минимални ниво 107.10 m. n.v.

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

Код грађења објеката на међи водити рачуна да се објектом или неким његовим елементом – (испадом и другим) не угрози ваздушни, односно подземни простор суседне парцеле.

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

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

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

Саобраћајне површине –приступни путеви, платои треба да су изведени са савременим коловозни застором: бетон, асфалт бетон и поплочање разним типским елементима.

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

Одлагање кућног смећа врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту за породичне стамбене објекте, односно у контејнерима смештеним на погодним локацијама у склопу парцеле или у одговарајућим просторијама у објекту за пословне ио вишепородичне стамбене објекте, а у складу са прописима за објекте одређене намене, са одвожењем на градску депонију, организовано и путем надлежног комуналног предузећа.

3.4.2.Правила за архитектонско обликовање објекта

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

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

Кровне равни обликовати у складу са пропорцијама објекта. Кровни покривач одабрати у зависности од нагиба кровних равни.

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

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

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

- Уличну грађевинску линију која се поклапа са РГЛ сме прелазити само стреха крова, еркери и лође у дубини од мах. 50 cm ради постизања разуђености фасаде и то на максимално 30 % површине фасаде изнад приземља.
- Уколико је улична ГЛ повучена у односу на РГЛ на делу објекта према предњем дворишту – **1,20 m**, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% површине уличне фасаде изнад приземља.
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 m) – **0,60 m**, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% површине бочне фасаде изнад приземља.
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50 m) – **0,90m**, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% површине бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од дворишне линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 m) – **1,20 m**, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% површине дворишне фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 2,0 m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,9 m. Степенице којима се савладава висина преко 0,90 m треба да се решавају унутар габарита објекта.

3.5. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

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

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

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

3.6. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

За потребе израде Плана прибављени су услови од Републичког сеизмолошког Завода број 02-357-1/2020 од 31.08.2020.

У поменутим условима су утврђене препоруке да се дати параметри користе као мере ограничења употребе простора у поступку планирања и изградње, као и да се приликом прорачуна конструкције објекта морају применити одредбе које се односе на прорачун, а садржане су у **Правилнику о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима** („Службени лист СФРЈ” број 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

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

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

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

У циљу архитектонско-урбанистичке разраде прописује се израда урбанистичког пројекта за:

- изградњу пословних објеката преко 1000 m² бруто изграђене површине
- за изградњу, реконструкцију и/или доградњу постројења и објеката за које је Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја на животну средину – утврђена обавеза израде Студије о процени утицаја на животну средину
- за изградњу гаража на јавним блоковским површинама уколико овим ПДР нису предвиђене, а укаже се потреба за њиховом изградњом

За промену и прецизно дефинисање планираних намена у оквиру планом дефинисаних компатибилних намена обавезна је израда **Урбанистичког пројекта**.

3.8. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

3.8.1. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ, ГАСНЕ, ВРЕЛОВОДНЕ И ТК ИНСТАЛАЦИЈЕ

Сви планирани објекти на посматраном простору се прикључују на електроенергетску, гасоводну, вреловодну и ТК мрежу према важећим техничким прописима и стандардима као и према условима надлежних предузећа ЕЛЕКТРОПРИВРЕДА СРБИЈЕ – ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, ЈКП „СУБОТИЦАГАС”, ЈКП „СУБОТИЧКА ТОПЛАНА“ и “ТЕЛЕКОМ СРБИЈА” ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ, СЕКТОР ЗА ФИКСНУ ПРИСТУПНУ МРЕЖУ, СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД, ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СУБОТИЦА Суботица у Суботици.

3.8.2. ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

Сви планирани објекти на посматраном простору се прикључују на водоводну и канализациону мрежу након њихове изградње, према важећим техничким прописима и стандардима као и према Подацима о постојећем стању, условима коришћења и развојним плановима надлежног предузећа ЈКП "Водовод и канализација" из Суботице (допис број I 2/156-2020 добијен 20.8.2020.) у складу са Одлуком о јавној канализацији (Сл.лист Града Суботице бр 29/15, 38/15, 42/15, 5/18 и 28/19) и Одлуке о снабдевању водом (Сл. Лист Града Суботице 24/14, 14/15 и 5/18).

3.9. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ- УЛИЦА

33.9.1. Правила за изградњу саобраћајне мреже

- Коловозе у улицама потребно је градити са савременим коловозним застором са једностраним попречним нагибом у ширини од 6.0 m. Елементи коловоза морају бити у сагласности са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС”, бр. 50/2011). Одвођење атмосферских вода са површине коловоза обезбедити преко затвореног канализационог система или одводно – упојних ригола. Прикључења појединачних комплекса и објеката на јавне градске саобраћајнице мора се изградити према условима управљача путне мреже на подручју града.

- Бициклистичке и пешачке стазе градити у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС”, бр. 50/2011) којим су дефинисани саобраћајни и слободни профили за бициклистичке и пешачке стазе. Бициклистичке и пешачке стазе градити у регулационој ширини улице ван слободног профила коловоза. Изградња свих стаза и приступа мора бити усаглашено са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015).

- Аутобуска стајалишта се на основу Закона путевима („Службени гласник РС” бр. 41/2018 и 95/18-др. закон) на јавном путу, осим улице, морају изградити ван коловоза јавног пута. Аутобуска стајалишта је могуће предвидети на коловозу на деловима уличне мреже, али само у случају мале фреквенције возила јавног превоза. На основу Правилника о ближим саобраћајно-техничким и другим условима за изградњу, одржавање и експлоатацију аутобуских станица и аутобуских стајалишта ("Службени гласник РС", бр. 20/96, 18/2004, 56/2005 и 11/2006) стајалиште не сме да се гради на унутрашњим странама кривина пута, на местима где је извучена пуна линија на средини коловоза, односно у зонама које су на путу обележене саобраћајним знацима опасности. Аутобуска стајалишта морају да имају надстрешнице и издигнуту површину за путнике која је повезана са тротоаром у улици.

- Изградња јавних паркинга на јавним површинама је дозвољеноу складу са расположивим простором. За паркирање возила за сопствене потребе, запослене и посетиоце корисници комерцијалних и производних објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели. Димензије паркинг места и пролаза прилагодити меродавном возилу чије су димензије дефинисане Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС”, бр. 50/2011). Низови јавних паркинга на уличној мрежи могу се прекинути ради оформљења приступа садржајима на осталом земљишту и ради оформљења аутобуских ниша на уличној мрежи.

Правила за изградњу објеката поред железничких пруга:

- Изградња објеката и инфраструктуре мора бити у складу са Законом о железници ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018).

- "Пружни појас" је земљишни појас са обе стране пруге, у ширини од 8м, у насељеном месту 6м, рачунајући од осе крајњих колосека, земљиште испод пруге и ваздушни простор у висини од 14м. Пружни појас обухвата и земљишни простор службених места.
- "Заштитни пружни појас" је земљишни појас са обе стране пруге, у ширини од 100 м, рачунајући од осе крајњих колосека.
- "Инфраструктурни појас" је земљишни појас са обе стране пруге, у ширини од 25 м, рачунајући од осе крајњих колосека који функционално служи за употребу, одржавање и технолошки развој капацитета инфраструктуре.
- У пружном појасу могу се градити само железнички објекти и постројења.
- У инфраструктурном појасу, осим у зони пружног појаса, изузетно могу се градити објекти који нису у функцији железничког саобраћаја, а на основу издате сагласности управљача инфраструктуре, која се издаје у форми решења, и уколико је изградња тих објеката предвиђена урбанистичким планом локалне самоуправе која прописује њихову заштиту и о свом трошку спроводи прописане мере заштите тих објеката.
- Не сме се садити високо дрвеће, постављати знакови, извори јаке светлости или било који предмети и справе које бојом, обликом или светлошћу смањују видљивост железничких сигнала или који могу довести у забуну раднике у вези значења сигналних знакова.
- Укрштај водовода, канализације, продуктовода и других цевовода са железничком пругом је могуће планирати под углом од 90°, а изузетно се може планирати под углом не мањом од 60° и у складу са условима управљача железничке инфраструктуре.
- При изради техничке (пројектне) документације за градњу објеката у заштитном пружном појасу као и за сваки продор комуналне инфраструктуре кроз труп железничке пруге (цевовод, гасовод, оптички и електроенергетски каблови и друго) инвеститор односно његов пројектант је дужан да од "Инфраструктура железнице Србије" ад. Сектора за стратегију и развој, прибави услове за пројектовање и сагласност на пројектну документацију за градњу у заштитном пружном појасу железничке пруге.

3.9.2. Правила за изградњу и уређење јавних зелених површина

Није дозвољена садња инвазивних врста

На нашим подручјима сматрају се инвазивним следеће биљне врсте:

циганско перје (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), дафина (*Eleagnus angustifolia*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалоп (*Reynouria syn. Fallopia japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*), сибирски брест (*Ulmus pumila*).

- Дати предност аутохтоним врстама, које су највише прилагођене локалним педолошким и климатским условима.
- Присутне зелене површине потребно је допуњавати и обнављати. Подизати нове зелене површине по одређеним принципима и у планираним односима према намени а у складу са Одлуком о јавним зеленим површинама („Службени лист општине Суботица" број 16/96).
- Водити рачуна о одржавању, очувању и санирању постојећих зелених површина.
- Сав садни материјал треба да је квалитетан, да има одговарајућу старост и да је прилагођен условима.

Планира се озелењавање слободних површина и засади високог растиња, који ублажавају негативна дејства (бука, вибрације, прашина...) планираног производног процеса на комплексу.

Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зеленила и то :

Дрвеће и шибље садити на минималној удаљености од појединих инсталација и то :

Водовода 1,5 m

Канализације 1,5 m

НН вод	2,5 m
ТТ мрежа	1,0 m
Гасовода	2,0 m

Дрвеће садити на удаљености 2 m од коловоза, а од објекта 4,5-7 m у зависности од врсте саднице и величине корена и крошње. Саднице треба да су I класе минимум 4-5 година старости.

Избор дендролошког материјала орјентисати на аутохтоне врсте отпорне на теже услове вегетирања (отпорне на прашину, гасове...).

Све зелене површине потребно је редовно одржавати укључујући кошење траве и резивање шибља и крошњи дрвећа.

Уз ограде комплекса, односно границе са суседним парцелама обавезно, с обзиром на намену комплекса (комуналне делатности), успоставити заштитни зелени појас минималне ширине 5,0 m.

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

3.10.1. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ, ГАСНЕ, ВРЕЛОВОДНЕ И ТК МРЕЖЕ

Електроенергетска мрежа

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

Електроенергетску мрежу реализовати према следећим условима:

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

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

Електроенергетску мрежу на оба напонска нивоа каблирати.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При паралелном вођењу енергетских и телекомуникационих каблова најмање растојање мора бити 0,50 m за каблове напона 1, 10 и 20 kV односно 1,0 m за каблове напона 35 kV. Укрштање електроенергетског и ТК кабла се врши на одстојању од најмање 0,5 m. Уколико не могу да се постигну ови размаци, на тим местима се електроенергетски кабел провлачи кроз заштитну цев, али и тада размак

не сме да буде мањи од 0,3 m. Угао укрштања треба да буде што ближе 90°, у насељеним местима најмање 30°, а ван насељених места најмање 45°. На местима укрштања електроенергетских и ТК каблова поставити одговарајуће ознаке.

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

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

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

Светиљке за јавно осветљење поставити на канделаберске стубове одговарајуће висине.

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

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

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

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

Гасоводна мрежа

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

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

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

Минимална дозвољена растојања	укрштање	паралелно вођење
- други гасовод	0,2m	0,4m
- водовод, канализација	0,2m	0,4m
- ниско и високо напонски електро каблови	0,3m	0,6m

- телефонски каблови	0,3m	0,5m
- технолошка канализација	0,2m	0,4m
- бетонски шахтови и канали	0,2m	0,4m
- жељезничка пруга и индустријски колосек	1,8m	8,0m
- високо зеленило	-	1,5m
- темељ грађевински објекта	-	1,0m
- локални путеви и улице	1,0m	0,5m
- државни путеви II реда	1,5m	3,0m
- бензинске пумпе	-	5,0m

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

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

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

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

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

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

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

- пролаз испод путева и улица се изводи у заштитној челичној цеви уз механичко подбушивање на дубини од 1,0 m;
- пролаз испод кућне саобраћајнице се ради раскопавањем или подбушивањем, у складу са дубином рова;
- пролази испод осталих канала и ригола изводе се у заштитним цевима или без њих, раскопавањем или подбушивањем на дубину 1,0 m до 2,0 m у зависности од могућности на терену.

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

Гасни прикључак

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

- траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна
- цевовод мора бити безбедан од оштећења
- цевовод полагати на дубину укопавања од 0,6 m до 1,0 m а изузетно на мин 0,5 m односно максимум 2,0 m
- најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2m
- положај и дубина укопавања кућног гасног прикључка мора бити геодетски снимљен
- почетак прикључка трајно означити натписном плочицом
- цевовод се кроз шупљине или делове зграде (терасе, степеништа) полаже у заштитну цев
- при увођењу у зграду просторија мора бити сува и приступачна, а цевовод мора бити приступачан и заштићен од механичких оштећења
- укопани и надземни делови прикључка од челичних цеви морају се заштитити од корозије било омотачима, премазима, катодно, галванизацијом и др.

- гасни прикључак завршава на приступачном месту главним запорним цевним затварачем, који може да се угради непосредно по уласку у зграду или ван ње
- положај главног запорног цевног затварача се означава

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

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

Телекомуникациона мрежа

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

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

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

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

Телефонску инсталацију извести према важећим техничким прописима и нормативима као и према Упутству о изради телефонских инсталација и увода (ПТТ Весник бр. 3/75).

При укрштању са саобраћајницама каблови морају бити постављени у заштитне цеви а угао укрштања треба да буде 90°.

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

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

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

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

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

За трасе КДС користити планиране трасе ТК водова.

3.10.2. Правила за изградњу водоводне и канализационе мреже

- Приликом отварања нових продора изградити планиране трасе јавне водоводне и канализационе мреже.
- Приликом изградње и прикључења нових објеката предвидети водомер за сваког новог потрошача засебно.
- Водомер сместити у прописно водомерно окно. у Једно водомерно окно се може сместити више водомера за сваког потрошача посебно, у складу са Условима које пропише ЈКП "Водовод и канализација" из Суботице
- Условне и одобрење за прикључење на јавну водоводну и канализациону мрежу затражити од ЈКП "Водовод и канализација" из Суботице.
- Одвођење санитарно-фекалних и атмосферских вода је решено прикључењем на планирану јавну канализациону мрежу.
- Квалитет ефлуента који се испушта у јавну канализациону мрежу мора испуњавати услове прописане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање (Сл. гласник РС 67/11, 48/2012 и 1/2016).

- Одвођење атмосферских вода са коловоза и паркинга решити путем сливника (тачкастих и подужних). Места сливника ускладити са попречним и подужним падовима нивелете.
- Паркинге по могућности градити од водопрпусних материјала.
- Приликом изградње, ниво подземне воде (у зависности од геомеханичких услова на терену) мора бити испод дна радне јаме.
- Дубина уколавања код водоводне мреже мора да обезбеди најмање 1.0 м слоја земље изнад цеви, док код канализационе мреже тај слој мора да буде најмање 0,8 м земље изнад цеви. Уколико се овај надслој не може обезбедити, трасу сместити у у заштитну цев. У случају потребе, извршити насипање терена како би се обезбедио прописани надслој.

IV ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНИРАНИХ РЕШЕЊА

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА

ПРЕГЛЕД ПРИКУПЉЕНИХ ПОДАТАКА И УСЛОВА НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА

У складу са чланом 48. **Закона о планирању и изградњи** („Сл. гласник РС” 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/19-др. Закон и 9/20) и чл 45 и 46 **Правилника о садржини начину и поступку израде докумената простоторног и урбанистичког планирања**(СЛ Гласник РСбр, 32/2019) ,а за потребе израде урбанистичког плана прибављени су услови од:

1. ЕЛЕКТРОПРИВРЕДА СРБИЈЕ

ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА

ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СУБОТИЦА

Сегедински пут 22-24

24000 СУБОТИЦА

Број:87.1.0.0.-Д.07.09.-226029 од 17.08.2020.

2. РЕПУБЛИКА СРБИЈА

МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ

Управа за инфраструктуру

Балканска 53, 11000 БЕОГРАД

Број : 13550-2 од 07.09.2020.

3. РЕПУБЛИКА СРБИЈА

МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА

СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ

Одељење за ванредне ситуације у Суботици

Број:09.30.1 број 217-11632/20-1

Датум:09.09.2020.

4. ПОКРАЈИНСКИ СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА

ЗДРАВСТВО И СОЦИЈАЛНУ ПОЛИТИКУ

Сектор за санитарни надзор Нови Сад

Одељење у Суботици

Суботица, Трг Лазара Нешића 1

Број:138-53-00565-2/2020-06 од 09.09.2020.

5. РЕПУБЛИЧКИ СЕИЗМОЛОШКИ ЗАВОД СРБИЈЕ

Ташмајдански парк ББ

11000 БЕОГРАД

Број : 02-357-1/2020 од 31.08.2020.

6. ЈКП „СУБОТИЦАГАС“

РАЗВОЈНО-ТЕХНИЧКО ОДЕЉЕЊЕ

Јована Микића 58

24000 СУБОТИЦА

Број:466-1/20 од 04.09.2020.

7.СРБИЈАГАС

КАНЦЕЛАРИЈА ИЗВРШНОГ ДИРЕКТОРА ЗА ИНВЕСТИЦИЈЕ

Народног фронта 12
21000 Н О В И С А Д
Број:2-129/20 од 26.08.2020.

8. ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ
“ТЕЛЕКОМ СРБИЈА” А. Д. БЕОГРАД
ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ, СЕКТОР ЗА
ФИКСНУ ПРИСТУПНУ МРЕЖУ, СЛУЖБА ЗА
ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ
САД, ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И
ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СУБОТИЦА
Првوماјска 2-4
24000 С У Б О Т И Ц А
Број:А335-240720/2 од 20.08.2020.

9. ЈКП „ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА”
Суботица, Трг Лазара Нешића 9/а
Број : I 2-156-2020 од 20.08.2020.

10. АД за управљање јавном железничком инфраструктуром „ИНФРАСТРУКТУРА
ЖЕЛЕЗНИЦЕ СРБИЈЕ” БЕОГРАД
11000 Београд, Немањина
Број : 2/2020-1457 од 16.06.2020.

11. АД за управљање јавном железничком инфраструктуром „ИНФРАСТРУКТУРА
ЖЕЛЕЗНИЦЕ СРБИЈЕ” БЕОГРАД
11000 Београд, Немањина
Број : 2/2020-1457 од 16.06.2020
Мишљење на нацрт плана

12. МЕЂУОПШТИНСКИ ЗАВОД ЗА
ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
С У Б О Т И Ц А
Трг Слободе број 1/3
Број :578-2/12 од 21.09.2020.