ГРАД СУБОТИЦА
GRAD SUBOTICA
SZABADKA VÁROS

PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA BLOK 144 SEVERNO OD SEGEDINSKOG PUTA I ISTOČNO OD ULICE PARTIZANSKIH BAZA (bivši kompleks kasarne "Kosta Nađ")

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

Skupština Grada Subotice, na 11. sednici
održanoj dana 04.10.2017.
donela je Odluku o donošenju Plana
pod brojem: I-00-350-57/2017

Predsednik Skupštine Grada Subotice
Tivadar Bunford, s.r.

Direktor:

PREDRAG RADIVOJEVIĆ, dipl.inž.građ

Subotica, oktobar 2017. godine

NARUČILAC:	**GRAD SUBOTICA**
NOSILAC IZRADE:	**GRADSKA UPRAVA – SEKRETERIJAT ZA GRAĐEVINARSTVO**
OBRAĐIVAČ:	**JP ZA UPRAVLJANJE PUTEVIMA, URBANISTIČKO PLANIRANJE I STANOVANJE S U B O T I C A**
BROJ UGOVORA:	**299-11/16**
NAZIV PLANA:	**PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA BLOK 144 SEVERNO OD SEGEDINSKOG PUTA I ISTOČNO OD ULICE PARTIZANSKIH BAZA (bivši kompleks kasarne "Kosta Nađ")**
ODGOVORNI URBANISTA	**TERTELI KAROLJ,** dipl.inž.arh, odgovorni urbanista
STRUČNI TIM:	**LASLO JUHAS**, dipl.inž.saobr. **SNEŽANA DAVIDOVIĆ**, dipl.inž.građ. **ANTE STANTIĆ**, el.inž. **GABOR POŠA**, inž.geod.
RUKOVODILAC SLUŽBE URBANISTIČKOG PLANIRANJA	**PETAR ANDRIĆ, dipl.inž.arh. odgovorni urbanista**

S A D R Ž A J :

OPŠTI DEO

1.1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU PLANA

1.2. OPIS OBUHVATA PLANA SA POPISOM KATASTARSKIH PARCELA

1.3. OPIS POSTOJEĆEG STANJA

1.3.1. POSTOJEĆA NAMENA PROSTORA I OSNOVNE URBANISTIČKE KARAKTERISTIKE PROSTORA

1.3.1.1.Postojeće stanje - bilans površina

1.3.2. POSTOJEĆA KOMUNALNA OPREMLJENOST PROSTORA

1.3.2.1. Analiza saobraćajnica

1.3.2.2. Analiza i kapaciteti javne i komunalne infrastrukture

1.3.2.2.1. Elektroenergetska, gasovodna i telekomunikaciona mreža

1.3.2.2.2. Vodovodna i kanalizaciona mreža

1.3.3. ANALIZA POSTOJEĆEG JAVNOG ZELENILA

P L A N S K I D E O

II PRAVILA UREĐENJA PROSTORA

2.1. OPIS I KRITERIJUMI PODELE NA KARAKTERISTIČNE CELINE I ZONE

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

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

2.4. PODELA ZEMLJIŠTA OBUHVAĆENOG PLANOM NA POVRŠINE JAVNE NAMENE I POVRŠINE OSTALE NAMENE

2.4.1. Popis parcela i opis lokacija za javne površine, sadržaje

2.4.2.Elementi za parcelaciju građevinskog zemljišta namenjenog za javne površine – ulice

2.5. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA UREĐENJE I IZGRADNJU POVRŠINA I OBJEKATA JAVNE NAMENE i MREŽE SAOBRAĆAJNE I DRUGE INFRASTRUKTURE, KAO I USLOVE ZA NJIHOVO PRIKLJUČENJE
2.5.1. Saobraćajne površine
2.5.2. Zelene površine
2.5.3. Objekti javne namene za koje predviđeno utvrđivanje opšteg interesa

2.6. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA MREŽE JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE
2.6.1. Elektroenergetska, gasovodna i telekomunikaciona mreža
2.6.2. Vodovodna i kanalizaciona mreža

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

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

2.9. USLOVI ZAŠTITE PROSTORA
2.9.1.*Uslovi i mere zaštite nepokretnih kulturnih dobara*
2.9.2. Uslovi i mere zaštite životne sredine i života i zdravlja ljudi
2.9.3. Uslovi za zaštitu od požara, elementarnih nepogoda, tehničko-tehnoloških nesreća i ratnih dejstava
2.9.4. Uslovi za evakuaciju otpada

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

2.11. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE

III PRAVILA GRAĐENJA

3.1. URBANISTIČKI USLOVI I PRAVILA GRAĐENJA PO ZONAMA
3.1.1. Zona Poslovno-komercijalne funkcije
3.1.2. Zona objekata javne namene
3.1.3. Zona višeporodičnog stanovanje sa poslovanjem

3.2. USLOVI ZA IZGRADNJU MOGUĆIH KOMPATIBILNIH NAMENA

3.3. USLOVI ZA ZAŠTITU SUSEDNIH OBJEKATA

3.4. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA KOJI SE ODNOSE NA SVE ZONE
3.4.1.Opšti uslovi za izgradnju objekata
3.4.2.Pravila za arhitektonsko i estetsko obikovanje elemenata objekata

3.5. POSEBNA PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA

3.6. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA

3.7. LOKACIJE ZA KOJE JE OBAVEZNA IZRADA PROJEKTA PARCELACIJE ili URBANISTIČKOG PROJEKTA

3.8. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU
3.8.1. Elektroenergetske, gasne i TT instalacije
3.8.2. Vodovod i kanalizacija

3.9. PRAVILA ZA IZGRADNJU POVRŠINA JAVNE NAMENE – ULICA
3.9.1. Pravila za izgradnju saobraćajne mreže
3.9.2. Pravila za izgradnju i uređenje zelenih površina

3.10. PRAVILA ZA IZGRADNJU MREŽE I OBJEKATA JAVNE INRASTRUKTURE SA USLOVIMA ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA MREŽU KOMUNALNE INFRASTRUKTURE
3.10.1. Pravila za izgradnju elektroenergetske, gasne i TT mreže
3.10.2. Pravila za izgradnju vodovodne i kanalizacione mreže

3.11. PRIKAZ OSTVARENIH URBANISTIČKIH PARAMETARA I KAPACITETA

IV GRAFIČKI PRILOZI

● **Grafički prilozi postojećeg stanja**

4.1. Izvod iz PGR VII

4.2. Postojeće stanje – namena površina u obuhvatu plana 1:1000

● **Grafički prilozi planiranih rešenja**

4.3. Geodetska podloga sa granicom Plana i objektima pod zaštitom 1:1000

4.4. Plan preovlađujuće namene površina u granicama plana sa lokacijama za javne površine sadržaje i objekte i podelom na karakteristične celine 1:1000

4.5. Regulaciono –nivelacioni plan sa analitičko – geodetskim elementima za obeležavanje 1:1000

4.6. Plan mreže i objekata infrastrukture sa sinhron planom 1:1000

V DOKUMENTACIJA

OPŠTI DEO

1.1. PRAVNI I PLANSKI I OSNOV ZA IZRADU PLANA

Na osnovu Odluke o izradi Plana detaljne regulacije za blok 144 severno od Segedinskog puta i istočno od Ulice Partizanskih baza (bivši kompleks kasarne "Kosta Nađ"), ("Službeni list Grada Subotica", broj 44/16), pristupilo se izradi Plana detaljne regulacije za blok 144 severno od Segedinskog puta i istočno od ulice Partizanskih baza (bivši kompleks kasarne "Kosta Nađ") u Subotici, (u daljem tekstu: Plan).

Sastavni deo Odluke je Rešenje Gradske uprave Grada Subotice – Sekretarijata za građevinarstvo broj: IV-05-350-18.2/2016 od 18.03.2016. godine, o nepristupanju strateškoj proceni uticaja uz Plan na životnu sredinu.

Naručilac plana je Grad Subotica, na osnovu Ugovora br. 299-11/16 zaključenog sa Javnim preduzećem "Direkcija za izgradnju Grada Subotica" (preduzeće promenilo poslovno ime u JP za upravljanje putevima, urbanističko planiranje i stanovanje Subotica), koje je obrađivač Plana.

Nosilac izrade Plana je Grad Subotica, Sekretarijat za građevinarstvo.

Pravni osnov za izradu Plana detaljne regulacije je;

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

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

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

Rani javni uvid je održan u trajanju od 15 dana u periodu od 21. novembra do 05. decembra 2016. godine. U toku trajanja ranog javnog uvida nije bilo pristiglih primedbi.

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

Izvod iz Plana generalne regulacije VII

Građenje objekata unutar postojećih kompleksa javnih funkcija utvrđeno je na osnovu pravila iz PGR-a, izuzev bloka 144 za čiji deo bloka je planirana mogućnost realizacije alternativne namene - komercijalnih delatnosti, pa je za ovaj blok propisana dalja razrada - izrada PDR-a.

1.2. OPIS OBUHVATA PLANA SA POPISOM KATASTARSKIH PARCELA

Predmetni prostor se nalazi u obuhvatu Plana generalne regulacije VII u Subotici ("Službeni list Grada Subotice" broj 11/2014 i 12/2014). Planom je označen kao blok 144 namenjen za objekte Javnih funkcija koji čini izgrađen i uređen prostor bivšeg kompleksa kasarne Kosta Nađ.

Granicom plana su obuhvaćene k.p. br. 17761 i 17762, K.O. Novi grad.

Granicu obuhvata plana čine:
-sa jugozapada regulacija Ulice Partizanskih baza
-sa jugoistoka regulacija Ulice Segedinski put
-sa severoistoka regulacija Ul. Jug Bogdana
-sa severozapada regulacija Ul. Vuka Mandušića

Granica obuhvata Plana iznosi 13,64 ha, i čine je sledeće koordinate tačaka:

R1	399252.586	107315.123
R2	399827.083	107414.921
R3	399878.784	107178.107
R4	399288.134	107097.133

1.3. OPIS POSTOJEĆEG STANJA

1.3.1.POSTOJEĆA NAMENA PROSTORA I URBANISTIČKE KARAKTERISTIKE PROSTORA

Planom obuhvaćen prostor čini površinu koja je bila u funkciji kasarne, a koja je već dugi niz godina izmeštena.

Unutar komleksa postoje sledeći objekti:

1. Tri objekta (bivši objekat Generalštaba, spavaona i sanitet-stacionar) orijentisana prema ulici Segedinski put koja su pod prethodnom zaštitom, izgrađeni su u stilu eklektike na početku 20. veka.
2. Dva objekta spavaone koji se nalaze u dubini parcele izgrađeni početkom 80-tih godina prošlog veka.
3. Objekat komande straže orijentisan prema Ulici Vuka Mandušića.
4. Niz objekata u funkciji nekadašnje kuhinje i vojničkog restorana lociranim uz regulaciju Ulice Vuka Mandušića
5. Zgrada ambulante izgrađena početkom 80-tih godina prošlog veka.
6. Objekat kotlarnice koji se nalazi na uglu Ulica Segedinski put i Partizanskih baza
7. Objekat magacina koji se nalazi uz regulaciju Ul. Partizanskih baza
8. dva hangara za tenkove
9. radionica za tenkove
10. magacin
11. kupatilo sa perionicom

12. "Manjež" objekat pod prethodnom zaštitom koji se koristio kao poligon sa simulacijom tenkovkog dejstvovanja.
13. Uređena parkovska površina sa poligonom za smotru i heliodromom.

Postojeća infrastrukturna mreža unutar kompleksa kasarne je snimljena i na osnovu toga je konstatovano postojanje sledećih objekata i vodova: elektro, telekomunikacionih, toplovodnih i vodovoda i kanalizacije. Planska razrada i prenamena predmetnog prostora zahteva dalja investiciona ulaganja koja podrazumevaju izgradnju novih infrastrukturnih objekata i vodova prema potrebama budućih potrošača.

Predmetni prostor sa južne strane tangira Državni put IIA reda br. 100 (M-22.1) koji omogućava dobru povezanost sa ostalim delovima grada.

1.3.1.1. POSTOJEĆE STANJE - BILANS POVRŠINA

NAMENA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	POVRŠINA (ha)	(%)
Saobraćajne površine – ulice (obodne)	4,69	34,38
Objekti u funkciji kasarne	1,5	11,0
Dvorišni deo kompleksa – neizgrađena površina	7,45	54,62
UKUPNO :	**13.64ha**	**100%**

1.3.2. POSTOJEĆA KOMUNALNA OPREMLJENOST PROSTORA

1.3.2.1. ANALIZA SAOBRAĆAJNICA

Granicom obuhvata plana obuhvaćene su ulice Partizanskih baza, Vuka Mandušića, Jug Bogdana i Segedinski put.

Planom obuhvaćena deonica ulice Segedinski put predstavlja ujedno i državni put IIA reda br.100 i planom je obuhvaćena deonica br. 10004 između čvorova 102 (petlja Subotica sever) i 10003 (Subotica centar). Prema postojećem stanju izgrađen je kolovoz širine 12.0 m, biciklističke staze sa obe strane kolovoza i pešačka staza sa južne strane. Na trasi državnog puta prema postojećem stanju kod sledećih orijentacionih stacionaža se nalaze raskrsnice i priključci:

- 26+188 raskrsnica sa ulicom Jug Bogdana, na trasi državnog puta izgrađena je traka za leva skretanja i razdelno ostrvo. S obzirom da ova raskrsnica zadovoljava i u pogledu potrebne propusne moći i bezbednosti ona se planom zadržava prema postojećem stanju,
- 26+274 priključak servisne saobraćajnice sa južne strane državnog puta koja je izgrađena prema Planu generalne regulacije „VII“ za zone „Kertvaroš“ i „Novi grad“ i delove zona „Mali Radanovac“, „Radanovac“ i „Palic“ u Subtici (“Službeni glasnik Grada Subotice”, br. 11/2014 i 12/2014). Trasa servisne saobraćajnice kao i regulacione linije državnog puta i servisne saobraćajnice definisane su ovim planom generalne regulacije i one se preuzimaju celosti. Na trasi državnog puta izgrađene su trake za leva skretanja prema priključku kao i trake za usporenje i isključenje sa državnog puta.
- 26+377 priključak kompleksa bivše kasarne, planom se ukida ovaj priključak,

- 26+424 priključak komercijalnog kompleksa sa južane strane državnog puta, one se zadržava do izgradnje servisne saobraćajnice ali i ona se planom ukida,
- 26+481 priključak kompleksa bivše kasarne, planom se ukida ovaj priključak,
- 26+500 i 26+545 priključci sa južne strane državnog puta za potrebe „Sutrans“-a i na planiranu servisnu saobraćajnicu. Priključci se planom zadržavaju.
- 26+615 priključak kompleksa bivše kasarne, koji se planom zadržava uz potrebne korekcije priključka,
- 26+753 raskrsnica Segedinskog puta i ulice Partizanskih baza. S obzirom da ova raskrsnica zadovoljava i u pogledu potrebne propusne moći i bezbednosti ona se planom zadržava prema postojećem stanju.

U ulici Partizanskih baza prema postojećem stanju izgrađen je kolovoz širine 7.0 m i pešačka staza sa istočne strane ulice. Ova ulica prema kategorizaciji gradskih saobraćajnica je gradska saobraćajnica I reda. Regulaciona širina ove ulice nije dovoljna za izgradnju potrebne komunalne i saobraćajne infrastrukture s obzirom da na nekim mestima udaljenost regulacione linije od ivice kolovoza iznosi svega ~ 1 m, te potrebno je izvršiti određene korekcije.

U ulici Vuka Mandušića prema postojećem stanju izgrađen je kolovoz širine 5.0 m i pešačka staza sa severne strane ulice. Ova ulica prema kategorizaciji gradskih saobraćajnica je gradska saobraćajnica II reda. Regulacionu širinu južne strane ulice potrebno je korigovati zbog asimetrično izgrađenog kolovoza u ulici radi omogućavanja izgradnje potrebne saobraćajne i komunalne infrastrukture.

U ulici Jug Bogdana prema postojećem stanju nije izgrađena saobraćajna infrastruktura. Ova ulica prema kategorizaciji gradskih saobraćajnica je stambena ulica. Regulacionu širinu ulice potrebno je korigovati u skladu sa planiranom saobraćajnom i komunalnom infrastrukturom.

Na prostoru bloka 144 odnosno na prostoru bivše kasarne ne postoji izgrađena saobraćajna infrastruktura koja se zadržava.

1.3.2.2. ANALIZA I KAPACITETI JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

1.3.2.2.1. Elektroenergetska, gasovodna i telekomunikaciona mreža

Na prostoru u granicama obuhvata Plana izgrađena je elektroenergetska mreža na oba naponska nivoa, i to u ulicama koje okružuju predmetni prostor. Srednjenaponska mreža izvedena je na 20 kV naponskom nivou delom podzemno, u ulicama Segedinski put, i delimično u ulicama Partizanskih baza i Vuka Mandušića, dok je niskonaponska mreža izgrađena uglavnom nadzemno i to u ulicama Vuka Mandušića i Jug Bogdana.

Na predmetnom prostoru postoji jedna trafostanica BTS „Kasarna“ koja zbog eksploatacionih problema ne može da napaja buduće objekte na predmetnoj lokaciji.

Distributivna gasovodna mreža je izgrađena na prostoru obuhvata Plana, takođe samo u rubnim delovima, i to u ulicama Partizanskih baza, Vuka Mandušića i Jug Bogdana i sastoji se od distributivne gasovodne mreže od polietilena PE 80 različitih dimenzija.

Što se tiče vrelovodne infrastrukture, ona je prisutna samo u ulici Partizanskih baza u vidu ukinutog vrelovodnog priključka. Razvoj vrelovodne mreže na premetnom području nije predviđen.

Na predmetnom prostoru postoji izgrađena podzemna telekomunikaciona infrastruktura u svim ulicama koje ukružuju prostor obuhvata Plana, dok je KDS infrastruktura izgrađena samo u delu ulice Partizanskih baza.

1.3.2.2.2. Vodovodna i kanalizaciona mreža

Na prostoru u granicama obuhvata Plana izgrađena je distributivna vodovodna mreža AC Ø 100 duž Puta partizanskih baza i ulice Vuka Mandušića, PE Ø 63 u ulici Jug Bogdana i PVC Ø 160 na delu Segedinskog puta.

Na prostoru u granicama obuhvata Plana izgrađena je javna kanalizaciona mreža na delu ulice Vuka Mandušića AC Ø 500 i duž Puta partizanskih baza B 600/900 mm (deo sliva kolektora VI) i duž dela ulice Vuka Mandušića (AC Ø 250, AC Ø 300 i AC Ø 400), ulice Jug Bogdana (AC Ø 250) i duž dela Segedinskog puta (AC Ø 500) kao delovi sliva kolektora VII.

1.3.3. ANALIZA POSTOJEĆEG JAVNOG ZELENILA

Javne zelene površine

U obuhvatu Plana (kompleks bivše kasarne) postoji uređena zelena površina parkovskog karaktera sa betonskim platoom u centru koji je služio za smotru vojnika i kao heliodrom.

U regulacijama obodnih ulica postoje delimično uređeni drvoredi. Linearni pojas uličnog zelenila zastupljen je u Ul. Partizanskih baza, V. Mandušića i Jug Bogdana.

P L A N S K I D E O

II PRAVILA UREĐENJA PROSTORA

2.1. OPIS I KRITERIJUMI PODELE NA KARAKTERISTIČNE CELINE I ZONE

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

Prostor unutar granice plana podeljen je na četiri zone:

A) Zona JAVNE NAMENE
- Kompleks predškolske ustanove
- Kompleks obrazovnog ili univerzitetskog centra
- javna zelena površina parkovskog karaktera

B) Zona POSLOVNO-KOMERCIJALNIH SADRŽAJA

C) Zona VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA SA POSLOVANJEM

Korigovanim i planiranim regulacionim linijama ulica građevinske zone (celine) su podeljene na urbanističke blokove. Planom detaljne regulacije blokovi su identifikovani u okviru određene građevinske zone.

U skladu sa planskim rešenjem prostor unutar granice Plana podeljen je na 5 (pet) blokova označenih od A do E na grafičkim prilozima.

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

Osnovni cilj izrade Plana je definisanje pravila uređenja i građenja unutar bloka 144 definisanog **Plan generalne regulacije VII** i utvrđivanje planiranih namenskih zona.

Osnovni ciljevi izrade plana su:

- Utvrđivanje površina za javne namene u cilju formiranja kompleksa objekata Javne namene i to iz oblasti: obrazovanja, kulture, socijalne zaštite i sporta. Osim toga utvrdiće se javne zelene površine i prostori za rekreaciju.

- Utvrđivanje namene zemljišta na površinama za ostale namene i definisanje pravila građenja i uređenja za planiranu zonu Poslovno-komercijalnih sadržaja i zonu višeporodičnog stanovanja sa poslovanjem.

- Jasno definisano razgraničenje predmetnog prostora prema namenskim celinama.

- Utvrđivanje površina za javne i ostale namene u cilju formiranja nove i korekcije postojeće ulične mreže i stvaranja uslova za izgradnju saobraćajne i druge infrastrukture.

- Stvaranje urbanističkog kontinuiteta između predmetnog prostora i zone neposrednog okruženja koje čine postojeći poslovno-trgovački kompleksi (024 Trgopromet, Shoppi Retail park, Mega Roda), tako da se omogući povezana i kompaktna funkcionalno-namenska celina u širem prostoru.

Prostor unutar obuhvata plana je specifičan po položaju u gradskom tkivu jer se nalazi uz veoma značajnu gradsku saobraćajnicu Državni put IIA reda br. 100 (M-22.1) Segedinski put.

Rešavanje saobraćaja unutar predmetnog prostora iziskuje uvođenje Servisne saobraćajnice paralelno sa Segedinskim putem koja će imati jedan priključak na Državni put IIA reda br. 100 (M-22.1). Ovakvo rešenje izabrano je zbog izvođenja što manjeg broja priključaka na državni put. Planskim rešenjem utvrdiće se i nova pravilna ortogonalna saobraćajna mreža radi obezbeđenja pristupa planiranim višeporodičnim stambenim i poslovnim kompleksima.

Planirane regulacione linije su pravolinijske i seku se skoro pod pravim uglovima čime obrazuju geometrijski pravilne površine – blokove, sa mogućnošću njihove parcelacije na pravilne pravougaone, a samim tim i funkcionalne građevinske parcele višeporodičnih stambenih i poslovnih kompleksa.

Planom detaljne regulacije definisani su prostori za građenje novih objekata. Minimalna udaljenost planiranih objekata definisana je udaljenošću građevinskih linija od planiranih regulacionih linija saobraćajnica.

Prostornom reorganizacijom nekadašnjeg kompleksa kasarne “Kosta Nađ“ u smislu formiranja novih poslovno-komercijalnih i višeporodično stambenih kompleksa - blokova doći će do intenzivnijeg razvoja prostora kroz unapređenje sadržaja sa potrebama socijalnog i ekonomskog

razvoja grada, kao i dopunom zone potrebnim sadržajima javne i prateće namene koji će doprineti poboljšanju uslova stanovanja u široj urbanističkoj celini i neposrednom okruženju.

Budućom prostornom organizacijom treba da se obezbedi harmoničan odnos između izgrađenih objekata u okruženju i planiranih fizičkih struktura u pogledu položaja objekata u odnosu na regulacione linije i linije granica građevinske parcele, najvećih dozvoljenih spratnosti, materijalizacije i oblikovnih karakteristika.

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

Plansko rešenje ima za cilj formiranje jedinstvenog savremenog urbanog ambijenta koji će potencijalnim sadržajima, ali i vizuelnim odlikama oplemeniti gradsko tkivo.

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

U okviru obuhvaćenog prostora urbanističke celine – zone sa prostorno – namenskim podcelinama u okviru istih uređuju se u skladu sa planiranom funkcijom i načinom korišćenja prostora, kao neodvojivi, međuzavisni, harmonično povezani i usaglašeni delovi celine:

- **ZONA JAVNE NAMENE prostire se na površini bloka B**

U okviru postojećih objekata javne namene koji se Planom zadržavaju (objekat spavaone koji je pod prethodnom zaštitom orijentisan prema ulici Segedinski put, izgrađen u stilu eklekticizma i dva objekta vojničke spavaone koji se nalaze u dubini parcele izgrađeni početkom 80-tih godina) moguće je sprovesti rekonstrukciju, adaptaciju, sanaciju, dogradnju manjih pomoćnih ili infrastrukturnih objekata na osnovu Lokacijskih uslova a na osnovu pravila uređenja i građenja definisanim PDR-om uz uslov uklapanja u indekse izgrađenosti i iskorišćenosti prostora utvrđene za kompleks i važećim propisima i normativima za određenu namenu objekata. U slučaju značajnije rekonstrukcije i reorganizacije kompleksa, odnosno izgradnje novih objekata u cilju proširenja postojećih kapaciteta ili izgradnje nedostajućih sadržaja obavezna je izrada urbanističkog projekta za potrebe urbanističko – arhitektonskog oblikovanja površina javne namene.

U slučaju formiranja novih kompleksa javne namene (npr. Predškolske ustanove..) propisuje se dalja razrada Urbanističkim projektom.

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

- **ZONA POSLOVNO-KOMERCIJALNIH SADRŽAJA prostire se na površini bloka A**

U okviru zone Planom se zadržava izuzetno samo objekat pod prethodnom zaštitom orijentisan prema ulici Segedinski put, izgrađen u stilu eklekticizma nekadašnji "Generalštab" koji će se rekonstruisati u cilju prenamene u poslovno-komercijalni objeat koji je moguće dograditi ali pod uslovima i detaljnim merama zaštite Međuopštinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture Subotica.

Preovlađujuća namena planiranih objekata unutar bloka A je poslovno-komercijalnih sadržaja uglavnom tercijarni sektor: ugostiteljstvo, trgovina, poslovanja, turizma i bankarstva. Uz nabrojane delatnosti dozvoljena je izgradnja objekata sporta i rekreacije kao kompatibilne namene.

Unutar zone je strogo zabranjena izgradnja stambenih, proizvodnih i skladišnih objekata.

Za dalju urbanističku razradu prostora ili pojedinačnih prostornih celina unutar zone obavezujuća je izrada Urbanističkog projekta. Izuzetak čini adaptacija i sanacija postojećeg zaštićenog objekta Generalštaba koja se može vršiti na osnovu Lokacijskih uslova a na osnovu pravila uređenja i građenja definisanih PDR-om.

- **ZONA VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA SA POSLOVANJEM prostire se na površinama blokova C, D i E**

Planirana izgradnja objekata u zoni višeporodičnog stanovanja sa poslovanjem ima za cilj formiranje jedinstvenog urbanog ambijenta, koji će potencijalnim sadržajima ali i vizuelnim odlikama oplemeniti prostor.

Planskim rešenjem menja se namena zemljišta a nova namena zahteva drugačiju parcelaciju.

Minimalna veličina parcele u zoni višeporodičnog stanovanja sa poslovanjem je cca 1000 m² , dok je minimalna širina 30 m.

U zoni VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA dozvoljeno je građenje sledećih objekata:

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

Delovi objekta prizemlje (delovi orijentisani prema Ulicama Segedinski put, Vuka Mandušića i Jug Bogdana i prvi sprat samo kao celina sa prizemnim delom) mogu biti namenjeni poslovanju koje je kompatibilno sa stanovanjem.

Veličina građ. parcele uslovljena je i organizacijom i uređenjem građ. parcele tako da se na njoj obezbede parking ili garažna mesta i to jedno parking mesto po stambenoj jedinici, a za poslovne sadržaje 1PM na 70m² korisne površine objekta.

Novoplanirane objekte planirati kao slobodnostojeće ili u prekinutom nizu sa ciljem da se unutar bloka oformi unutrašnje dvorište, uređeno u funkciji pristupa objektima, prostora za parkiranje vozila, prostorima za igru dece, odmor, zelenih površina za rekreaciju i relaksaciju stanovnika.

Ukoliko postoji interes investitora da ceo blok gradi istovremeno neophodno je formirati građevinsku parcelu čije granice su granice regulacije javnih površina, a gabariti objekata se formiraju tako da čine poluzatvoren blok do 50% izgrađenosti. Prilikom projektovanja bloka kao celine posebno voditi računa o stvaranju novog ambijenta i identiteta prostora.

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

Dubina stambenog trakta objekta je najviše 15 m.

Maksimalna spratnost objekata je P+5+Pe (povučena etaža). Maksimalna visina venca povučene etaže je 23,0m.

Povučenom etažom smatra se fasadno platno poslednje etaže povučeno pod uglom od 57˚ u odnosu na horizontalnu ravan, odnosno fasadno platno povučeno za minimalno 1,5 metara od fasade nižih spratova. Krov iznad povučene etaže projektovati kao plitak kosi krov (do 15˚) sa odgovarajućim krovnim pokrivačem.

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

Planirane objekte uz saobraćajnicu ukoliko u prizemlju sadrže stambene prostorije predvideti obavezno sa visokim prizemljem.

Ispadi – prepusti nadstrešnice i drugi građevinski elementi se projektuju u skladu sa važećim pravilnikom iz ove oblasti.

Nije dozvoljeno ograđivanje parcela.

Minimalan procenat zelenih površina na parceli iznosi 20%, ne računajući eventualne ozelenjene površine za parkiranje.

Planom su utvrđene optimalne vrednosti površina i to:

- 50 % pod objektima,
- 20 % saobraćajne površine i
- 30 % zelenilo bloka.

U cilju zadovoljenja potreba za mirujući saobraćaj predvideti parkinge u dvorištu planiranih višeporodičnih objekata. Parking prostor može se oformiti i na prostoru između ulične građevinske linije i regulacione linije.

U okviru dvorišta i u prizemlju planiranih objekata sa dvorišne strane dozvoljena je izgradnja garaža. Broj parking mesta odnosno garaža dimenzionisati u odnosu na planirani broj stanova i poslovnih prostora tj. 1 parking – garažno mesto na jedan stan odnosno za poslovanje na 70 m² korisnog prostora.

U cilju arhitektonsko-urbanističke razrade predmetnih blokova C, D i E propisuje se obavezna izrada Urbanističkog projekta. Urbanističkim projektom je moguće razraditi celokupan blok ali i pojedinačnu parcelu unutar predmetnih blokova ako se naknadnom parcelacijom izdvoje parcele formirane prema uslovima propisanim ovim Planom.

Kompatibilne namene u zoni su trgovina, ugostiteljstvo, zanatstvo i druge usluge, kao i ostali objekti javne namene koji mogu biti u svim oblicima svojine, sport i rekreacija.

BILANS POVRŠINA

PLANIRANO STANJE

NAMENA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	**POVRŠINA (ha)**	**(%)**
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE (obodne, interne-stambene i servisna saobraćajnica)	**6,49**	47.58
JAVNI OBJEKTI OD OPŠTEG INTERESA Kompleks predškolske ustanove Kompleks obrazovnog ili univerzitetskog centra Javna zelena površina parkovskog karaktera	1,82	13.35
ZONA POSLOVNO-KOMERCIJALNIH SADRŽAJA	**1,94**	14.22
ZONA višeporodičnog STANOVANJA sa POSLOVANJEM	**3,39**	24.85
UKUPNO:	**13,64**	**100%**

2.4. PODELA ZEMLJIŠTA OBUHVAĆENOG PLANOM NA POVRŠINE JAVNE NAMENE I POVRŠINE OSTALE NAMENE

Na osnovu utvrđenog režima korišćenja prostora izvršena je podela zemljišta u granicama Plana na:

POVRŠINE JAVNE NAMENE koje obuhvataju prostor veličine **8,31 ha,** i
POVRŠINE OSTALE NAMENE koji obuhvata prostor veličine **5,33 ha.**

Podela zemljišta obuhvaćenog planom prema namenskim zonama sa regulacijom javnih površina – ulica definisana je na grafičkom prilog br. 4.4.

- **Površine javne namene**

Površine javne namene su prostori određeni planom za uređenje javnih površina za koje je predviđeno utvrđivanje javnog interesa.

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

Javne površine

- Postojeće i planirane saobraćajnice
- Planirani kompleks predškolske ustanove
- Planirani kompleks obrazovnog ili univerzitetskog centra
- Planirana javna zelena površina parkovskog karaktera

- **Površine za ostale namene**

Površine za ostale namene unutar obuhvata Plana predstavljaju zemljište namenjeno za izgradnju objekata u zoni komercijalno-poslovnih sadržaja i zoni višeporodičnog stanovanja sa poslovanjem, a koje nije planom određeno kao površina javne namene.

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

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

PDR-om za površine javne namene predviđeni su (u svemu kao na grafičkom prilogu br. 4.5. Regulaciono – nivelacioni plan sa analitičko –geodetskim elementima za obeležavanje):

- Planirani kompleks Predškolske ustanove - potrebno je parcelacijom formirati parcelu u površini od cca 4500 m^2
- Planirani kompleks obrazovnog centra (osnovnog ili srednjeg obrazovanja) - potrebno je parcelacijom formirati parcelu u površini od cca 5000 m^2

- Planirani kompleks Univerzitetskog centra - potrebno je parcelacijom formirati parcelu u površini od cca 5000 m^2
- Planirana javna zelena površina parkovskog karaktera - potrebno je parcelacijom formirati parcelu u površini od cca 3700 m^2

Planskim rešenjem regulacije postojećih obodnih ulica (Segedinski put, Partizanskih baza, Vuka Mandušića i Jug Bogdana) se delimično koriguju.

Javne površine -postojeće i planirane ulice

Postojeće korigovane i planirane regulacije ulica (6,49ha) unutar kojih je planirana izgradnja saobraćajne infrastrukture (kolovoz, trotoar, biciklistička staza, hortikulturna uređenja slobodnih površina - javne zelene površine) u skladu sa rangom saobraćajnice, kao i komunalne infrastrukture (elektroenergetska, gasna i telekomunikaciona mreža sa objektima, vodovodna i kanalizaciona mreža) u skladu sa studijama i planovima razvoja definisanih od strane nadležnih institucija i preduzeća definisane su u cilju stvaranja uslova za izgradnju objekata u zoni poslovno-komercijalnih sadržaja i višeporodičnog stanovanja sa poslovanjem.

Spisak katastarskih parcela koje se u celini ili delom namenjuju formiranju javnih površina (ulica)

Postojeće obodne ulice

Državni put IIA reda br. 100 (M-22.1) Segedinski put
Gradska magistrala Ulica Partizanskih baza
Ulica Vuka Mandušića i Jug Bogdana

Novoplanirane ulice

1 Servisna saobraćajnica
2 Sabirne saobraćajnice
2 Stambene saobraćajnice

Sve navedene parcele pripadaju katastarskoj opštini Novi grad.

U slučaju neusaglašenosti brojeva navedenih parcela i brojeva parcela na grafičkom prikazu broj 4.5. Regulaciono – niveklacioni plan sa analitičko geodetskim elementima za obeležavanje važi grafički prikaz.

2.4.2. Elementi za parcelaciju građevinskog zemljišta namenjenog za javne površine - ulice

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

Analitičko-geodetski podaci za obeležavanje granica građevinskog zemljišta namenjenog za javne površine i izgradnju objekata javne namene utvrđeni su udaljenostima od postojećih regulacionih i međnih linija ili koordinatama prelomnih tačaka u svemu kao na grafičkom prilogu 4.5.

R1	399309.384	107148.934	R5	399401.224	107320.258
R2	399303.644	107153.147	R6	399404.659	107317.789
R3	399281.635	107290.164	R7	399428.498	107169.379
R4	399289.913	107301.684	R8	399426.005	107165.983

R9	399446.786	107169.021
R10	399443.341	107171.550
R11	399419.455	107320.258
R12	399421.938	107323.714
R13	399531.087	107341.927
R14	399534.488	107339.453
R15	399557.029	107188.272
R16	399557.486	107185.206
R17	399573.175	107208.824
R18	399569.764	107211.357
R19	399550.273	107342.087
R20	399552.789	107345.548
R21	399635.062	107359.276
R22	399638.463	107356.803
R23	399658.221	107224.289
R24	399655.695	107220.888
R25	399675.485	107223.781
R26	399672.074	107226.314
R27	399652.274	107359.108
R28	399654.791	107362.569
R29	399738.406	107372.691
R30	399760.453	107239.235
R31	399757.973	107235.841
R32	399777.765	107238.735
R33	399774.308	107241.260
R34	399752.293	107374.524
R35	399814.601	107381.530
R36	399842.325	107248.173
R37	399844.818	107235.391
R38	399840.883	107229.771

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

2.5.1. OBJEKTI JAVNE NAMENE

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

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

Planom detaljne regulacije u skladu sa urbanističkim normativima i standardima za određene delatnosti, prema predviđenom broju stanovnika i radijusu opsluživanja kojim se obezbeđuje ravnomerna pokrivenost svih delova grada, planirani su novi prostori od cca 1,82ha za izgradnju objekata Predškolske ustanove i rekonstrukciju u cilju prenamene postojećih vojnih objekata u komplekse obrazovnih ustanova (osnovnog, srednjeg i visokoškolskog).

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

Uređivanje građevinskog zemljišta namenjeno za javne površine vrši se u skladu sa srednjoročnim programom uređivanja.

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

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

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

PREDŠKOLSKA USTANOVA

U skladu sa očekivanim povećanjem broja korisnika – dece predškolskog uzrasta usled planirane izgradnje stambene zone u blokovima C, D i E, planirana je izgradnja novog objekta predškolske ustanove u bloku B. Dimenzionisanje kapaciteta nove PU usaglašavaće se sa novonastalim potrebama okolnog stambenog područja koje gravitira prema njemu, čija će se gustina neminovno povećati formiranjem nove stambene zone koja nije obuhvaćena postojećom mrežom ustanova ove namene.

Prilikom odabira predmetne lokacije uzeta je u obzir činjenica da su rubni delovi predmetnog bloka namenjeni stanovanju srednjih gustina.

OBJEKTI OSNOVNOG ILI SREDNJEG OBRAZOVANJA

Kapaciteti i nivo opremljenosti objekata Osnovnog i Srednjeg obrazovanja na nivou grada nije usaglašen, pošto postojeće škole pretežno ne ispunjavaju propisane standarde, jer ne poseduju fiskulturne sale ili nemaju potrebne otvorene sportske površine i odgovarajući dvorišni prostor.

Postojeći objekti srednjih škola u Subotici su pretežno locirani u užem i širem centru gradskog naselja, a izuzetak predstavlja srednja medicinska škola koja se nalazi u blizini opšte bolnice. Objekti su pretežno neodržavani dugi niz godina, pa je potrebno adaptacijom i dogradnjom objekata koje su kod nekih škola već urađene, osavremeniti školski prostor i opremu i proširivanjem školskih komplesa obezbediti uslove njihovog korišćenja u skladu sa standardima.

Dalje poboljšanje uslova obrazovanja i nedostatak prostora prema strategiji iz Generalnog plana biće prevaziđeno adaptacijama i dogradnjama postojećih objekata i proširenjem kompleksa, gde za to postoje tehničke i prostorne mogućnosti.

Usled novonastale situacije kojom se pruža mogućnost promene namene postojeća dva objekta nekadašnjih vojničkih spavaona izgrađenih u centralnoj zoni kompleksa nekadašnje kasarne Kosta Nađ. Ovim se pruža mogućnost za poboljšanje ili čak i proširenje mreže i kapaciteta postojećih ili osnivanje novih obrazovnih centara u zoni bloka B predmetnog plana.

Ovom inicijativom stiču se uslovi na nivou grada da se unapredi standard i proširi mreža obrazovnih centara.

OBJEKTI VIŠEG I VISOKOŠKOLSKOG OBRAZOVANJA

U skladu sa preporukama iz Prostornog plana Republike Srbije za javne službe od posebnog značaja, prema hijerarhijskom nivou grada Subotice kao regionalnog centra u ovu grupu spadaju objekti u oblasti obrazovanja (višeg i visokog obrazovanja, učeničkog i studentskog standarda). Ovakve organizacije pored građana koriste i stanovnici područja koje gravitira ka Subotici kao centru severnobačkog okruga, odnosno regionalnom centru pa prema tome moguće je planirati i nove centre koji mogu biti u svim oblicima svojine. U ovom slučaju postojeći objekat pod zaštitom koji se koristio kao vojnička spavaona (objekat uz Segedinski put) planiran je za rekonstrukciju u cilju prenamene.

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

TRAFOSTANICE

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

BILANS POVRŠINA LOKACIJA ZA IZGRADNJU JAVNIH OBJEKATA

JAVNI OBJEKTI OD OPŠTEG INTERESA u bloku B	**Pov. u ha**
Kompleks predškolske ustanove	0.45
Kompleks osnovnog ili srednjeg obrazovanja	0.5
Kompleks univerzitetskog centra	0,5
javna zelena površina parkovskog karaktera	0,37
UKUPNO	**1,82**

2.5.2. SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

Planom detaljne regulacije planirane su korekcije na uličnoj i saobraćajnoj mreži u cilju povećanja propusne moći i bezbednosti odvijanja saobraćaja prema sledećem.

Na trasi državnog puta DP IIA br. 100 (Segedinski put) rešenje južne strane državnog puta preuzima se iz Plana generalne regulacije „VII“ za zone „Kertvaroš“ i „Novi grad“ i delove zona „Mali Radanovac“, „Radanovac“ i „Palic“ u Subtici (“Službeni glasnik Grada Subotice”, br. 11/2014 i 12/2014) s tim da su određeni delovi ovog plana već realizovani. Predmetnim planom detaljne regulacije planirane kod sledećih orijentacionih stacionaža izmene na trasi državnog puta:

- 26+274, kod ove stacionaže planirana je dogradnja četvrtog kraka raskrsnici za potrebe priključenja planirane servisne saobraćajnice sa severne strane državnog puta uz dogradnju trake za leva skretanja na državnom putu kako je to i prikazano na grafičkom prilogu,
- 26+615, planirana je rekonstrukcija postojećeg priključka kasarne u tzv. jednosmerni priključak gde se dozvoljava desno skretanje na državni put iz pravca Ul. Nova-1 i desno skretanje sa državnog puta preko dograđene trake za isključenje u ul. Nova-1.
- 26+377, 26+481, 26+424 priključci se planom ukidaju, s tim da priključak kod orijentacione stacionaže 26+424 mora ostati u funkciji do izgradnje servisne saobraćajnice.
- 26+500 i 26+545 priključci za potrebe „Sutrans“-a nakon izgradnje servisne saobraćajnice ostaju u funkciji kao tzv. jednosmerni priključci na servisnu saobraćajnicu i preko servisne saobraćajnice kao direktan ulaz u kompleks.

<u>Izmene su u skladu sa pribavljenim Uslovima JP Putevi Srbije broj: 953-10127/17-1 od dana 30.05.2017. koji su deo dokumentacije Plana.</u>

Planom je određena i nova regulaciona širina državnog puta sa korekcijama postojeće regulacione širine sa južne strane prema prethodno pomenutom Planu generalne regulacije dok je sa severne strane ulice regulaciona širina ulice određena ovim planom i ona iznosi od 30 do 34 m kako je to i definisano na grafičkom prilogu.

U ulici Partizanskih baza na kolovozu su izvršene korekcije kod raskrsnice sa ulicom Vuka Mandušića u cilju poboljšanja geometrije a samim tim i prohodnosti raskrsnice. Zapadna regulaciona linija ove ulice definisana je gore pomenutim Planom generalne regulacije i ona se preuzima u celosti, dok je istočna regulaciona linija ulice definisana ovim planom tako da sada regulaciona širina ulice iznosi 24.0 m. U regulacionoj širini ulice planirana je izgradnja pešačkih staza sa obe strane ulice i biciklističke staze sa istočne strane ulice kako je to i prikazano na grafičkom prilogu. Iz ove ulice moguće je otvoriti priključak prema planiranom komercijalnom sadržaju u bloku A a konačno mesto priključka biće određeno daljom razradom Urbanističkim projektom.

U ulici Vuka Mandušića planirano je proširenje regulacione širine ulice sa južne strane ulice tako da sada udaljenost od osovine kolovoza do regulacione linije iznosi 9.6 m. Planom je predviđeno dogradnja kolovoza u ovoj ulici tako da sada ukupna širina kolovoza iznosi 6.0 m. Sa južne strane ulice planirano je izgradnja pešačke i biciklističke staze. Iz ove ulice moguće je otvoriti priključak prema planiranom komercijalnom sadržaju u bloku A a konačno mesto priključka biće određeno daljom razradom Urbanističkim projektom.

U ulici Jug Bogdana planirano je proširenje regulacione širine sa zapadne strane ulice tako da celokupna regulaciona širina sada iznosi 20m. S obzirom da u ulici nije izgrađena saobraćajna infrastruktura planom je predviđena izgradnja kolovoza širine 6.0 m, pešačkih staza sa obe strane ulice i biciklističke staze sa zapadne strane ulice u svemu prema grafičkom prilogu.

Na prostoru između regulacione linije blokova C, D i E i regulacije Segedinskog puta planirana je izgradnja servisne saobraćajnice sa regulacionom širinom ulice od 18.0 m sa izgradnjom kolovoza širine 6.0 m i sa mogućnošću izgradnje javnog parkinga sa obe strane kolovoza u skladu sa potrebama. Na predmetnom prostoru je planirano dalje otvaranje 4 nove ulice koje treba da obezbede pristup planiranim sadržajima u okviru bloka. Ulice Nova-1 i Nova-2 planirane su kao sabirne ulice sa regulacionim širinama 15.0 i 16.0 m sa širinom izgrađenog kolovoza od 6.0 m. Ulice Nova-3 i Nova-4 planirane su kao stambene ulice sa regulacionim širinama od 14.0m i sa planiranom širinom kolovoza od 6.0 m. U ulici Nova-1 je takođe planirana izgradnja javnog parkinga u regulacionoj širini ulice za potrebe planiranih javnih objekata sa istočne strane ulice. Rešenje pristupa kao i parking prostora u okviru planiranih javnih funkcija u bloku B, (prikazano na graf. prilogu br. 4.5.) je orijentacionog karaktera pa su moguće izmene u cilju poboljšanja tehničkog rešenja kroz dalju razradu Urbanističkim projektom. U svim planiranim ulicama planirana je izgradnja pešačkih staza prema grafičkom prilogu.

2.5.3. ZELENE POVRŠINE

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

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

A. Ulično zelenilo
B. Zelenilo oko javnih objekata
C. Javne zelene površine parkovskog karaktera
D. Zelenilo u okviru poslovno-komercijalnih kompleksa
E. Zelenilo u okviru višeporodično stambenih kompleksa

A) Ulično zelenilo

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

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

Postojeći drvoredi koji predstavljaju kvalitetan dendrološki materijal se planiraju zadržati i sačuvati adekvatnim merama zaštite i održavanja, a popunu i nastavljanje drvoreda u istoj ulici potrebno je vršiti istom vrstom drveća kako bi drvored činio jedinstvenu estetsku celinu.

Po potrebi treba zameniti bolesne i stare sadnice novima, koje treba da budu prilagođene uslovima rasta u uličnim profilima.

Nove drvorede treba podići gde to dozvoljavaju prostorni uslovi.

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

Kod podizanja drvoreda koristiti sledeći sadni materijal:
Acer sp. - javori
Celtis occidentalis - američki koprivić
Fraxinus augustifolia - poljski jasen
Koelreuteria paniculata - kelreuterija
Tilia argentea - srebrna lipa
LJuercus robur pyramidalis - piramidalni hrast odnosno posebno oblikovane sadnice za drvored
Crataegus sp. - glogovi
Hibiscus syriacus - hibisk itd.

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

B) Zelenilo oko javnih objekata

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

Karakter ovakvih zelenih površina proističe uglavnom iz njihovog položaja i uloge – upotpunjavanje arhitekture javnog objekta i isticanje njegovog značaja i monumentalnosti. Najčešće se radi o zelenilu koje ne služi javnom korišćenju u uobičajenom smislu , ali estetski efekat ovakvog zelenila je nesumnjiv, čak i onda kada nema mogućnosti da se u njega zađe. Stoga ove površine predstavljaju ukras pojedinih delova grada, a neretko imaju i veći značaj u ukupnom sistemu gradskog zelenila čineći jedinstvenu celinu sa uličnim drvoredima i parkovskim površinama.

I kada se se radi o sasvim maloj zelenoj površini, njena uloga je naglašavanje ulaza u objekat i isticanje njegove arhitekture. Koriste se dekorativne vrste drveća, žbunja i cveća, koje treba postaviti tako da se međusobno ne zaklanjaju. Najniže biljke sade se pored same ulice, najbliže prolaznicima, a visoke biljke (drveće) uz samu zgradu, odnosno duž glavne staze koja vodi do ulaza. Treba voditi računa da krošnje u potpunosti ne zaklonei fasadu objekta i time mu ne oduzmui na značaju. Bezbednosni faktor takođe utiče na raspored i vrste biljaka pa u najvećem broju slučajeva drveće nije u neposrednoj blizini objekta.

Travnjak čini osnovnu komponentu ozelenjavanja oko javnih objekata. On može apsolutno dominirati bez obzira na veličinu parcele, naglašavajući značaj institucije.

Prilikom ozelenjavanja ovakvih površina treba obratiti pažnju na vrste biljaka koje će biti upotrebljene. Koriste se vrste zanimljivih oblika stabla ili krune, lisno dekorativne ili pak vrste cveća čistih i jakih boja radi dobijanja jasnije i efektnije žive slike. Pored svoje dekorativnosti, vrste moraju zadovoljiti kriterijum otpornosti (često se nalaze u neposrednoj blizini saobraćajnica, u direktnom kontaktu sa štetnim gasovima). Dopušteno je i postavljanje žardinjera, sadnja u izdignutim sadnim jamama, upotreba dekorativnog mobilijara, zanimljivih elemenata popločavanja.

C) Javna zelena površina parkovskog karaktera

Na prostoru bloka B površine od cca 3700 m² planirana je javna zelena površina parkovskog karaktera. Uz istočnu regulaciju planirane javne površine predviđa se pristupni put. Na ovom prostoru pored zelenih površina mogu se predvideti sadržaji sporta i rekreacije, dečja igrališta i rekreacionog jezera koje ujedno ima ulogu retenzije.

Uređenje ovog prostora vrši će se na osnovu Urbanističkog projekta.

D) Zelenilo u okviru poslovno-komercijalnih kompleksa

Zelene površine poslovnih kompleksa predstavljaju sastavni deo gradskog sistema zelenila. Glavne funkcije ovih zelenih površina su stvaranje povoljnog mikroklimata, zaštita od prašine i gasova i stvaranje slobodnih prostora za kraći odmor posetilaca i zaposlenih.

Unutar poslovnog kompleksa treba formirati zelene površine zavisno od indeksa zauzetosti a minimalno 20%.

Izbor biljnih vrsta određuje se prema karakteristikama poslovanja, karakteru i koncentraciji štetnih materija, a takođe i prema njihovim ekološkim, funkcionalnim i dekorativnim svojstvima.

U zoni poslovnih objekata zelenilo treba da omogući izolaciju glavnih trgovačko-poslovno-administrativnih objekata i glavnih pešačkih pravaca, da odvoji platoe za miran odmor i da stvori određenu prostornu kompoziciju u kompleksu.

E) Zelenilo u okviru višeporodično stambenih kompleksa

Neizgrađene površine u planiranim stambenim blokovima predstavljaju zajedničku blokovsku površinu između slobodnostojećih objekata višeporodičnog stanovanja. Značajan udeo u okviru ove površine predstavljaju zelene površine sa planiranim parternim i visokim rastinjem.

Zajednička blokovska površina, a samim tim i zelenilo u okviru nje, treba da su u službi korisnika, odnosno stanara u predmetnom bloku, stoga u okviru ovog zelenila treba predvideti staze, terase, prostore za odmor, gde je moguće dečija igrališta i travnjake.

Prilikom sadnje zelenila predlaže se sadnja sledećih vrsta dendrološkog materijala:

Acer sp. - javori
Aesculus hippocastanum - divlji kesten
Betula verrucosa - breza
Brousonetia papirifera - papirovac
Cedrus atlantica - atlantski kedar
Celtis occidentalis - američki koprivić
Cotoneaster sp. - dunjarice
Koelreuteria paniculata - kelreuterija
Mahonia aljuifolium - mahonija

Pinus nigra - crni bor
Spiraea sp. - surčica
Tilia sp. - lipe
Ulnus sibirica - sibirski brest
LJuercus robur - hrast lužnjak

Preporučljiv odnos listopadnih i zimzelenih jedinki je 1:3.

Uređenje ovog prostora vrši će se na osnovu Urbanističkog projekta.

Za rešavanje saobraćajnica, parkirališta utvrđuje se izrada Urbanističkog projekta.

2.5.4. OBJEKTI JAVNE NAMENE ZA KOJE JE PREDVIĐENO UTVRĐIVANJE OPŠTEG INTERESA

TRAFOSTANICE

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

2.6. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA MREŽE JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

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

2.6.1. ELEKTROENERGETSKA, GASOVODNA I TELEKOMUNIKACIONA MREŽA

Elektroenergetska mreža

Prema podacima iz Uslova za izradu Plana detaljne regulacije za blok 144 severno od Segedinskog puta i istočno od ulice Partizanskih baza (bivši kompleks kasarne „Kosta Nađ“), pod brojem **87.1.0.0.-D.07.09.-47145/** od 15.03.2017. godine koje je dostavila **ELEKTROPRIVREDA SRBIJE, EPS DISTRIBUCIJA,** može se reći da posmatrano područje ima delimično rešeno snabdevanje električnom energijom za sve sadržaje koji će se pojaviti na predmetnom prostoru, s obzirom da postojeća trafostanica BTS „Kasarna“ zbog eksploatacionih problema nije u mogućnosti da napaja buduće objekte na predmetnoj lokaciji.

Osnovni objekat za snabdevanje predmetnog podrčja je transformatorska stanica TS 110/20 kV „Subotica-2“ sa 20 kV izvodom „Mali Radanovac“ koji se nalazi sa severozapada (ulica Vuka Mandušića) i delom jugozapada (ulica Partizankih baza) i 20 kV razvodno postrojenje RS „Istok“ koje se nalazi sa jugoistočne strane, u ul. Segedinski put.

Planirani sadržaji će se napajati el. energijom iz novih trafostanice, koje će se graditi na predmetnom prosotru, a predviđeno je da to bude dve montažno-betonske trafostanice (MBTS), distributivne ili u privatnom vlasništvu, sa ukupnom maksimalnom dozvoljenom jednovremenom snagom do 2 MW, računajući obe trafostanice.

Za napajanje novih trafostanica potrebno je izgraditi novi 20 kV kablovski vod koji bi išao od mesta rasecanja postojećih 20 kV kablovskih vodova do novih MBTS, a predviđeno je i da se izvrši spajanje sa 20 kV izvodom „Javno Skladište“ u postojećoj MBTS-67 u kojoj je potrebno zameniti srednjenaponski blok tako da ima 3 vodne ćelije i jednu trafo ćeliju.

Za veće snage potrebo je formirati novi 20 kV izvod iz transformatorske stanice (TS) 110/20 kV „Subotica 2“.

Što se tiče postojećih EE objekata, u cilju modrenizacije elektroenergetske mreže, potrebno je nadzemnu niskonaponsku mrežu kablirati.

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

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

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

Trafostanice graditi kao MBTS (montažno-betonska trafostanica). Udaljenost energetskog transformatora od susednih objekata mora iznositi najmanje 3 m.

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

Kod izbora lokacije TS voditi računa o sledećem:

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

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

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

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

Gasovodna i vrelovodna mreža

Na predmetnom prostoru obuhvaćenom Planom, postoji izgrađena distributivna gasna mreža (DGM) od polietilena PE 80 različitih dimenzija radnog pritiska 2,5 bar, sa dovoljnim kapacitetom

prirodnog gasa za snabdevanje svih potencijalnih potrošača prirodnog gasa. Na predmetnim parcelama postoji priključni gasovod Ø 63 x 5,8 mm iz ulice Vuka Mandušića sa merno-regulacionom stanicom.

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

Sve postojeće i buduće objekte je moguće priključiti na DGM po donešenju Plana o izgradnji iste, na osnovu podataka o tipu budućih potrošača i dinamici izgradnje.

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

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

Za potrebe izrade Plana detaljne regulacije pribavljeni su Prethodni uslovi i mišljenje za Plan detaljne regulacije za potrebe izrade Nacrta Plana detaljne regulacije za blok 144 severno od Segedinskog puta i istočno od ulice Partizanskih baza, od strane **JKP „SUBOTICAGAS“** iz Subotice, Jovana Mikića 58, izdati pod brojem **167-1/17** od dana 22.02.2017. godine.

Prema Prethodnim uslovma i mišljenju na Plan detaljne regulacije za blok 144 severno od Segedinskog puta i istočno od ulice Partizanskih baza (bivši kompleks kasarne „Kosta Nađ“) koje je 06.03.2017. godine pod brojem **119-1/17** izdalo **JKP „SUBOTIČKA TOPLANA“** iz Subotice, Segedinski put 22, toplifikacija predmetnog prostora nije obuhvaćena planovima proširenja distributivnog sistema daljinskog grejanja.

Telekomunikaciona i KDS mreža

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

- kablovske EK kanalizacije,
- mreže optičkih EK kablova,
- kablova mesne EK mreže (podzemni),
- ostalih EK objekti (izvodi, ulični kabineti, kontejneri).

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

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

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

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

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

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

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

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

Za potrebe izrade Plana detaljne regulacije pribavljeni su 08.03.2017. godine od **TELEKOMA SRBIJE, REGIJA NOVI SAD, I. J. SUBOTICA**, iz Subotice, Prvomajska 2-4 Prethodni uslovi i mišljenje na koncept Plana detaljne regulacije za blok 144 severno od Segedinskog puta i istočno od ulice Partizanskih baza (bivši kompleks kasarne „Kosta Nađ") u Subotici, pod brojem **7048-74076/2 J.B**.

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

- optički i koaksijalni kablovi u TK kanalizaciji,
- nadzemna mreža preko TK stubova.

U narednom periodu (period očekivanog trajanja PDR-a), planirano je polaganje optičkih i koakcijalnih kablova u rov, postavljanje optičkih čvorova, dalja segmentacija mreže u zavisnosti od potreba i rekonstrukcija podzemne i nadzemne koaksijalne mreže.

Takođe je planirano i redovno investiciono održavanje u koje spada uključenje novih korisnika i redovno tekuće održavanje.

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

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

Za potrebe izrade Plana detaljne regulacije pribavljeni su 06.03.2017. godine od **JP „POŠTA SRBIJE" RJ „POŠTA NET"**, Beograd, Katićeva 14-18 Prethodni uslovi i mišljenje na PDR za blok 144 severno od Segedinskog puta i istočno od ulice Partizanskih baza u Subotici, pod brojem **2017-33113/2**.

2.6.2.VODOVODNA I KANALIZACIONA MREŽA

Vodosnabdevanje objekata je rešeno iz postojeće javne vodovodne mreže, koja je već izgrađena u obodnim ulicama. Postojeća mreža pokriva potrebe vode za piće i sanitarno-higijenske potrebe. U pogledu protivpožarne zaštite, postojeća javna vodovodna mreža može da posluži samo kao

jedan mogući izvor za snabdevanje vode, ali ne i za direktno pokrivanje unutrašnjih protivpožarnih potreba objekata.

Ovim planom se predviđaju četiri nova prodora kroz kompleks, a u njima izgradnja nove vodovodne mreže, koja se vezuje na postojeću distributivnu mrežu i čini je "prstenastom". Takođe se planira i izgradnja deonice nove vodovodne mreže na duž Segedinskog puta u dužini od oko 350 m na potezu od Puta partizanskih baza ka Paliću. Planirana distributivna mreža je prečnika najmanje Ø 100.

Planski razvoj javne vodovodne mreže se vrši na osnovu Studije izbora sistema vodosnabdevanja naselja Subotica, Palić i Kelebija (elaborat urađen od strane JKP "Vodovod i kanalizacija" i Zavoda za vodoprivredu iz Subotice u novembru 2007. godine). Na osnovu ove Studije, na predmetnoj teritoriji je predviđena izgradnja magistralnog cevovoda Ø 300. Po kvalitetu cevnog materijala, deo predmetne mreže je potrebno zameniti, jer je izgrađena od azbest-cementnih cevi.

Planirana distributivna mreža će se graditi sukcesivno, prateći dinamiku izgradnje unutar obuhvata Plana. Planirana distributivna mreža je predviđena za gradnju u svim noootvorenim prodorima i ima ulogu zadovoljenja sanitarnih potreba budućih potrošača. Protivpožarne potrebe se podmiruju iz distributivne i sa interne vodovodne mreže, kao i iz retenzije za protivpožarne potrebe, koja će biti smeštena u bloku namenjenom zelenilu.

Javna kanalizaciona mreža za odvođenje sanitarno-fekalnih i atmosferskih voda je izgrađena u obodnim ulicama. Kapacitet postojeće kanalizacione mreže je definisan Generalnim rešenjem kanalizacije grada Subotica – kolektor VI (elaborat urađen od strane IGV iz Subotice 1987. godine), Generalnim rešenjem kanalizacije grada Subotica –kolektor VII (elaborat urađen od strane IGV iz Subotice 1987. godine) i Studijom razvoja sistema kanalizacije naselja Subotica i Palić sliv VII i VIII (elaborat urađen od strane Zavoda za vodoprivredu iz Subotice juna 2009. godine), te je računska merodavna količina otpadne vode identična potrošnji čiste vode. Atmosferska voda se računa kao padavina od 90 l/s/ha sa koeficijentom oticanja 0.02, što rezultuje dozvoljenu količinu upuštanja atnosferske vode u javnu kanalizacionu mrežu od 1.8 l/s/ha. To znači da se sav višak atmosferskih voda mora akumulisati i odloženo upuštati u javnu kanalizacionu mrežu. Akumulisanje se vrši putem retenzija, koje se mogu u celosti prazniti u kanalizaciju ili zadržavati i koristiti kao protivpožarna voda ali i u svrhu sporta i rekreacije. Sistem kanalisanja u gradu Subotici je mešoviti (opšti).

Sve prikupljene otpadne vode se transportuju kolektorskom mrežom do gradskog uređaja za prečišćavanje otpadnih voda (UPOV).

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

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

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

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

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

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

Planom se utvrđuju regulacione linije za :

- Javne površine ulice (za korekciju postojećih i otvaranje novih ulica)
- Kompleks objekata javne namene (predškolske ustanove, osnovnog ili srednjeg obrazovanja i univerzitetskog centra) sa javnom zelenom površinom parkovskog karaktera (blok B)

Razgraničenje građevinskog zemljišta sa geodetskim elementima za obeležavanje parcela (koordinatama prelomnih tačaka) namenjenog za javne površine izvršeno je utvrđivanjem granica koje određuju planirane regulacione linije ulica i javnih površina definisane u graf. prilogu br. 4.5. Regulaciono – nivelacioni plan sa analitičko – geodetskim elementima za obeležavanje.

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

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

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

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

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

2.9 USLOVI ZAŠTITE PROSTORA

2.9.1. Uslovi i mere zaštite nepokretnih kulturnih dobara

Prema prethodnim uslovima i mišljenju **Međuopštinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture Subotica broj 190-2/13** od 26.05.2017. na području obuhvaćenom planom postoji četiri objekta koji su pod prethodnom zaštitom:

1. Sanitet (objekat lociran uz Segedinski put)
2. Generalštab (objekat lociran uz Segedinski put)
3. Spavaona (objekat lociran uz Segedinski put)
4. Manež (objekat lociran u centralnom delu kompleksa)

Navedeni objekti građeni u sklopu kasarne građeni su po tipskim projektima, po strogim kanonima tadašnje vlasti propisane za ovu namenu. Tehnička dokumentacija datira iz 1907 god. i čuva se u istorijskom arhivu Subotice. Objekti su građeni u za tada dominantnom stilu eklektici.

Na osnovu zatečenog stanja objekata i istraživačkog rada stručnjaka Zavoda zaključak je da će se od četiri navedena objekta na sledeća dva pristupiti izradi predloga za zaštitu:

1. Generalštab (objekat lociran uz Segedinski put)
2. Spavaona (objekat lociran uz Segedinski put)

U predmetnim uslovima i mišljenju date su mere zaštite za dva gore navedena objekta koji će biti ugrađeni u Plan, dok će se detaljne mere zaštite izdavati naknadno prilikom pribavljanja Urbanističko-tehničke dokumentacije za rekonstrukciju i prenamenu predmetnih objekata.

Za preostala dva objekta "Sanitet" i "Manjež" se nakon preuzimanja detaljnih mera kojima će se izvršiti dokumentaciono snimanje, moguće je sprovesti rušenje.

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

Sastavni deo Odluke je Rešenje Gradske uprave Grada Subotice – Sekretarijata za građevinarstvo broj: IV-05-350-18.2/2016 od 18.03.2016. godine, o nepristupanju strateškoj proceni uticaja uz Plan na životnu sredinu.

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

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

U cilju sprečavanja ugrožavanja životne sredine potrebno je:

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

Prilikom ozelenjavanja kompleksa namenjenih za višeporodično stanovanje, poslovanje i usluge, formirati što više spratova zelenila sa što većim procentom autohtonih vrsta i koristiti primerke egzota za koje je potrvrđeno da se dobro adaptiraju datim uslovima sredine i ne spadaju u kategoriju invazivnih, kako bi se obezbedila zaštita okolnog prostora od širenja posledica zagađivanja.

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

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

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

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

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

Područje Subotice spada u zonu ugroženu zemljotresima jačine VII MCS.

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

Zaštita od udara groma treba da se obezbedi izgradnjom gromobranske instalacije koja će biti pravilno raspoređena i pravilno uzemljena. Kao mera zaštite stanovništva od ratnih dejstava kod izgradnje objekata u zavisnosti od namene prostora neophodno je pridržavati se važećih propisa.

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

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

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

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

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

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

2.9.4. Uslovi za evakuaciju otpada

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Zakona o sprečavanju diskriminacije osoba sa invaliditetom („Sl glasnik RS“ br. 33/2006) i
- Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama ("Sl. glasnik RS", br. 22/2015).
- Prilikom projektovanja i izgradnje zgrada javne i poslovne namene, objekata za javnu upotrebu (ulice, i sl.), potrebno je ispoštovati sve saobraćajne kriterijume kako bi se obezbeditio nesmetan pristup licima sa posebnim potrebama;
- Ispunjavanje uslova u pogledu pristupa se odnosi na projektovanje i planiranje novih objekata i prostora, dogradnju novih objekata, kao i na rekonstrukciju i adaptaciju postojećih objekata, kada je to moguće u tehničkom smislu.

2.11.MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE

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

- Pravilnikom o energetskoj efikasnosti zgrada (“Sl.gl. RS “ br.61/2011),
  kojim se bliže propisuju energetska svojstva i način izračunavanja toplotnih svojstava objekata visokogradnje, kao i energetski zahtevi za nove i postojeće objekte.

- Pravilnikom o uslovima, sadržaju i načinu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrada (Sl.gl. RS 61/2011 i 3/2012).

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

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

Mere za dalje poboljšavanje energetskih karakteristika zgrade ne smeju da budu u suprotnosti sa drugim suštinskim zahtevima, kao što su pristupačnost, racionalnost i nameravano korišćenje zgrade. Objekti visokogradnje moraju biti projektovani, izgrađeni, korišćeni i održavani na način kojim se obezbeđuju propisana energetska svojstva.

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

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

III PRAVILA GRAĐENJA

Pravila građenja utvrđena su na osnovu parametara datih u Planu generalne regulacije VII za zone „Kertvaroš“ i „Novi grad“ i delove zona „Mali Radanovac“, „Radanovac“ i „Palić“ u Subotici („Sl. list grada Subotice” br. 11/2014 i 12/2014) za zonu poslovanja i komercijalnih sadržaja (blok A), objekata javne namene (blok B) i višeporodično-stambenih objekata sa poslovanjem (blok C, D i E), kao i izgradnju mreže i objekata javne infrastrukture za koju nije utvrđena dalja razrada urbanističkim projektom.

Za sve planirane komplekse Planom detaljne regulacije utvrđuje se dalja razrada urbanističkim projektom kojim će se definisati građevinske linije - prostori za izgradnju i detaljno utvrditi uslovi za izgradnju novih objekata, a u skladu sa važećim propisima i definisanim normativima za određenu namenu objekata.

3.1. URBANISTIČKI USLOVI I PRAVILA GRAĐENJA PO ZONAMA

3.1.1. ZONA POSLOVNO-KOMERCIJALNIH SADRŽAJA

Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi

U okviru POSLOVNO-KOMERCIJALNE ZONE (blok A) dozvoljeno je građenje sledećih objekata:

- višenamenski POSLOVNO-KOMERCIJALNI objekat (multifunkcionalni objekat tipa: šoping mol, retail park)
- POSLOVNI OBJEKAT tercijarni sektor: ugostiteljstvo, trgovina, usluge, poslovanje, turizam, bankarstva ili robno-tržno snabdevačkog tipa
- POSLOVNO-ADMINISTRATIVNI objekat
- DRUGI objekti na parceli (pomoćni) u sklopu planiranih poslovnih kompleksa mogu se graditi i drugi objekti koji su neophodni za obavljanje osnovne delatnosti i to: administrativno upravne zgrade, komunalni objekti, sportsko-rekreativni objekti.

Drugi objekti na parceli

Osim objekata osnovne namene, mogu se graditi:

- pomoćni objekti neophodni za obavljanje osnovne delatnosti (podzemne i centralne garaže, infrastrukturni objekti, rezervoari, cisterne i sl.)

Vrsta i namena objekata čija izgradnja je zabranjena

Na prostoru u granicama bloka A strogo je **zabranjena** izgradnja:

- **proizvodnih i proizvodno-skladišnih objekata**
- **poslovno-skladišnih objekata**
- **stambenih objekata**

Uslovi za formiranje građevinske parcele

Parcela za izgradnju objekata u zoni poslovno-komercijalnih sadržaja mora da zadovolji sledeće:

- minimalna površina građevinske parcele iznosi **1000** m^2.
- minimalna širina uličnog fronta parcele iznosi **20** m^2.

U slučaju da se unutar bloka A planira izgradnja multifunkcionalnog objekta tipa: šoping-mola ili ritejl parka, zbog specifične delatnosti i tehnoloških zahteva preporuka je da planirana parcela obuhvati celokupan prostor bloka A. Usled toga zaštićeni objekat Generalštaba bi trebalo funkcionalno i kompoziciono uklopiti u planiranu delatnost pomenutog objekta prema detaljnim merama zaštite MZZZSKS.

Parcelacija je dozvoljena do utvrđenih minimalnih površina parcele i širina uličnog fronta.

Nije dozvoljeno formiranje građevinske parcele na način kojim bi se neka od susednih parcela učinila trajno neuslovnom po bilo kojem od gore navedenih kriterijuma.

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

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

Položaj objekata u odnosu na regulaciju i u odnosu na granice građevinske parcele

Minimalno rastojanje između regulacione i građevinske linije za poslovne i poslovno-komercijalne objekte iznosi 5 m.

U odnosu na bočne i zadnje međne linije južne ili istočne orijentacije objekti moraju biti udaljeni najmanje 4 m, a u odnosu na linije severne ili zapadne orijentacije objekti moraju biti udaljeni najmanje 1 m.

U odnosu na postojeće objekte na susednim parcelama, planirani objekti moraju biti udaljeni najmanje 5 m.

Tačan položaj građevinskih linija u odnosu na regulacione linije prikazan je u grafičkom prilogu „4.5.- Regulaciono – nivelacioni plan sa analitičko geodetskim elementima za obeležavanje i predstavlja njihovu minimalnu udaljenost. Udaljenost u zavisnosti od planirane delatnosti na parceli može biti veća i utvrdiće se Urbanističkim projektom.

Postavljanje otvora prema susednim parcelama

Otvore na zidovima koji su od granice susedne građevinske parcele udaljeni manje od 3,0 m projektovati sa parapetom visine najmanje 1,8 m ili sa zastakljenjem ograničene transparentnosti (zamućena stakla, staklene prizme i sl.).

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

U svemu ostalom pridržavati se Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Sl. glasnik RS" br. 50/11).

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti i minimalan procenat zelenila

Dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele iznosi.

URBANISTIČKI PARAMETRI	OBJEKTI POSLOVNO-KOMERCIJALNIH FUNKCIJA	MULTIFUNKCIONALNI OBJEKAT (šoping-mol)
INDEKS ZAUZETOSTI	max. **50** %	max. **90** %

U ZONI POSLOVNO-KOMERCIJALNIH FUNKCIJA ukoliko je parkiranje obezbeđeno u podzemnoj etaži, maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti je 60%.

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

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

Procenat zelenih površina je najmanje 20%, pri čemu je parking površine potrebno ozeleniti visokim rastinjem - po jedan komad visokog rastinja na svakih 50m² parking prostora (tj. na mestu sučeljavanja četiri parking mesta).

U slučaju izgradnje MULTIFUNKCIONALNOG OBJEKTA tipa šoping-mola, obavezno je obezbeđenje parkiranja u okviru objekta na sopstvenoj parceli u podzemnoj etaži ili na zasebnoj etaži namenjenoj za garažiranje vozila (krovna...).

Učešće zelenila u sklopu multifunkcionalnog objekta obavezno je i to izgradnjom otkrivenih ili nadkrivenih slobodnih prostora (atrijuma).

Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata

Najveća dozvoljena spratnost multifunkcionalnog POSLOVNO – KOMERCIJALNOG OBJEKTA tipa Šoping-mol u bloku A je P+3 (prizemlje + tri sprata) sa čistom visinom od 6,0 m po svakoj etaži koju iziskuju tehnologija i specifičnost izgradnje takvih objekata. Spratnost na taj način ne sme da remeti vertikalnu regulaciju uličnog poteza i da narušava utvrđene uslove direktnog dnevnog osunčanja susednih objekata i uz poštovanje propisanih međusobnih udaljnosti od objekata u okruženju i uslova propisanih za obavljanje određene delatnosti, što će se utvrditi Urbanističkim planom izrađenim u skladu sa uslovima iz ovog Plana.

Unutar objekta je obavezna izgradnja podruma ili suterena.

Visina objekta – rastojanje od nulte kote terena do kote slemena, za multifunkcionalne objekte spratnosti do P+3 može biti max. 25.0 m. Izuzetno je dozvoljena izgradnja, u skladu sa tehničkim potrebama, visinskih akcenata čija spratnost je maksimalno P+3+Pe (prizemlje + tri sprata + povučena etaža) i to na maksimalno 30% površine gabarita objekta. Maksimalna visina najviše tačke visinskih akcenata je 28,0 m.

Najveća dozvoljena spratnost POSLOVNIH I ADMINISTRATIVNIH OBJEKATA u bloku A je P+2+Pe (prizemlje + dva sprata + povučena etaža) ukoliko ne remete vertikalnu regulaciju unutar bloka, uličnog poteza i ne narušavaju utvrđene uslove direktnog dnevnog osunčanja susednih objekata i uz poštovanje propisanih međusobnih udaljnosti od objekata u okruženju i uslova propisanih za obavljanje poslovnih delatnosti, što će se utvrditi Urbanističkim planom izrađenim u skladu sa uslovima iz ovog Plana.

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

Najveća dozvoljena spratnost pratećih objekata koji se kao zasebni objekti grade na parceli, mogu se graditi sa jednom etažom, odnosno spratnosti do P+Pk (prizemlje + potkrovlje), ili P+1 (prizemlje + sprat), uz zadovoljenje propisanih kriterijuma u pogledu udaljenosti od objekata na pripadajućoj i susednim parcelama i primenu drugih utvrđenih pravila građenja prema nameni, načinu postavljanja i korišćenja objekata.

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

Visina objekta – rastojanje od nulte kote terena do kote slemena, za poslovne objekte spratnosti do P+2+Pe može biti max. 13,0 m, odnosno izuzetno, za poslovne objekte koji se grade sa većom spratnošću i kombinacijom standardnih i specifičnih etaža do 15,0 m.

Utvrđivanje kote prizemlja

- *prizemlje* (P) podrazumeva deo objekta nad nasipom ili podrumom, čija je kota poda izdignuta minimalno 0,15 m, a maksimalno 1,20 m od planirane kote zaštitnog trotoara oko objekta (nulta kota objekta),
- *visoko prizemlje* (VP) podrazumeva deo objekta nad suterenom, čija je kota poda izdignuta više od 1,20 m, a najviše 2,20 m od kote zaštitnog trotoara oko objekta (nulta kota objekta),
- *podrum* (Po) podrazumeva najniži ukopani deo objekta ispod etaže prizemlja, a čija je minimalna dubina ukopavanja definisana maksimalnom kotom poda prizemlja; dozvoljeno je ukopavanje više etaža ukoliko to ne utiče na režim podzemnih voda;
Površina podruma ne uračunava se u bruto razvijenu građevinsku površinu objekta.
- *suteren* (Su) podrazumeva najniži ukopani deo objekta ispod etaže visokog prizemlja, a čija je dubina ukopavanja definisana maksimalnim kotama poda visokog prizemlja i prizemlja; u suterenu nije dozvoljeno stanovanje. Površina suterena se uračunava u korisnu površinu objekta.

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

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

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

Najmanja međusobna udaljenost objekata

Najmanja međusobna udaljenost objekata u zoni je 5,0 m, odnosno minimalno polovinu visine višeg objekta. Poslovni objekat ne sme direktno zaklanjati osunčanje drugom poslovnom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

U sklopu planiranih kompleksa mogu se graditi i drugi objekti i to: poslovno-stambeni, administrativno-upravne zgrade, komunalni objekti, sportsko - rekreativni objekti i dr.

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

Obezbeđivaje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Za svaki planirani kompleks mora se obezbediti kolski i pešački prilaz. Kolski prilaz parceli je minimalne širine 6,0 m. Ukoliko udaljenost ivice uličnog kolovoza i granice parcele nije dovoljna za nesmetano skretanje vozila koja pristupaju kompleksu, ulaznu kapiju je potrebno pomeriti ka unutrašnjosti parcele, a tačan položaj odrediti prema dužini vozila koja će imati pristup kompleksu.

Pešački prilaz je minimalne širine 1,5 m.

Unutar kompleksa mora se obezbediti protivpožarni put oko objekata koji ne može biti uži od 3.5 m za jednosmernu komunikaciju, odnosno 6,0 m za dvosmerno kretanje vozila.

Parkiranje se može obezbediti na otvorenim parking prostorima ili izgradnjom garaža (kao zasebnih objekata ili u slopu drugih objekata).

Parking prostor za potrebe korisnika objekata obezbediti na sopstvenoj parceli prema sledećim normama:

- za poslovne i administrativne objekte svih vrsta obezbediti uslov – 1 parking ili garažno mesto na 70 m² korisnog prostora.

Otvoreni parking prostori treba da budu ozelenjeni visokim rastinjem u cilju obezbeđivanja hlada.

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

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

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

Uslovi za ograđivanje parcele

Parcele je moguće ograditi duž međnih linija. Ukoliko se na parceli odvijaju isključivo tercijarne delatnosti (ugostiteljstvo, trgovina, poslovanje, turizam, usluge, bankarstvo i sl.) ograđivanje prema ulici nije obavezno, a ograđivanje prema susedima može biti predmet dogovora sa susedom. U suprotnom, vlasnik parcele dužan je da izgradi ogradu desne granice parcele gledano sa ulice i polovinu strane granice u začelju parcele.

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

Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije već isključivo prema unutrašnjosti parcele. Ukoliko udaljenost ivice uličnog kolovoza i granice parcele nije dovoljna za nesmetano skretanje vozila koja pristupaju kompleksu, ulaznu kapiju je potrebno pomeriti prema unutrašnjosti parcele, a tačan položaj odrediti prema dužini vozila koja će imati pristup kompleksu.

Uslovi za uređenje pripadajuće parcele objekta

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

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

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

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

3.1.2. ZONA JAVNE NAMENE

Zona javne namene obuhvata prostore izgrađene ili namenjene za izgradnju javnih objekata od opšteg interesa i javne površine

Planskim rešenjem za komplekse javnih objekata od opšteg interesa rezervisan je blok B površine cca 1,82 ha.

Javne službe se razvijaju i planiraju prema normativima i standardima koji su utvrđeni odgovarajućim propisima za određene oblasti – delatnosti javnog karaktera i predviđenom broju stanovnika koji gravitiraju prema ovoj urbanističkoj zoni.

Opšti uslovi za izgradnju objekata javne namene:

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

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

URBANISTIČKI POKAZATELJI	ZONE JAVNE NAMENE
INDEKS ZAUZETOSTI	max. **50%**

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

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

Kompleks predškolske ustanove

Planskim rešenjem predviđa se mogućnost izgradnje kompleksa sa severne strane bloka B do regulacije sa Ul. Vuka Mandušića.

Izgradnja neophodnih sadržaja i objekata u funkciji osnovne namene kompleksa i njegovo infrastrukturno opremanje vrši će se na osnovu Urbanističkog projekta prema pravilima uređenja i građenja definisanih PDR-om uz uslov uklapanja u index izgrađenosti i iskorištenosti prostora utvrđene za kompleks vrtića i važećim propisima i normativima za određenu namenu objekata.

Organizacija parcele utvrđivaće se Urbanističkim projektom, na osnovu utvrđenih pravila uređenja i građenja unutar građevinske parcele i na osnovu važećih normativa i propisa za objekte određene namene, s tim da se na parceli – kompleksu moraju obezbediti i uslovi za parkiranje ili garažiranje vozila kako zaposlenih tako i ostalih korisnika takođe se moraju ispoštovati uslovi za neometano kretanje starih, hendikepiranih i invalidnih lica.

Slobodne površine na parceli se po pravilu ozelenjavaju i hortikulturno uređuju (travnjaci, cvetnjaci, drvoredi i sl.), oplemenjuju urbanim mobilijarom (fontane, skulpture, klupe…). U okviru kompleksa obavezno 30% prostora za slobodne zelene površine.

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

Spratnost objekata unutar kompleksa određuje se u odnosu na namenu, a može biti od P (prizemlje) do P+1+Pk (prizemlje + sprat + potkrovlje) uz uslov da indeks zauzetosti parcele bude 25% a indeks izgrađenosti max 0,75

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

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

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

Parking prostor za korisnike objekta, po pravilu rešavati u kompleksu, u skladu sa uslovima priključka na javnu saobraćajnicu. Dok se parkinzi za posetioce mogu obezbediti i na zajedničkoj blovskoj površini – zona A prema planskom rešenju. Od ukupnog broja planiranih parking mesta za korisnike 10% obezbediti za parkiranje vozila lica sa invaliditetom. Smeštaj vozila zaposlenih u sklopu kompleksa, rešavati isključivo na pripadajućoj parceli, u skladu sa uslovima organizacije i uređenja prostora parcele.

Kompleks obdaništa ograditi transparentnom ogradom radi kontrolisanog pristupa korisnika visine do 1,80 m.

jasleni uzrast (1-3 godine)

- radijus opsluživanja 600m
- broj dece 4% od ukupnog broja stanovnika
- obuhvat 40%
- kapacitet do 80 dece po grupi 10-15 deteta.
- površina kompleksa 25 m^2/po detetu
- potrebna izgrađena površina 8m^2/ po detetu
- slobodna površina 10-15 m^2/po detetu

uzrast 3-7 godina

- broj dece 6% ukupnog broja stanovnika
- obuhvat 70%, a predškolski uzrast 100%
- kapacitet max.120 dece u grupama po 10-15.
- površina kompleksa 25-30 m^2/po detetu
- potrebna izgrađena površina 8 m^2/po detetu
- slobodna površina 10-15 m^2/po detetu

jedno PM na 70 m² korisnog prostora

Kompleks obrazovne ustanove (osnovnog ili srednjeg obrazovanja)

U okviru postojećeg kompleksa bivše kasarne planskim rešenjem je predložena rekonstrukcija dva objekta koji su građeni za vojne spavaone i njihova prenamena u objekte koji će činiti nov kompleks obrazovne ustanove. Planirane intervencije nad tim objektima u cilju prenamene u koje spadaju rekonstrukcija, adaptacija, sanacija, dogradnja manjih pomoćnih ili infrastrukturnih objekata i saobraćajnih površina (parkinga..) vršiće se na osnovu Urbanističkog projekta, a na osnovu pravila uređenja i građenja definisanih PDR-om uz uslov uklapanja u indekse izgrađenosti i iskorišćenosti prostora utvrđene za kompleks i važećim propisima i normativima za određenu namenu objekata (indeks zauzetosti parcele je do 40%).

Ukoliko se u okviru kompleksa planira izgradnja novih objekata u cilju dopune školskih sadržaja ili eventualnog povećanja kapaciteta škole (broja učenika), obavezna je izrada urbanističkog projekta i tom prilikom moraju da budu zadovoljeni sledeći parametri:

- izgrađena bruto površina 7,0-8,0 m^2/po učeniku
- 28-32 učenika u učionici
- spratnost objekta P+2+Pk
- udaljenost objekta od saobraćajnice 50m
- kompleks opremljen otvorenim sportskim terenima i fiskulturnom salom
- slobodna površina 25-30 m^2/po učeniku
- jedno parking mesto na 70m² korisnog prostora
- indeks zauzetosti: do 40%

Pored navedenih parametara obavezno je ispoštovati i sve druge važeće propise i normative:

<u>osnovno obrazovanje (starosna grupa 7-14 godina)</u>
- obuhvat 15% od ukupnog broja stanovnika i cca 98% starosne populacije
- izgrađena bruto površina 7,0-8,0 m2/po učeniku
- veličina školskog kompleksa 25-30 m2/učeniku
- 28-32 učenika u učionici
- spratnost objekta P+2+Pk
- udaljenost od saobraćajnice 10m
- kompleks opremljen otvorenim sportskim terenima i fiskulturnom salom
- slobodna površina 25-30 m2/po učeniku
- jedno PM na 70m² korisnog prostora

<u>srednje obrazovanje (starosna grupa od 14-19 godina)</u>
- obuhvat 4% od planiranog stanovništva ili 80% od starosne grupe
- površina kompleksa 30 m2 / po učeniku
- izgrađena površina 15-20 m2 / po učeniku
- 22-25 učenika u učionici
- spratnost objekta P+2+Pk
- kompleks opremljen otvorenim sportskim terenima i fiskulturnom salom
- rad u dve smene
- jedno PM na 70m2 korisnog prostora

Kompleks univerzitetskog centra

Objekat bivše vojne spavaone u bloku B koji se nalazi uz Segedinski put kategorisan je kao kulturno dobro pod prethodnom zaštitom u skladu sa Uslovima Međuopštinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture Subotica br. 190-2/13 od 26.05.2017. godine.

Planskim rešenjem se omogućava njegova rekonstrukcija u cilju prenamene u visokoškolsku obrazovnu ustanovu. Planirane intervencije nad tim objektom u cilju prenamene u koje spadaju rekonstrukcija, adaptacija, sanacija, dogradnja manjih pomoćnih ili infrastrukturnih objekata i saobraćajnih površina (parkinga..) vršiće se na osnovu Urbanističkog projekta.

<u>više i visoko obrazovanje (starosna grupa od 18 i više)</u>
- locirani u gradu i povezani sa gradskim saobraćajem
- površina kompleksa 25 m² / po studentu
- izgrađena površina 10-12m² / po studentu
- 20-22 studenta u učionici
- spratnost objekta P+3+Pk
- kompleks opremljen otvorenim terenima za sport i rekreaciju
- parking 1/20 korisnika + 1/2 zaposlenih

3.1.3. ZONA VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA SA POSLOVANJEM

<u>Planirano višeporodično stanovanje sa poslovanjem u blokovima C, D i E</u>

Na istočnom delu prostora unutar granice obuhvata plana na površini od cca 3,45 ha planirano je višeporodično stanovanje sa poslovanjem.

<u>Izgradnja objekata u zoni vršiće se na osnovu Urbanističkog projekta a prema pravilima uređenja i građenja iz Plana detaljne regulacije.</u>

Namena planiranih objekata je stambena, stambeno-poslovna ili poslovna.

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

- **trgovine** (prodavnice za prodaju prehrambene i robe široke potrošnje i dr.),
- **uslužnog zanatstva** (pekarske, poslastičarske, obućarske, krojačke, frizerske, fotografske radnje i druge zanatske radnje),
- **uslužnih delatnosti** (knjižara, kopirnica, videoteka, hemijske čistionice i dr.),
- **ugostiteljstva** (taverna, pansion, restoran, caffe bar, pizzeria, hamburgerija i sl.),
- **zdravstva** (apoteka,opšte i specijalističke ordinacije sa stacionarom sl.),
- **kulture** (galerije, biblioteke, čitaonice, bioskopske i pozorišne sale i dr.)
- **zabave** (bilijar saloni, saloni video igara, kladionice idr.),
- **sporta** (teretane, vežbaone, aerobik, fitness, bodybilding i dr.),
- **poslovno-administrativnih delatnosti** (filijale banaka, pošte, predstavništva, agencije, poslovni biroi)
- poljoprivredna apoteka, veterinarska ambulante za kućne ljubimce i sl.,
- i druge delatnosti uz uslov da ne ugrožavaju okolinu, životnu sredinu i uslove stanovanja; bukom, gasovima, otpadnima materijama ili drugim štetnim dejstvima, odnosno da su predviđene mere kojima se u potpunosti obezbeđuje okolina od zagađenja, da imaju

obezbeđene uslove priključka na komunalnu infrastrukturnu mrežu, i da se u skladu sa namenom i kapacitetima može obezbediti potreban, propisan broj parking mesta za korisnike.
- U centru urbanističke na parcelama namenjenim poslovanju predvideti uglavnom, terciajrne i neprivredne delatnosti koje ne utiču negativno na životnu sredinu (robno tržno snabdevački, komercijalni, ugostiteljski, poslovno administrativni sadržaji…).

Delatnosti koje su zabranjene u zoni višeporodičnog stanovanja

- nije dozvoljena izgradnja proizvodnih objekata, odnosno proizvodnih pogona male privrede i proizvodnog zanatstva.
- unutar zone višeporodičnog stanovanja nije dozvoljena izgradnja benzinskih stanica, gasnih stanica, zanatskih radionica (tipa bravarska, automehaničarska, autolimarskih, autopraonica, vulkanizer drvara i sl.), proizvodnih objekata male privrede, skladišta i sl.

Namena objekata

U zoni VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA dozvoljeno je građenje sledećih objekata:
- VIŠEPORODIČNI stambeni, stambeno-poslovni ili poslovno-stambeni objekat (minimalno 4 stambene jedinice)
  POSLOVNI objekat (može se graditi samo kao jedinstven objekat na parceli)
  Poslovni objekat se može graditi uz poštovanje propisanih urbanističkih pravila za zonu, a čija namena neće imati štetnih uticaja na okolinu i uslove življenja u neposrednom okruženju, i za koje je Procenom uticaja na životnu sredinu potvrđeno da se uz preduzete mere zaštite objekat određene poslovne namene može graditi u zoni višeporodičnog stanovanja.
- DRUGI objekti na parceli

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

Građevinske parcele treba oformiti tako da se ispune sledeći uslovi:

Širina građevinske parcele utvrđena je prema načinu postavljanja objekta na parceli, objekti su planirani kao slobodnostojeći ili prekinutom nizu.

Planirane građ. parcele unutar zone moraju imati min. širinu ul. fronta **30,0m**.

Minimalna veličina parcele u zoni planiranog višeporodičnog stanovanja sa poslovanjem je **1000m^2.**

Ugaone građevinske parcele u bloku moraju imati veću površinu min **1500 m^2**, širina uličnog fronta parcele mora iznositi **min 45,0 m**.

- veličina građ. parcele uslovljena je i organizacijom i uređenjem građ. parcele tako da se na njoj obezbede parking ili garažna mesta i to jedno parking mesto po stambenoj jedinici, a za poslovne sadržaje 1PM na 70m^2 korisne površine objekta.

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

Ukoliko postoji interes investitora da ceo blok gradi istovremeno neophodno je formirati jedinstvenu građevinsku parcelu koja obuhvata čitav blok, čije granice su granice regulacije javnih površina, a gabariti objekata se formiraju tako da čine poluzatvoren blok prema planskom rešenju do 50% izgrađenosti. Prilikom projektovanja bloka kao celine posebno voditi računa o stvaranju novog ambijenta i identiteta prostora.

Načini postavljanja objekata

Novoplanirani objekti se lociraju obodom blokova C, D i E, kao slobodnostojeći ili prekinutom nizu sa ciljem da se unutar bloka oformi unutrašnje dvorište, uređeno u funkciji pristupa objektima, prostora za parkiranje vozila, prostorima za igru dece, odmor, rekreaciju i relaksaciju stanovnika.

Maksimalna dubina osnovnog gabarita stambenog i stambeno poslovnog objekta bez ispada je 15,0 m.

Ulična građevinska linija (planiranih višeporodično stambenih i stambeno–poslovnih objekata) je udaljena min. 5,0 m od regulacije planiranih stambenih ulica i min. 5.0 m u odnosu na regulacione linije postojećih ulica Vuka Mandušića i Jug Bogdana, ali je radi dobijanja razuđenosti uličnih fasada umesto neprekidnog monotonog fasadnog plata dozvoljeno povlačenje ulične GL prizemlja u odnosu na građevinsku liniju do 5,0 m s tim da se urb. pokazatelji moraju ispoštovati. U tom slučaju i dvorišna građevinska linija se translatorno pomera za 5,0 m.

Na grafičkom prilogu 4.5. definisane su minimalne udaljenosti građevinske od regulacione linije, a tačne udaljenosti GL od RGL utvrdiće se Urbanističkim projektom.

Na prostoru između regulacione linije i građevinske linije mogu se planirati parkinzi (u tom slučaju obavezna je sadnja visokog rastinja između parkinga) ili zelene površine.

Planirati izgradnju i uređenje dvorišnih krila s tim da će se njihov položaj i uređenje utvrditi Urbanističkim projektom u odnosu na susedne parcele i planiranu namenu objekata na njima.

U stambenim zgradama - sklopovima organizovanim oko unutrašnjeg dvorišta (poluatrijum, dvotrakt i sl.) ne mogu se postavljati fasadni otvori dnevne sobe isključivo prema unutrašnjem dvorištu ukoliko je rastojanje između traktova objekta manje od 15,0 m.

Sobe mogu imati fasadne otvore isključivo orijentisane prema unutrašnjem dvorištu, ukoliko rastojanje između traktova objekta iznosi najmanje 6,0 m.

Indeksi zauzetosti i indeksi izgrađenosti

Za blokove C, D i E višeporodičnog stanovanja sa poslovanjem utvrđuje se sledeći urbanistički pokazatelj:

URBANISTIČKI POKAZATELJI	VIŠEPORODIČNO STANOVANJE
MAX. INDEKS ZAUZETOSTI	max. **50**%

Na parcelama namenjenim poslovanju, maksimalni indeks zauzetosti je 50 %, a ukoliko je parkiranje obezbeđeno u podzemnoj etaži, maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti je 60%.

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

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

Planom su utvrđene optimalne vrednosti površina i to :

50 % pod objektima,

20 % saobraćajne površine i
30 % zelenilo.

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

- garsonjere i jednosobni stanovi	**24%**
- dvosobni stanovi	**60%**
- trosobni stanovi	**12%**
- četiri i višesobni stanovi	**4%**

Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata

Maksimalna spratnost stambenih objekata u zoni VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA je P+5+Pe (prizemlje + pet spratova + povučena etaža).

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

Visina višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata

Visine novih objekata definisane su maksimalnim brojem nadzemnih etaža.

U potkrovnoj etaži moguća je izgradnja maksimalno 1 (jedne) etaže i u tom slučaju ne dozvoljava se izgradnja tavana iznad potkrovne etaže.

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

Visina nadzitka stambene podkrovne etaže iznosi **max 1,8m** računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine. U cilju racionalnog iskorišćenja prostora dozvoljava se izgradnja galerije i dupleks stanova ukoliko nagib krovnih ravni to omogućava.

Utvrđivanje kote prizemlja

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

Kota poda prizemlja objekata za nestambene sadržaje je max. 15 cm iznad kote trotoara. **Kod stambene namene minimalna visina poda prizemlja je 1,20 m od kote trotoara.**

Savladavanje visinske razlike se rešava denivelacijom unutar objekta.

Svi sadržaji u objektu moraju biti dostupni, bez prepreka, osobama sa smanjenim mogućnostima kretanja.

Planirane objekte uz saobraćajnice prvog reda ukoliko u prizemlju sadrže stambene prostorije predvideti obavezno sa visokim prizemljem.

Najmanja dozvoljena međusobna udaljenost objekata

Planirani objekti će se graditi kao slobodnostojeći ili u prekinutom nizu. Ukoliko postojeći objekat na bočnom zidu ima otvore za dnevno osvetljenje udaljenost između objekata je najmanje polovinu visine višeg objekta, a min. 5,00 m. Udaljenost se može smanjiti na jednu četvrtinu visine višeg objekta ako se na naspramnim fasadama objekata ne nalaze otvori stambenih prostorija (kao i otvori poslovnih prostorija). Objekat ne sme zaklanjati direktno osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

Drugi objekat na parceli

- garaže
- infrastrukturni objekti
- Nije dozvoljeno ograđivanje parcela, ne računajući ograde od živice u sklopu uređenja zelenih površina.

Namena etaža višeporodično stambenih i stambeno-poslovnih objekata

Utvrđuje se u odnosu na funkciju i način korišćenja objekta:

- **Podrum i suteren** - za pomoćne zajedničke prostorije stanara (kotlarnica, ostave za ogrev, stanarske ostave, vešernica, ostava za bicikle i dr.) i zajedničke parking garaže.
- **Prizemlje -** za stambene, poslovne prostorije i garaže.
  Poslovne sadržaje u prizemljima objekata orjentisati prema obodnim ulicama, a ako u prizemlju nije predviđeno poslovanje, objekte predvideti sa visokim prizemljem namenjenom stanovanju.
- **Visoko prizemlje -** za stambene ili poslovne.
- **Sprat -** za stambene, izuzetno administrativno-poslovne.
- **Potkrovlje -** za stambene, eventualno pomoćne zajedničke prostorije stanara (ostave, vešernice i sl.)
- **Povučena etaža -** za stambene.
  Povučenom etažom se smatra fasadno platno poslednje etaže povučeno minimalno za 1,5m od fasade nižih spratova. Krov iznad povučene etaže projektovati kao plitak kosi krov do 15º sa odgovarajućim krovnim pokrivačem. (Napomena: ovo se odnosi na sve planirane višeporodično stambene objekte unutar obuhvata predmetnog Plana detaljne regulacije)
- **Tavan –** pomoćne zajedničke prostorije stanara (ostave, vešernice i sl.)
  Tavanske prostorije ne smeju imati nadzidak.

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

Uslovi za pristup parceli i parkiranje vozila

- Parkiranje vozila planirano je u zajedničkim dvorištima stanara koje formiraju planirani objekti (ili planirani stambeni blok).
- Na prostoru između regulacione linije i građevinske linije mogu se planirati parkinzi sa obaveznom sadnjom visokog rastinja između PM.
- Uslovi za obezbeđenje prostora za parkiranje vozila na sopstvenoj građevinskoj parceli odnosno zajedničkoj blokovskoj površini su:
- najmanji broj parking mesta je jedno parking mesto po stambenoj jedinici. U skladu sa Pravilnikom o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova (Sl. glasnik RS br. 58/12).
- Za poslovne, zdravstvene ili administrativne – 1 parking ili garažno mesto na 70,0 m² korisne površine.
- Za ugostiteljski objekat – 1PM na koristan prostor za 8 stolica
- Trgovina na malo – jedno PM na 100m^2 korisnog prostora

- Ukoliko iz opravdanih razloga nije moguće obezbediti potreban broj parking ili garažnih mesta na parceli, primenjuje se uslov da se maksimalno 50% parking ili garažnih mesta može obezbediti na javnom parkingu ili u javnoj garaži, a u svemu prema Odluci o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta ("Službeni list grada Subotica" broj 7/2015).

- Parkinge popločati perforiranim pločama.

- Pozicija pasaža ili protivpožarnih prolaza nije definisana već će se oni predvideti Urbanističkim projektom.

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

Uslovi za izgradnju parking garaža u zonama višeporodičnog stanovanja

Garaže višeporodičnih stambenih, stambeno poslovnih i poslovnih objekata mogu se planirati:
- nadzemno na građevinskoj parceli kao samostalni objekti,
- podzemno ispod objekta i izvan gabarita objekta u površini cele parcele,
- u sklopu prizemne (suterenske) etaže, isključivo sa dvorišne strane objekta,
- Predlogom planskog rešenja moguća je izgradnja podzemne garaže na ostalom prostoru parcele dvorišnog dela parcele, s tim da je kota ravnog krova podrumske etaže max. +0.80m u odnosu na kotu zaštitnog trotoara oko objekta.
- Krov prizemnih garaža u dvorišnom delu parcele projektovati sa padom prema parceli korisnika.
- Površine garaža višeporodičnih stambenih objekata koje se planiraju nadzemno na građevinskoj parceli uračunavaju se pri utvrđivanju indeksa izgrađenosti.
  U slučajevima izgradnje podrumske ili suterenske etaže u novim objektima obavezne su tehničke mere obezbeđenja od vlage i podzemnih voda,
- Građevinske linije garaža i ostali elementi rampe, ulazi – izlazi biće definisani Urbanističkim projektom,

- Prilikom izrade projekata garaža za putničke automobile obavezna je primena Pravilnika o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozije ("Službeni list Srbije i Crne Gore br. 31/2005),
- Širina ulaza i izlaza je min. 2.5 m za jedan tok kretanja vozila,
- Blizu ulaza odnosno izlaza rezervisati prostor za parkiranje vozila invalida u skladu sa JUS-om U A9. 204,
- Dimenzija jednog parking mesta za upravno parkiranje je minimalno 4,8 x 2,3 m, a u ostalim slučajevima u skladu sa JUS-om U. S4.234.
- Za garaže od preko 500 m^2 korisne površine potrebno je predvideti rezervni izlaz za vozila,
- Obezbediti garaže od krađe, mehaničkih oštećenja ili vatre,
- Pridržavati se važećih uslova protivpožarne zaštite koji se odnose na ovu vrstu objekata,

Dozvoljava se faznost u izgradnji garaža i parking prostora s tim da u konačnoj realizaciji obrazuju jedinstvenu skladnu saobraćajno-funkcionalnu i oblikovnu celinu.

3.2. USLOVI ZA IZGRADNJU MOGUĆIH KOMPATIBILNIH NAMENA

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

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

Na grafičkom prilogu br. 4.5. definisane su minimalne udaljenosti građevinskih od regulacionih linija, za sve kompatibilne namene udaljenost može biti veća i definisaće se prilikom izrade Urbanističkog projekta.

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

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

● OBJEKTI JAVNE NAMENE

Objekti javne namene koji mogu biti u svim oblicima svojine.

Opšti uslovi za izgradnju objekata javne namene:

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

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

Za planirane ostale objekte javne namene koji mogu biti u svim oblicima svojine utvrđuju se sledeći urbanistički pokazatelji:

URBANISTIČKI POKAZATELJI	ZONE JAVNE NAMENE
INDEKS ZAUZETOSTI	max. **50%**

Minimalna veličina parcele za izgradnju objekata javne namene je **1000m^2.**

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

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

Organizacija i uređenje građevinske parcele namenjene građenju javnih objekata prvenstveno je uslovljena planiranom namenom te normativima i propisima za izgradnju javnih objekata u skladu sa brojem korisnika.

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

Organizacija parcele utvrđivaće se urbanističkim projektom, na osnovu utvrđenih pravila građenja, i na osnovu važećih normativa i propisa za objekte određene namene, s tim da se na parceli-kompleksu moraju obezbediti i uslovi za parkiranje i garažiranje vozila kako zaposlenih tako i ostalih korisnika takođe se moraju ispoštovati uslovi za neometano kretanje starih, hendikepiranih i invalidnih lica.

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

U ovim pravilima su dati urbanistički uslovi i normativi koji se odnose na izgradnju i planiranje objekata javne namene, odnosno kompleksa sledeće namene:

ambulanta

Za prostor namenjen kompleksu ambulante obavezna je dalja razrada, odnosno izrada Urbanističkog projekta uz uslov da stepen zauzetosti parcele-kompleksa bude 25%, a indeks izgrađenosti do 0,75.

Površina objekata 0.06-0.09 m^2 /stanovniku
Površina zemljišta 0.4-0.6m^2 /stanovniku

U ambulanti predvideti ordinacije opšte prakse, sobe za intervenciju, laboratoriju, zubnu stanicu i pomoćnu apoteku.

Dozvoljena spratnost je P+2 (prizemlje + 2 sprata), s tim da se na prizemlju organizuju prijemne sobe, dok na spratovima planirati laboratorije i kancelarije

Mogu se graditi i drugi objekti javne namene.

● **POSLOVANJE**

Predvideti uglavnom, tercijarne i neprivredne delatnosti koje ne utiču negativno na životnu sredinu (robno tržno snabdevački, komercijalni, ugostiteljski, poslovno administrativni sadržaji…).

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

U zoni poslovanja ukoliko je parkiranje obezbeđeno u podzemnoj etaži, maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti je 60%.

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

Procenat učešća zelenila u sklopu komercijalnih funkcija je **min 20%** ali je u ovom slučaju obaveza da se površine za parkiranje popločavaju raster pločama i da se ujedno predvide zeleni zasadi i to po jedan komad visokog rastinja na svakih 50m² parking prostora tj. (na mestu sučeljavanja) četiri parking mesta, samo u tom slučaju je moguće smanjiti procenat zelenih površina na 20%,

Poslovni objekti mogu biti izgrađeni kao :

- slobodnostojeći (objekat ne dodiruje ni jednu liniju građevinske parcele)
- u prekinutom nizu (objekat dodiruje samo jednu bočnu liniju građevinske parcele)

Minimalna veličina parcele za izgradnju **novih kompleksa poslovnih i komercijalnih objekata** je **1000 m²**. Minimalna širina uličnog fronta je **20 m**

● SPORT I REKREACIJA

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

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

- indeks zauzetosti parcele maks. 40% u indeks zauzetosti se ne računaju otvoreni sportski tereni
- ukupan indeks zauzetosti, računajući objekte i otvorene sportske terene je maksimalno 60%.
- spratnost objekata maks. P+2
- zelene površine min. 40%. U zelene površine se računaju i otvoreni travnati sportski tereni

Minimalna veličina parcele je 1000 m², a širina uličnog fronta min. 20.0 m.

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

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

Za trgovinu na malo – 1 PM na 100m² korisnog prostora;

Za trgovačke, mega markete - 1 PM na 200m² korisnog prostora;

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

3.2. USLOVI ZA ZAŠTITU SUSEDNIH OBJEKATA

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

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

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

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

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

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

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

3.3. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA KOJI SE ODNOSE NA SVE ZONE

3.3.1. Opšti uslovi za izgradnju objekata

Proizvodni i poslovni objekti treba da su izgrađeni prema funkcionalnim, sanitarnim, tehničkotehnološkim i drugim uslovima prema važećim propisima za određenu namenu ili delatnost.

Svetla visina prostorija treba da je u skladu sa propisima za odgovarajuću namenu prostora.

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

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

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

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

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

Krovne ravni svih objekata u pogledu nagiba krovnih ravni treba da su rešene tako da se odvođenje atmosferskih voda sa površina krova reši u sopstveno dvorište, odnosno usmeri na uličnu kanalizaciju. Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeriti prema drugoj parceli, odnosno objektima na susednim parcelama.

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

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

Saobraćajne površine, pristupni putevi i platoi treba da su izvedeni sa savremenim

kolovoznim zastorom: beton, asfalt beton ili popločanje različitim prefabrikovanim elementima.

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

3.3.2.Pravila za arhitektonsko oblikovanje objekata

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

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

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

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

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

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

Minimalna visina donje kote balkona i erkera u odnosu na trotoar je 3,0 m.

Otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati na objekat (prednji deo) ako je građevinska linija 2,0 m uvučena u odnosu na regulacionu liniju i ako savlađuju visinu do 0,9 m. Stepenice kojima se savladava visina preko 0,90 m treba da se rešavaju unutar gabarita objekta.

3.4. POSEBNA PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA

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

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

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

3.5. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Za potrebe izrade Plana pribavljeni su uslovi od Republičkog seizmološkog Zavoda broj 02-127/17 od 28.02.2017.

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

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

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

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

- parcelacija i preparcelacija građevinskih parcela u cilju izdvajanja građevinskog zemljišta namenjenog za površine ili objekte javne namene, kao i formiranja građevinskih parcela prema utvrđenoj nameni u skladu sa planom.

- Za potrebe planirane izgradnje objekata poslovno-komercijalnih sadržaja i rekonstrukciju u cilju promene namene postojećeg objekta "generalštaba" na planiranim parcelama (unutar bloka A) koje ispunjavaju uslove za građevinsku parcelu prema odredbama Plana, obavezna je izrada Urbanističkog projekta za urbanističko arhitektonsku razradu lokacije.

- Za potrebe planirane izgradnje javnih objekata i rekonstrukciju u cilju promene namene postojećih objekata "vojničkih spavaona" (unutar bloka B) na planiranim parcelama koje ispunjavaju uslove za građevinsku parcelu prema odredbama Plana, obavezna je izrada Urbanističkog projekta za urbanističko arhitektonsku razradu lokacije.

- Za potrebe planirane izgradnje višeporodično-stambenih i stambeno poslovnih objekata (unutar blokova C, D i E) na planiranim parcelama koje ispunjavaju uslove za građevinsku parcelu prema odredbama Plana, obavezna je izrada Urbanističkog projekta za urbanističko arhitektonsku razradu lokacije.

- Za promenu planiranih namena u okviru planom definisanih kompatibilnosti utvrđuje se izrada Urbanističkog projekta prema proceduri za potvrđivanje urbanističkog projekta utvrđenoj Zakonom o planiranju i izgradnji.
- izuzimanje planiranog građevinskog zemljišta za javnu namenu (planirane ulice) iz poseda korisnika tog zemljišta i njegovo određivanje za građevinsko zemljište u javnoj nameni.

- izrada projektno-tehničke dokumentacije za objekte saobraćajne i komunalne infrastrukture u cilju uređenja i opremanja javnih površina - ulica prema utvrđenoj dinamici realizacije prostornog rešenja.
- izrada projektno-tehničke dokumentacije za objekte namena utvrđenih Planom koji se grade na građevinskom zemljištu za ostale namene.
- pribavljanje urbanističkih i drugih saglasnosti na projektnu dokumentaciju.
- pribavljanje građevinske dozvole i prijava radova.

3.7. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

3.7.1. ELEKTROENERGETSKE, GASNE I TT INSTALACIJE

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

3.7.2. VODOVOD I KANALIZACIJA

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

3.8. PRAVILA ZA IZGRADNJU POVRŠINA JAVNE NAMENE- ULICA

3.8.1. Pravila za izgradnju saobraćajne mreže

- Izgradnju priključka i dogradnju trake za isključenje pored državnog puta IIA reda br. 100 potrebno je uraditi u skladu sa Pravilnikom o uslovima koje sa aspekta bezbednosti saobraćaja moraju da ispunjavaju putni objekti i drugi elementi javnog puta („Službeni glasik RS", br. 50/2011) i Zakonom o javnim putevima ("Sl. glasnik RS", br. 101/2005, 123/2007, 101/2011, 93/2012 i 104/2013) kao i sa ostalim važećim pravnim regulativima.
- Za sve planirane intervencije i instalacije koje se vode kroz zemljišni pojas (katastarsku parcelu) državnog puta, potrebno je zatražiti uslove i saglasnost od strane JP "Putevi Srbije" za izradu projektne dokumentacije za izgradnju i postavljanje istih u skladu sa Zakonom o javnim putevima („Službeni glasik RS", br. 101/2005, 123/2007, 101/2011, 93/2012 i 104/2013) i Zakonom o planiranju i izgradnji („Službeni glasik RS", br. 72/2009, 81/2009, 64/2010, 24/2011 i 132/2014).
- Kolovoze u ulicama potrebno je graditi sa savremenim kolovoznim zastorom sa jednostranim poprečnim nagibom u širini od 6,0 m, uz mogućnost fazne izgradnje sa minimalnom širinom od 5.0 m. Elementi kolovoza moraju biti u saglasnosti sa Pravilnikom o uslovima koje sa aspekta bezbednosti saobraćaja moraju da ispunjavaju putni objekti i drugi elementi javnog puta („Službeni glasik RS", br. 50/2011). Odvođenje atmosferskih voda sa površine kolovoza obezbediti preko zatvorenog kanalizacionog sistema ili odvodno – upojnih rigola. Priključenja pojedinačnih kompleksa i objekata

na javne gradske saobraćajnice mora se izgraditi prema uslovima upravljača putne mreže na području grada.

- Biciklističke i pešačke staze graditi u skladu sa Pravilnikom o uslovima koje sa aspekta bezbednosti saobraćaja moraju da ispunjavaju putni objekti i drugi elementi javnog puta („Službeni glasik RS”, br. 50/2011) kojim su definisani saobraćajni i slobodni profili za biciklističke i pešačke staze. Biciklističke i pešačke staze graditi u regulacionoj širini ulice van slobodnog profila kolovoza. Izgradnja svih staza i pristupa mora biti usaglašeno sa Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama ("Sl. glasnik RS", br. 22/2015).). Biciklističke i pešačke staze graditi u regulacionoj širini ulice.
- Autobuska stajališta se na osnovu Zakona o javnim putevima („Službeni glasnik RS” br. 101/2005, 123/2007, 101/2011, 93/2012 i 104/2013)) na javnom putu, osim ulice, moraju izgraditi van kolovoza javnog puta. Autobuska stajališta je moguće predvideti na kolovozu na delovima ulične mreže, ali samo u slučaju male frekvencije vozila javnog prevoza. Na osnovu Pravilnika o bližim saobraćajno-tehničkim i drugim uslovima za izgradnju, održavanje i eksploataciju autobuskih stanica i autobuskih stajališta ("Službeni glasnik RS", br. 20/96, 18/2004, 56/2005 i 11/2006) stajalište ne sme da se gradi na unutrašnjim stranama krivina puta, na mestima gde je izvučena puna linija na sredini kolovoza, odsnosno u zonama koje su na putu obeležene saobraćajnim znacima opasnosti. Autobuska stajališta moraju da imaju nadstrešnice i izdignutu površinu za putnike koja je povezana sa trotoarom u ulici.
- Izgradnja javnih parkinga na javnim površinama je dozvoljeno sa obe strane servisne saobraćajnice sa severne strane državnog puta. Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe korisnici kompleksa obezbeđuju prostor na sopstvenoj građevinskoj parceli. Dimenzije parking mesta i prolaza prilagoditi merodavnom vozilu čije su dimenzije definisane Pravilnikom o uslovima koje sa aspekta bezbednosti saobraćaja moraju da ispunjavaju putni objekti i drugi elementi javnog puta („Službeni glasik RS”, br. 50/2011).

3.8.2. Pravila za izgradnju i uređenje javnih zelenih površina

Nije dozvoljena sadnja invazivnih vrsta

Na našim područjima smatraju se invazivnim sledeće biljne vrste:

cigansko perje (*Asclepias syriaca*), jasenolisni javor (*Acer negundo*), kiselo drvo (*Ailanthus glandulosa*), bagremac (*Amorpha fruticosa*), zapadni koprivić (*Celtis occidentalis*), dafina (*Eleagnus angustifolia*), pensilvanski dlakavi jasen (*Fraxinus pennsylvanica*), trnovac (*Gledichia triachantos*), živa ograda (*Lycium halimifolium*), petolisni bršljan (*Parthenocissus inserta*), kasna sremza (*Prunus serotina*), japanska falopa (*Reynouria syn. Fallopia japonica*), bagrem (*Robinia pseudoacacia*), sibirski brest (*Ulmus pumila*).

- Dati prednost autohtonim vrstama, koje su najviše prilagođene lokalnim pedološkim i klimatskim uslovima.
- Prisutne zelene površine potrebno je dopunjavati i obnavljati. Podizati nove zelene površine po određenim principima i u planiranim odnosima prema nameni a u skladu sa Odlukom o javnim zelenim površinama („Službeni list opštine Subotica" broj 16/96).
- Voditi računa o održavanju, očuvanju i saniranju postojećih zelenih površina.
- Sav sadni materijal treba da je kvalitetan, da ima odgovarajuću starost i da je prilagođen uslovima.

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

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

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

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

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

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

Uz ograde kompleksa, odnosno granice sa susednim parcelama s obzirom na planiranu namenu kompleksa preporučuje se uspostavljanje zaštitnog zelenog pojasa minimalne širine 5,0 m.

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

3.9.1. PRAVILA ZA IZGRADNJU ELEKTROENERGETSKE, GASNE I TT MREŽE

Elektroenergetska mreža

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

Elektroenergetsku mrežu realizovati prema sledećim uslovima:

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

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

Elektroenergetsku mrežu na oba naponska nivoa kablirati.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Svetiljke za javno osvetljenje postaviti na kandelaberske stubove odgovarajuće visine.

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

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

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

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

Gasovodna mreža

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gasni priključak

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

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

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

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

Telekomunikaciona mreža

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Za trase KDS koristiti planirane trase TK vodova.

3.9.2. Pravila za izgradnju vodovodne i kanalizacione mreže

- Predmetni kompleks se snabdeva dovoljnom količinom zdravstveno ispravne, pitke vode iz postojeće i planirane javne vodovodne mreže za sanitarnu potrošnju.
- Planirana javna vodovodna mreža se gradi po prstenastom sistemu.
- Dinamika izgradnje planirane javne vodovodne mreže mora da prati dinamiku izgradnje pojedinih objekata u okviru obuhvata Plana.
- Trase planirane javne vodovodne mreže se smeštaju u zeleni pojas van kolovoza.
- Javna vodovodna mreža je prečnika najmanje 100 mm
- Duž javne vodovodne mreže treba postaviti protivpožarne hidrante na propisnim rastojanjima.
- Hidrante predvideti kao nadzemne, gde god to lokalni uslovi dozvoljavaju.
- Prilikom izgradnje novih objekata predvideti vodomer za svakog novog potrošača zasebno.
- Vodomer smestiti u propisno vodomerno okno. U jedno vodomerno okno se može smestiti više vodomera za svakog potrošača posebno, u skladu sa uslovima koje propiše JKP "Vodovod i kanalizacija" iz Subotice
- Uslove i odobrenje za priključenje na javnu vodovodnu i kanalizacionu mrežu zatražiti od JKP "Vodovod i kanalizacija" iz Subotice.
- Odvođenje sanitarno-fekalnih i atmosferskih voda je rešeno priključenjem na javnu kanalizacionu mrežu.
- Sistem kanalisanja javne kanalizacione mreže je mešoviti (opšti).
- Kvalitet efluenta koji se ispušta u javnu kanalizacionu mrežu mora ispunjavati uslove propisane Uredbom o graničnim vrednostima emisije zagađujućih materija u vode i rokovima za njihovo dostizanje (Sl. glasnik RS 67/11). U slučaju da se takav kvalitet ne može postoći, potrebno je pre ispusta u javnu kanalizacionu mrežu postaviti odgovarajući prurađaj za primarno prečišćavanje otpadnih voda
- Odvođenje atmosferskih voda sa kolovoza i parkinga rešiti putem slivnika (tačkastih i podužnih). Mesta slivnika uskladiti sa poprečnim i podužnim padovima nivelete.
- Predvideti izgradnju retenzije u bloku B na prostoru javne zelene površine parkovskog karaktera. Na ovom prostoru pored zelenih površina planirana je izgradnja rekreacionog jezera koje ujedno ima ulogu retenzije. Predmetna retenzija može da posluži i kao protivpožarna voda.
- Okruženje retenzije-rekreacionog jezera adekvatno urediti i ozeleniti, obale utvrditi od erozije.
- Predvideti adekvatno kondicioniranje vode kako bi njen kvalitet u retenziji bio odgovarajući za rekreativne potrebe.
- Prilikom izgradnje, nivo podzemne vode (u zavisnosti od geomehaničkih uslova na terenu) mora biti ispod dna radne jame.
- Dubina ukopavanja kod vodovodne mreže mora da obezbedi najmanje 1,0 m sloja zemlje iznad cevi, dok kod kanalizacione mreže taj sloj mora da bude najmanje 0,8 m zemlje iznad cevi.
- Ukoliko se ovaj nadsloj ne može obezbediti, trasu smestiti u u zaštitnu cev. U slučaju potrebe, izvršiti nasipanje terena kako bi se obezbedio propisani nadsloj.
- Pri paralelnom vođenju (u horizontalnom smislu) obetbediti najmanje 0,8 m sloja zemlje između podzemnih instalacija

3.10. PRIKAZ OSTVARENIH URBANISTIČKIH PARAMETARA I KAPACITETA

Ukupna bruto površina prostora koji je obuhvaćen planom 13,64 ha
Neto površina prostora (unutar regulacionih linija) 7.17 ha

	Ukupna površina POD OBJEKTIMA (svi objekti)	**Ukupna RAZVIJENA površina (svi objekti)**
-Zona poslovno-komercijalnih funkcija sa postojećim objektom koji se prenamenjuje	10050	29490
-Zona objekata javne namene sa postojećim objektima koji se prenamenjuju	4944	8668
-Zona višeporodično stambenih objekata sa poslovanjem	17011	102069

Prosečan indeks izgrađenosti - bruto **(Ii)** 1,0
Prosečan indeks zauzetosti - bruto **(Iz)** 23 %
Prosečna spratnost 2,6 (prizemlje +2 sprata)

IV GRAFIČKI PRILOZI

DOKUMENTACIJA PLANA

PREGLED PRIKUPLJENIH PODATAKA I USLOVA NADLEŽNIH INSTITUCIJA

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

REPUBLIČKI SEIZMOLOŠKI ZAVOD SRBIJE
Broj: 02-127/17
Datum : 2016-02-28

Tašmajdanski park BB
11000 B e o g r a d

ELEKTROVOJVODINA DOO NOVI SAD
ELEKTRODISTRIBUCIJA "SUBOTICA"
Broj : 87.1.0.0.-D.07.09.-47145
Datum : 15.03.2017.

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

REPUBLIKA SRBIJA
MINISTARSTVO ODBRANE
Sektor za materijalne resurse
Uprava za infrastrukturu
Broj :745-2
Datum : 03.03.2017.

Balkanska 53, B e o g r a d

JP PTT SAOBRAĆAJA „SRBIJA"
RJ "POŠTA NET"
Broj: 2017-33113/2
Datum : 06.03.2017.

Katićeva 14-18
Beograd

REPUBLIKA SRBIJA
MINISTARSTVO UNUTRAŠNJIH POSLOVA
SEKTOR ZA VANREDNE SITUACIJE
Odelenje za vanredne situacije u Subotici
Broj :
Datum :

S u b o t i c a

POKRAJINSKI SEKRETARIJAT ZA ZDRAVSTVO
Sektor za sanitarni nadzor i javno zdravlje
Broj :138-53-00306-2/2017-06
Datum : 17.03.2017.

Trg Lazara Nešića 1
S u b o t i c a

JKP "SUBOTICAGAS"
Broj :167-1/17
Datum : 22.02.2017.

Jovana Mikića 58
S u b o t i c a

PREDUZEĆE ZA TELEKOMUNIKACIJE TEKOM SRBIJA" A. D. BEOGRAD
IZVRŠNA DIREKCIJA REGIJE SEVER
IZVRŠNA JEDINICA SUBOTICA
Broj: 7048-74076/2 JB
Datum : 08.03.2017.

Prvomajska 2-4
S u b o t i c a

JKP „VODOVOD I KANALIZACIJA"
Broj : I2-24-2/2017
Datum : 27.03.2017.

Trg Lazara Nešića 9/a
S u b o t i c a

MEĐUOPŠTINSKI ZAVOD ZA ZAŠTITU SPOMENIKA KULTURE
Broj: 190-2/13
Datum: 26.05.2017.

Trg Slobode broj 1/3
Subotica

JP „ PUTEVI SRBIJE „
Broj: 953-10127/17-1
Datum : 30.05.2017.

Bulevar kralja Aleksandra br.282
B e o g r a d

JKP „SUBOTIČKA TOPLANA"
Broj :119-1/2017
Datum : 06.03.2017.

Segedinski put 22
Subotica