

**NACRT PLANA GENERALNE REGULACIJE „I“
- ZA ZONU GRADSKOG CENTRA I UŽEG GRADSKOG JEZGRA**

Direktor

dr Dragan Trklja

Subotica, januar 2013. godine

NARUČILAC: **GRAD SUBOTICA**

OBRADIVAČ: **JP “ZAVOD ZA URBANIZAM GRADA SUBOTICE”**

BROJ UGOVORA: **27-90/10**

INVESTITOR: **JP “DIREKCIJA ZA IZGRADNJU GRADA SUBOTICE“**

**RUKOVODILAC
IZRADE:** **TERTELI KAROLJ**, dipl.inž.arh.
odgovorni urbanista

RADNI TIM: **TERTELI KAROLJ**, dipl.inž.arh, odgovorni urbanista
KORNELIJA C. EVETOVIĆ, dipl.inž.arh, odgovorni
urbanista
SNEŽANA DAVIDOVIĆ, dipl.inž.građ, odgovorni urbanista
MARJANOV MILAN, dipl.inž.saob.
ANTE STANTIĆ, el.ing.

SARADNICI: **ANIKO BALOG**, građ.ing
ZORKA TATIĆ, arh. tehničar
ANDRIĆ OLGA, arhivar

**RUKOVODILAC
SLUŽBE:** **KORNELIJA C. EVETOVIĆ**, dipl.ing.arh.
odgovorni urbanista

NOSIOCI IZRADE: **GRADSKA UPRAVA -
SLUŽBA ZA GRAĐEVINARSTVO**

SADRŽAJ:

I. POLAZNE OSNOVE

1. IZVOD IZ TEKSTUALNOG DELA USVOJENOG KONCEPTA PLANA

- 1.1. PLANSKI I PRAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE PLANA
- 1.2. POLOŽAJ PROSTORA U OBUHAVATU PLANA
- 1.3. POSTOJEĆA NAMENA PROSTORA I OSNOVNE URBANISTIČKE KARAKTERISTIKE PROSTORA
 - 1.3.1. *Postojeće stanje – bilans površina*
 - 1.3.2. *Postojeće stanje – broj stanovnika*
- 1.4. POSTOJEĆA KOMUNALNA OPREMLJENOST PROSTORA
 - 1.4.1. *Analiza mreže saobraćajnica*
 - 1.4.2. *Analiza i kapaciteti javne komunalne infrastrukture*
 - 1.4.2.1. *Elektroenergetska, gasovodna i telekomunikaciona mreža*
 - 1.4.2.2. *Vodovodna i kanalizaciona mreže*
- 1.5. ANALIZA POSTOJEĆEG JAVNOG I DRUGOG ZELENILA
- 1.6. STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE
- 1.7. GRANICE PLANA

II. PLANSKI DEO

2. PRAVILA UREĐENJA PROSTORA

- 2.1. PODELA NA CELINE UNUTAR PROSTORA PLANA
- 2.2. KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA I BILANS POVRŠINA
 - 2.2.1. *Koncepcija uređenja prostora*
 - 2.2.2. *Koncepcija uređenja karakterističnih građevinskih zona ili karakterističnih celina (blokova) određenih planom prema morfološkim, planskim, istorijsko – ambijentalnim i drugim karakteristikama*
 - 2.2.3. *Bilans površina*
 - 2.2.4. *Urbanistički pokazatelji za celokupan prostor u granicama plana*
- 2.3. PRAVILA, USLOVI I OGRANIČENJA UREĐENJA PROSTORA
- 2.4. PODELA ZEMLJIŠTA OBUHVAĆENOG PLANOM NA POVRŠINE JAVNE NAMENE I POVRŠINE OSTALE NAMENE
 - 2.4.1. *Površine javne namene*
 - 2.4.2. *Površine za ostale namene*
 - 2.4.3. *Elementi za parcelaciju građevinskog zemljišta namenjenog za javne površine – ulice*
- 2.5. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA UREĐENJE I IZGRADNJU POVRŠINA JAVNE NAMENE
 - 2.5.1. *Saobraćajne površine*
 - 2.5.2. *Javne zelene površine*

- 2.6. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA JAVNE NAMENE
 - 2.6.1. *Objekti javne namene za koje je predviđeno utvrđivanje opšteg interesa*
 - 2.6.2. *Trafo stanice*
- 2.7. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA MREŽE JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE
 - 2.7.1. *Elektroenergetska, toplifikaciona, gasovodna i telekomunikaciona mreža*
 - 2.7.2. *Vodovodna i kanalizaciona mreža*
- 2.8. STEPEN KOMUNALNE OPREMLJENOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA PO CELINAMA ILI ZONAMA IZ PLANSKOG DOKUMENTA KOJI JE POTREBAN ZA IZDAVANJE LOKACIJSKE I GRAĐEVINSKE DOZVOLE
- 2.9. OPŠTI REGULACIONI I NIVELACIONI USLOVI ZA UREĐENJE ULICA I JAVNIH POVRŠINA
- 2.10. USLOVI ZAŠTITE PROSTORA
 - 2.10.1. *Opšti i posebni uslovi i mere zaštite kulturnog nasleđa - Ambijentalne celine od kulturno istorijskog ili urbanističkog značaja kao i popis objekata za koje se pre obnove ili rekonstrukcije moraju izraditi konzervatorski ili drugi uslovi za preduzimanje mera tehničke zaštite*
 - 2.10.2. *Opšti i posebni uslovi i mere zaštite životne sredine i života i zdravlja ljudi*
 - 2.10.3. *Uslovi za zaštitu od požara, elementarnih nepogoda, tehničko-tehnoloških nesreća i ratnih dejstava*
 - 2.10.4. *Uslovi za evakuaciju otpada*
- 2.11. POSEBNI USLOVI KOJIMA SE POVRŠINE I OBJEKTI JAVNE NAMENE ČINE PRISTUPAČNIM OSOBAMA SA INVALIDITETOM U SKLADU SA STANDARDIMA PRISTUPAČNOSTI
- 2.12. USLOVI I MERE ZA SPROVOĐENJE PLANA GENERALNE REGULACIJE SA LOKACIJAMA PROPISANIM ZA DALJU PLANSKU RAZRADU
- 2.13. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE
- 2.14. PRAVILA PARCELACIJE, PREPARCELACIJE I ISPRAVKE GRANICA PARCELA

3. PRAVILA GRAĐENJA

- 3.1. URBANISTIČKI POKAZATELJI I PRAVILA GRAĐENJA PO ZONAMA
 - 3.1.1. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI PORODIČNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA
 - 3.1.1.1. *Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi u zoni*
 - 3.1.1.2. *Vrsta i namena objekata čija izgradnja je zabranjena u zoni*
 - 3.1.1.3. *Uslovi za obrazovanje građevinske parcele i veličinu parcele prema vrsti i nameni objekata*
 - 3.1.1.4. *Uslovi u pogledu položaja objekata u odnosu na regulacionu liniju i granice građevinske parcele sa uslovima za otvore prema bočnim susednim parcelama*
 - 3.1.1.5. *Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele*
 - 3.1.1.6. *Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata*
 - 3.1.1.7. *Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli*

- 3.1.1.8. *Obezbeđivaje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila*
- 3.1.1.9. *Uslovi za ograđivanje parcele*

3.1.2. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI MEŠOVITOG STANOVANJA

- 3.1.2.1. *Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi u zoni*
- 3.1.2.2. *Uslovi za obrazovanje građevinske parcele i veličinu parcele prema vrsti i nameni objekata*
- 3.1.2.3. *Uslovi u pogledu položaja objekata u odnosu na regulacionu liniju i granice građevinske parcele sa uslovima za otvore prema bočnim susednim parcelama*
- 3.1.2.4. *Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele*
- 3.1.2.5. *Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata*
- 3.1.2.6. *Namena etaža višeporodično stambenih objekata*
- 3.1.2.7. *Načini postavljanja objekata*
- 3.1.2.8. *Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli*
- 3.1.2.9. *Obezbeđivaje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila*
- 3.1.2.10. *Uslovi za ograđivanje parcele*

3.1.3. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA

- 3.1.3.1. *Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi u zoni*
- 3.1.3.2. *Uslovi za obrazovanje građevinske parcele*
- 3.1.3.3. *Načini postavljanja objekata*
- 3.1.3.4. *Najveći dozvoljeni urbanistički parametri građevinske parcele*
- 3.1.3.5. *Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata*
- 3.1.3.6. *Namena etaža višeporodičnih objekata*
- 3.1.3.7. *Uslovi za pristup parceli i parkiranje vozila*
- 3.1.3.8. *Uslovi za izgradnju parking garaža u zonama višeporodičnog stanovanja*

3.1.4. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI KOMERCIJALNIH FUNKCIJA

- 3.1.4.1. *Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi u zoni*
- 3.1.4.2. *Vrsta i namena objekata čija izgradnja je zabranjena u zoni*
- 3.1.4.3. *Uslovi za obrazovanje građevinske parcele i veličinu parcele prema vrsti i nameni objekata*
- 3.1.4.4. *Uslovi u pogledu položaja objekata u odnosu na regulacionu liniju i granice građevinske parcele sa uslovima za otvore prema bočnim susednim parcelama*
- 3.1.4.5. *Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele*
- 3.1.4.6. *Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata*
- 3.1.4.7. *Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli*
- 3.1.4.8. *Obezbeđivaje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila*
- 3.1.4.9. *Uslovi za ograđivanje parcele*

3.1.5. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI PROIZVODNE DELATNOSTI

- 3.1.5.1. *Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi u zoni*
- 3.1.5.2. *Vrsta i namena objekata čija izgradnja je zabranjena u zoni*

- 3.1.5.3. *Uslovi za obrazovanje građevinske parcele i veličinu parcele prema vrsti i nameni objekata*
- 3.1.5.4. *Uslovi u pogledu položaja objekata u odnosu na regulacionu liniju i granice građevinske parcele sa uslovima za otvore prema bočnim susednim parcelama*
- 3.1.5.5. *Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele*
- 3.1.5.6. *Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata*
- 3.1.5.7. *Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli*
- 3.1.5.8. *Obezbeđivaje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila*
- 3.1.5.9. *Uslovi za ograđivanje parcele*

- 3.1.6. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI SPORTA I REKREACIJE

- 3.1.7. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI JAVNE NAMENE

- 3.1.8. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI KOMUNALNIH OBJEKATA

- 3.2. USLOVI ZA ZAŠTITU SUSEDNIH OBJEKATA
- 3.3. USLOVI ZA ADAPTACIJU, REKONSTRUKCIJU I PRENAMENU POSTOJEĆIH OBJEKATA NA PROSTORU PLANA
 - 3.3.1. *Zona stanovanja*
 - 3.3.2. *Zona poslovanja i proizvodnje*

- 3.4. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA KOJI SE ODOSE NA SVE ZONE
 - 3.4.1. *Opšti uslovi za izgradnju objekata*
 - 3.4.2. *Uslovi za arhitektonsko i estetsko oblikovanje elemenata objekata*

- 3.5. PRAVILA REGULACIJE ZA OBJEKTE PLANIRANE ZA RUŠENJE
- 3.6. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU
 - 3.6.1. *Elektroenergetske, gasne i TT instalacije*
 - 3.6.2. *Vodovod i kanalizacija*

- 3.7. POSEBNA PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA
- 3.8. PRAVILA ZA IZGRADNJU POVRŠINA JAVNE NAMENE - ULICA
 - 3.8.1. *Pravila za izgradnju saobraćajne mreže*
 - 3.8.2. *Pravila za izgradnju i uređenje javnih zelenih površina*

- 3.9. PRAVILA ZA IZGRADNJU MREŽE I OBJEKATA JAVNE INFRASTRUKTURE
 - 3.9.1. *Pravila za izgradnju elektroenergetske, gasne i TT mreže*
 - 3.9.2. *Pravila za izgradnju vodovodne i kanizacione mreže*

IV GRAFIČKI PRILOZI

4.1. Izvod iz GP-a Subotica - Palić do 2020. god.	1:50000
4.2. Geodetska podloga sa granicom Plana	1:4000
4.3. Zaštita kulturnih dobara i druge mere zaštite	1:4000
4.4. Plan preovlađujuće namene površina u granicama Plana sa podelom na površine za javne i ostale namene	1:4000
4.5. Planirano rešenje – regulacija i nivelacija ulica i površina javne namene i građevinske linije objekata	1:4000
4.6. Plan elektroenergetske, gasne i telekomunikacione mreže	1:4000
4.7. Plan vodovodne i kanalizacione mreže	1:4000
4.8. Lokacije propisane za dalju razradu	1:4000

I POLAZNE OSNOVE

1. IZVOD IZ TEKSTUALNOG DELA USVOJENOG KONCEPTA PLANA

Osnovni cilj izrade plana i uređenja obuhvaćenog prostora je privođenje prostora namenama utvrđenim GP Subotica – Palić do 2020 (Zona gradskog centra, višeporodično stanovanje srednjih i velikih gustina, mešovito stanovanje, porodično stanovanje srednjih gustina, sportsko rekreativne površine, zelene površine, zona sektorskog centra i javne funkcije).

U skladu sa tim, Planom generalne regulacije planirano je:

- utvrđivanje uslova za izgradnju i rekonstrukciju objekata svih vrsta i namena u skladu sa pretežnom (kompatibilnom) namenom definisanom unutar Planom određenih namenskih zona – funkcionalnih celina, sa urbanističkim parametrima gradnje utvrđenim u skladu sa principima urbane obnove unutar užeg gradskog jezgra, i akcentom na očuvanje karaktera i vrednosti gradskog ambijenta i uklapanje u nasleđene urbane i fizičke strukture.

- zadržavanje i podsticanje višenamenske strukture korišćenja obuhvaćenog gradskog prostora a naročito područja graditeljskog nasleđa (zadržavanjem i unapređenjem uslova stanovanja sa dopunskim sadržajima poslovanja);

- utvrđivanje površina javne namene za regulaciju ulica višeg ranga (gradskih saobraćanica I reda) uz poštovanje - zadržavanje regulacije postojećih ulica unutar granica nekadašnjih gradskih šančeva koje oblikuju planimetriju postojećih građevinskih blokova, a na način kojim se obezbeđuju optimalni uslovi za odvijanje saobraćaja, kao i izgradnju saobraćajne i javne energetske i komunalne infrastrukturne mreže, a u cilju poboljšanja uslova za optimalno korišćenje prostora u skladu sa planiranim namenama.

- definisanje prostora namenjenog za izgradnju objekata od opšteg interesa u sastavu sektorskog centra, u cilju razvijanja i unapređenja javnih funkcija, a prema normativima i standardima koji su utvrđeni odgovarajućim propisima za određene oblasti i planiran broj stanovnika za koji se propisuje dalja urbanističku razradu,

- očuvanje prirodnih i stvorenih kulturnih vrednosti određenih prostornih celina kao posebne karakteristike i vrednosti prostora

- obogaćenje prostora blokovskim i uličnim zelenilom u cilju poboljšanja uslova življenja i kvaliteta životne sredine.

Građenje novih objekata treba da se temelji na principima usklađivanja sa karakterom ambijenta i vrednostima nasleđenih fizičkih, urbanih i arhitektonskih struktura, kako u pogledu oblikovanja, dimenzija, dispozicije i tipa izgradnje objekta tako i u pogledu odnosa prema prirodnom, i stvorenom okruženju.

1.1 PLANSKI I PRAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE PLANA

Za potrebe Naručioca Grada Subotice, u JP “Zavod za urbanizam Grada Subotice” pristupilo se izradi Koncepta plana generalne regulacije I za zonu gradskog centra i užeg gradskog jezgra u Subotici.

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

Pravni osnov za izradu Plana generalne regulacije **Zakon o planiranju i izgradnji** (Sl. glasnik RS br. 72/2009 i 81/2009- ispr., 64/2010 - odluka US i 24/2011).

Plan se izrađuje na osnovu Odluke o izradi Plana generalne regulacije I za zonu gradskog centra i užeg gradskog jezgra u Subotici br. I-00-011-78/2009 (“Sl. list Grada Subotica” br. 26/2009).

Plan generalne regulacije I za zonu gradskog centra i užeg gradskog jezgra izrađen je u skladu sa Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade planskih dokumenata (“Službeni glasnik RS” broj 31/10, 69/10 i 16/2011), prema propisanom načinu izrade i sadržaju utvrđenim Pravilnikom.

1.2 POLOŽAJ PROSTORA U OBUHVATU PLANA

Prostor definisan granicom Plana nalazi se u centralnom delu građevinskog područja utvrđenog **Generalnim planom Subotica-Palić do 2020. god.** (“Službeni list opštine Subotica” broj 16/06 i 17/06) i obuhvata u celosti i delove teritorije mesnih zajednica: Centar 1, Centar 2, Centar 3, Bajnat, Prozivka, Ker, Gat, Novo selo i Dudova šuma.

Obuhvat Plana generalne regulacije čini prostor omeđen sa severa granicom koridora železničke pruge Subotica – Sombor, sa istoka koridor železničke pruge Subotica – Beograd i deo koridora Subotica - Senta, sa juga koridor železničke pruge Subotica – Crvenka, dok sa zapada granicu čini linija koja spaja koridore ulica (u smeru kazaljki na satu): Beogradski put, Izvorska, Jaše Ignjatovića, Kolubarska, Dinka Šimunovića, Gundulićeva, planirani povez ulica Gundulićeve i Jerneja Kopitara, Jerneja Kopitara, Gajeva, Trg Veselina Masleše, Ul. Marka Marulića, povez ul. Marka Marulića i Čavoljske preko Ul. Harangozo Vilmoša, dalje Ul. Karađorđev put do koridora železničke pruge Subotica – Sombor.

1.3 POSTOJEĆA NAMENA PROSTORA I OSNOVNE URBANISTIČKE KARAKTERISTIKE PROSTORA

U pogledu namene može se konstatovati da je prostor obuhvaćen granicama Plana većim delom razrađivan urbanističkim planovima koji se kao takvi ugrađuju u rešenje PGR-a dok je na preostalom delu pretežna namena zastupljena u vidu stanovanja i to mešovitoj i porodičnoj.

Unutar prostora obuhvaćenog planom generalne regulacije nalazi se granica prostorno-kulturno istorijske celine - Istorijskog jezgra grada Subotice koje karakteriše većim delom očuvana organska planimetrija prostora – ulica, trgova i urbanih blokova oblikovana starim putnim pravcima i vodenim tokovima kroz grad, sa regulacijom unutar najužeg gradskog centra koja je u obliku i osnovnim konturama formirana od kraja 18-og i tokom 19-og veka i većim delom ostala nepromenjena do danas, što čini posebnu vrednost prostora. Unutar granice ove prostorne celine urbanističkom zaštitom obuhvaćeni su urbani blokovi i njihovi delovi, kao i pojedinačni objekti koji predstavljaju identitet grada i kulturno-istorijsko svedočanstvo o njegovoj genezi.

Prostor obuhvaćen Planom je sa gledišta komunalne infrastrukturne opremljenosti uređen i to pretežno u njegovom centralnom delu dok se za rubnu zonu zahteva dodatno investiciono ulaganje u smislu infrastrukturnog opremanja kako saobraćajnog tako i komunalnog.

Od javnih objekata na ovom prostoru realizovani su kompleksi:

Obrazovanja

- Osnovna škola – "Sečenji Ištvan" u bloku br. 44
- Osnovna škola – "Đuro Salaj" istureno odeljenje u bloku br. 94
- Osnovna škola – "Matko Vuković" u bloku br. 121 i 126
- Osnovna škola – "Ivan Milutinović" istureno odeljenje u bloku br. 147 i 148
- Osnovna škola – "Đuro Salaj" u obuhvatu PDR-a centra grada Subotice – Zona III, U-330/2007
- Osnovna škola – "Kizur Ištvan" u obuhvatu PDR-a za deo prostora oivičen ulicama Zmaj Jovina, Aleja Maršala Tita, Petra Lekovića, Arsenija Čarnojevića, Sep Ferenc, Vatroslava Lisinskog, Sterije Popovića, Paje Morganovića, Železnička pruga Kelebija – Subotica, Ber Imrea, Jovana Cvijića, Jovana Mikića, Majšanski put, Ratka Mitrovića, Bose Milićević u Subotici U-234/06
- Osnovna škola – "Ivan G. Kovačić" u obuhvatu PDR-a za deo prostora oivičenog ulicama Maksima Gorkog, Beogradski put, Blaška Rajića i Senčanski put u Subotici, 27-60/2010
- Osnovna škola – "Sonja Marinković" u obuhvatu PDR-a za deo prostora MZ „Prozivka“ u Subotici, 27-133/2008
- Osnovna škola – "Sonja Marinković" u obuhvatu PDR-a za deo prostora oivičenog ulicama Maksima Gorkog, Beogradski put, Blaška Rajića i Senčanski put u Subotici, 27-60/2010
- Osnovna škola – "Jovan J. Zmaj" u obuhvatu PDR-a za blok između ulica Frankopanske, Sep Ferenc, Aleja maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici 27-21/2009
- Srednja škola – "Tehnička škola" u obuhvatu PDR-a za deo prostora oivičenog ulicama Maksima Gorkog, Beogradski put, Blaška Rajića i Senčanski put u Subotici, 27-60/2010
- Građevinski fakultet u bloku 13

Socijalne i zdravstvene zaštite

- Predškolska ustanova – "Mandarina" u MZ "Dudova šuma" bloku br. 40
- Predškolska ustanova – "Mak Đerd" u MZ "Dudova šuma" blok br. 51
- Predškolska ustanova – "Plavi zec" u MZ "Novo selo" blok br. 70
- Predškolska ustanova – "Zeka" u MZ "Gat" blok br. 132
- Zdravstvena stanica 3 u MZ "Gat" blok br. 122
- Zdravstvena stanica 4 u MZ "Novo selo" blok br. 68

Domovi za stare

- Dom za stare – u Ul. Sep Ferenc, u obuhvatu PDR-a za blok između ulica Frankopanske, Sep Ferenc, Aleja maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici 27-21/2009
- Dom za stare – u Ul. 27. marta, u bloku br. 18

Specijalne ustanove

- "Kolevka" – u MZ "Ker", u bloku br. 160

Objekti uprave, sudstva, tužilaštva

- Kompleks objekata uz Ul Senčanski put, u blokovima br. 184 i 185

Objekti javno komunalnih preduzeća

- JKP "Vodovod i kanalizacija" Ul Senčanski put, u bloku br. 184

Objekti MUP-a i vatrogasne jedinice

- Kompleks objekata granične policije u Ul Karađorđev put, u bloku br. 1
- Stanica saobraćajne policije u Ul. Izvorska, u bloku br. 169
- Kompleks objekata vatrogasne jedinice Subotica u Ul. Maksima Gorkog

Groblja

- Pravoslavno groblje u blokovima br. 16 i 187
- Senčansko groblje u bloku br. 176

Parkovi

- Park "Dudova šuma" u bloku br. 187

Objekti predviđeni za eksproprijaciju

Za izgradnju i uređenje **POVRŠINA I OBJEKATA JAVNE NAMENE** na prostoru unutar PGR-a koji nisu obuhvaćeni važećim PDR-ima (korekciju regulacije postojećih ulica, otvaranje - probijanje novih ulica u cilju izgradnje saobraćajnih površina i objekata javne infrastrukture, uređenja javnih zelenih površina, izgradnju objekata javne namene) predviđena je eksproprijacija cca 70 objekata s tim da će se tačan broj definisati u okviru propisanih Planova detaljne regulacije i to za sledeće poteze i koridore ulica koje su PGR-om predviđeni za dalju plansku razradu:

1. na delu Ul. braće Majer (od Karađorđevog puta do Frankopanske ul.),
2. Ul. Gorenjska
3. Ul. Bajnatska (od Ul. braće Radić do Senčanskog puta i novi prodor predmetne ulice do železničke pruge Subotica-Beograd)

1.3.1. POSTOJEĆE STANJE - BILANS POVRŠINA (iskazan za prostor unutar obuhvata PGR-a koji nije razrađivan PDR-ima ili za koje prostore je u toku izrada PDR-a)

A) POVRŠINE ZA JAVNE NAMENE

B) OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	POVRŠINA (ha)	(%)
ZONE STANOVANJA	229,5	29,8
Zona PORODIČNOG STANOVANJA srednjih gustina	218,0	28,3
Zona VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA srednjih gustina	1,5	0,2
Zona VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA velikih gustina	10,0	1,3
VERSKI OBJEKTI	0,8	0,03
POSLOVANJE, KOMERCIJALNE FUNKCIJE	3,5	0,45
PROIZVODNJA, PRIVREDA	22,4	2,9
UKUPNO:	256,2	33,2
UKUPNO JAVNO (A) + OSTALO (B) :	450,0	58,4%
UKUPNO ZAUZEĆE PGR-a SA POVRŠINAMA KOJE SU RAZRAĐIVANE PDR-om ILI ČIJA IZRADA JE U TOKU	770,0	100%

B) POVRŠINE ZA OSTALE NAMENE

A) JAVNO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ULICE	POVRŠINA (ha)	(%)
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE	131,6	17,09
POVRŠINE I OBJEKTI ZA JAVNE NAMENE	25,6	3,32
ZELENE POVRŠINE, PARKOVI	12,4	1,61
KOMUNALNA DELATNOST (grobља i prečistač)	24,2	3,14
UKUPNO:	193,8	25,16%

1.3.2. POSTOJEĆE STANJE – BROJ STANOVNIKA

NAMENA OBJEKATA	BROJ OBJEKATA	POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	BRUTO POVRŠINA stamb. obj. (m ²)	BROJ STANOVNIKA
Porodično stambeni	3890	386970	580455	11281
Višeporodično stambeni	75	28281	169686	5634
Ukupno za prostor PGR-a koji prethodno nije Planski obuhvaćen:	3965	415251	750141	16915

U sledećoj tabeli je iskazan postojeći broj stanovnika za sve površine koje se nalaze unutar granice Plana generalne regulacije a za koje su u proteklom periodu doneti Planovi detaljne regulacije tj. Regulacioni planovi.

Plan detaljne regulacije za deo prostora oivičen ulicama Zmaj Jovina, Aleja Maršala Tita, Petra Lekovića, Arsenija Černojevića, Sep Ferenc, Vatroslava Lisinskog, Sterije Popovića, Paje Morganovića, Železnička pruga Kelebija – Subotica, Ber Imrea, Jovana Cvijića, Jovana Mikića, Majšanski put, Ratka Mitrovića, Bose Milićević u Subotici U-234/06 (Službeni list grada Subotica broj 30/2007 i 24/2009)	3300
Plan detaljne regulacije za blok između ulica Frankopanske, Sep Ferenc, Aleja maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici 27-21/2009 (Službeni list grada Subotica broj 16/2010, odluka o usvajanju izmene 38/2011)	1785
Plan detaljne regulacijecentra grada Subotice – Zona I U-235/2006 (Službeni list grada Subotica broj 6/2010, odluka o usvajanju izmene 55/2011)	3700
Plan detaljne regulacije centra grada Subotice – Zona III, U-330/2007 (Službeni list grada Subotica broj 33/2011 i Izmena PDR-a 16/12)	1890
Plan detaljne regulacije za deo prostora MZ „Novo selo“ u Subotici (oivičen železničkom prugom Subotica – Sombor, ulicama: Bajski put, Metohijskom, Stevana Mokranjca i Majevičkom), U-111/2004 (Službeni list grada Subotica broj 28/2004 i 5/2005)	18
Plan detaljne regulacije za deo prostora oivičenog ulicama Maksima Gorkog, Beogradski put, Blaška Rajića i Senčanski put u Subotici, 27-60/2010 (Službeni list grada Subotica broj 32/2011)	7800

Plan detaljne regulacije za deo prostora MZ „Prozivka“ u Subotici, 27-133/2008 (Službeni list grada Subotica broj 19/2010)	9490
Regulacioni plan centra grada Subotica II Zona, U-123/1997 (Službeni list opštine Subotica broj 5/1997 i 52/2003)	2220
Regulacioni plan za deo prostora MZ „CENTAR 2“ izmena i dopuna detaljnog urbanističkog plana U-172/92 ovičenog ulicama Tolstojeva, Žarka Zrenjanina i Braće Majer u Subotici, U-37/2002 (Službeni list opštine Subotica broj 36/2002 i 52/2003)	635
UKUPNO UNUTAR CELOKUPNOG OBUHVATU PGR-a:	47753

1.4 POSTOJEĆA KOMUNALNA OPREMLJENOST PROSTORA

1.4.1 ANALIZA MREŽE SAOBRAĆAJNICA

U obuhvatu Plana nalaze se deonice državnih puteva Ib reda
br 12 Kelebija – Subotica – Sombor ...
te deonice državnih puteva II reda
br 102 petlja Horgoš – Subotica – Bačka Topola – Srbobran – Novi Sad ...

koje se prema kategorizaciji saobraćajnica u Generalnom planu Subotica-Palić do 2020. godine određuju kao gradske magistrale (Somborski i Beogradski put).

Severoistočnom, istočnom i jugoistočnom granicom Plana prolazi ukupno četiri železnička kraka (Subotica-Sombor, Budimpešta-Subotica-Beograd, Sub.-Senta i Sub.-Crvenka). Na ovim prugama u obuhvatu Plana nalaze se tri denivelisana pružna prelaza od kojih samo onaj sa državnim putem br 102 zadovoljava visine potrebne za prolazak svih vrsta drumskih vozila.

U Planom obuhvaćenom prostoru nalaze se druge i saobraćajnice koje su u Generalnom planu rangirane kao saobraćajnice I , II , III reda i kao sabirne saobraćajnice.

Gradske magistrale čine ulice:

- Braće Majer – Petra Lekovića prodor ka Majšanskom mostu
- Karađorđev put – deo Preradovićeve ulice – do ul Laze Mamužića – biskupa Lajče Budanovića.
- Segedinski put – Maksima Gorkog – Beogradski put.
- Bajnatska ulica – Izvorska ulica.

1.4.2 ANALIZA I KAPACITETI JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

1.4.2.1 Elektroenergetska, vrelvodna, gasovodna i telekomunikaciona mreža

Elektroenergetska infrastruktura

Na prostoru u granicama Plana snabdevanje električnom energijom je iz jedinstvenog elektroenergetskog sistema.

Potrošači u granicama obuhvata Plana se napajaju iz energetske oslonaca u sastavu visokonaponske mreže na naponskom nivou 110 kV i to preko trafostanica:

- “SUBOTICA-1” 110/35 kV, instalisane snage 51,5 MVA - (31,5+20) MVA
- “SUBOTICA-1a” 110/20 kV, instalisane snage 31,5 MVA
- “SUBOTICA-2” 110/20 kV, instalisane snage 63 MVA – (31,5+31,5) MVA

- "SUBOTICA-4" 110/20 kV, instalisane snage 63 MVA – (31,5+31,5) MVA

Srednjenaponska mreža je većim delom izvedena podzemno, a manjim delom nadzemno u vidu izvoda iz pomenutih TS 110/x kV. Preovlađujući naponski novi je 20 kV, ali postoji još manji broj uglavnom nadzemnih 35 i 10 kV vodova, kao i pripadajućih stubnih trafostanica, kao deo stare 35/10 kV srednjenaponske mreže. Sve ostale trafostanice su napona 20/0,4 kV različitih snaga, i tipova, a preovlađujući tip je montažno-betonska (MBTS).

Određeni broj izvoda 20 kV iz ovih 110/20 kV trafostanica se međusobno sučeljavaju što daje mogućnost dvostranog napajanja velikog dela distributivnog sistema.

Sadržaji izgrađeni unutar granica obuhvata Plana snabdevaju se iz preko 170 distributivnih trafostanica putem podzemnih i nadzemnih (manjim delom) NN izvoda, koje trenutno zadovoljavaju energetske potrebe predmetnog prostora.

Toplifikacioni sistem

Toplotna energija čini dobar deo ukupne energetske potrošnje obuhvaćenog prostora u granicama obuhvata Plana. Snabdevanje toplotnom energijom se vrši iz:

- centralizovanih sistema (vrelvodnog i gasifikacionog)
- individualnih ložišta (lokalno)

Delovi obuhvaćenog prostora sa manjom gustinom stanovanja (zona mešovitog i porodičnog stanovanja) i industrija se snabdeva toplotnom energijom iz gasifikacionog sistema, a iz toplifikacionog sistema obuhvaćeni su delovi sa većom gustinom stanovanja i poslovni delovi grada. Deo potrošača će se i dalje snabdevati toplotnom energijom iz individualnih ložišta do konačne izgradnje gasifikacionog sistema.

Vrelvodna infrastruktura

Oblasti gde se sistem daljinskog grejanja pokrivaju termoenergetske potrebe u celosti su sledeće:

- Mesna zajednica "CENTAR" I – blok oivičen ulicama Maksima Gorkog, Štrosmajerova, Dimitrija Tucovića, Aleja M. Tita, Miloša Obilića, Vatroslava Lisinskog, Zmaj Jovina i Bose Miličević.
- Mesna zajednica "PROZIVKA" - blok oivičen ulicama Blaška Rajića, Braće Radić, Bajnatska i Beogradski put.
- Mesna zajednica "DUDOVA ŠUMA" - blok oivičen ulicama Sep Ferenc, Arsenija Čarnojevića, Miloša Obilića i Frankopanska.
- Mesna zajednica "CENTAR II" - blok oivičen ulicama Matka Vukovića, Matije Gupca, Maksima Gorkog i Štrosmajerova.
- Mesna zajednica "CENTAR III" - blok oivičen ulicama Maksima Gorkog, Trg Lazara Nešića, Kumičićeva i Braće Radić.

Oblasti gde se sistemom daljinskog grejanja delimično pokrivaju termoenergetske potreba su sledeće:

- Mesna zajednica "BAJNAT" - blok oivičen ulicama Senćanski put, Prešernova, Braće Radić i Kumičićeva.
- Mesna zajednica "KER" - blok oivičen ulicama Beogradski put, Blaška Rajića, Skerlićeva, Nade Dimić, Ivana Antunovića, Dragutina Domjanića, Sergeja Jesenjina, Vase Pelagića, Porečka, Jaše Ignjatovića do zgrade Medicinske škole i Beogradskog puta.
- Mesna zajednica "DUDOVA ŠUMA" - izvan bloka navedenog u oblasti gde su termoenergetske potrebe pokriven u celosti.
- Mesna zajednica "CENTAR II" - izvan bloka navedenog u oblasti gde su termoenergetske potrebe pokriven u celosti.
- Mesna zajednica "CENTAR III" - izvan bloka navedenog u oblasti gde su termoenergetske potrebe pokriven u celosti.

Na prostoru obuhvata Plana trenutno su zadovoljene uglavnom potrebe za toplotnom energijom, uz napomenu da se jedan deo potrošača opredeljen za grejanje na prirodni gas. U toku je fazna rekonstrukcija vrelovodne mreže koja traje od 2005. i očekuje se završetak tokom 2012. godine.

Gasovodna mreža

Prostor unutar obuhvata Plana se snabdeva gasom iz glavne merno-regulacione stanice GMRS koja je izgrađena u neposrednoj blizini Ciglane (u jugoistočnom delu grada) pored železničke pruge Subotica-Senta. Ova merno-regulaciona stanica povezana je na magistralni gasovod visokog pritiska za "Azotaru" i sa GMRS polazi gasovod niskog pritiska, u dva pravca, za snabdevanje celog grada gasom.

Jedan pravac ide od GMRS do MRS I koja je izgrađena na lokaciji "Subotičke Toplane" a drugi ide do MRS III koja je izgrađena na lokaciji "Veterinarskog Zavoda". Od ovih merno-regulacionih stanica izgrađen je glavni gasovodni prsten na teritoriji grada, koji snabdeva i prostor u granicama obuhvata Plana prirodnim gasom. Ulične distributivna gasovodne mreže izgrađena je na najviše u onim delovima predmetnog prostora gde nije izgrađena vrelovodna mreža, i to od polietilena PE 80 različitih dimenzija i radnog pritiska 2,5 bar, sa dovoljnim kapacitetom prirodnog gasa za snabdevanje svih potencijalnih potrošača.

Telekomunikaciona infrastruktura

Predmetni prostor je pokriven telefonskom mrežom, kao i mrežama mobilne telefonije i TV i radio prenosa. Različit je stepen funkcionalne razvijenosti pomenutih mreža, tako da je neophodna njihova modernizacija, kompletiranje i širenje prema koncentrisanim korisnicima.

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

- komutacionih sistema
- baznih stanica mobilne telefonije
- RR koridora
- kablovske TK kanalizacije
- mreže optičkih TK kablova,
- kablova mesne (TK) mreže (podzemni i vazdušni)

Prostor je pokriven i kablovskim distributivnim sistemom (KDS) za prijem radio i TV signala, čije se trase kablova uglavnom poklapaju sa trasama postojećim TK vodova.

1.4.2.2 Vodovodna i kanalizaciona mreža

Na predmetnom prostoru Javna vodovodna mreža ima dvojaku funkciju i to za sanitarne potrebe i protivpožarnu zaštitu. Celokupnom teritorijom je izgrađena javna vodovodna mreža u regulacionoj širini ulica.

Javna kanalizaciona mreža na predmetnom prostoru je u velikom procentu izgrađena. Područje gravitira ka kolektorima II, III i IV. U svim ulicama u kojima ne postoji, je planirana izgradnja kanalizacione mreže. Novi kanali se smeštaju u osovini novih kolovoza. Planirani kanali prikupljaju i gravitaciono evakušu sve otpadne vode (sanitarne i atmosferske) u navedene kolektore. Sistem kanalisanja je mešoviti.

1.5 ANALIZA POSTOJEĆEG JAVNOG I DRUGOG ZELENILA

Na prostoru u granicama Plana postoje uređene javne zelene površine u vidu: skverova, parkova i sl.

Unutar obuhvaćenog područja nalazi se Park „Dudova šuma,,

Park "Dudova šuma" ima status gradskog parka, njegova površina iznosi 8,80 ha. Vrste biljnog materijala koje preovladavaju su uglavnom listopadno drveće kao *Aesculus hippocastanum*, *Platanus ssp.*, *Acer ssp.*, *Ulmus ssp.*, *Tilia ssp.*, *Populus ssp.*, zatim četinari od kojih je najviše zastupljen *Pinus ssp.*, ukrasno žbunje i travnjak.

Prema sadržaju park se deli na dve celine, pejzažni, mirni deo parkovskog prostora u kojem se preporučuje intenzivnije održavanje od dosadašnjeg, te regeneracija travnjaka, po mogućnosti širenje parka zelenim koridorom do postojećih sportsko-rekreativnih i budućih terena, kao zamena dotrajalih malih arhitekturnih rešenja (klupe, svetleći elementi, informacione-reklamne table i korpe za otpadke).Drugi deo parka je sportsko-rekreativni deo, sa sportskim terenima i dečijim igralištem. Poželjna bi bila manja rekonstrukcija dečijeg igrališta u cilju njenog održanja i zaustavljanja daljnjeg propadanja.

U narednom planskom periodu poželjna je obnova i rekonstrukcija postojećeg stanja, odstranjivanje bolesnog i osušenog biljnog materijala kao i njegovo dopunjavanje autohtonim biljnim vrstama.

Trgovi i skverovi nastali su funkcionalnim rešavanjem saobraćajnih površina, kolskih i pešačkih ulica u sklopu arhitektonsko-kompozicionih i oblikovno-estetskih elemenata koji daju poseban pečat urbanom pejzažu grada.

Značajniji skverovi u obuhvatu plana su „Lenjinov Park“, skver na trgu Republike, skver na trgu Žrtava fašizma, skver u ulici Petefi Šandora i ispred Sinagoge vidi se tendencija opadanja njihove površine kao i neodgovarajućeg održavanja u poslednjih nekoliko decenija. Neki od njih su bili prioritetniji pa se o njima vodilo više brige dok su neki od njih zapostavljeni ili takoreći skoro nestali u hortikulturalnom smislu, kao što je na primer skver kod Sarićevog spomenika. Skverovi su najprometnije zelene površine u gradu, mislimo na to da se sa njima srećemo svaki dan odlazući na posao,u kupovinu itd., zbog turista koji dolaze u naš grad, velikih ličnosti, pa i nas samih treba da povedemo mnogo veću brigu o njima jer su skverovi ogledalo našeg centra, našeg istorijskog grada.

1.6 STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE

Generalnim planom Subotica - Palić do 2020. god. utvrđene su preovlađujuće namene koje se javljaju unutar predmetnog prostora – (Zona gradskog centra, višeporodično stanovanje srednjih i velikih gustina, mešovito stanovanje, porodično stanovanje srednjih gustina, sportsko rekreativne površine, zelene površine, zona sektorskog centra i javne funkcije).

Delovi prostora unutar granice plana su razrađivani planovima detaljne regulacije u proteklom periodu. Na prostoru obuhvata Plana generalne regulacije na snazi su:

Plan detaljne regulacije za deo prostora oivičen ulicama Zmaj Jovina, Aleja Maršala Tita, Petra Lekovića, Arsenija Čarnojevića, Sep Ferenc, Vatroslava Lisinskog, Sterije Popovića, Paje Morganovića, Železnička pruga Kelebija – Subotica, Ber Imrea, Jovana Cvijića, Jovana Mikića, Majšanski put, Ratka Mitrovića, Bose Milićević u Subotici U-234/06 (Službeni list grada Subotica broj 30/2007 i 24/2009) do donošenja izmene Plana detaljne regulacije na osnovu donete Odluke o izradi br. 1-00-011-13/2012 (Službeni list grada Subotica broj 16/2012)

Plan detaljne regulacije za blok između ulica Frankopanske, Sep Ferenc, Aleja maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici 27-21/2009 (Službeni list grada Subotica broj 16/2010, odluka o usvajanju izmene 38/2011) do donošenja izmene Plana detaljne regulacije na osnovu donete Odluke o izradi br. 1-00-011-12/2012 (Službeni list grada Subotica broj 16/2012)

Plan detaljne regulacije centra grada Subotice – Zona I U-235/2006 (Službeni list grada Subotica broj 12/2007 i 6/2010, odluka o usvajanju izmene 55/2011) **izuzev prostora za koji se propisuje zabrana gradnje do izrade Izmene plana i to na delu bloka oivičenog ulicama Zmaj Jovina, Partizanska, Trg Cara J. Nenada i Celovečke.**

Plan detaljne regulacije centra grada Subotice – Zona III, U-330/2007 (Sl. list grada Subotica broj 33/2011) i izmena Plana detaljne regulacije centra grada Subotice – Zona III (Sl. list grada Subotica broj 16/2012)

Plan detaljne regulacije za deo prostora MZ „Novo selo“ u Subotici (oivičen železničkom prugom Subotica – Sombor, ulicama: Bajski put, Metohijskom, Stevana Mokranjca i Majevičkom), U-111/2004 (Službeni list grada Subotica broj 28/2004 i 5/2005)

Plan detaljne regulacije za deo prostora oivičenog ulicama Maksima Gorkog, Beogradski put, Blaška Rajića i Senčanski put u Subotici, 27-60/2010 (Službeni list grada Subotica broj 32/2011) **izuzev prostora za koji se propisuje zabrana gradnje do izrade Izmene plana i to na delu: 1) prostora koji je oivičen ulicama Dragiše Mišovića, Senčanski put, Kumičićeve i ulica Šolohova; kao i za 2) prostor oivičen ulicama Beogradski put, Maksima Gorkog, Prvomajska, Mirka Bogovića do zapadne granice parcele 7366, 7375, 7386, 7387, 7394, preko ulice Otona Župančića (parcele broj 11898) do parcele 11906, (Strumička ulica), do parcele broj 8482, 8481, 8483, do ulice Sremske (parcele broj 11900), do parcele broj 8436, 8435, 8439, 8445, do Ulice Kumičićeve, (parcela broj 11902), zapadnom stranom parcele 9476, 9480, 9481, 9486, 9489, 9490, 9491, 9495, 9496, 9500, 9507, 9514, 9513, do parcele 11932 (ulica 8. marta), do parcele 9616, 9615, 9621, 9619/2.**

Plan detaljne regulacije za deo prostora MZ „Prozivka“ u Subotici, 27-133/2008 (Službeni list grada Subotica broj 19/2010)

Elementi navedenih planova (ulice i infrastruktura) se kao takvi ugrađuju u ovaj Plan generalne regulacije.

Prema tumačenju za koje se JP „Zavod za urbanizam grada Subotice“ obratio Ministarstvu životne sredine, rudarstva i prostornog planiranja a u vezi mogućnosti promene pojedinih urbanističkih parametara definisanih Planovima detaljne regulacije unutar granice obuhvata Plana generalne regulacije. Ministarstvo je pod br. službeno od dana 27.06.2012. dostavilo dopis čiji je primerak pridodat u dokumentaciju Plana.

U slučaju kada su pravila regulacije i urbanistički parametri za pojedine namenske Zone unutar prethodno donetih Planova detaljne regulacije drugačije definisana u odnosu na pravila uređenja i građenja definisana Planom generalne regulacije, imajući u vidu hijerarhiju urbanističkih planova u samom postupku privođenja prostora planiranoj nameni primenjivaće se pravila iz PGR-a kao višeg planskog dokumenta sve dok se redefinisanje delova predmetnih PDR-ova ne sprovede kroz usklađivanje istih sa Planom generalne regulacije.

Na prostoru obuhvaćenom PGR-om na snazi su još uvek dva Regulaciona plana:
Regulacioni plan centra grada Subotica II Zona, U-123/1997 (Službeni list opštine Subotica broj 33/2000 i 52/2003)

Regulacioni plan za deo prostora MZ „CENTAR 2“ izmena i dopuna detaljnog urbanističkog plana U-172/92 oivičenog ulicama Tolstojeva, Žarka Zrenjanina i Braće Majer u Subotici, U-37/2002 (Službeni list opštine Subotica broj 33/2000 i 52/2003)

Navedeni planovi se nakon usvajanja predmetnog PGR-a stavljaju van snage i u okviru njihovih granica se propisuje zabrana gradnje do izrade novih Planova detaljne regulacije.

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

1.7 GRANICE PLANA

Planom generalne regulacije obuhvaćen je prostor od cca **770ha** u centralnom delu prostora obuhvaćenog granicama građevinskog rejonu utvrđenog Generalnim planom Subotica – Palić do 2020 godine (“Službeni list opštine Subotica” br. 16/2006, 17/2006 i 28/2006). Unutar predmetnog prostora koji je obuhvaćen PGR-om, obuhvaćeno je cca **320ha** važećom Planskom dokumentacijom na kojima važe pravila iz donetih PDR-a ili na kojima je u toku izrada novih PDR-a.

Granica plana generalne regulacije definisana je koordinatama prelomnih tačaka definisanih na grafičkom prilogu br. 4.2.

GR.1	399019.715	105457.274	GR.26	395493.044	107488.208
GR.2	398910.368	105688.117	GR.27	395577.823	107229.327
GR.3	398619.289	106058.727	GR.28	395591.317	107146.706
GR.4	398397.508	106236.091	GR.29	395653.277	107009.667
GR.5	398100.036	106443.633	GR.30	396098.770	106461.705
GR.6	397986.667	106545.901	GR.31	396179.842	106347.242
GR.7	397891.659	106686.476	GR.32	396343.370	106112.547
GR.8	397825.030	106871.444	GR.33	396440.212	106044.754
GR.9	397450.026	108104.005	GR.34	396631.844	105890.689
GR.10	397342.776	108297.462	GR.35	396965.917	105634.967
GR.11	396913.632	108706.814	GR.36	396915.217	105614.123
GR.12	396787.349	108788.345	GR.37	396879.286	105586.781
GR.13	396669.246	108829.945	GR.38	397060.499	105410.124
GR.14	396550.821	108852.038	GR.39	397525.272	104934.127
GR.15	396428.031	108842.561	GR.40	397633.452	105028.233
GR.16	396310.459	108815.730	GR.41	397732.520	105087.219
GR.17	396231.681	108782.821	GR.42	397831.455	105146.125
GR.18	396106.704	108707.667	GR.43	398016.774	104663.083
GR.19	395373.063	108210.623	GR.44	398634.797	104947.727
GR.20	395297.940	108160.219	GR.45	398793.397	105051.041
GR.21	395543.564	107894.284	GR.46	399147.500	105017.602
GR.22	395390.785	107767.568	GR.47	399095.992	104653.030
GR.23	395372.123	107702.260	GR.48	399482.822	104654.851
GR.24	395388.721	107633.146	GR.49	399649.196	104743.851
GR.25	395420.072	107589.834	GR.50	399358.345	105142.049

II P L A N S K I D E O

2. PRAVILA UREĐENJA PROSTORA

2.1. PODELA NA CELINE UNUTAR PROSTORA PLANA

Zbog potrebe za utvrđivanjem pravila uređenja i pravila građenja u Planu generalne regulacije prostor unutar granice obuhvata Plana je prema preovlađujućoj nameni prostora, urbanističkim pokazateljima i drugim karakteristikama podeljen na karakteristične građevinske celine - zone. Planom generalne regulacije blokovi su identifikovani numeracijom u okviru određene građevinske zone. Prostor unutar granice plana (izvan područja obrađenih važećim PDR-ima) podeljen je na sledeće zone:

- A. ZONU javne namene
 - Objekti i kompleksi javne namene – (27,94ha)
- B. ZONU stanovanja
 - Porodično stanovanje srednjih gustina (175,43 ha)
 - Mešovito stanovanje (16,20 ha)
 - Višeporodično stanovanje srednjih gustina (1,50ha)
 - Višeporodično stanovanje velikih gustina (11,84ha)
- C. ZONU poslovanja i rada
 - Poslovno-komercijalne funkcije (26,68ha)
 - Proizvodnja (29,76ha)
- D. Komunalne ZONE
 - Groblja (16,27ha)
 - Prečistač (9,0ha)
- E. ZONU javnog zelenila
 - Parkovi (8,82ha)
 - Sportski kompleksi (34,07ha)
- F. ZONU sporta
 - Kompleksi sportskih objekata i površina (3,71ha)

Podela na blokove

U skladu sa planskim rešenjem prostor unutar granice Plana podeljen je na 177 (stosedamdeset i sedam) blokova označenih od 1 – 177 na grafičkim priložima. Granicu blokova pretežno čine postojeće regulacione linije izuzev regulacija unutar korigovanih ulica i to: Gorenjske, braće Majer i Bajnatske. Na graf. pr. br. 4.5. dat je samo okvirni prikaz planiranih - korigovanih regulacionih linija pomenutih ulica, dok će se konačno rešenje definisati kroz izradu Plana detaljne regulacije za svaku ulicu posebno.

2.2. KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA I BILANS POVRŠINA

2.2.1. KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA

Cilj izrade plana je privođenje prostora namenama utvrđenim GP Subotica – Palić do 2020 (Zona gradskog centra, višeporodično stanovanje srednjih i velikih gustina, mešovito stanovanje, porodično stanovanje srednjih gustina, sportsko rekreativne površine, zelene površine, zona sektorskog centra i javne funkcije).

Na izradu plana uticao je i sam položaj predmetnog prostora koji se nalazi u centralnom delu građevinskog područja unutar građevinskog rejona Subotice. Planskim rešenjem zasnovanim na načelu održivog razvoja obezbeđeno je unapređenje javnih prostora, usklađenost socijalnog razvoja, ekonomska efikasnost, zaštita kulturnog nasleđa i životne sredine.

U okviru granice obuhvata plana prema karakteristikama stambenih zgrada, gustini naseljenosti urbanističkim pokazateljima i načinu stanovanja zastupljeni su sledeći vidovi stanovanja:

- porodično stanovanje srednjih gustina
- mešovito stanovanje
- višeporodično stanovanje srednjih i velikih gustina

Postojeća planimetrija građevinskih blokova na području obuhvaćenim PGR-om koji nije razrađivan važećim PDR-ima se u najvećem delu prostora zadržava uz korekcije regulacionih širina ulica koje ograničavaju blokove. Planom generalne regulacije planirano je proširivanje regulacije postojećih ulica i otvaranje novih ulica radi obezbeđivanja potrebnih koridora za saobraćajnu infrastrukturu (kolovoz, trotoar, biciklistička staza, hortikultura uređenja slobodnih površina - javne zelene površine) u skladu sa rangom saobraćajnice, i komunalnu infrastrukturu (elektroenergetska, gasna i telekomunikaciona mreža sa objektima, vodovodna i kanalizaciona mreža) u cilju poboljšanja uslova stanovanja i omogućavanja izgradnje novih urbanih struktura.

Planom su utvrđene fizičke strukture koje se zadržavaju u potpunosti ili se rekonstrukcijom usaglašavaju sa planiranim okruženjem i definisani su prostori za građenje novih objekata.

Za rušenje su planirani svi objekti koji nisu u skladu sa planiranom namenom ili objekti koji su unutar utvrđenih regulacija ulica.

Planirani objekti su javne, stambene, poslovne i radne namene.

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

Zona mešovitog stanovanja je planirana na ukupno 20 blokova unutar kojih su trenutno igradeni objekti porodičnog stanovanja. Unutar tog prostora omogućiće se izgradnja novih objekata namenjenih porodičnom i višeporodičnom stanovanju min. spratnosti P+1 a max. P+2+Pk kako bi se formirali blokovi koji čine kontaktnu zonu prema površinama višeporodičnog stanovanja tj. prelaz između Zona višeporodičnog stanovanja prema tipu porodičnog stanovanja.

Kvalitet življenja u naselju meri se između ostalog dobrom pokrivenošću i opremljenošću javnim službama, njihovim kapacitetom, kvalitetom i nivoom usluga za potrebe zadovoljenja svakodnevnih potreba lokalnog, gradskog stanovništva na nivou funkcionalnog i gravitacionog područja.

Postojeći kompleksi sa izgrađenim objektima javnih službi se zadržavaju u svojim postojećim granicama i sa postojećim osnovnim namenama.

Prostori namenjeni gradskom centru prema GP-u koji su u prethodnom periodu razrađivani planskom dokumentacijom u skladu sa prethodnim zakonom (Regulacioni plan za centar grada Subotice – II zona, U-123/97 (Sl. list opštine br. 33/2000) i Regulacioni plan za deo prostora MZ “Centar 2”, U-37/02 (Sl. list opštine br. 36/2002) ovim planom se za njih određuje obaveza dalje

razrade odnosno izrade Plana detaljne regulacije unutar tih granica, **do tada unutar predmetnog prostora na snazi će biti zabrana gradnje.**

Planom generalne regulacije na naznačenim delovima unutar obuhvata važećeg Plana detaljne regulacije za deo prostora oivičenog ulicama Maksima Gorkog, Beogradski put, Blaška Rajića i Senčanski put u Subotici, 27-60/2010 (Službeni list grada Subotica broj 32/2011), na kojima se vrši izmena postojeće namene višeporodičnog stanovanja srednjih gustina u mešovito stanovanje (površine naznačene na graf. prilogu br. 4.8.) propisuje se dalja zabrana gradnje do izrade Izmene PDR-a.

Koncepcija ozelenjavanja prostora unutar granice PGR-a usmerena je na povećanje zelenih površina, rekonstrukciju postojećih površina i povezivanje svih zelenih površina u sistem preko linijskog zelenila.

Posebnu kategoriju zelenih površina činiće – zelenilo ograničenog korišćenja (zelene površine škola, dečjih ustanova, ambulante...).

Ovakva koncepcija ozelenjavanja naselja stvorice uslove za poboljšanje kvaliteta životne sredine i urbanog mikroklimata, ostvarivanje funkcije aktivne i pasivne rekreacije i poboljšanje ambijentalno – estetskih karakteristika urbanog pejzaža naselja.

Budućom prostornom organizacijom treba da se obezbedi harmoničan odnos između izgrađenih i prirodnih struktura koji će doprineti poboljšanju životne sredine kako u samom prostoru obuhvaćenom planom tako i u njegovom okruženju.

2.2.2. KONCEPCIJA UREĐENJA KARAKTERISTIČNIH GRAĐEVINSKIH ZONA ILI KARAKTERISTIČNIH CELINA (BLOKOVA) ODREĐENIH PLANOM PREMA MORFOLOŠKIM, PLANSKIM, ISTORIJSKO–AMBIJENTALNIM I DRUGIM KARAKTERISTIKAMA

Koncepcija organizacije i uređenja prostora utvrđena je u skladu sa ciljem izrade PGR-a privođenju predmetnog prostora namenama utvrđenim GP Subotica - Palić do 2020 – i to porodično stanovanje srednjih gustina, mešovito stanovanje, višeporodično stanovanje sa pratećim sadržajima stanovanja: javnim objektima, poslovno–komercijalnim objektima, javnim zelenim površinama, verskim objektima komunalnim objektima- groblja i prečistača kao i radnim zonama.

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

KONCEPCIJA ORGANIZACIJE I UREĐENJA PROSTORA PO URBANISTIČKIM ZONAMA

Blokovi 3, 4, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 28-41, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 66, 67, 69, 70, 71, 72, 74-99, 102, 103, 104, 105, 107, 110-112, 115-120, 124-128, 130, 132-142, 158-172 kao i delovi blokova 7, 8, 26, 27, 38, 39, 51, 64, 65, 68, 73, 100, 101, 105, 106, 108, 113, 121, 122, 123, 131, 129, 155, 156 i 157.

Prostor unutar granice obuhvata plana koji se prostire na površinama gore navedenih blokova namenjuje se porodičnom stanovanju srednjih gustina.

Alternativna namena u sklopu ove zone je poslovanje, koje u odnosu na preovlađujuću namenu unutar obuhvaćenog prostora može biti zastupljeno do max. 30%.

Građenje objekata u zoni porodičnog stanovanja srednjih gustina utvrđeno je pravilima građenja iz PGR-a.

Blokovi 42, 43, 44, 45, 46, 47 i 114 kao i delovi 39, 106, 113, 121, 123, 131, 155, 156 i 157

Unutar ovih blokova prema zatečenom stanju trenutno su izgrađeni pretežno objekti porodičnog stanovanja. Planom se unutar navedenih blokova planira izgradnja i višeporodičnih objekata, spratnosti max. P+2+Pk tako da bi ove zone činile kontakt zonu namenjenu mešovitom stanovanju.

Alternativna namena u sklopu ove zone je poslovanje, koje u odnosu na preovlađujuću namenu unutar obuhvaćenog prostora može biti zastupljeno do max. 40%.

Građenje objekata u zoni mešovitog stanovanja utvrdiće se na osnovu UP-a.

Delovi blokova 26 i 51

Prema zatečenom stanju predmetni blokovi su realizovani, unutar pomenutih blokova su izgrađeni višeporodični stambeni objekti srednjih gustina.

Blok 50, 143 i deo bloka 48, 49, 129 i 144

Pomenuti blokovi su namenjeni višeporodičnom stanovanju velikih gustina. Postojeće zauzeće unutar blokova je maksimalno tako da ne postoji mogućnost novogradnje unutar istih.

Deo bloka 5

Deo ovog bloka namenjen je javnoj zelenoj površini parkovskog karaktera „Dudova šuma“.

Planirane intervencije u okviru postojećeg prostora vršiće se na osnovu Urbanističkog projekta.

Deo blokova 5, 7 i 146

Naznačene površine ovih blokova namenjene su za izgradnju objekata i kompleksa u okviru površina javne namene u zoni sportsko rekreativnog karaktera.

Građenje novih kompleksa i objekata u pomenutim blokovima utvrdiće se na osnovu PDR-a.

Blok 6 i delovi Bloka 5

Naznačene površine ovih blokova namenjene su za izgradnju objekata i kompleksa u okviru površina ostale namene u zoni sporta i rekreacije.

Građenje objekata u zoni sportsko rekreativnog karaktera utvrđeno je na osnovu UP-a.

delovi blokova 65, 113, 139 i 144

Pomenuti deo blokova namenjeni su komercijalno - poslovnim funkcijama.

Dogradnja i rekonstrukcija objekata unutar postojećih kompleksa na prostoru sa izgrađenim komercijalno – poslovnim objektima utvrđeno je na osnovu pravila iz PGR-a.

blok 2 i delovi blokova 176 i 177

Pomenuti blokovi namenjuju se komercijalno - poslovnim funkcijama.

Građenje objekata i kompleksa objekata unutar pomenutih blokova koji pripadaju zoni komercijale i poslovanja utvrdiće se na osnovu UP-a .

Blok 145, 147 i delovi blokova 146, 148 i 149

Pomenuti blokovi namenjuju se komercijalno - poslovnim funkcijama.

Građenje novih kompleksa i objekata u pomenutim blokovima unutar zone komercijale i poslovanja utvrdiće se na osnovu PDR-a.

Blok 23, 150, 151, 152, 154, 174, 175 i delovi bloka 153

Pomenuti blokovi namenjuju se zoni proizvodne delatnosti.

Građenje objekata i kompleksa objekata unutar pomenutih blokova koji pripadaju zoni proizvodne delatnosti utvrdiće se na osnovu UP-a .

delovi blokova 5, 7 i 149

Pomenuti blokovi namenjeni su za površine komunalne delatnosti - groblja.

Građenje objekata unutar površine komunalne delatnosti - groblja utvrđeno je na osnovu pravila iz PGR-a.

deo bloka 153

Pomenuti blok namenjen je površini komunalne delatnosti – kompleks gradskog prečištača.

Uređenje pomenute površine utvrdiće se na osnovu PDR-a.

delovi blokova 5, 27, 49, 64, 68, 73, 100, 101, 105, 108, 122, 123, 144, 173

Pomenuti delovi blokova namenjeni su za površine i objekte javnih funkcija.

Građenje objekata unutar postojećih kompleksa javnih funkcija utvrđeno je na osnovu pravila iz PGR-a.

delovi blokova 146 i 148

Pomenuti delovi blokova namenjeni su za površine i objekte javnih funkcija.

Građenje novih kompleksa i objekata u pomenutim blokovima unutar zone javnih funkcija utvrdiće se na osnovu PDR-a.

2.2.3. BILANS POVRŠINA

Bilans površina je iskazan za celokupnu površinu unutar PGR-a. Unutar tabela su ugrađene površine iz važeće Planske dokumentacije, usvojenih PDR-ova koji se nalaze unutar obuhvata. Ukupna površina obuhvaćena PGR-om je 770,0 ha od čega je cca 320,0 ha pokriveno važećom Planskom dokumentacijom dok je preostala površina obuhvaćena Planom cca 450,0 ha.

NAMENA POVRŠINA		POVRŠINA (ha)	(%)
A) POVRŠINE JAVNE NAMENE	ULICE (koridor železnice, kolovozi, trotoari, ulično zelenilo)	88,78	11,52
	JAVNE FUNKCIJE I SLUŽBE	27,94	3,62
	JAVNE ZELENE POVRŠINE	8,82	1,14
	ZAJEDNIČKE BLOKOVSKJE POVRŠINE	7,92	1,02
	JAVNA POVRŠINA SPORTSKO-REKREATIVNOG KARAKTERA	32,92	4,3
	KOMUNALNE ZONE (grobља i prečistač)	25,3	3,3
	UKUPNO A	191,68	24,9
B) POVRŠINE OSTALE NAMENE	ZONA PORODIČNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA	175,43	22,78
	ZONA MEŠOVITOG STANOVANJA	16,20	2,10
	ZONA VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA	1,50	0,2
	ZONA VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA VELIKIH GUSTINA	11,84	1,53
	ZONA POSLOVANJA – KOMERCIJALNE FUNKCIJE	26,68	3,46
	ZONA PROIZVODNJE	14,40	1,87
	VERSKI OBJEKTI	4,3	0,56
	ZONA SPORTA I REKREACIJE	3,71	0,5
	UKUPNO B	254,06	33,0
C) POVRŠINE OBUHVAĆENE VAŽEĆIM PDR- om I PROSTORI UNUTAR KOJIH JE IZRADA PDR-a U TOKU	UKUPNO C	324,26	42,1
UKUPNO (A+B+C)		770,0	100

2.2.4 .URBANISTIČKI POKAZATELJI ZA CELOKUPAN PROSTOR U GRANICAMA PLANA

Ukupna bruto površina prostora koji je obuhvaćen planom..... 770,00 ha
Neto površina prostora (unutar regulacionih linija)..... 568.00 ha

	Ukupna površina POD OBJEKTIMA (svi objekti)	Ukupna RAZVIJENA površina (svi objekti)
Porodično stanovanje	1 101 120	2 973 024
Višeporodično stanovanje	977 611	2 639 549
Mešovito stanovanje	369 813	924 532
Javni objekti od opšteg interesa	191 299	502 865
Poslovanje	231 701	725 201
Proizvodnja	52 574	78 861
UKUPNO :	2 924 11	7 844 032

Prosečan indeks izgrađenosti - bruto (**Ii**)..... 1,0
Prosečan indeks zauzetosti - bruto (**Iz**)..... 38%
Prosečna spratnost2,5 (prizemlje +2sprata+potkrovlje)
Broj stanova (postojeći + planirani)..... 23082
Broj stanovnika..... **63400**
Neto gustina..... 111 st/ha
Bruto gustina..... 82 st/ha

2.3. PRAVILA, USLOVI I OGRANIČENJA UREĐENJA PROSTORA

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

Uslov realizacije korekcije regulacije postojećih ulica je rušenje stambenih objekata površine 6353m². Objekti planirani za rušenje radi obezbeđivanja planirane regulacije prikazani su na grafičkom prilogu Plana br. 4.2.

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

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

Planom je obuhvaćeno ukupno 770 ha ali se planski razrađuje površina od cca 450 ha usled toga što je ostatak pokriven važećom Planskom dokumentacijom. Na osnovu utvrđenog režima korišćenja prostora proisteklog iz definisanih pravila uređenja prostora u granicama Plana, izvršena je podela zemljišta na:

- **POVRŠINE JAVNE NAMENE** koje obuhvataju prostor veličine **191,68 ha**, i
- **POVRŠINE OSTALE NAMENE** koje obuhvataju prostor veličine **254,06 ha**.

Regulacione linije obeležene su i definisane prelomnim tačkama, odnosno analitičko-geodetskim podacima (datim na kraju ovog poglavlja), tako da se na osnovu Plana može sprovesti parcelacija i preparcelacija u cilju sprovođenja razgraničenja ovih površina.

2.4.1. POVRŠINE JAVNE NAMENE

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

Za površine javne namene predviđene su:

1. Postojeće i planirane ulice
2. Javne zelene površine parkovskog karaktera
3. Površine namenjene izgradnji javnih objekata od javnog interesa
4. Javne površine sportsko-rekreativnog karaktera
5. Komunalni objekti i kompleksi

2.4.2. POVRŠINE ZA OSTALE NAMENE

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

Površine za ostale namene obuhvataju prostor od **254,06 ha** i namenjene su:

STANOVANJU

- porodično stanovanje srednjih gustina
- mešovito stanovanje
- višeporodično stanovanje srednjih gustina
- višeporodično stanovanje velikih gustina

RADNE I POSLOVNE ZONE

- Komercijalne funkcije
- Proizvodne funkcije

VERSKI OBJEKTI I KOMPLEKSI

ZONA SPORTA I REKREACIJE

2.4.3. ELEMENTI ZA PARCELACIJU GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA NAMENJENOG ZA JAVNE POVRŠINE - ULICE

RAZGRANIČENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA sa geodetskim elementima za obeležavanje parcela (koordinatama prelomnih tačaka) namenjenog za javne površine izvršeno je utvrđivanjem granica koje određuju planirane regulacione linije ulica i javnih površina definisane u graf. prilogu br. 4.3. «Plan preovlađujuće namene površina u granicama Plana sa podelom na površine za ostale i javne namene».

Analitičko-geodetski podaci za obeležavanje granica građevinskog zemljišta namenjenim za planirane javne površine – ulice

R1	396939.412	108574.460	R28	396807.837	107965.823
R2	396942.055	108573.631	R29	396807.109	107961.846
R3	396960.765	108585.484	R30	396648.340	107864.551
R4	397001.669	108525.899	R31	396644.194	107865.528
R5	397001.933	108515.096	R32	396655.311	107847.712
R6	396974.899	108508.560	R33	396656.281	107851.824
R7	396995.637	108523.735	R34	396815.968	107949.682
R8	396960.295	108574.459	R35	396820.263	107948.804
R9	396934.190	108571.135	R36	397552.083	105286.905
R10	396696.059	108553.550	R37	397548.333	105292.346
R11	396712.082	108523.824	R38	397303.883	105173.656
R12	396779.039	108463.811	R39	397121.530	105357.568
R13	396785.372	108454.872	R40	397121.572	105361.787
R14	396784.598	108450.779	R41	397125.276	105365.378
R15	396792.151	108440.119	R42	397128.337	105365.646
R16	396796.394	108439.316	R43	397057.189	105426.862
R17	396829.171	108393.055	R44	397003.594	105482.681
R18	396828.588	108388.702	R45	397003.528	105487.128
R19	396844.436	108388.807	R46	397016.950	105502.402
R20	396786.549	108470.508	R47	397006.523	105508.813
R21	396711.615	108545.765	R48	396994.832	105495.757
R22	396720.056	108530.105	R49	396990.725	105495.645
R23	396712.828	108549.839	R50	396960.687	105525.906
R24	396770.274	108243.337	R51	396960.615	105530.233
R25	396770.014	108243.792	R52	396964.411	105534.318
R26	396735.100	108220.268	R53	397030.844	105453.468
R27	396736.217	108213.772			

2.5. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA UREĐENJE I IZGRADNJU POVRŠINA JAVNE NEMENE

2.5.1. SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

Planskim rešenjem se zadržavaju postojeće regulacije ulica u obuhvatu PGR-a za delove koji se ne nalaze unutar obuhvata važećih PDR-ova ili na kojima je u toku izrada novih PDR-ova, izuzev: trase ulice Sep Ferencica i to od ugla ul. Arsenija Čarnojevića do ugla ul. Kosovske, ulice Braće Majer i ulice Bajnatske čije će se novoplanirane regulacije definisati kroz izradu Plana detaljne regulacije za gore pomenute ulice.

Železnički saobraćaj

Prema zakonu o železnici okolni prostor oko železničkih pruga podleže određenoj zaštiti koja se ogleda u definisanju dva pojma.

a.) "Pružni pojas" jeste prostor između železničkih koloseka, kao i pored krajnjih koloseka, na odstojanju od najmanje 8 metara, a ako železnička pruga prolazi kroz naseljeno mesto – na odstojanju od najmanje 6 metara, računajući od ose krajnjeg koloseka;

b.) "Zaštitni pružni pojas" jeste zemljišni pojas sa obe strane pruge, širine 200 m, računajući od ose krajnjih koloseka. U ovom pojasu moguća je gradnja uz prethodnu saglasnost J.P. Železnice Srbije.

Planirano je da se svi postojeći prelazi preko pruga zadrže. Razrada zemljišta namenjenog za pružne pravce nije predmet ovog Plana.

Prateći saobraćajni sadržaji

Ovi sadržaji su one funkcije koje se javljaju kao neposredna posledica pojave vozila i podrazumevaju sledeće sadržaje:

- autobuska stanica
- autobuska stajališta
- taxi stanice
- stanice za snabdevanje gorivom
- servisne radionice

Lokacija autobuske stanice je rešena i ne predviđa se promena u tom pogledu.

Autobuska stajališta treba da su na svim mestima izvan kolovoza (autobuske niše). Mikro lokaciju Bus niša odrediti tako da njihova upotreba ni u kom pogledu ne umanjuje bezbednost saobraćaja.

Taxi stanice treba da upotpune režim javnog prevoza i zato treba da su razmeštene po centru grada i kod ostalih mesta višeg stepena atrakcije na teritoriji grada prema posebnom planu.

Izgradnja stanica za snabdevanje vozila gorivom može se vršiti tako da je prilikom njihovog lociranja potrebno pored ostalog voditi računa o štetnim uticajima koji se mogu pojaviti i locirati ih na određenoj udaljenosti od objekata koji zaslužuju posebnu pažnju. Pod objektima koji zaslužuju posebnu pažnju misli se pre svega na objekte javne namene - obdaništa, škole, verske objekte, zdravstvene ustanove i rekreacione centare (u daljem tekstu spomenuti objekti javne namene). Najmanje rastojanje stanica za snabdevanje vozila od spomenutih objekata javne namene mora da bude 250 metara.

Izmeštanje stanica za snabdevanje goriva sa javne površine – ulice je javni interes grada koji treba da omogući bezbednije odvijanje saobraćaja i veći kapacitet saobraćajnica kao i bezbednije i ekonomičnije funkcionisanje samih stanica za snabdevanje vozila gorivom gde se upotrebom novih tehnologija obezbeđuje ekološki prihvatljivo i održivo stanje. U ovim slučajevima udaljenost od spomenutih objekata javne namene do novoizgrađenih objekata stanica za snabdevanje vozila gorivom dozvoljava se i manja udaljenost uz primenu najsavremenijih metoda zaštite unutar kompleksa same stanice kao i najsavremenijih mera zaštite okolnih objekata i neposredne okoline.

Stanice za snabdevanje vozila tečnim naftnim gasom mogu se graditi kao zasebni objekti, u skladu sa normativima i važećim pravilnicima koji regulišu ovu oblast. Poželjno je ovakve stanice za snabdevanje TNG objediniti sa stanicama za snabdevanje gorivom svih vrsta.

Za sve stanice za snabdevanje vozila gorivom obavezna je dalja razrada urbanističkim projektom.

2.5.2. JAVNE ZELENE POVRŠINE

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

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

- A. Park - Parkovsko zelenilo
- B. Ulično zelenilo
- C. Zelenilo oko javnih objekata
- D. Blokovsko zelenilo

Kao procentualno manje kategorije zelenila mogu se pomenuti i zelene površine trgova i skverova, zelenilo oko javnih objekata, zelenilo zdravstvene ustanove, predškolskih ustanova i škola.

A) Park - Parkovsko zelenilo

U bloku 187 nalazi se javna zelena površina parkovskog karaktera "Dudova šuma". Park "Dudova šuma" ima status gradskog parka, njegova površina iznosi 8,80 ha. Gradski park „Dudova šuma“ je većim delom uređen i u sklopu njega su objedinjene sportsko-rekreativne funkcije i sadržaji. Prema sadržaju park se deli na dve celine, pejzažni, mirni deo parkovskog prostora u kojem se preporučuje intenzivnije održavanje od dosadašnjeg, te regeneracija travnjaka, po mogućnosti širenje parka zelenim koridorom do postojećih sportsko-rekreativnih i budućih terena, kao zamena dotrajalih malih arhitekturnih rešenja (klupe, svetleći elementi, informacione-reklamne table i korpe za otpadke). Drugi deo parka je sportsko-rekreativni deo, sa sportskim terenima i dečijim igralištem.

1. U toku je obnova i rekonstrukcija postojećeg stanja koja podrazumeva uređivanje i ozelenjavanje dela parka u njegovom centralnom prostoru. Obnovom su planirane sledeće intervencije u prostoru: Formiranje i izgradnja ulazne kapije
2. Popločanje centralne pešačke promenade
3. Rekonstrukcija postojeće trim staze
4. Formiranje vodene površine – jezera
5. Rekonstrukcija postojećih sprava za vežbanje
6. Uređenje i formiranje ograđenog prostora za pse
7. Izgradnja košarkaškog terena
8. Postavljanje javnog sanitarnog čvora
9. Postavljanje dve česme
10. Izgradnja šaha na otvorenom
11. Postavljanje klupa za sedenje sa nadstrešnicom
12. Dopuna urbane opreme parka (klupe, korpe za otpadke...)
13. Hortikulturno uređenje slobodnih prostora oko centralne pešačke promenade (postavljanje figura od zelenila – „topiara“, obnavljanje travnjaka i formiranje cvetnih površina sa sezonskim cvećem)

B) 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.

U ulicama sa uzanim profilima saditi nisko rastinje i travu.

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 koristimo sledeći sadni materijal:

Acer sp. - javori

Celtis occidentalis - američki kopriivić

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 kao što su kružni tok ili pešački prelaz mogu se koristiti parterna uređenja sa cvetnicama.

C) Zelenilo oko javnih objekata

U ovu grupu spadaju zelenilo zdravstvene ustanove, predškolske ustanove i škole.

Zelena površina oko ambulante treba da sadrži zeleni zaštitni pojas i odgovarajuće zelenilo i pri tome pažljivo birati biljne vrste.

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

D) Zelenilo zajedničkih blokovskih površina

Neizgrađene površine u blokovima namenjenim višeporodičnom stanovanju predstavljaju zajedničku blokovsku površinu između slobodnostojećih objekata višeporodičnog stanovanja u bloku. Značajan udeo u okviru ove površine predstavljaju zelene površine sa postojećim parternim i visokim rastinjem. Iako navedene zelene površine predstavljaju značajan ambijentalni kvalitet ovog prostora, primetna je njihova višegodišnja zapuštenost te je potrebna rekonstrukcija zelenih površina u celini kao i dodatno oplemenjivanje. Obnavljanju i eventualnom uklanjanju biljnog materijala treba da prethodi analiza kvaliteta i stanja postojećeg zelenila.

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 obnavljanja i dopunjavanja 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
Ulmus sibirica - sibirski brest
L. Quercus robur - hrast lužnjak

Preporučljiv odnos listopadnih i zimzelenih jedinki je 1:3.

2.6. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA JAVNE NAMENE

2.6.1. Objekti javne namene za koje je predviđeno utvrđivanje opšteg interesa

Za izgradnju javnih objekata od opšteg interesa Planom generalne regulacije u skladu sa urbanističkim normativima i standardima za određene delatnosti, prema broju stanovnika od cca 17000 **na području unutar obuhvata PGR-a koje prethodno nije razrađivano važećim PDR-ima** i radijusu opsluživanja kojim se obezbeđuje ravnomerna pokrivenost svih delova grada, predviđeni su postojeći i planirani kompleksi u površini od 24,51ha.

- **Objekti u oblasti školstva**

Kompleksi osnovnih škola

Na području unutar granice PGR-a izvan područja obrađenih važećim PDR-ima izgrađeno je ukupno 10 kompleksa Osnovnog obrazovanja i to:

- Osnovna škola – "Sečenji Ištvan" u bloku br. 44
- Osnovna škola – "Đuro Salaj" istureno odeljenje u bloku br. 94
- Osnovna škola – "Matko Vuković" u bloku br. 121 i 126
- Osnovna škola – "Ivan Milutinović" istureno odeljenje u bloku br. 147 i 148
- Osnovna škola – "Đuro Salaj" u obuhvatu PDR-a centra grada Subotice – Zona III, U-330/2007
- Osnovna škola – "Kizur Ištvan" u obuhvatu PDR-a za deo prostora oivičen ulicama Zmaj Jovina, Aleja Maršala Tita, Petra Lekovića, Arsenija Čarnojevića, Sep Ferenc, Vatroslava Lisinskog, Sterije Popovića, Paje Morganovića, Železnička pruga

Kelebija – Subotica, Ber Imrea, Jovana Cvijića, Jovana Mikića, Majšanski put, Ratka Mitrovića, Bose Milićević u Subotici U-234/06

- Osnovna škola – “Ivan G. Kovačić” u obuhvatu PDR-a za deo prostora oivičenog ulicama Maksima Gorkog, Beogradski put, Blaška Rajića i Senčanski put u Subotici, 27-60/2010
- Osnovna škola – “Sonja Marinković” u obuhvatu PDR-a za deo prostora MZ „Prozivka“ u Subotici, 27-133/2008
- Osnovna škola – “Sonja Marinković” u obuhvatu PDR-a za deo prostora oivičenog ulicama Maksima Gorkog, Beogradski put, Blaška Rajića i Senčanski put u Subotici, 27-60/2010
- Osnovna škola – “Jovan J. Zmaj” u obuhvatu PDR-a za blok između ulica Frankopanske, Sep Ferenc, Aleja maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici 27-21/2009

Od pomenutih objekata ukupno četiri objekta nisu obuhvaćena važećim Planovima.

BLOK	NAZIV ŠKOLE	BR. UČENIKA	BR. ODEL /SMENA	POVRŠ OBJEKTA	POVRŠ KOMPLEKSA	PRATEĆI SADRŽAJ	POVRŠ. KOMPLEKSA /PO UČENIKU
44	"Sečenji Ištvan"	1026	49/2	4185 m ²	11240 m ²	Fiskulturna sala I otvoreni tereni	21,91
94	Istureno odeljenje "Đuro Salaj"	114	12/2	635 m ²	1922 m ²	dvorište	16,76
121, 126	"Matko Vuković"	793	34/2	3672 m ²	21534 m ²	Fiskulturna sala	27,16
147, 148	"Ivan Milutinović"	309	14+2/2	850 m ²	16500 m ²	OTVORENI TERENI	53,40

Kompleks centralne zgrade osnovne škole "Sečenji Ištvan" uz Kelebijski put je u skorije vreme proširen u pogledu učioničkih prostora u potkrovlju objekta i obogaćen pratećim sadržajima tako da zadovoljava minimalne standarde i normative.

Kompleks isturenog odeljenja OŠ "Đuro Salaj" u ulici Bajski put nije planiran za proširenje pošto će se izgradnjom planirane škole u MZ "Novo selo" smanjiti broj učenika u ovoj školi.

Unutar kompleksa OŠ "Ivan Milutinović" i "Matko Vuković", nije planirano proširenje već je planirano smanjenje broja učenika nakon izgradnje planiranih škola prema GP Subotica-Palić do 2020g. kako bi oni ispunili propisane normative. Deo učenika koji trenutno gravitira ka ovim školama iz mesnih zajednica "Zorka", "Graničar", "Centar 3" i "Prozivka" će nakon izgradnje planiranih škola i dogradnje planirane stare škole "Sonja Marinković" pohađati školu u novim objektima bližim mestu stanovanja.

Ukoliko se u okviru kompleksa planira rekonstrukcija, dogradnja i izgradnja nedostajućih sadržaja u cilju dopune školskih sadržaja ili eventualnog povećanja kapaciteta škole (broja učenika) utvrđuje se obaveza izrade urbanističkog projekta, uz uslov da stepen zauzetosti parcele bude 25%, a najveća dozvoljena spratnost objekta P+2+Pk kao i da budu zadovoljeni sledeći parametri:

- izgrađena bruto površina 7,0-8,0m²/po učeniku
- 28-32 učenika u učionici
- spratnost objekta P+2+Pk
- udaljenost objekta od saobraćajnice 20m

- kompleks opremljen otvorenim sportskim terenima i fiskulturnom salom
- slobodna površina 25-30m²/po učeniku
- jedno parking mesto na 70m² korisnog prostora

- **Objekti u oblasti socijalne zaštite**

Predškolske vaspitne ustanove

Na području unutar granice PGR-a izgrađeno je ukupno 4 Predškolske ustanove i to:

- Predškolska ustanova – "Mandarina" u MZ "Dudova šuma" bloku br. 40
- Predškolska ustanova – "Mak Đerđ" u MZ "Dudova šuma" blok br. 51
- Predškolska ustanova – "Plavi zec" u MZ "Novo selo" blok br. 70
- Predškolska ustanova – "Zeka" u MZ "Gat" blok br. 132

BLOK	NAZIV ŠKOLE	BR. DECE	POVRŠINA OBJEKTA	POVRŠINA KOMPLEKSA	POVRŠ. KOMPLEKSA /PO DETETU
40	"Mandarina"	250	1476 m ²	4195 m ²	16,8
51	"Mak Đerđ"	137	454 m ²	745 m ²	5,44
70	"Plavi zec"	78	461 m ²	1111 m ²	14,24
132	"Zeka"	97	62 m ²	2250 m ²	23,2

Određeni broj postojećih objekata nije namenski građeno, i čine ih adaptirani stambeni objekti u stambenim zonama koji po pravilu ne ispunjavaju propisane normative u pogledu izgrađenih površina i površina kompleksa u odnosu na broj dece koji prihvataju.

Sve predškolske ustanove koje obavljaju delatnost u nenamenskim objektima će funkcionisati do izgradnje planiranih predškolskih ustanova koje će preuzeti njihovu ulogu unutar gravitacionog područja.

U oblasti društvene brige o deci sve je prisutnija i privatna inicijativa u cilju zadovoljenja potreba stanovništva za ovom vrstom delatnosti - usluga. Postoji više privatnih obdaništa na području grada, od klasičnih do specijalizovanih (englesko, matematičko, muzičko, likovno obdanište i dr.) koja nadopunjuju potrebe u ovoj oblasti i obogaćuju i proširuju mogućnosti nadogradnje u ovoj delatnosti u skladu sa savremenim uslovima življenja.

Rekonstrukcija i dogradnja objekata unutar postojećih kompleksa utvrđeno je na osnovu pravila iz PGR-a.

Ukoliko se u okviru kompleksa planira izgradnja nedostajućih sadržaja u cilju dopune sadržaja utvrđuje se obaveza izrade urbanističkog projekta, uz uslov da stepen zauzetosti parcele bude 35%, a najveća dozvoljena spratnost objekta P+1 kao i da budu zadovoljeni sledeći parametri:

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 m²/po detetu
- potrebna izgrađena površina 8m²/ po detetu
- slobodna površina 10-15 m²/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 m²/po detetu
- potrebna izgrađena površina 8 m²/po detetu
- slobodna površina 10-15 m²/po detetu

Zdravstvene stanice

Zdravstvene stanice pružaju opštu zdravstvenu zaštitu. Sadrže ordinacije opšte prakse, sobe za intervenciju, pomoćnu apoteku, a mogu sadržati i laboratoriju i zubnu stanicu.

Na području unutar granice PGR-a izgrađeno je ukupno dve zdravstvene stanice i to:

- Zdravstvena stanica 3 u MZ "Gat" blok br. 122
- Zdravstvena stanica 4 u MZ "Novo selo" blok br. 68

BLOK	ZDRAVSTVENA STANICA	LOKACIJA	U SKLOPU NAMENE
122	Zdravstvena stanica 3	MZ "Gat"	Porodično stanovanje
68	Zdravstvena stanica 4	MZ "Novo selo"	Porodično stanovanje

Planskim rešenjem obe zdravstvene stanice se zadržavaju s tim da se opremljenost treba podići na viši nivo.

Rekonstrukcija i dogradnja objekata unutar postojećih kompleksa utvrđena je na osnovu pravila iz PGR-a.

Ukoliko se u okviru kompleksa planira izgradnja nedostajućih sadržaja u cilju dopune postojećih sadržaja ili se planira gradnja novog kompleksa utvrđuje se obaveza izrade urbanističkog projekta, uz uslov da stepen zauzetosti parcele bude 25%, a najveća dozvoljena spratnost objekta P+2 kao i da budu zadovoljeni sledeći parametri:

Površina objekata 0.06-0.09m² /stanovniku
 Površina zemljišta 0.4-0.6m² /stanovniku

Dozvoljava se privatna inicijativa u ovoj oblasti.

Domovi za stare

Na području unutar granice PGR-a izgrađeno je ukupno dva kompleksa za smeštaj i zbrinjavanje starih lica i to:

- Gerontološki centar "Dudova šuma" u obuhvatu PDR-a za blok između ulica Frankopanske, Sep Ferenc, Aleja maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici 27-21/2009
- Dom za stare u Ul. 27. Marta blok br. 18

Na lokaciji u ulici 27. marta u okviru koje trenutno funkcioniše prihvatilište za beskućnike za cca 30 korisnika i stacionar za psihički lakše obolela i retardirana lica kapaciteta za 190 korisnika, u narednom periodu planirano je proširenje smeštajnih kapaciteta za još cca 150 korisnika – psihički lakše obolela i retardirana lica, sa izgradnjom neophodnih pratećih sadržaja – kuhinje i praonice. Na ovoj lokaciji postoje prostorne mogućnosti za izgradnju doma za stare manjih kapaciteta.

U narednom planskom periodu, imajući u vidu sve veće učešće privatne inicijative u svim sferama društvenog života, u određenim propisanim uslovima izgradnja domova za stare, uz brigu države može postati sfera interesovanja i privatnog sektora, čime se lociranje ovih objekata na području grada utvrđuje sa većom fleksibilnošću, unutar gradskog centra, centara urbanističkih zona, područja javne namene, stanovanja, i drugih namena.

Rekonstrukcija i dogradnja objekata unutar postojećih kompleksa utvrđeno je na osnovu pravila iz PGR-a.

Kapaciteti i kvalitet smeštaja moraju odgovarati propisanim kriterijumima Pravilnika o bližim uslovima u pogledu prostora, opreme i potrebnih stručnih i drugih radnika za ustanove socijalne zaštite. Parametri za dimenzionisanje kapaciteta domova socijalne zaštite su: 20-25 m² površine objekta po korisniku i 40-50 m² površine kompleksa po korisniku, odnosno za punktove socijalne zaštite: 3 m² površine objekta po korisniku i 5 m² površine kompleksa po korisniku.

Specijalne ustanove za decu i omladinu ometenu u razvoju

Specijalna škola "Žarko Zrenjanin" za decu i omladinu ometenu u razvoju obavlja delatnost obrazovanja i osposobljavanja ove kategorije korisnika u okviru postojećeg objekta na lokaciji u ulici Ivana Gorana Kovačića a koji se nalazi u obuhvatu PDR-a za deo prostora oivičenog ulicama Maksima Gorkog, Beogradski put, Blaška Rajića i Senćanski put u Subotici, 27-60/2010

Školski centar za slušno oštećena lica "Dudova šuma" je lociran u ulici Frankopanskoj, a namena mu je obrazovanje i osposobljavanje dece sa oštećenim sluhom. U sklopu objekta školskog centra je objedinjeno osnovno i srednje obrazovanje, kao i učenički dom za smeštaj dece i omladine ove kategorije. Pomenuta ustanova se nalazi u obuhvatu PDR-a za blok između ulica Frankopanske, Sep Ferenc, Aleja maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici 27-21/2009

Ustanova za brigu i smeštaj dece bez roditeljskog staranja "Kolevka", konstituisana na republičkom nivou i u narednom planskom periodu obavljaće funkciju na postojećoj lokaciji u Ul. Jaše Ignjatovića u bloku 160 ovog Plana, unutar koje se ne planira povećanje postojećih kapaciteta.

- **JAVNE SLUŽBE OD POSEBNOG ZNAČAJA**

Više i visokoškolske organizacije

Građevinski fakultet je lociran u okviru sportsko-rekreacionog centra "Dudova šuma" u bloku 13, a osnovna orijentacija mu je školovanje građevinskih inženjera i unapređenje naučno-istraživačkog rada iz oblasti građevinarstva. Kapaciteti postojećeg objekta su zadovoljavajući, a postoje prostorne mogućnosti za njegovo eventualno proširenje.

Viša tehnička škola se nalazi u ulici Marka Oreškovića tako da se ovaj kompleks nalazi u obuhvatu PDR-a za deo prostora oivičenog ulicama Maksima Gorkog, Beogradski put, Blaška Rajića i Senčanski put u Subotici, 27-60/2010

Objekti uprave, sudstva, tužilaštva

U Subotici kao administrativnom centru Severno-bačkog okruga smešteni su organi vlasti, uprave, sudstva i tužilaštva okruga. Ovi sadržaji su uglavnom smešteni u objektu suda i objektu "nove" opštine koji su locirani unutar obuhvata PGR-a u Ul. Senčanski put u bloku 184 i 185. Unutar tih kompleksa nije planirana izgradnja novih sa obzirom da postojeći objekti imaju dovoljno kapaciteta.

Vatrogasne jedinice

Kompleks objekata Vatrogasne jedinice Subotica koji se nalazi u ulici Maksima Gorkog ima ograničene prostorne kapacitete i neodgovarajući saobraćajni pristup. U narednom periodu je planirano izmeštanje kompleksa na lokaciju uz planirani nastavak ulice Braće Radića prema napuštenom koridoru pruge Subotica –Crvenka u bloku 175. Za normalno funkcionisanje je neophodna površina od 2,0 Ha, stim da je potrebno 7.000 m² zatvorenog prostora.

- **KOMUNALNE ZONE**

Groblja

Senčansko groblje u bloku 176 je jedino groblje koje je osnovano kao opštinsko i podeljeno prema verskim konfesijama na katoličko i pravoslavno. Na osnovu ukazanih potreba započet je proces izdvajanja dela ovog groblja za sahranjivanje građana muslimanske veroispovesti. Ovo groblje ima dovoljno prostora za sahranjivanje za jedan duži period, a planirano je minimalno proširenje sa 9,50 Ha na 10,11 Ha.

Groblje u Dudovoj šumi koje se prostire na dva bloka 16 i 187 je pravoslavne konfesije, a jednim delom je opštinsko. Ovo groblje ima problem sa nedostatkom prostora za sahranjivanje koji je za kraći vremenski period prevaziđen vraćanjem dela prostora u korist Srpske pravoslavne crkvene opštine, ali samo u crkvenom delu groblja. Postojeća površina groblja je 5,52 ha, a planirano je proširenje na delu zapadno od Grabovačke ulice tako da će njegova površina biti 7 ha.

Odvođenje i prečišćavanje otpadnih voda

U obuhvatu PGR-a unutar dela bloka 180 nalazi se prostor koji pripada sistemu sliva Kanalizacione mreže grada do gradskog uređaja za prečišćavanje (UPOV) gravitaciono koji je u

skorije vreme u potpunosti rekonstruisan i osavremenjen. Ovaj zahvat će omogućiti da se i na predmetnom prostoru u buduće izvrši neophodna sanacija.

Adaptacija, sanacija i investiciono održavanje postojećih objekata javne namene za koje je predviđeno utvrđivanje opšteg interesa vršiće se na osnovu rešenja iz člana 145 Zakona o planiranju i izgradnji.

2.6.2. Trafostanice i dr.

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

2.7. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA MREŽE JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

U okviru površina javne namene – postojećih i korigovanih regulacija ulica (cca 75,30 ha) planirana je izgradnja saobraćajne infrastrukture (kolovoz, trotoar, biciklistička staza, hortikulturalna 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 infrastrukture u skladu sa studijama i planovima razvoja definisanih od strane nadležnih institucija i preduzeća.

2.7.1. ELEKTROENERGETSKA, VRELOVODNA , GASOVODNA I TELEKOMUNIKACIONA MREŽA

Elektroenergetska mreža

Prema podacima iz Prethodnih uslova za priključenje na elektroenergetsku mrežu i mišljenja na koncept Plana generalne regulacije "I" za zonu gradskog centra i užeg gradskog jezgra u Subotici pod brojem **3.30.4-113/2-12** od 15.03.2011. godine koje je dostavila „ELEKTROVOJVODINA“ doo Novi Sad „ELEKTRODISTRIBUCIJA SUBOTICA“, Subotica, Segedinski put 22-24., za napajanje električnom energijom korisnika planiranih Planom generalne regulacije potrebna je izgradnja elektro energetske objekata i to:

- opremanje TS 110/20 kV „Subotica 4“ trećim transformatorom napona 110/20 kV snage 31,5 MVA.
- izgradnja novih i zamena postojećih distributivnih trafostanica, pre svega stubnih i onih napona 10/0,4 kV, kako bi se u konačnom rešenju dobile distributivne trafostanice MBTS tipa, napona 20/0,4 kVA i odgovarajuće snage, čime bi se ostvario prelazak kompletnog prostora obuhvata Plana na 20 kV nivo u srednjenaponskoj mreži.
- izgradnja 20 kV priključnih vodovi za nove trafostanice (po principu ulaz-izlaz) koji bi se gradili od novih trafostanica do najbližih postojećih 20 kV izvoda u cilju novih TS na srednjenaponsku mrežu, a po potrebi izgradnja i novih 20 kV izvoda iz energetske oslonaca.
- izgradnja potrebnog broja 0,4 kV kablovskih izvoda iz distributivnih trafostanica

Shodno tome, budući kupci bi se električnim energijom napajali iz energetske oslonaca TS 110/20 kV "Subotica-4", "Subotica-2" i "Subotica-1/A"

Što se tiče potreba pojedinih blokova predviđenim ovim Planom za električnom energijom, ona pre svega zavisi od površine i od namene prostora. Normativi kod izgradnje distributivnih trafostanica su sledeći:

- za zonu porodičnog stanovanja srednjih gustina maksimalne spratnosti P+1+Pk potrebno je obezbediti prostor za jednu MBTS sa transformatorom snage 1x400 kVA za 1 ha površine
- za zonu mešovitog stanovanja maksimalne spratnosti P+2+Pk potrebno je obezbediti prostor za jednu MBTS sa transformatorom snage 1x630 kVA za 1 ha površine
- za zonu višeporodičnog stanovanja velikih gustina maksimalne spratnosti P+6+Pk potrebno je obezbediti prostor za dve MBTS sa transformatorima snage 1x630 i 1x1000 kVA za 1 ha površine
- za zonu poslovanja maksimalne spratnosti P+2+Pk potrebno je obezbediti prostor za jednu MBTS sa transformatorom snage 1x630 kVA za 1 ha površine
- za proizvodne, servisne i skladišne objekte maksimalne spratnosti P+1 potrebno je obezbediti prostor za jednu MBTS sa transformatorom snage 1x630 kVA za 1 ha površine
- za proizvodne komplekse predvideti izgradnju MBTS snage 2x100 ili 3x1000 kVA sa srednjenaponskim merenjem.

Nove trafostanice predviđene su kao slobodnostojeće, tipa MBTS i izgradnja istih se planira prema novonastalim potrebama za obezbeđenjem el. energije u pojedinim delovima kompleksa. Postojeće stubne stanice kao i nadzemna energetska mreža na oba naponska nivoa se zadržava kao takva sve dok prema novonastalim potrebama za el. energijom na tim delovima kompleksa ne bude trebalo povećati postojeće kapacitete. Stubne trafostanice se u tom slučaju demontiraju i grade se nove tipa MBTS, a postojeća nadzemna mreža se na tim deonicama izvodi podzemno, uz prevođenje sa 10 kV naponskog nivoa na 20 kV naponski nivo.

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 i novoplaniranih ulica, odnosno u zonama između kolovoza i trotoara gde god je to moguće, dok je za izgradnju distributivnih trafostanica potrebno predvideti odgovarajuća mesta, unutar blokova, gde god postoji mogućnost za to.

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.

Javna rasveta je izvedena u delu prostora obuhvaćenog Planom i zadržava se u ulicama koje nisu predviđene za korekciju regulacije, dok se u korigovanim i novoplaniranim ulicama javna rasveta planira postavljanjem novih kandelabera istog ili sličnog tipa kao postojeći. Napajanje kandelaber svetiljki rešiti putem niskonaponskog podzemnog kabla, a svetiljki na stubovima nadzemno. Za rasvetna tela koristiti živine svetiljke visokog pritiska ili natrijumove niskog (visokog) pritiska kako bi se dobio odgovarajući nivo osvetljenosti saobraćajnica.

Gasovodna mreža

Na predmetnom prostoru obuhvaćenom Planom, postoji delimično 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 predmetnom prostoru. Toplifikacija objekata na predmetnom kompleksu planirana je priključenjem na postojeću ili novu gasovodnu mrežu koja će se izgraditi u planiranim ulicama u onim delovima gde bude postojao interes za priključenje objekata, i povezati sa postojećom gasovodnom mrežom.

Sve postojeće i buduće objekte je moguće priključiti na već izgrađenu DGM uz prethodno pribavljenu Saglasnost za priključenje i Odobrenje za priključenje za svaki objekat pojedinačno izdato od strane ovlašćenog distributera prirodnog gasa, kako u zonama stanovanja, tako i u zonama poslovanja, proizvodnje i javne namene.

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

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

Za potrebe izrade koncepta Plana generalne regulacije pribavljeni su Prethodni uslovi i mišljenje na koncept Plana generalne regulacije "I" za zonu gradskog centra i užeg jezgra u Subotici od strane JKP "SUBOTICAGAS" Subotica, Jovana Mikića 58, izdati pod brojem 21-1/2012. od dana 17.01.2012. godine.

Vrelovodna mreža

S obzirom da JKP „Subotička Toplana” na teritoriji unutar granica obuhvata Plana poseduje izgrađenu toplovodnu infrastrukturu, svim novoizgrađenim objektima će biti omogućeno priključenje na sistem daljinskog grejanja. Rekonstrukcija sistema daljinskog grejanja je jednim delom već urađena, a u narednom periodu predviđena je fazna rekonstrukcija ostatka sistema unutar granica obuhvata Plana po tehničko-tehnološkim celinama koje su sposobne za samostalan funkcionalni rad, i za to je već izrađena projektna dokumentacija.

Na grafičkom prilogu su pored prostora koji je pokriven sistem daljinskog grejanja prikazane i zone mogućeg širenja vrelovodne mreže.

Prilikom izgradnje planiranih sadržaja predviđenih ovim Planom potrebno je ispoštovati uslove gradnje u odnosu na postojeće podzemne objekte u vlasništvu JKP „Subotička toplana“, poštujući sve tehničke uslove i normative u niskogradnji vezane za izgradnju i rekonstrukciju vrelovodne mreže, s obzirom da JKP „Subotička toplana“ na predmetnom prostoru ima izgrađenu vrelovodnu mrežu odnosno magistralne i ulične vrelovođe koji snabdevaju postojeće potrošače, a sa kojih se planira i snabdevanje budućih potrošača iz blokova u zoni mogućeg proširenja vrelovodne mreže. Takođe, potrebno je istovremeno obezbediti uslove za izgradnju svih novoplaniranih objekata.

Za potrebe izrade nacrtu Plana generalne regulacije pribavljeni su 31.01.2012. Prethodni uslovi za priključenje na toplovodnu mrežu i mišljenje na koncepta PGR „I“ od JKP „SUBOTIČKA TOPLANA“ Subotica, Segedinski put 22, izdati pod brojem 41-2/12.

Telekomunikaciona mreža

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. Takođe, ukoliko se ukaže potreba, na predmetnom prostoru predvideti odgovarajući broj tf. govornica samostojećeg tipa ili postavljenih na zid.

Planiranu TK mrežu (kao i postojeću ako je izvedena nadzemno) u potpunosti kablirati. Kablove odnosno cevi polagati u zelenom pojasu između saobraćajnica i pešačkih staza. Gde to potrebe nalažu, TK infrastrukturu polagati obostrano duž ulica, a u suprotnom samo sa jedne strane ulice. Za povezivanje infrastrukturnih koridora sa jedne i druge strane ulice postaviti odgovarajući broj zaštitnih cevi kao poprečnu vezu-povez dva infrastrukturna koridora.

Tip kablova koji će se polagati do krajnjeg korisnika će biti naknadno definisan, a planirano je da se korisnicima omoguće širokopojasni servisi bazirani na IP tehnologiji, pa će s obzirom na to postojati i potreba za proširenje postojeće TK mreže u narednom periodu.

Planirano je povezivanje novih zgrada izgradnjom optičkih kablova do ulaza zgrade ili do korisnika, klasična decentralizacija korišćenjem MSAN ili IPAN uređaja, kao i rekonstrukcija pristupne mreže zamenom postojećih kablova DSL kablovima.

U toku 2012. godine planirana je delimična izgradnja optičke pristupne mreže u delovima MZ „Prozivka“ i MZ „Dudova šuma“ (Radijalac).

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, 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 zaštititi ili izmestiti, i u cilju zaštite postojeće TK infrastrukture potrebno je pre početka izrade projektne dokumentacije i izvođenja bilo kakvih radova na predmetnom području pribaviti odgovarajuće tehničke uslove odnosno saglasnosti od „Telekoma Srbija“ a.d.

Za potrebe izrade Koncepta Plana generalne regulacije pribavljeni su 29.02.2012. godine od **Telekoma Srbije, Direkcija za tehniku, Izvršne jedinice Subotica**, Prethodni uslovi i mišljenje na koncepta Plana generalne regulacije „I“ za zonu gradskog centra i užeg gradskog jezgra u Subotici pod brojem **5383-10941/2 J.B.**

Za kvalitetan prijem i distribuciju radio i TV signala izgraditi kablovski distributivni sistem (KDS). Za trase KDS koristiti planirane trase TK vodova.

2.7.2. VODOVODNA I KANALIZACIONA MREŽA

Javna vodovodna mreža u Subotici, kao i na predmetnoj teritoriji ima dvojaku funkciju i to za sanitarne potrebe i protivpožarnu zaštitu. Na predmetnom prostoru javna vodovodna mreža je skoro u potpunosti. Vodosnabdevanje predmetne teritorije je sa postojećeg Vodozahvata I. Kičmu sistema vodosnabdevanja na ovom području čine magistralni vodovodi duž dela Karađorđevog puta (Ø 400), Gorenjske (Ø 250 i Ø 300), Ferenc Sepa (Ø 250), Vatroslava Lisinskog (Ø 250 i Ø 300), Đure Đakovića (Ø 200), Trga Lazara Nešića (Ø 300), Senčanskog puta (Ø 200), Bajnatske (Ø 250), Braće Radić (Ø 200), Kumičićeve (Ø 200), Matije Gupca (Ø 200 i Ø 250), Matka Vukovića (Ø

200), Trga Jakaba i Komora (Ø 250), Frankopanske i Čarnojevićeve (Ø 300). U svim ostalim ulicama (gde postoji vodovodna mreža) prečnici mreže su 100mm, čime je pokrivena sanitarna i protivpožarna potrošnja. Duž mreže su ugrađeni propisni protivpožarni hidranti.

Za potrebe proširenja i dogradnje postojeće javne vodovodne mreže izrađena je "Studija sistema vodosnabdevanja naselja Subotica, Palić i Kelebija". Po ovoj Studiji za ovaj deo Grada je potrebno izgraditi nove magistralne vodove većeg kapaciteta i to centralni magistralni vodovod i povez istočnog i zapadnog magistralnog vodovoda.

Na predmetnoj teritoriji najveći sabirnici upotrebljenih i atmosferskih voda su kolektori II, III i IV. Sistem kanaliziranja je mešoviti.

Obzirom na proširenje granica GP i građevinskog rejonu, pristupilo se izradi Revizije generalnih rešenja slivova koji direktno tangiraju predmetnu teritoriju. Obzirom na postojeće stanje kanalizacione mreže, neophodno je izvršiti rekonstrukciju i dogradnju kolektora II. Nakon njegove izgradnje pristupa se priključivanju postojećih blindiranih kanala na teritoriji MZ Novo selo.

2.8. STEPEN KOMUNALNE OPREMLJENOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA PO CELINAMA ILI ZONAMA IZ PLANSKOG DOKUMENTA KOJI JE POTREBAN ZA IZDAVANJE LOKACIJSKE I GRAĐEVINSKE DOZVOLE

Za parcele namenjene za izgradnju porodičnih i višeporodičnih objekata u zoni stanovanja i poslovnih objekata u zoni komercijale potrebno je da su ispunjeni uslovi za priključanje na javnu komunalnu infrastrukturu mrežu (struja, voda, kanalizacija i gas).

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

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

Planom horizontalne regulacije ulica definisani su uslovi za dispoziciju saobraćajnih površina – kolovoza u profilu ulice u odnosu na regulacionu liniju i to u sledećim ulicama Sep Ferenc, braće Majer i Bajnatske.

Korekcija koridora pomenutih ulica definisaće se prilikom izrade Plana detaljne regulacije za pomenute lokacije do tada će unutar predmetnih prostora važiti zabrana gradnje.

2.10.USLOVI ZAŠTITE PROSTORA

2.10.1.OPŠTI I POSEBNI USLOVI I MERE ZAŠTITE KULTURNOG NASLEĐA AMBIJENTALNE CELINE OD KULTURNO ISTORIJSKOG ILI URBANISTIČKOG ZNAČAJA KAO I POPIS OBJEKATA ZA KOJE SE PRE OBNOVE ILI REKONSTRUKCIJE MORAJU IZRADITI KONZERVATORSKI ILI DRUGI USLOVI ZA PREDUZIMANJE MERA TEHNIČKE ZAŠTITE

Centralni deo predmetnog prostora obuhvaćenog Planom generalne regulacije nalazi se u granicama Istorijiskog jezgra Subotice koje je utvrđeno za prostorno kulturno-istorijsku celinu od velikog značaja ("Službeni list opštine AP Vojvodine" broj 25/91). **Prostorna kulturno istorijska celina Subotice od velikog značaja** koja je podeljena na tri Zone razrađena je do sada Detaljnim

merama zaštite urađenim za sledeće Planove: Plan Detaljne Regulacije centra grada –zona I, br.U-235/2006.(Sl.list grada Subotice 06/2010) i PDR centra grada – zona III, U-330/2007 (Sl. list grada Subotica broj 33/2011); (**Napomena:** Rešenje o izmenama i dopunama Detaljnih mera zaštite za deo prostorno kulturno – istorijske celine obuhvaćene Planom detaljne regulacije – Zona III, broj: 4-2/12 od 15.01.2013.), dok se za obuhvat Zone II propisuje dalja razrada PDR-om kao i obaveza izrade Detaljnih mera zaštite za taj prostor. Detaljne mere zaštite urađene su u skladu sa „Merama zaštite za prostor obuhvaćen Generalnim planom Subotica – Palić do 2020.” br. 74-1/1 od 01.02.2005.

- **MERE ZA ZAŠTITU URBANIH I FIZIČKIH STRUKTURA**

- **NEPOKRETNNA KULTURNA DOBRA - (NKD)**

1.1. ARHEOLOŠKA NALAZIŠTA

USLOVI ZAŠTITE ARHEOLOŠKIH NALAZIŠTA

Na svim navedenim nalazištima uslovljavaju se budući građevinski zahvati i zemljani radovi obavezom investitora da obezbedi stručni arheološki nadzor i zaštitna arheološka istraživanja, a u zavisnosti od značaja nalazišta i sistematska iskopavanja.

Sve planirane veće zemljane radove unutar teritorije grada potrebno je usloviti obezbeđenjem stručnog arheološkog nadzora, a u zavisnosti od značaja nalazišta i sistematska istraživanja.

2. Bajnat – Arheološko nalazište « Mačkovićeve ciglane »

Prilikom vađenja zemlje za čerpić naišlo se na grobove iz seobe naroda.

1.2. PROSTORNE KULTURNO-ISTORIJSKE CELINE

1. Prostorna kulturno istorijska celina Subotice od velikog značaja -Obuhvaćena Planom Detaljne Regulacije centra grada –zona I, br.U-235/2006.(Sl.list grada Subotice 06/2010) i PDR centra grada – zona III, U-br. 330/07.(Sl.list grada Subotice 32/2011.) **dok se za Zonu II propisuje dalja razrada PDR-om.**

1.3. SPOMENICI KULTURE - VAN GRADSKOG JEZGRA

***NKD** su svi objekti van gradskog jezgra, oni koji su utvrđeni za nepokretna kulturna dobra (NKD), kao i objekti koji po urbanističko- arhitektonskom, umetničkom, kulturno-istorijskom ili dr. značaju imaju posebnu vrednost.

NKD- SPOMENICI KULTURE-

1. **Radić kapela**, Grabovačka bb
spomenik kulture, odluka Vlade RS 05 br. 633-4724/99 od 25. 01. 2001. g.
2. **Ostojić kapela**, Grabovačka bb
spomenik kulture, odluka Vlade RS 05 br. 633-3721/97 od 17. 10. 1997. g.
3. **Milinović kapela**, Grabovačka bb
spomenik kulture, odluka Vlade RS 05 br. 633-4717/99 od 24. 01. 2000. g.

Za NKD se utvrđuju sledeće mere zaštite:

- (1)Očuvanje originalnog horizontalnog i vertikalnog gabarita, karakterističnih materijala i osnovnih vrednosti konstruktivnog sklopa.

(2) Očuvanje ili restauracija osnovnih vrednosti funkcionalnog sklopa i enterijera (dekorativnog moleraja i sl.)

(3) Očuvanje ili restauracija izvornog izgleda, stilskih karakteristika, dekorativnih elemenata i autentičnog kolorita objekata.

(4) Na ovim objektima je dozvoljeno osavremenjivanje u cilju boljeg korišćenja što podrazumeva sledeće intervencije, koje se moraju izvesti uz uslove i pod nadzorom nadležne ustanove zaštite:

a) uvođenje savremenih instalacija, pod uslovom da ne naruše enterijerske vrednosti objekta.

2.0. DOBRA KOJA UŽIVAJU PRETHODNU ZAŠTITU

2.1. PROSTORNE CELINE

Trase starih puteva su ostale ugrađene u urbanu strukturu grada. Uz njih su građene kuće imućnijih građana. Jedna od najlepših, koja je do danas očuvana sa graditeljskim nasleđem iz 19 i 20. veka je nekadašnji Petrovaradinski put, danas Ulica Braće Radića.

Ulica Braće Radića od gradskog jezgra do Rimokatoličke crkve Sv.Đorđa. (obuhvaćena je PDR za deo prostora oivičenog Ulicama Maksima Gorkog, Beogradskim putem, Ulicom BlaškaRajića i Senćanskim putem. br 27-60/10 (Sl.list Opštine 32/2011)).

Ulica Cara Lazara od Zmaj Jovine ulice do Ulice Miloša Obilića (Obuhvaćena je PDR za deo prostora oivičen Ulicom Zmaj Jovinom, Alejom M.Tita, Petra Lekovića, Arsenija Čarnojevića, Sep Ferencu; vVatroslava Lisinskog, Sterije popoivića, Paje Morganovića, Železničke pruge Subotica-Kelbija, Ber Imrea, Jovana Cvijića, Jovana Mikića, Majšanski put, Ratka Mitrovića, Bose Miličević br.U 234/06 (Sl.list Opštine 24/2009)).

2.2. GROBLJA:

Pravoslavno groblje, kat. parc. br. 19521

1. Grobnica Manojlović, Pravoslavno groblje
2. **Kersko groblje**, kat. parc. br.34178/1
3. Kapela Sveta Ana na Kerskom groblju
4. Kapela Stanić na Kerskom groblju
5. Grob Josipa Zelića, Kersko groblje
6. Grob Boze Šarčevića, Senćansko groblje
7. **Senćansko groblje**, kat. parc. br.10295
8. Kapela Bauer na Senćanskom groblju
9. Kapela Bunjik na Senćanskom groblju
10. Kapela Paloši na Senćanskom groblju
11. Grob Jožefa Paganinija, Senćansko groblje
12. Grob Pahman iz 1836. godine, Senćansko groblje

Na teritoriji koji obuhvata PGR I postoje 3 grobalja: Kersko, Senćansko, Pravoslavno. Ova groblja su nastala tokom 18. i 19. veka. U vreme nastanka ona su bila na ivici naselja, a danas su već duboko usečena u urbano tkivo. Ona su u istorijskom, kulturnom i emotivnom planu do te mere povezana sa gradom i njegovim stanovništvom da svaka promena u vezi njih mora da prođe najširije forume zajednice.

Sva groblja na teritoriji grada imaju poseban tretman, s obzirom da se u okviru njih nalazi veći broj kapela, mauzoleja, grobnica i grobova sa spomeničkim svojstvima.

2.3. GRADITELJSKI OBJEKTI

Sakralni objekti, crkve, krajputaši, skulpture

5. RKC Sv. Križ, 27. marta broj 19, kat. parc. br. 19504, Stari grad
6. RKC SV. Roka, Beogradski put 52, kat. parc. br. 9462, Donji grad
7. Parohijski dom u Beogradski put 54, kat. parc. br. 9520, Donji grad
8. Zavetna skulptura, 27. marta, kat. parc. br. 19504, Stari grad
9. Skulptura Sv. Ivana Nepomuka

Sakralni objekti svojom monumentalnošću i funkcijom odlučujuće utiču na urbanistički razvoj naselja. Prema njima se formira putna i ulična mreža, formiraju se pijace, otvaraju se trgovačke i zanatlijske radnje i tako se vremenom oko njih formira centar naselja. Za njih se isto tako vezuju najvažniji događaji ljudskog života: krštenje, ženidba, parastosi, praznici. Arhitektura ovih objekata postaje primer i merilo kod svih kasnijih oblika gradnje. Zbog toga svaka promena, na i oko tih objekata i u naše doba, dalekosežno utiče na dalji razvoj naselja. Udaljem urbanističkom planiranju, protivno posleratnoj praksi, okolinu ovih objekata treba sa posebnom pažnjom tretirati.

Na važnim raskrscima puteva u Subotici ima više desetina **krajputaša**. Njih i nadalje treba čuvati na izvornom mestu, a po mogućostima i u izvornoj formi.

Van zaštićenog gradskog jezgra u ulici Beogradski put je **Skulptura Sv. Ivana Nepomuka**, a u sklopu crkve Sv. Križa je Sv. Roko. Oba skulptura je imala značajnu ulogu u verskom životu grada. Skulptura Sv. Roko nije na originalnom mestu. Trebalo bi insistirati da se barem njoj vrati izvorno okruženje: mala kapelica i ograda.

Škole

1. OŠ „Ivan Milutinović“, Beogradski put 50, kat. parc. br. 9459, Donji grad
2. OŠ „Matko Vuković“, u Ruđera Boškovića broj 1, kat. parc. br. 7171, Donji grad

Grad Subotica je u prošlosti štedljivo ulagao u gradnju školskih objekata. Izdvajana su sredstva iz gradske kase samo posle ozbiljnih pritisaka, koja su dolazila od centralnih vlasti. Gradnja škola zato nije tekla u kontinuitetu nego u talasima. Zabeleženo je četiri talasa gradnje obrazovnih institucija od kojih najznačajnija se dogodila krajem 19. veka, kada su u gradu podignuta četiri raskošna spratna objekta za potrebe osnovnog obrazovanja. Ove zgrade koje je projektovao Titus Mačković, bile su daleko ispred svoje doba. Na njih treba obratiti posebnu pažnju.

Stambeni objekti - građanska arhitektura

2. Braće Majer 30,
3. Karađorđev put 29
4. Masarikova 108, Vile Titusa Mačkovića,
5. Somborski put 36
6. Tolstojeva 3, kat. parc. br. 3676, Stari grad
7. Gajeva 63, kat. parc. br. 4537/1, Stari grad

Većina stambenih objekata je u stilu eklektike i secesije sa prekretnice 19. i 20. veka. Ovi objekti daju pečat ambijentu grada. Masovno narušavanje izgleda ovih zgrada izmenio bi sam ambijent grada.

Stambeni objekti - Ruralna arhitektura

1. Karađorđev put 50
2. Travnička 13

Na prostoru starog grada unutar stari gradskih šančeva izdvojili smo nekoliko najvrednijih predstavnika ruralne arhitekture. Panonske kuće koje se nalaze u raznim delovima grada Subotice kazuju o razvoju istih. Najstarije kuće nemaju nikavu zidnu plastiku. Proporcije zgrada jednostavnih linija daju posebnu lepotu ovim kućama. Najstarije su još pokrivene trskom, na tavanima još su očuvani delovi otvorenog dimnjaka. Zidani su na staroj regulacionoj liniji. Sedamdesetih godina 19. veka u Subotici su primenjivani daščani zabati. U istom periodu kod izrade zabata koristili su i opeku od kraja 19. veka do tridesetih godina 20. veka. Kuće su zidane u duhu seoskog baroka.

Javni objekti

2. Trošarina na Marksovom putu broj 148, kat. parc. br. 11771/2, Donji grad
3. Trošarina u 15. maja broj 105, kat. parc. br. 20830, Donji grad

Javni objekti su uvek najmonumentalnije zgrade jednog naselja. One su te, po kojima se grad prepoznaje. Pored sakralnih objekata, najviše utiču na formiranje urbane strukture. Svaka promena na njima ili oko njih ima dalekosežne posledice na dalji razvoj izgleda naselja, zato promene se mogu planirati samo u neizbežnim slučajevima.

U gradu se u 19. veku nalazilo 7 trošarina- izlazne kapije- na kraju grada. Do danas su ostale samo tri, Somborska, Bajška i Senčanska kapija. Kapije treba očuvati, zaštititi.

SMERNICE ZA OBJEKTE POD PRETHODNOM ZAŠTITOM:

Dobra pod prethodnom zaštitom imaju isti tretman kao i nepokretna kulturna dobra, te se za njih utvrđuju iste mere zaštite kao i za NKD.

Za Dobra pod prethodnom zaštirom se utvrđuju sledeće mere zaštite:

- (1) Očuvanje originalnog horizontalnog i vertikalnog gabarita, karakterističnih materijala i osnovnih vrednosti konstruktivnog sklopa.
- (2) Očuvanje ili restauracija osnovnih vrednosti funkcionalnog sklopa i enterijera (dekorativnog moleraja i sl.)
- (3) Očuvanje ili restauracija izvornog izgleda, stilskih karakteristika, dekorativnih elemenata i autentičnog kolorita objekata.
- (4) Na ovim objektima je dozvoljeno osavremenjivanje u cilju boljeg korišćenja što podrazumeva sledeće intervencije, koje se moraju izvesti uz uslove i pod nadzorom nadležne ustanove zaštite:
 - a) uvođenje savremenih instalacija, pod uslovom da ne naruše enterijerske vrednosti objekta.
 - b) uređenje potkrovlja moguće je samo u postojećem gabaritu krova, sa pristupom iz postojećeg stepenišnog prostora ili neke druge prostorije najviše etaže, ali samo u slučaju da se time ne narušava izvorno funkcionalno rešenje objekta. Osvetljenje ostvariti putem krovnih prozora u ravni krova orijentisanih prema dvorišnom prostoru. Ove intervencije vršiti prema uslovima nadležne ustanove zaštite.
 - v) Uređenje podruma moguće je ostvariti sa pristupom iz postojećeg stepenišnog prostora, iz neke druge prostorije ili iz dvorišta, ali samo u slučaju da se time ne narušavaju osnovne vrednosti zdanja i njegova stabilnost. Izvršiti prethodna ispitivanja tla i noseće konstrukcije objekta.

(5) Naknadno dograđeni neestetski delovi građevine i neadekvatni pomoćni objekti sa parcele i iz okruženja se uklanjaju. Dvorišni prostor u svemu uskladiti sa glavnim objektom. Moguće je zastakljivanje atrijumskih dvorišnih prostora.

(6) Moguća je promena namene, s tim da nove funkcije moraju biti primerene arhitekturi, postojećem funkcionalnom i konstruktivnom sklopu objekta.

(7) Reklame, table, osvetljenje i dr. na fasadama mogu se postaviti samo prema uslovima nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture. Klima uređaji se mogu postaviti isključivo na dvorišnoj fasadi i to prema uslovima Zavoda.

3.0. JAVNI SPOMENICI I SPOMEN OBELEŽJA

Spomenici i spomen kompleksi

1.SPOMEN KOMPLEKS POGINULIM CRVENOARMEJCIMA

Pravoslavno groblje, Grabovačka ulica, Subotica, podignut 1944-1945

Spomen biste

3.MATKO VUKOVIĆ, 1891-1941,O.Š. „Matko Vuković, Ruđera Boškovića 1, Subotica, 1955.

4.IVO LOLA RIBAR, 1916-1943, O.Š. „Ivo Lola Ribar,, Karađorđev put 94, Subotica, 1975.

5.LAURA LOLA VOL, 1914-1941 (WOHL LOLA), Fabrika „Slavica,, Somborski put 58, Subotica, 18.11.1984.

Spomen grobnice

6.SPOMEN GROBNICA ŽRTVAMA FAŠISTIČKOG TERORA,Pravoslavno groblje, Grabovačka ulica, Subotica, 12.04.1954.

7.SPOMEN GROBNICA, Senćansko groblje, Subotica, 4.07.1956.

8.SPOMEN GROBNICA, Kersko groblje, Subotica, 4.07.1957.

9.SPOMEN GROBNICA,Pravoslavno groblje, Grabovačka ulica, Subotica, 1960.

Spomen obeležja

10.SPOMEN OBELEŽJE PALIM BORCIMA I ŽRTVAMA FAŠISTIČKOG TERORA

Mesna zajednica „Gat,, Ruđera Boškovića 22, Subotica, 10.10.1984.

11.SPOMEN OBELEŽJE, Mesna zajednica „Graničar,, Subotica, 15.11.1986.

Spomen ploče

12. SPOMEN PLOČA PALIM BORCIMA III I IV KVARTA,O.Š. „Ivan Milutinović, Beogradski put 50, Subotica, 6.11.1955.

13.SPOMEN PLOČA OSNIVAČKOM NOO SUBOTICA, Beogradski put 52, Subotica, 10.10.1970.

Sakralna skulptura

14.SVETI ROKO, Ispred crkve Sv. Križa, ugao Grabovačke i ulice 27 marta, Subotica, 1855.

15. SVETI IVAN NEPOMUK, Beogradski put 32-34, Subotica, 1871, obnovljena 1938.

Spomenici

16. PTICA SLOMLJENIH KRILA,Senćansko groblje, Subotica, 2.11.1994.

Česme

17.KOLEVKA II,,Kolevka,, Pokrajinski dečiji dom, socijalno zdravstvena ustanova za zbrinjavanje dece, Jaše Ignjatovića bb, Subotica, 1993.

SMERNICE ZA JAVNE SPOMENIKE

Programom zaštite spomenika planira se njihovo očuvanje u autentičnom izgledu, njihova sanacija i restauracija, te očuvanje i uređenje okruženja spomenika .

4.0. ZAŠTITA KROZ DOKUMENTACIJU

Kuće i okućnice unutar gradskog šanca

Na predmetnom prostoru starog grada, unutar gradskog šanca insitiramo na pažljivom odnosu prema građanskoj i ruralnoj arhitekturi. Naime u raznim delovima grada

postoji niz interesatnih i lepih kuća koje su vredne iz aspekta ruralne baštine. Najstarije su još pokrivene trskom, na tavanima još su očuvani delovi otvorenog dimnjaka. Zidani su na staroj regulacionoj liniji. Ako dođe do njihovog rušenja treba sačiniti tehničku i foto dokumentaciju.

Sedamdesetih godina 19. veka u Subotici su primenjivani **daščani zabati**. Nekoliko lepih primera i danas imamo u gradu.

U istom periodu pored daščanih zabata kod izrade zabata koristili su i opeku od kraja 19. veka do tridesetih godina 20. veka kuće su zidane u duhu **seoskog baroka**. Na svim zgradama koje smo popisali pre rušenja treba uraditi detaljnu tehničku dokumentaciju.

S obzirom na starost i nemogućnost očuvanja ruralne baštine u izvornom obliku, te s obzirom na zahteve savremenog načina života, ne insistira se na njihovom očuvanju, niti restauraciji. Insistira se samo na foto i tehničkom snimanju objekta i prikupljanju dokumentacije pre rušenja ili adaptacije objekata. Ovo se pogotovo odnosi na graditeljsko nasleđe iz 18 i 19. veka.

STAMBENI OBJEKTI

Stambeni objekti-gradanska arhitektura

1. Andrije Medulića 1
2. Bajski put 10,13,18,19,31,32
3. Beogradski put 20, 24a,28a, 30, 40, 56
4. Braće Majer 8, 20,38
5. Dragiše Mišovića 22,
6. Franje Kuhača 16
7. Gajeva 8,10,12, 16, 24, 38, 63,
8. Georgija Dimitrova 5, 29, 54
 - Hajduk Veljka 3
 - Henrika Sjenkevića 4, 8, 11, 13, 16
 - Iriškog venca 10, 12
 - Ivana Antunovića 29
 - Ivana Ivanića 29
 - Ivane Brlić Mažuranić 1
 - Jožefa Atila 31,32, 38, 45,
 - Kalmana Mešterhazija 4
9. Karadordev put 11, 38, 45, 72,
10. Koruška 12
11. Kumičićeve 3
12. Mažuranićeve 26,
13. Mihajla Radnića 5,
14. Praška 1
15. Senčanski put 24, 37, 42, 52, 92,
16. Skerlićeve 4a
17. Šolohova 28, 43
18. Somborski put 32,33, 34, 41, 42, 48,
19. Stipe Grgića 52,
20. Tolstojeva 9, 13, m19, 25,
21. Trg Kralja Tomislava 5
22. Gajeva 63, kat. parc. br. 4537/1, Stari grad

Stambeni objekti -ruralna arhitektura

23. Braće Majer 18
24. Beogradski put 68
24. Georgija Dimitrova 27

25. Henrika Sjenkeviča 2
26. Izvorska 8
27. Jožefa Atila 34
28. Karađorđev put 80
29. Marina Držića 8
30. Mihajla Radnića 17
31. Prešernova 1
32. Sarajevska 22
33. Stipe Grgića 30, 54, 72,

JAVNI OBJEKTI:

3. Beogradski put 117, nekadašnje sirotište

INDUSTRIJSKI OBJEKTI:

- Karađorđev put 37, nekada Obilić mlin.
- Senćanski put 150

GROBLJA:

- Senćansko groblje**, kat. parc. br. 10295
1. Kapela

KRSTOVI KRAJPUTAŠI:

1. Bajski put, kat. parc. br. 10295
2. Karađorđev put
3. Praška ulica
4. Senćanski put.

SMERNICE ZA OBJEKTE DOKUMENTARNE VREDNOSTI

Za objekte dokumentarne vrednosti se utvrđuju sledeće mere zaštite:

Objekti od dokumentarne vrednosti su objekti koji pojedinačno nemaju vrednosti spomenika kulture, ali predstavljaju objekte tipične za ovo područje i čine karakter grada Subotice.

- (1) Sagledati sve mogućnosti da se predmetni objekti kao izraziti predstavnici građanskog načina života i građanskog karaktera našeg grada sačuvaju u što većoj meri, kako se nasledeni urbanistički koncept grada ne bi narušio. U skladu sa istorijskim i arhitektonskim vrednostima ovih objekata, neophodno je izvršiti njihovo tehničko i fotografsko snimanje i kompletiranje dokumentacije.

***Objekti neprimereni ambijentu mogu biti adaptirani ili zamenjeni novim objektima prema uslovima nadležne ustanove zaštite nepokretnih kulturnih dobara s tim da moraju ispunjavati sledeće uslove:**

U slučaju kada se gradi novi objekat:

- b) Nove objekte uskladiti sa karakterom ambijenta i vrednostima urbanog i arhitektonskog nasleđa u pogledu dimenzija, dispozicije, proporcija, tipa gradnje i oblikovanja.
- c) Položaj objekta na parceli je ivični, orijentisan prema ulici. Položaj se određuje u odnosu na postojeću regulacionu liniju, ako se ona zadržava ili ako se na uličnom frontu bloka nalaze objekti sa spomeničnim vrednostima. U slučaju da se na uličnom frontu ne nalazi nijedan objekat sa spomeničnim svojstvima, moguće je novi objekat postaviti na novu regulacionu liniju koja bitno ne odstupa od postojeće ali je minimalno pomerena unutar bloka kako bi se obezbedili svi uslovi savremenog planiranja.
- d) Prosečna spratnost novih objekata kreće se od P+1+ Pk kod porodičnog stanovanja do P+2+Pk, kod višeporodičnog stanovanja. **Spratnost objekata mora biti usklađena sa visinama postojećih zdanja.** Navedena spratnost novih objekata je vezana za prosečnu spratnost etaža

(uključujući i prizemlje i krov) od oko 3 m, tako da maksimalni gabarit, do visine slemena, kod objekata P+1 može da iznosi 10 m, P+1+Pk iznosi 11.5 m, P+2 maks. 13m, P+2+Pk iznosi 14.5m, a sve u skladu sa visinom slemena repernih objekata. Kod objekata za koje je planirano da moraju obezbediti ulaz za vatrogasna kola unutar urbanog bloka, mora biti obezbeđena visina suvog/vatrogasnog ulaza od 4.5 m, te se za toliko povećava i visinski gabarit objekta.

- e) Po ugledu na graditeljko nasleđe za novi objekat formirati kolski ulaz zbog rešavanja parkiranja i garažiranja, iznošenja smeća, iz protivpožarnih razloga i sl.
- f) Prilikom izgradnje novog objekta rešiti parkiranje i garažiranje, kao i hortikulturno uređenje okruženja.
- g) Oblikovanje novoplaniranih objekata, kao i celokupno arhitektonsko delo (konstrukcija, funkcija) treba da bude pečat svoga vremena. Sa objektima koja imaju spomenična svojstva u okruženju treba da čine skladnu celinu.
- h) Za spoljnu obradu novog objekta dozvoljena je upotreba materijala koji ne odudaraju od izvornih, primenjenih na postojećim objektima prostorne kulturno-istorijske celine koji imaju kulturno-istorijsku vrednost (s tim što nije dozvoljena upotreba bele silikatne opeke, lomljenog kamena i vidljivih betonskih površina);

5.0. KARAKTERISTIKE URBANOG NASLEĐA SUBOTICE - PREPORUKA

5.1. Očuvanje urbane matrice unutar nekadašnjeg gradskog šanca

Spontano nastala urbana matrica unutar prostora koji je činio gradske šančeve (danas je definisan sa severne strane ulicama Kosovska, Ferenc Sepa, Gorenjska, Čavoljska i Metohijska, sa zapada ulica Mičurinova, Kolubarska i Jaše Ignjatovića, a sa juga Bajnatskom ulicom) sačuvao je svoje osnovne karakteristike sve do današnjih dana. Ovu urbanu matricu trebalo bi ugraditi u budući razvoj grada, naravno uz poštovanje svih savremenih urbanističkih parametara, kako bi se ostvario kontinuitet gradogradnje, a ujedno sačuvao kvalitet ovoga prostora.

5.2. Istaći poseban značaj prilaznih puteva ka gradu- Prilazni putevi (Senčanski, Beogradski, Somborski, Bajski, Karađorđev put, Gajeva ulica, kao i druge važne i prometne pravce) su oduvek imali drugačiji tretman od ostalih ulica grada, pridavana im je gotovo ista važnost(prilikom oblikovanja objekata, njihove spratnosti, urbanog opremanja i sl.) kao i ulicama u samom gradskom jezgru. Ovaj princip prilikom gradogradnje treba i ubuduće poštovati.

****MERE ZAŠTITE URBANIH STRUKTURA****

Utvrđuju se sledeće opšte urbanističke mere zaštite za Gradsko jezgro:

- Očuvanje osnovnih elemenata istorijske urbane matrice prostora: urbanih blokova, ulica, trgova i parkova.
- Očuvanje nasleđenih regulacionih i građevinskih linija uslovljeno je značajem uličnog poteza kao i graditeljskim nasleđem (NKD, objekti od posebne vrednosti, objekti od vrednosti) koje je predviđeno za čuvanje. **Na uličnim potezima** gde su objekti bez vrednosti moguća je korekcija regulacije radi ostvarenja daljeg nesmetanog procesa gradogradnje. (obezbeđenje uslova za nesmetano funkcionisanje saobraćaja, uslova za funkcionisanje objekata u pogledu obezbeđenja propisanih međusobnih udaljenosti, insolacije, ventilacije prema urbanističkim normativima i dr.)
- Očuvanje postojeće parcelacije uz mogućnost povezivanja.
- Očuvanje ivične blokovske izgradnje na parceli, kao nasleđenog tipa građenja, nadovezivanjem na postojeće objekte koji se zadržavaju, na način kojim se unutar blokova formiraju unutrašnja dvorišta, karakteristična za gradski centar.

- Očuvanje objekata prema priloženoj valorizaciji i usaglašavanje novoplaniranih objekata sa njima.
- Očuvanje vertikalne regulacije gradskog jezgra, vizura i siluete grada.
- Na potezima gde se vrši interpolacija treba ispratiti **vertikalnu regulaciju postojećih susednih objekata (visina potkrovnog venca i slemena)** koji imaju spomenična svojstva ili, u slučaju da takvih objekata nema, vertikalnu regulaciju odrediti u odnosu na najbliže reperne tačke u ulici ili bloku.
- Unutrašnja dvorišta rešavati u zavisnosti od namene objekta, kao dvorišta otvorenog tipa funkcionalno pripojena ulici i međusobno povezana, odnosno zatvorenog tipa u funkciji vlasnika objekta.
- Prilikom izgradnje novih objekata, posebnu pažnju obratiti na rešenje **parkiranja i garažiranja**. Prilikom izgradnje novih objekata, posebnu pažnju obratiti i na rešenje odlaganja i odnošenja smeća, kao i na ozelenjavanje okruženja.
- Prilazni putevi gradskom jezgru (Bajski put, Karađorđev put, Somborski put, Senčanski put, Beogradski put i dr.) treba da dobiju poseban značaj, kako sa aspekta oblikovanja objekata, tako i prema njihovoj nameni.

Ako se u toku izvođenja građevinskih i drugih radova na predmetnom području naiđe na arheološka nalazišta, izvođač radova je dužan da odmah obustavi radove i obavesti nadležni Zavod kako bi se obavili zaštitni arheološki radovi.

2.10.2. OPŠTI I POSEBNI USLOVI I MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE I ŽIVOTA I ZDRAVLJA LJUDI

Na prostoru plana planiraju se mere koje će se preduzeti za smanjenje ili sprečavanje štetnih uticaja na životnu sredinu.

U okviru postojeće i planirane namene potrebno je obezbediti praćenje pokazatelja od uticaja na stanje sredine i kontrolu svih aktivnosti u okviru pojedinih kompleksa.

Mere zaštite životne sredine, utvrđene kroz primenu zakonske regulative iz oblasti zaštite životne sredine, podrazumevaju uključivanje javnosti u donošenje odluka o pitanjima zaštite životne sredine. Opšti uslovi zaštite životne sredine obezbeđuju se pridržavanjem odredbi:

- **Zakona o zaštiti životne sredine** („Službeni glasnik RS” br. 135/04, 36/09, 36/09 – dr. zakon i 72/09 – dr. zakon i 43/2011 – odluka US),
- **Zakona o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu** („Sl. glasnik RS” br. 135/04 i 88/2010),
- **Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu** („Sl. glasnik RS” br. 135/04, 36/09),
- **Pravilnika o dozvoljenom nivou buke u životnoj sredini** („Sl. glasnik RS” br. 54/92) i drugih važećih propisa u ovoj oblasti.

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

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

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

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

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

Radi obezbeđivanja akustičnog komfora na prostorima stanovanja treba obezbediti uslove da najviši nivo buke ne prelazi vrednost od 55db(A) noću i 65db(A) danju, odnosno u zgradi maksimum 30db(A) noću i 35db(A) danju. U pogledu zaštite od buke treba obezbediti uslove za smanjenja štetnog delovanja primenom izolacionih materijala koji će onemogućiti prodor buke u životni i radni prostor.

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

U pogledu poboljšanja higijenskih uslova i zaštite životne sredine, za objekte višeporodičnog stanovanja i druge namene nestambenog sadržaja, razradom planskog dokumenta na osnovu gustine stanovnika, broja praznjenja posuda i zapremine sabirnih posuda, potrebno je obezbediti prostore za kontejnere za komunalni otpad.

Prilazni putevi do mesta gde se planira držanje posuda za čuvanje i sakupljanje otpada treba da budu i za saobraćaj specijalnih vozila za odvoz otpada, maksimalnog opterećenja do 10t, širine do 2,5m i dužine do 12m. Za svaki kontejner potrebno je obezbediti 3m² glatke nosive podloge u nivou prilaznog puta, sa odvođenjem atmosferskih i ocednih voda, na rastojanju ne većem od 2m od prilaznog puta specijalnog vozila za odvoz smeća. Ovi prostori moraju ispunjavati sve higijenske uslove u pogledu redovnog čišćenja, održavanja, dezinfekcije i neometanog pristupa vozilima i radnicima komunalnog preduzeća zaduženog za odnošenje smeća. Uslovi za evakuaciju otpada dati su u poglavlju 2.10.4.

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

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

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

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

Za potrebe planiranih namena obezbediće se uslovi za stacionarni saobraćaj, prema usvojenim kriterijumima i normativima.

Unutrašnjost blokova dvorišta višeporodičnih objekata moraju imati protivpožarne hidrante. Sanitarne i čiste tehnološke vode priključice se na javnu kanalizacionu mrežu bez posebnog predtretmana, a ostale samo nakon odgovarajućeg predtretmana.

Energetska sanacija postojećih objekata podrazumeva sve intervencije koje se preduzimaju radi poboljšanja energetske karakteristika zgrada (postavljanjem izolacije, zamena ili dopuna postojeće toplotne izolacije).

2.10.3. 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)
- **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 skloništa** («Službeni list SFRJ» br. 55/83, odnosno „Sl. vojni list br. 13/98“)
- **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)
- **Odnosno u skladu sa važećim zakonskim odnosno podzakonskim Aktima.**

Kao mera zaštite od požara neophodno je planirati pristupe vatrogasnim vozilima do svakog objekta što se obezbeđuje saobraćajnicama i kolskim pasažima. S obzirom da prostor prema preovlađujućoj nameni i planskim pokazateljima predstavlja prostor srednjih gustina nastanjenosti ugroženost od požara je značajna.

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

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

Područje Subotice spada u zonu ugroženu zemljotresima jačine VII MCS.

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

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

Prema minimalnoj niveleti terena od 119,00 m n.v. prostor obuhvaćen planom nije direktno ugrožen od poplava površinskim i podzemnim vodama pa se primenjuju opšte mere zaštite planiranjem odgovarajuće kanalizacione mreže.

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

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

2.10.4. USLOVI ZA EVAKUACIJU OTPADA

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

Radi poboljšanja higijenskih uslova i zaštite životne sredine, za postavljanje kontejnera treba odrediti pogodna i higijenski bezbedna mesta tako da budu van glavnih tokova kretanja i zaklonjena od pogleda, kao i dostupna vozilima koja odnose privremeno deponovani otpad. Za smeštaj kontejnera za odlaganje smeća mogu se koristiti prostorije u 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.

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

Kontejneri se raspoređuju tako da najviše 15 stanova koristi jedan kontejner. Minimalno rastojanje između dva kontejnerska mesta je 50m.

Mesta za kontejnere su od tvrde podloge (beton, asfalt...). Odvođenje atmosferskih otpadnih voda rešiti tako da se otpadna voda sa mesta za kontejnere odлива u javnu kanalizacionu mrežu.

Kontejnerska mesta koja sada postoje se zadržavaju na istim lokacijama i sa istim brojem kontejnera.

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

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

U rešavanju saobraćajnih površina, prilaza objektima i drugih elemenata uređenja i izgradnje prostora i objekata primeniti odredbe Zakona o sprečavanju diskriminacije osoba sa invaliditetom („Sl. glasnik RS” br. 33/2006) i Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica („Službeni glasnik RS” broj 18/97).

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

- na svim pešačkim prelazima visinsku razliku između trotoara i kolovoza neutralisati obaranjem ivičnjaka,
- poslovnim objektima obezbediti pristup licima sa posebnim potrebama na kotu prizemlja spoljnjim ili unutrašnjim rampama, minimalne širine 90cm i nagiba 1:20 (5%) do 1:12 (8%),
- stambeni i stambeno-poslovni objekti sa deset i više stanova moraju se projektovati i graditi tako da osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama bude omogućen nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad.
- u okviru svakog pojedinačnog parkirališta ili garaže obavezno predvideti rezervaciju i obeležavanje parking mesta za upravno parkiranje vozila invalida u skladu sa standardom JUS U. A9.204,

2.12. USLOVI I MERE ZA SPROVOĐENJE PLANA GENERALNE REGULACIJE SA LOKACIJAMA PROPISANIM ZA DALJU PLANSKU RAZRADU

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

- izrada, izdavanje Lokacijske dozvole za potrebe izgradnje na postojećim parcelama koji ispunjavaju uslove za građevinsku parcelu prema odredbama Plana.
- parcelacija i preparcelacija građevinskih parcela u cilju izdvajanja građevinskog zemljišta namenjenog za površine i objekte javne namene, kao i formiranja građevinskih parcela prema utvrđenoj nameni u skladu sa planom vršiče se u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji.
- izuzimanje planiranog građevinskog zemljišta za javnu namenu (ulice) iz poseda korisnika tog zemljišta i njegovo određivanje za površinu javne namene.
- 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.

Na prostoru obuhvaćenom PGR-om na snazi su još uvek dva Regulaciona plana (obuhvat ova dva plana je označen na graf. pr. br. 4,5):

Regulacioni plan centra grada Subotica II Zona, U-123/1997 (Službeni list opštine Subotica broj 5/1997 i 52/2003)

Regulacioni plan za deo prostora MZ „CENTAR 2“ izmena i dopuna detaljnog urbanističkog plana U-172/92 oivičenog ulicama Tolstojeva, Žarka Zrenjanina i Braće Majer u Subotici, U-37/2002 (Službeni list opštine Subotica broj 33/2000 i 52/2003).

Navedeni planovi koji se prema Generalnom planu za Suboticu – Palić do 2020.god. nalaze u Zoni gradskog centra, nakon usvajanja predmetnog PGR-a stavljaју van snage i u okviru njihovih granica se planski propisuje obaveza dalje razrade oba prostora izradom Plana detaljne regulacije. Za ove dve lokacije se propisuje zabrana gradnje do izrade PDR-a s tim da se u okviru postojećih stambenih objekata kao i svih postojećih kompleksa javnih objekata dozvoljavaju pojedinačne intervencije kao što su rekonstrukcija i adaptacija u cilju tehničkog održavanja i infrastrukturnog opremanja.

Pored ova dva prostora u okviru predmetnog prostora za sledeće prostorne celine - blokove unutar obuhvata PGR-a se propisuje dalja razrada odnosno izrada Plana detaljne regulacije i to za: blokove 169, 171, 172, 173, 174, 175 i delove blokova 170 i 176 koji su namenjeni za izgradnju poslovno – komercijalnih kompleksa, zatim za blokove 12 i 14 i delove blokova 13, 16, 169 koji obuhvataju površine javne namene sa izgrađenim i planiranim objektima tj. kompleksima sportsko – rekreativnog karaktera. Za ove lokacije se propisuje zabrana gradnje do izrade PDR-a s tim da se u okviru postojećih sportskih, proizvodnih i komunalnih kompleksa dozvoljavaju pojedinačne intervencije: rekonstrukcija, adaptacija i izgradnja neophodnih sadržaja i objekata u funkciji osnovne namene kompleksa ili njegovog infrastrukturnog opremanja.

Izrada Plana detaljne regulacije se propisuje i za lokacije na kojima se Planom generalne regulacije predviđa korekcija regulacije postojećih ulica i to na delu Ulica braće Majer (od Karađorđevog puta do Frankopanske), Gorenjske i Bajnatske (od braće Radić do Senćanskog puta i novi prodor predmetne ulice do železničke pruge Subotica-Beograd)

Zabrana dalje gradnje se propisuje za dve lokacije unutar važećeg **Plana detaljne regulacije za deo prostora oivičenog ulicama Maksima Gorkog, Beogradski put, Blaška Rajića i Senćanski put u Subotici, 27-60/2010 (Službeni list grada Subotica broj 32/2011)** i to na delu: 1) prostora koji je oivičen ulicama Dragiše Mišovića, Senćanski put, Kumičićeva i ulica Šolohova; kao i za 2) prostor oivičen ulicama Beogradski put, Maksima Gorkog, Prvomajska, Mirka Bogovića do zapadne granice parcele 7366, 7375, 7386, 7387, 7394, preko ulice Otona Župančića (parcele broj 11898) do parcele 11906, (Strumička ulica), do parcele broj 8482, 8481, 8483, do ulice Sremske (parcele broj 11900), do parcele broj 8436, 8435, 8439, 8445, do Ulice Kumičićeve, (parcela broj 11902), zapadnom stranom parcele 9476, 9480, 9481, 9486, 9489, 9490, 9491, 9495, 9496, 9500, 9507, 9514, 9513, do parcele 11932 (ulica 8. marta), do parcele 9616, 9615, 9621, 9619/2.

Zabrana dalje gradnje se propisuje i za jednu lokaciju unutar važećeg **Plana detaljne regulacije centra grada Subotice – Zona I U-235/2006 (Službeni list grada Subotica broj 12/2007 i 6/2010, odluka o usvajanju izmene 55/2011)** i to na delu bloka oivičenog ulicama Zmaj Jovina, Partizanska, Trg Cara J. Nenada i Celovečke ovim je uslovljena obaveza izrade Izmene PDR-a na tom delu.

Za potrebe **urbanističko arhitektonskog uređenja i oblikovanja prostora javne namene** u okviru postojećih kompleksa i objekata u zoni javne namene potrebno je izraditi **Urbanistički projekat** za:

- deo bloka 1 za rekonstrukciju, dogradnju ili izgradnju novih objekata u kompleksu bivše kasarne na tzv. Halaškom putu
- deo bloka 13 koji pripada kompleksu Građevinskog fakulteta za proširenje kapaciteta i izgradnju novih sadržaja
- deo bloka 18 koji pripada kompleksu doma za stare u Ul. 27. Marta za proširenje kapaciteta i izgradnju novih sadržaja
- izgradnju novih objekata i sadržaja u funkciji osnovne namene u postojećim kompleksima kao i uređenja Osnovnih škola, predškolskih ustanova i zdravstvenih stanica na celokupnom području PGR-a.
- izgradnju novih objekata i sadržaja u funkciji osnovne namene u postojećem kompleksu kao i uređenja parcele stanice saobraćajne policije u Ul. Izvorska.

- deo bloka 175 na kojem je planirana izgradnja objekata i sadržaja u okviru planiranog kompleksa namenjenog za vatrogasnu stanicu.
- koridor kontinualne gradske pešačke promenade od gradskog parka "Dudova šuma" do naselja „Prozivka“ kako je to naznačeno na graf. prilogu br. 4.8, moguća fazna razrada predmetnog poteza, (na potezu promenade koji vodi preko trga Republike i Štrosmajerove propisuje se izrada konkursa za urbanističko-arhitektonsko uređenje i oblikovanje prostora).
- tri denivelisana pešačka prelaza (podhodnik) na različitim gradskim lokacijama unutar obuhvata PGR-a i to na: raskrsnici Ul. Aleje maršala Tita i Petra Lekovića, zatim na raskrsnici Ul. Štrosmajerove i Maksima Gorkog dok je treća lokacija u širem pojasu Trga Ivana Sarića

U cilju **arhitektonsko-urbanističke razrade** budućih kompleksa u okviru građevinskog zemljišta ostale namene propisuje se izrada urbanističkog projekta za sledeće lokacije:

- za izgradnju kompleksa u zoni sporta i rekreacije u blokovima 11 i 15
- za izgradnju višeporodično-stambenih objekata unutar obuhvata važećih PDR-a za centar grada Subotice – Zona I i Zona III
- za izgradnju višeporodično-stambenih i stambeno-poslovnih objekata unutar obuhvata PDR-a za centar grada Subotice – Zona II za koji je doneta odluka o izradi broj I-00-011-31/2012 (Službeni list grada Subotica broj 46/2012)
- za izgradnju višeporodično-stambenih i stambeno-poslovnih objekata u okviru definisanog prostora za izgradnju unutar važećih PDR-ova i to sledećih:
 - Plan detaljne regulacije za centar grada Subotice – Zona I
 - Plan detaljne regulacije za centar grada Subotice –Zona III
 - Plan detaljne regulacije za deo prostora oivičen ulicama Zmaj Jovina, Aleja Maršala Tita, Petra Lekovića, Arsenija Čarnojevića, Sep Ferenc, Vatroslava Lisinskog, Sterije Popovića, Paje Morganovića, Železnička pruga Kelebija – Subotica, Ber Imrea, Jovana Cvijića, Jovana Mikića, Majšanski put, Ratka Mitrovića, Bose Milićević u Subotici U-234/06 (Službeni list grada Subotica broj 30/2007 i 24/2009) do donošenja izmene Plana detaljne regulacije na osnovu donete Odluke o izradi br. 1-00-011-13/2012 (Službeni list grada Subotica broj 16/2012).
 - Plan detaljne regulacije za blok između ulica Frankopanske, Sep Ferenc, Aleja maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici 27-21/2009 (Službeni list grada Subotica broj 16/2010, odluka o usvajanju izmene 38/2011) do donošenja izmene Plana detaljne regulacije na osnovu donete Odluke o izradi br. 1-00-011-12/2012 (Službeni list grada Subotica broj 16/2012).
 - Plan detaljne regulacije za deo prostora oivičenog ulicama Maksima Gorkog, Beogradski put, Blaška Rajića i Senćanski put u Subotici, 27-60/2010 (Službeni list grada Subotica broj 32/2011) izuzev sledeća dva prostora za koji je na snazi zabrana gradnje i to: 1) prostor koji je oivičen ulicama Dragiše Mišovića, Senćanski put, Kumičićeva i ulica Šolohova; kao i za 2) prostor oivičen ulicama Beogradski put, Maksima Gorkog, Prvomajska, Mirka Bogovića do zapadne granice parcele 7366, 7375, 7386, 7387, 7394, preko ulice Otona Župančića (parcele broj 11898) do parcele 11906, (Strumička ulica), do parcele broj 8482, 8481, 8483, do ulice Sremske (parcele broj 11900), do parcele broj 8436, 8435, 8439, 8445, do Ulice Kumičićeve, (parcela broj 11902), zapadnom stranom parcele 9476, 9480, 9481, 9486, 9489, 9490, 9491, 9495, 9496, 9500, 9507, 9514, 9513, do parcele 11932 (ulica 8. marta), do parcele 9616, 9615, 9621, 9619/2.
- za izgradnju višeporodično-stambenih objekata u zoni mešovitog stanovanja u nizu u blokovima 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90 i 138 i delovima blokova 127, 137, 145, 148 i 149

- za izgradnju poslovno - komercijalnih sadržaja u delovima blokova 1, 169, 176, 184 i 185
- za izgradnju proizvodnih sadržaja i kompleksa u blokovima 34, 177, 178, 179, 181, 182, 183, kao i delovima blokova 170 i 180

Obnavljanje postojećeg urbanog mobilijara i vegetativnih sadnica, manji zahvati u cilju rekonstrukcije postojećih sprava na dečijem igralištu i stazi za rekreaciju unutar javne zelene površine parkovskog karaktera u bloku 187 koji pripada gradskom parku "Dudova šuma" vršiće se na osnovu **Lokacijske dozvole** dok će se izgradnja novih sadržaja i urbanih celina unutar navedenog prostora vršiti na osnovu **urbanističkog projekta**.

2.13. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE

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

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

Osnovne mere za unapređenje energetske efikasnosti u zgradarstvu su: smanjenje energetske gubitaka, efikasno korišćenje i proizvodnja energije.

Smanjenje energetske gubitaka se postiže: eliminisanjem „hladnih mostova“, toplotnom izolacijom zidova, krovova i podova, zamenom stolarije, odnosno upotrebom modernih prozora i vrata koji imaju dobre termoizolacione karakteristike, a sve u cilju sprečavanja nepovratnih gubitaka dela toplotne energije.

Efikasno korišćenje energije podrazumeva upotrebu novih sistema grejanja i hlađenja koji su relativno niski potrošači energije, a mogu se napajati iz alternativnih i obnovljivih izvora energije, kao što su solarna i geotermalna energija. Toplotne pumpe kod ovih sistema mogu raditi u režimu grejanja zimi, a u režimu hlađenja u toku leta tako da se postiže ugodna i ravnomerna klima stanovanja tokom čitave godine.

Energetska efikasnost izgradnje u naselju postiže se:

- izgradnjom pešačkih i biciklističkih staza za potrebe obezbeđenja komuniciranja unutar naselja i smanjenja korišćenja motornih vozila;
- podizanjem uličnog zelenila (smanjuje se zagrevanja tla i stvara se prirodni ambijent za šetnju i vožnju bicikla);
- projektovanjem i pozicioniranjem zgrada prema klimatskim aspektima, izloženosti suncu i uticaju susjednih objekata, podizanjem zelenih krovova, kao kompenzacija okupiranom zemljištu;
- sopstvenom proizvodnjom energije i drugim faktorima;
- izgradnjom objekata za proizvodnju energije na bazi alternativnih i obnovljivih izvora energije (korišćenjem lokalnih obnovljivih izvora energije) i izgradnjom daljinskih ili centralizovanih sistema grejanja i hlađenja.

Energetska efikasnost izgradnje objekata obuhvata sledeće mere:

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

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

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

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

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

Neke zgrade, kao što su istorijski spomenici, verski objekti, poljoprivredne zgrade, mogu biti izuzete iz primene ovih mera.

Mere za dalje poboljšavanje energetske karakteristika zgrade ne smeju da budu u suprotnosti sa drugim suštinskim zahtevima, kao što su pristupačnost, racionalnost i nameravano korišćenje zgrade.

2.14. PRAVILA PARCELACIJE, PREPARCELACIJE I ISPRAVKE GRANICA PARCELA

• OPŠTA PRAVILA

Osim pojmova preuzetih iz Zakona o planiranju i izgradnji, definišu se sledeći pojmovi:

- “prednja granica parcele” je granica građevinske parcele koja se poklapa sa regulacionom linijom pristupne saobraćajnice;
- “zadnja granica parcele” je granica građevinske parcele naspramna prednjoj granici parcele;
- “bočna granica parcele” je granica građevinske parcele koja povezuje prednju i zadnju granicu parcele. Bočna granica može biti prava ili izlomljena.

Građevinska parcela mora imati pristup na javnu saobraćajnicu. Građevinska parcela treba da ima oblik pravouganika ili trapeza. Izuzetno za gradnju se mogu koristiti i parcele nepravilnog oblika koje nemaju međusobno upravne granice, u kom slučaju se izgradnja objekta (objekata) na parceli prilagođava obliku parcele u skladu sa uslovima određene zone.

Pravilima parcelacije ovog plana definišu se minimalne i maksimalne dimenzije za formiranje građevinskih parcela u cilju ispunjenja uslova za izgradnju. Formiranje građevinske parcele obavlja se izradom projekta parcelacije odnosno preparcelacije, u skladu sa Zakonom o planiranju izgradnji, a prema pravilima parcelacije iz ovog plana.

Uslovi za ispravku granica građevinske parcele u odnosu na granice susednih parcela mogu se izdati u skladu sa uslovima iz Plana generalne regulacije, i to na predlog zainteresovanog lica i uz saglasnost vlasnika zemljišta, a prema utvrđenim pravilima o parcelaciji, u pogledu veličine oblika, širine i drugih uslova koji su propisani za građevinsku parcelu u zoni u kojoj se nalazi.

Na zahtev vlasnika, odnosno zakupca katastarske parcele vrši se ispravka granice parcele, pripajanjem građevinskog zemljišta u javnoj svojini postojećoj parceli, u cilju formiranja katastarske parcele koja ispunjava uslove građevinske parcele, na osnovu projekta preparcelacije.

Prilikom izrade projekta preparcelacije mora se poštovati pravilo da katastarska parcela u javnoj svojini koja se pridodaje susednoj parceli ne ispunjava uslove za posebnu građevinsku parcelu, kao i da je manje površine od parcele kojoj se pripaja.

Sve postojeće katastarske parcele koje ispunjavaju planom definisane minimalne dimenzije postaju građevinske parcele. U slučaju da se građevinska parcela formira od postojeće katastarske parcele dozvoljava se odstupanje od minimalnih dimezija -10% u odnosu na planirane vrednosti. Pravilo se primenjuje u svim zonama.

Veličina građevinske parcele utvrđena je prema nameni i vrsti, odnosno načinu postavljanja objekta na parceli, a u skladu sa pravilima građenja definisanim za zonu kojima su uvažene specifičnosti i zatečeni način korišćenja prostora u zoni.

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

U slučaju nove izgradnje obavezno je postavljanje objekta na građevinske linije prema grafičkom prilogu broj 4.4.

Planirani elementi regulacije prikazani su na grafičkom prilogu broj 4.4.

Građevinske parcele formirati u skladu sa uslovima definisanim Planom za svaku zonu posebno.

- **NOVOFORMIRANE GRAĐEVINSKE PARCELE ULICA** utvrđene su na sledeći način:

Postojeće i planirane regulacije ulica (cca 142 ha) unutar kojih je planirana izgradnja saobraćajne infrastrukture (kolovoz, trotoar, biciklistička staza, hortikultura 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) dimenzionisane su u odnosu na utvrđene urbanističke parametre i u skladu sa stečenim obavezama u pogledu predviđenih proširenja mreža saobraćajne i komunalne infrastrukture u skladu sa studijama i planovima razvoja definisanih od strane nadležnih institucija i preduzeća u cilju stvaranja uslova za izgradnju objekata u zonama porodičnog i mešovitog stanovanja, javnih funkcija i poslovanja u skladu sa Generalnim planom.

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

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

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

Planirane građevinske parcele ulica definisane su koordinatama prelomnih tačaka, analitičko-geodetskim podacima tako da se na osnovu Plana može sprovesti parcelacija i preparcelacija u cilju razgraničenja građevinskog zemljišta u javnoj nameni od građevinskog zemljišta druge namene.

- **FORMIRANJE PARCELA ZA IZGRADNJU OBJEKATA JAVNE NAMENE**

Na prostoru obuhvata Plana je formiran prostor namenjen sektorskom cetru koji je delimično priveden nameni. Predmetni prostor je predviđen za dalju razradu odnosno izradu plana detaljne regulacije kojim će se definisati tačne površine potrebne za svaku planiranu namenu prema normativima i propisima za izgradnju ovih objekata u skladu sa planiranim brojem korisnika.

Unutar pojedinačnih postojećih i planiranih kompleksa javne namene dozvoljava se faznost u realizaciji – izgradnji pa time i faznost u formiranju kompleksa – parcele.

Organizacija parcela u okviru postojećih formiranih kompleksa 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.

Geodetski elementi za obeležavanje parcela dati su u grafičkom prikazu 4.3. Plan preovlađujuće namene površina u granicama Plana sa podelom na površine za javne i ostale namene

U slučaju neusaglašenosti brojeva navedenih parcela i brojeva parcela na grafičkom prikazu važi grafički prilog.4.3.

3. PRAVILA GRAĐENJA

Pravila građenja utvrđena Planom generalne regulacije bazirana su na pravilima građenja unutar važećeg GP Subotica - Palić do 2020 godine, i definisana su za: zonu porodičnog stanovanja srednjih gustina, mešovitog stanovanja, višeporodičnog stanovanja srednjih i velikih gustina, zonu komercijalnih i poslovnih funkcija, zonu rada kao i za građevinsko zemljište namenjeno za izgradnju objekata javne namene ali i površine javne namene – ulice, kao i izgradnju mreže i objekata javne infrastrukture i komunalnih objekata.

3.1. URBANISTIČKI POKAZATELJI I PRAVILA GRAĐENJA PO ZONAMA

Pravila građenja utvrđena su za pretežne namene, odnosno zone u obuhvatu plana, i odnose se na pojedinačne građevinske parcele u meri dovoljnoj da budu osnov za izdavanje lokacijske dozvole na ukupnom zemljištu obuhvaćenim planom osim za građevinsko zemljište obuhvaćeno planom za koje je određena obaveza dalje planske razrade.

Prostor obuhvaćen planom, prema pretežnoj nameni, a u skladu sa svojim specifičnostima podeljen je na sledeće urbanističke - **namenske zone** za koje su utvrđena pravila građenja:

- **ZONE STANOVANJA** unutar kojih su:
 - zona porodičnog stanovanja srednjih gustina
 - zona mešovitog stanovanja
 - zona višeporodičnog stanovanja srednjih gustina
 - zona višeporodičnog stanovanja velikih gustina
- **ZONE KOMERCIJALE I POSLOVANJA** unutar kojih su:
 - komercijalne funkcije
- **ZONE PROIZVODNJE** unutar kojih su:
 - proizvodne delatnosti
- **ZONE SPORTA I REKREACIJE** unutar kojih su:
 - Sportski kompleksi
- **ZONE JAVNE NAMENE** (površine javne namene i objekti od opšteg interesa):
 - kompleksi PREDŠKOLSKIH USTANOVA
 - kompleksi OSNOVNIH ŠKOLA
 - kompleksi JAVNIH OBJEKATA (sport i rekreacija, zdravstvena i socijalne zaštite..)
 - KOMUNALNI OBJEKTI I POVRŠINE

U okviru bloka bez obzira na vrstu i namenu objekta kao i načina gradnje, moraju biti ispoštovani sledeći urbanistički pokazatelji: **indeks izgrađenosti, najveća dozvoljena visina ili spratnost objekta kao** i sva propisana pravila građenja koja važe u toj zoni.

Veličina građevinske parcele utvrđena je prema nameni i vrsti, odnosno načinu postavljanja objekta na parceli, a u skladu sa pravilima građenja definisanim za zonu kojima su uvažene specifičnosti i zatečeni način korišćenja prostora u zoni.

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

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

3.1.1. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI PORODIČNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA

3.1.1.1. Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi u zoni

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

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

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

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

- **trgovine** (prodavnice svih tipova za prodaju prehrambene i robe široke potrošnje na malo i dr.),

- **uslužnog zanatstva** (pekarske, poslastičarske, obučarske, krojačke, frizerske, fotografske radnje, praonice vozila i druge zanatske radnje),

- **uslužnih delatnosti** (knjižara, videoteka, hemijska čistiona i dr.),

- **ugostiteljstva** (motel, pansion, restoran, taverna, kafe bar, picerija, hamburgerija...)

- **zdravstva** (apoteka, opšte i specijalističke ordinacije, ambulante, stacionari manjih kapaciteta i sl.),

- **socijalne zaštite** (servisi za čuvanje dece, vrtići, obdaništa, igraonice za decu, smeštaj i nega starih i iznemoglih lica i dr.),

- **kulture** (galerije, biblioteke, čitaonice, bioskopske i pozorišne sale i dr.),

- **zabave** (bilijar saloni, saloni video igara, kladionice i dr.),

- **sporta** (sportski tereni, teretane, vežbaone za aerobik, fitnes, bodibilding i dr.),

- **poslovno-administrativnih delatnosti** (filijale banaka, pošte, predstavništva, agencije, poslovni biroi),

- poljoprivredna apoteka, veterinarska stanica i sl.,

- **uslužni servisi** (benzinske stanice, gasne stanice, praonice vozila i sl.) u skladu sa važećim propisima i normativima za građenje objekat ove namene, ukoliko ne ugrožavaju objekte na susednim parcelama, odnosno uslove življenja u neposrednom okruženju vodeći računa da minimalna udaljenost lokacije iste namene mora biti ista ili veća od 1.0 km,

- U zoni se mogu planirati i druge delatnosti uz uslov da ne ugrožavaju okolinu, životnu sredinu i uslove stanovanja, bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, odnosno da su predviđene mere, kojima se u potpunosti obezbeđuje okolina od zagađenja, da imaju obezbeđene uslove priključka na komunalnu infrastrukturnu mrežu, te da se u skladu sa namenom i kapacitetima može obezbediti potreban, pravilima propisan broj parking mesta za korisnike.

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

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

3.1.1.2. Vrsta i namena objekata čija izgradnja je zabranjena u zoni

U ZONI PORODIČNOG STANOVANJA srednjih gustina nije dozvoljena izgradnja mini farmi i klanica.

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

U ZONI PORODIČNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA nije dozvoljena izgradnja:

- **poslovni i proizvodni objekti**, sa delatnostima čije je odvijanje u stambenim zonama - odnosno naseljenim mestima uopšte, Zakonom i propisima zabranjeno.

- **proizvodni objekti – proizvodni pogoni male privrede.**

- **poslovni, poslovno-skladišni objekti i objekti proizvodnog zanatstva**, koji vrstom i katarakterom delatnosti mogu ugroziti životnu sredinu i uslove stanovanja raznim štetnim uticajima; bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, za koje je potrebna izrada **Procene uticaja na životnu sredinu**, odnosno za koje Procenom utvrđena moguća štetna dejstva ni predviđenim merama zaštite ne mogu u potpunosti da se uklone, na način potpunog obezbeđuje okoline od zagađenja.

- **mini farmi**

- **mini klanica**

- **stovarišta građevinskog materijala – drvara,**

- **auto – servisi i placevi**

- **ekonomskih objekata** (živinarnici, svinjci, govedarnici sa pretećim objektima)

Izričito se zabranjuje izgradnja svih vrsta objekata unutar kojih se planira delatnost koja iziskuje korišćenje kamionskog transporta.

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

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

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

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

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

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

Objekti na građevinskoj parceli mogu biti postavljeni:

- kao slobodnostojeći
- kao dvojni
- u neprekinutom nizu

- u prekinutom nizu
- poluatrijumski i atrijumski objekti

- **Zona porodičnog stanovanja srednjih gustina**

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

Vrsta objekta	Namena objekta	Veličina parcele		Širina parcele	
		Min. veličina parcele m ²	Preporuč. veličina parcele m ²	Min. širina parcele m	Preporuč. širina parcele m
Slobodno-stojeći objekti	- stambeni objekat - stambeni objekat max. 3 stana	300 500	500 700	10,0 15,0	15,0 17,0
	- porodični stambeno – poslovni objekat (max. 2 stana) - poslovni objekat sa poslovnom delatnošću	500	700	15,0	17,0
Dvojni objekti	- porodični stambeni objekat, - porodični stambeno - poslovni objekat	400 (dve po 200)	600 (dve po 300)	16.0 (dve po 8,0)	20.0 (dve po 10,0)
Objekti u neprekinutom nizu	- porodični stambeni objekat	200	300	5,0	8,0
Objekti u prekinutom nizu	- porodični stambeni objekat	300	500	10,0	12,0

U zoni porodičnog stanovanja srednjih gustina, utvrđena je maksimalna veličina građevinske parcele i to 1500 m² za izgradnju planiranog porodičnog stambenog, stambeno – poslovnog i poslovnog objekta i pratećih sadržaja.

U Ulicama u kojima se Planom zadržava gradnja na regulacionoj liniji usled značaja samih saobraćajnica ili nasleđenih ambijentalnih vrednosti samih ulica (Somborski put, Karadorđev put, Gajeva, Bajski put, Gundulićeva, Ivana Antunovića i Senćanski put) dozvoljava se izgradnja poslovnih objekata u zoni u vidu neprekinutog niza u zatečenoj širini postojećih parcela ne manjoj od 8m, min. veličine 500m².

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

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

Položaj objekta u odnosu na regulacionu liniju definisan je građevinskom linijom, koja predstavlja liniju do koje se objekat može graditi i koja je utvrđena i grafički prikazana u pril. 4.5.

Građevinska i regulaciona linija, u zoni porodičnog stanovanja se poklapaju.

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

Izuzetno, rastojanje građevinske od regulacione linije može biti i na udaljenosti većoj od utvrđene minimalne, a najviše 15,0 m, ukoliko to namena i način korišćenja objekta zahtevaju, a dubina parcele omogućava i ako se time bitno ne narušava utvrđeni urbani red u bloku, uličnom potezu, kao ni način korišćenja susednih parcela. Uslov za građenje objekata na građevinskim linijama postavljenim na udaljenosti od regulacione linije većim od napred utvrđenih je da dvorišna građevinska linija od dvorišne granice parcele bude udaljena min 20,0 m.

Za građenje objekata na ugaonim parcelama rastojanje građevinskih linija od obe regulacione linije treba da je na min. 5,0 m, a samo izuzetno može biti manje – do 3,0 m, u slučaju postojećih parcela kao i novih parcela koje se nakon sprovedene regulacije ulica oformljuju u površinama i širinama manjim od Planom utvrđenih.

Građevinska linija za postavljanje pratećih i poslovnih objekata planiranih kao drugi objekat na parceli sa porodičnim stambenim objektom, utvrdiće se Lokacijskom dozvolom, a na osnovu međusobnog položaja - najmanjeg dozvoljenog rastojanja objekata na pripadajućoj i susednim parcelama utvrđenih u odnosu na njihovu namenu, spratnost i način postavljanja na parceli definisanih Planom.

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

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

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

Slobodnostojeći objekti se mogu graditi i bliže liniji susedne parcele na delu bočnog dvorišta severne orijentacije, tj. na rastojanju od 1.0 m, u slučaju da je rastojanje objekta na delu bočnog dvorišta južne orijentacije do susedne parcele min. 4,0 m, tj. da je međusobna udaljenost objekata 5,0 m.

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

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

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

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

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

Za građenje novih i rekonstrukciju postojećih objekata na liniji susedne parcele kao i na udaljenostima od susedne parcele manjim od 1,0 m, na zabatnim zidovima prema susednoj parceli se ne mogu projektovati niti naknadno izvoditi otvori. Na ovim fasadama se mogu ugrađivati samo fiksni stakleni elementi «stakleni zidovi» (kopilit staklo, staklene prizme, poligal i sl.) koji bi služili isključivo za nužno osvetljenje prostorije.

3.1.1.5. Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele

Za zone porodičnog stanovanja malih i srednjih gustina su utvrđeni urbanistički pokazatelji u sledećoj tabeli:

URBANISTIČKI POKAZATELJI	PORODIČNO STANOVANJE SREDNJIH GUSTINA
GUSTINA NASELJENOSTI	50-100 st/ha
UČEŠĆE POSLOVANJA	max. 40%
SPRATNOST	P+1+Pk
INDEKS IZGRAĐENOSTI	max. 1,0

3.1.1.6. Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata

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

Visina glavnog objekta unutar zone definisana je rastojanjem od nulte kote objekta do kote strehe i ona maksimalno iznosi 10,0m u slučaju izgradnje objekta spratnosti Su+P+1+Pk.

Visina od nulte kote objekta do kote strehe za objekte čija je spratnost dozvoljena:

P	max 4,0m
P+1	max 7,0m
Su+P+1	max 8.0m
P+1+PK	max 9.0m
Su+P+1+PK	max 10.0m

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

Maksimalna spratnost **drugih objekata** koji se kao zasebni grade na parceli sa porodičnim objektom je **P** (prizemlje), s tim što se poslovni objekti koji se planiraju kao zasebni mogu graditi do spratnosti maksimalno **P+1** (prizemlje + sprat) uz zadovoljenje propisanih uslova u pogledu udaljenosti od objekata na parceli i susednim parcelama. Visina ovih objekata je max. 7,0 m do kote strehe.

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

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

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

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

Prizemlje – za stambene ili poslovne prostorije,

Visoko prizemlje – za stambene ili izuzetno poslovne prostorije,

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

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

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

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

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 minimalno 1,25m, a maksimalno 2,20 m od kote zaštitnog trotoara oko objekta (nulta kota objekta),

- **podrum (Po)** podrazumeva najniži ukopani deo objekta ispod etaže prizemlja, a čija je minimalna dubina ukopavanja definisana maksimalnom kotom poda prizemlja; dozvoljeno je

ukopavanje više etaža ukoliko to ne utiče na režim podzemnih voda; u podrumu nije dozvoljeno stanovanje.

- **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 sutereu nije dozvoljeno stanovanje.

3.1.1.7. Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

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

- pomoćni objekti,
- poslovni objekti,
- uslužnog zanatstva

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

Građenje ekonomskih objekata na parceli sa elementima poljoprivrednog domaćinstva u okviru ekonomskih dvorišta koja se neposredno graniče sa ekonomskim delovima susednih parcela, ne može biti na rastojanju od granice susedne parcele manjem od 1,0 m.

Građenje ekonomskih objekata u delu parcele koji se neposredno graniči sa stambenim dvorištem susedne parcele ne može biti na rastojanju manjem od utvrđenog minimuma za međusobno rastojanje ekonomskih od stambenih objekata na istoj i susednim parcelama a to je 20,0 m.

Poslovni objekti kao drugi objekti na parceli sa stambenim objektom mogu se graditi uz uslov da površina parcele iznosi najmanje 500m² (za poslovne objekte) i da su ispoštovana sva pravila u pogledu građenja i uređenja utvrđena Planom.

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

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

3.1.1.8. Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Pristup parceli po pravilu treba da je rešen sa javnog puta – ulice i to kada je parcela direktno oslonjena na javnu površinu ili indirektnom vezom sa javnim putem, preko privatnog prolaza, s tim da njegova širina ne može biti manja **od 2,5 m** odnosno **4,0 m** za pristup poljoprivrednom dvorištu.

U cilju obezbeđenja uslova pristupa izgrađenim objektima u zaleđu parcele, obezbediti na delu bočnog dvorišta prolaz **minimalne širine 2,5 m** (preporučena širina 3,0 m). Ukoliko se radi o ivičnoj gradnji-tradicionalnim nizovima prolaz u dubinu parcele obezbediti kroz pokriveni prolaz – pasaž širine **min. 3,0 m** i visine od **4,0 m, kako bi se obezbedio pristup vatrogasnih vozila, hitne**

pomoći i kamiona u funkciji obavljanja određenih poslovnih i radnih delatnosti u okviru objekata na parceli. Pristup zadnjem dvorištu parcele se iznimno može ostvariti kroz prolaznu garažu u okviru porodičnog stambenog, stambeno-poslovnog objekta.

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

- jedno parking ili garažno mesto na jedan stan i jedno parking ili garažno mesto po jednom lokalu ispod 70 m² ili jedno parking mesto za 70 m² poslovnog prostora.

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

3.1.1.9. Uslovi za ograđivanje parcele

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.2. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI MEŠOVITOG STANOVANJA

Zona mešovitog stanovanja, se prostire na 12,07 ha i obuhvata blokove 84, 85, 86, 88, 90 i 138 i delovi blokova 74, 127, 137, 145, 148, 149, 204, 205 i 206. Ovo područje je trenutno pretežno izgrađeno objektima porodičnog stanovanja.

3.1.2.1. Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi u zoni

U sklopu zone mešovitog stanovanja, pored osnovne namene, dozvoljena je izgradnja objekata druge namene koji neće štetno delovati na okolinu i to: poslovanje, javni i komercijalni sadržaji, sport i rekreacija, verski objekti, i dr.

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

- **trgovine** (prodavnice za prodaju prehrambene i robe široke potrošnje i dr.),
- **uslužnog zanatstva** (pekarske, poslastičarske, obučarske, krojačke, frizerske, fotografske radnje i druge zanatske radnje),
- **uslužnih delatnosti** (knjižara, kopirnica, videoteka, hemijska čistionica i dr.),
- **ugostiteljstva** (moteli, pansioni, restoran, taverna, čevabdžinica, čajdžinica, caffe bar, pizzeria, hamburgerija i sl.),
- **zdravstva** (apoteka, opšte i specijalističke ordinacije, stacionari i sl.),
- **socijalne zaštite** (servisi za čuvanje dece, vrtići, obdaništa, igraonice za decu, smeštaj i nega starih i iznemoglih lica i dr.)
- **kulture** (galerije, biblioteke, čitaonice, bioskopske i pozorišne sale i dr.)
- **zabave** (bilijar saloni, saloni video igara, kladionice idr.),
- **sporta** (teretane, vežbaone, aerobik, fitnes, bodibilding i dr.),
- **poslovno-administrativnih delatnosti** (filijale banaka, pošte, predstavništva, agencije, poslovni biro)
- (poljoprivredna apoteka, veterinarska ambulanta za kućne ljubimce i sl.)
- **druge delatnosti** uz uslov da ne ugrožavaju okolinu bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, odnosno da su predviđene mere kojima se u potpunosti obezbeđuje okolina od zagađenja.

U ZONI MEŠOVITOG STANOVANJA nije dozvoljena izgradnja mini farmi i klanica, proizvodnih objekata, skladišta, odnosno proizvodnih pogona male privrede i proizvodnog zanatstva, benzinskih stanica, gasnih stanica, zanatskih radionica (tipa automehaničarska, autolimarska, bravarska, autopraonica, vulkanizer i sl.), proizvodni objekti male privrede, skladišta i sl.

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

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

Položaj objekata na parceli

Objekti su planirani za izgradnju po principu ivične gradnje tako da se regulaciona i građevinska linija poklapaju.

U cilju očuvanja ivične izgradnje na parceli kao nasleđenog tipa građenja (očuvanja istorijske urbane matrice), planirane objekte graditi tako da se formira ulični niz kojim se unutar parcele formira dvorište, unutar kog se grade pomoćni i prateći objekti na parceli najčešće uz podužnu ili ređe uz poprečnu dvorišnu međnu liniju parcele.

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

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

Uređenje i građenje u bloku će se realizovati fazno, formiranjem građevinskih parcela unutar bloka tako da u konačnoj realizaciji čine jedinstvenu prostorno funkcionalnu celinu.

Postojeće parcele porodičnog stanovanja koje ne odgovaraju veličinom i oblikom u slučaju da se na lokaciji planira izgradnja objekta višeporodičnog stanovanja moraju se preparcelacijom uskladiti sa minimumom.

Parcele unutar Zone na kojima se planira izgradnja porodičnih ili višeporodično-stambenih objekata nakon formiranja razrađivaće se na osnovu Urbanističkog projekta.

Minimalna veličina parcele za višeporodično stanovanje u zoni mešovitog stanovanja je 600 m².

Maksimalna površina građevinske parcele može iznositi čitavu površinu bloka ako je namenjen višeporodičnom stanovanju ili maksimalnu površinu dela bloka koji je određen za tu namenu.

Prilikom obrazovanja građevinskih parcela preporučuje se formiranje parcela pravougaonog oblika, a tamo gde to nije moguće potrebno je težiti što pravilnijem obliku, trapezu ili drugom konveksnom četvorouglu sa uglovima od približno 90 stepeni.

Širina građevinske parcele utvrđena je prema načinu postavljanja objekta na parceli - objekti su planirani duž regulacije ulice u neprekinutom ili prekinutom nizu za sve namenske vrste objekata.

Planirane širina građevinske parcele u zoni mešovitog stanovanja je min. 15,0m za višeporodične stambene objekte, dok je preporučena širina 20,0m.

Ukoliko bi se izgradnjom objekta prema planskom rešenju nekoj od susednih parcela onemogućilo buduće formiranje uslovne parcele, obavezno je pripajanje te parcele onoj na kojoj se planira izgradnja.

Parcele na uglu ulica koje planiranom regulacijom ulica postaju neuslovne za građenje moraju se objediniti sa susednim parcelama u cilju realizacije planiranog rešenja.

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

Vrsta objekta	Namena objekta	Veličina parcele		Širina parcele	
		Min. veličina parcele m ²	Preporuč. veličina parcele m ²	Min. širina parcele m	Preporuč. širina parcele m
Neprekinuti niz	-porodični stambeni objekat -višepor. stambeni i stambeno-poslovni objekat	200	300	10,0	15,0
		600	800	15,0	20,0
Prekinuti niz	-porodični stambeni objekat -višepor. stambeni i stambeno-poslovni objekat	300	500	10,0	12,0
		600	800	15,0	20,0

Minimalna širina uličnog fronta za izgradnju višeporodičnog stambenog, stambeno poslovnog i poslovnog objekta u zoni mešovitog stanovanja za središnje parcele je 15m, a za ugaone parcele 30,0m.

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

- U neprekinutom nizu (objekti na susednim parcelama dodiruju obe linije međe susednih građevinskih parcela)
- U prekinutom nizu (objekti na susednim parcelama dodiruju bar jednu liniju međe susedne građevinske parcele)

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

Na prostoru obuhvaćenom planom formiraće se parcele za izgradnju objekata (sa pripadajućim dvorištima), u neprekinutom nizu tako da se GL i RGL poklapaju.

Prostor za građenje objekata definišaće se na osnovu Urbanističkog projekta.

Ulična građevinska linija (planiranih višeporodičnih stambenih, stambeno-poslovnih, poslovnih objekata) se poklapa sa regulacionom linijom i nije dozvoljeno povlačenje ulične G.L. u odnosu na regulacionu liniju.

Uličnu građevinsku liniju koja se poklapa sa RGL ne sme prelaziti ni jedan element objekta (sem strehe krova).

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

3.1.2.4. Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti građevinske parcele

URBANISTIČKI POKAZATELJI	ZONA MEŠOVITOG STANOVANJA
GUSTINA NASELJENOSTI	100-200 st/ha
INDEKS IZGRAĐENOSTI	max. 1,6

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

Procenat učešća zelenila u sklopu mešovitog stanovanja je **min 30%** ne računajući eventualne ozelenjene površine za parkiranje.

Samo u slučaju da se površine za parkiranje popločavaju raster pločama i da se ujedno predvide zeleni zasadi i to po jedan komad visokog rastinja na svakih 50m² parking prostora tj. (na mestu sučeljavanja) četiri parking mesta, moguće je smanjiti procenat zelenih površina na 20%,

3.1.2.5. Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata

Visina glavnog objekta definisana je rastojanjem od nulte kote objekta do kote strehe. U okviru zone propisana je min. spratnost objekata svih namena P+1+Pk sa visinom max. 9,0m, dok je maksimalna spratnost u zoni Su+P+2+Pk sa visinom max. 12,50

Visina od nulte kote objekta do kote strehe za objekte čija je spratnost dozvoljena:

P+1+PK	max 9.0m
Su+P+1+PK	max 10.0m
P+2	max 10.0m
Su+P+2	max 11.0m
P+2+PK	max 11.50m
Su+P+2+PK	max 12.50m

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

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

3.1.2.6. Namena etaža višeporodično stambenih i stambeno-poslovnih objekata

Utvrđuje se u odnosu na funkciju i način korišćenja objekta:

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

Prizemlje - za stambene, poslovne prostorije i garaže

U prizemlju stambenih objekata duž saobraćajnica, pored stambenih prostorija mogu da se nalaze i površine namenjene poslovanju i komercijalnim delatnostima ka uličnom delu, a garaže i tehničke prostorije ka dvorištu.

Visoko prizemlje - za stambene ili poslovne

Sprat - za stambene, izuzetno administrativno-poslovne

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

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

Povučenom etažom se smatra fasadno platno poslednje etaže povučeno minimalno za 1,5m od fasade nižih spratova. Krov iznad povučene etaže projektovati kao plitak kosi krov do 15° sa odgovarajućim krovnim pokrivačem ili kao ravan krov. (**Napomena:** ovo se odnosi na sve planirane višeporodično stambene objekte unutar obuhvata predmetnog Plana generalne regulacije uključujući i usvojene Planove detaljnih regulacija.)

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

Galerija - U prizemljima galerija se može predvideti isključivo za poslovanje, 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 minimum 5,0 m, da je njena površina maksimalno 1/2 površine prizemlja, dok je 1/2 vazdušni prostor.

3.1.2.7.Načini postavljanja objekata

Dispozicija novih objekata utvrđena je u odnosu na ulicu po principu ivične izgradnje. Novoplanirani objekti se većim delom lociraju obodom blokova, u okviru utvrđenog prostora za građenje, u neprekinutom ili prekinutom nizu (dispozicija će se definisati UP-om) sa ciljem da se unutar blokova oforme unutrašnja dvorišta, uređena u funkciji pristupa objektima, prostora za parkiranje i garažiranje vozila, prostorima za igru dece, odmor, rekreaciju i relaksaciju stanovnika.

Minimalna međusobna udaljenost objekata izgrađenih na istoj parceli/kompleksu kao i u odnosu na objekte na susednim parcelama/kompleksima treba da iznosi polovinu visine višeg objekta, a ne manje od 5,0m, uz uslov obezbeđenja minimalnog trajanja direktnog dnevnog osunčanja drugih objekata (min. polovina trajanja dnevnog osunčanja), kao i da su zadovoljeni uslovi protivpožarne zaštite.

Ulična građevinska linija (planiranih višeporodičnih stambenih, stambeno-poslovnih, poslovnih objekata) se poklapa sa regulacionom linijom.

Uličnu građevinsku liniju koja se poklapa sa RGL ne sme prelaziti ni jedan element objekta (sem strehe krova).

Dvorišna krila se ne planiraju osim u slučaju da se UP-om pruži ta mogućnost usled veličine parcele ili njenog oblika.

3.1.2.8.Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

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

3.1.2.9.Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Pošto je u zoni planirana ivična gradnja kako za porodičnu tako i za višeporodičnu gradnju – u tradicionalnim nizovima prolaz u dubinu parcele obezbediti kroz pokriveni prolaz - pasaž širine min. 3,0m i visine min 4,0m. Kod izgradnje višeporodičnih stambenih objekata, ukoliko protivpožarni uslovi propisuju obezbeđenje pristupa vatrogasnih vozila u dubinu parcele minimalna visina pasaža je 4,5m.

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

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

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

- za višeporodično stambene objekte – 1 parking ili garažno mesto po stambenoj jedinici. U skladu sa Pravilnikom o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova (Sl. glasnik RS br. 58/12). Početak primene navedenog pravilnika je 01.06.2013. do tog datuma primenjivaće se uslov 1 parking ili garažno mesto na 70,0 m² korisne površine u skladu sa odredbama iz GP Subotica-Palić do 2020g. (**Napomena:** ovo se odnosi na sve planirane višeporodično stambene objekte unutar obuhvata predmetnog Plana generalne regulacije uključujući i usvojene Planove detaljnih regulacija.)
- za poslovne, zdravstvene, obrazovne ili administrativne objekte – 1 parking ili garažno mesto na 70,0 m² korisne površine.
- Za ugostiteljski objekat – 1PM na koristan prostor za 8 stolica

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

3.1.2.10. Uslovi za ograđivanje parcele

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

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

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

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

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

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

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

3.1.3. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA (srednjih i velikih gustina)

Za zonu višeporodičnog stanovanja srednjih gustina, izvan područja obrađenih važećim PDR-ima koja se prostire na 3,02 ha i obuhvata delove blokova 41 i 45. Na ovom području su već pretežno izgrađeni višeporodično stambeni objekti koji predstavljaju izgrađene – završene prostorne celine. U ovim blokovima građenje pretežno treba da je usmereno na realizaciju dopunskih sadržaja stanovanja - pratećih sadržaja (garaža, infrastrukturnih objekata, parking prostora, dečjih igrališta...) u cilju dopunjavanja prostora nedostajućim funkcijama.

Za zonu višeporodičnog stanovanja velikih gustina, izvan područja obrađenih važećim PDR-ima koja se prostire na 9,92 ha i obuhvata blokove 38, 39, 40, 160 i 186. Ova područja u potpunosti predstavljaju izgrađene – završene prostorne celine. U ovim blokovima građenje pretežno treba da je usmereno na realizaciju dopunskih sadržaja stanovanja - pratećih sadržaja (garaža, infrastrukturnih objekata, parking prostora, dečjih igrališta...) u cilju dopunjavanja prostora nedostajućim funkcijama.

Za zonu višeporodičnog stanovanja u okviru sledećih važećih Planova detaljne regulacije unutar obuhvata PGR-a:

Plan detaljne regulacije za deo prostora oivičen ulicama Zmaj Jovina, Aleja Maršala Tita, Petra Lekovića, Arsenija Čarnojevića, Sep Ferenc, Vatroslava Lisinskog, Sterije Popovića, Paje Morganovića, Železnička pruga Kelebija – Subotica, Ber Imrea, Jovana Cvijića, Jovana Mikića, Majšanski put, Ratka Mitrovića, Bose Milićević u Subotici U-234/06 (Službeni list grada Subotica broj 30/2007 i 24/2009) **do donošenja izmene Plana detaljne regulacije na osnovu donete Odluke o izradi br. 1-00-011-13/2012 (Službeni list grada Subotica broj 16/2012)**

Plan detaljne regulacije za blok između ulica Frankopanske, Sep Ferenc, Aleja maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici 27-21/2009 (Službeni list grada Subotica broj 16/2010, odluka o usvajanju izmene 38/2011) **do donošenja izmene Plana detaljne regulacije na osnovu donete Odluke o izradi br. 1-00-011-12/2012 (Službeni list grada Subotica broj 16/2012)**

Plan detaljne regulacije za deo prostora oivičenog ulicama Maksima Gorkog, Beogradski put, Blaška Rajića i Senćanski put u Subotici, 27-60/2010 (Službeni list grada Subotica broj 32/2011) izuzev prostora unutar Plana za koji se propisuje zabrana gradnje do izrade Izmene plana i to na delu: 1) prostora koji je oivičen ulicama Dragiše Mišovića, Senćanski put, Kumičićeva i ulica Šolohova; kao i za 2) prostor oivičen ulicama Beogradski put, Maksima Gorkog, Prvomajska, Mirka Bogovića do zapadne granice parcele 7366, 7375, 7386, 7387, 7394, preko ulice Otona Župančića (parcele broj 11898) do parcele 11906, (Strumička ulica), do parcele broj 8482, 8481, 8483, do ulice Sremske (parcele broj 11900), do parcele broj 8436, 8435, 8439, 8445, do Ulice Kumičićeve, (parcela broj 11902), zapadnom stranom parcele 9476, 9480, 9481, 9486, 9489, 9490, 9491, 9495, 9496, 9500, 9507, 9514, 9513, do parcele 11932 (ulica 8. marta), do parcele 9616, 9615, 9621, 9619/2.

Poredeći postojeći sa planiranim brojem stanovništva unutar područja obuhvaćenog Planom generalne regulacije I za zonu gradskog centra i užeg gradskog jezgra u Subotici (prema parametrima iskazanim na str. 13. za postojeće stanovništvo i 31. za planirano) došli smo do zaključka da je planirano povećanje broja stanovništva (od cca 20000) u okviru predmetnog prostora nerealno visoko iz tog razloga propisuju se novi urbanistički parametri koji će dovesti do smanjenja izgrađenosti za Zonu višeporodičnog stanovanja unutar gore pomenutih važećih Planova detaljne regulacije koji iziskuju najveće povećanje planiranog broja stanovništva u okviru predmetnog obuhvata. Na ovaj način bi se ujednačeno smanjila

planirana spratnost budućih stambenih objekata na celokupnom području PGR-a što bi dovelo do održivog povećanja ukupnog broja stanovništva unutar predmetnog područja.

U tom smislu unutar obuhvata gore pomenutih Planova detaljne regulacije važiće urbanistički parametri iz predmetnog Plana generalne regulacije uz primenu važećih planskih rešenja sve do trenutaka usvajanja Izmene PDR-a.

3.1.3.1. Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi u zoni

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

- **trgovine** (prodavnice za prodaju prehrambene i robe široke potrošnje i dr.),
- **uslužnog zanatstva** (pekarske, poslastičarske, obučarske, krojačke, frizerske, fotografske radnje i druge zanatske radnje),
- **uslužnih delatnosti** (knjižara, kopirnica, videoteka, hemijske čistionice i dr.),
- **ugostiteljstva** (hotel, motel, pansion, restoran, taverna, čevabdžinica, čajdžinica, caffe bar, pizzeria, hamburgerija i sl.),
- **zdravstva** (apoteka, opšte i specijalističke ordinacije sa stacionarom sl.),
- **socijalne zaštite** (servisi za čuvanje dece, vrtići, obdaništa, igraonice za decu, smeštaj i nega starih i iznemoglih lica i dr.)
- **kulture** (galerije, biblioteke, čitaonice, bioskopske i pozorišne sale i dr.)
- **zabave** (bilijar saloni, saloni video igara, kladionice idr.),
- **sporta** (teretane, vežbaone, aerobik, fitness, bodybuilding i dr.),
- **poslovno-administrativnih delatnosti** (filijale banaka, pošte, predstavništva, agencije, poslovni biroi)
- poljoprivredna apoteka, veterinarska ambulante za kućne ljubimce i sl.,
- i druge delatnosti uz uslov da ne ugrožavaju okolinu, životnu sredinu i uslove stanovanja; bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, odnosno da su predviđene mere kojima se u potpunosti obezbeđuje okolina od zagađenja, da imaju obezbeđene uslove priključka na komunalnu infrastrukturnu mrežu, i da se u skladu sa namenom i kapacitetima može obezbediti potreban, propisan broj parking mesta za korisnike.

Delatnosti koje su zabranjene u zoni višeporodičnog stanovanja

- nije dozvoljena izgradnja proizvodnih objekata, odnosno proizvodnih pogona male privrede i proizvodnog zanatstva.
- nije dozvoljena izgradnja autolimarskih radionica, drvvara 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)
Poslovanje u stambeno-poslovnim objektima može biti zastupljeno do max. 40%.
POSLOVNI objekat (može se graditi samo kao jedinstven objekat na parceli)
Poslovni objekat se može graditi uz poštovanje propisanih urbanističkih pravila za zonu, a čija namena neće imati štetnih uticaja na okolinu i uslove življenja u neposrednom

okruženju, i za koje je Procenom uticaja na životnu sredinu potvrđeno da se uz preduzete mere zaštite objekat određene poslovne namene može graditi u zoni višeporodičnog stanovanja.

- DRUGI objekti na parceli

U zoni višeporodičnog stanovanja na parceli zajedničke blokovske površine se isključivo mogu graditi prateći objekti stanovanja u cilju obezbeđenja dopunskih sadržaja stanovanju i to: zajedničke garaže, parkirališta, dečija igrališta, sadržaji sporta, nadstrešnice i infrastrukturni objekti (kotlarnice, trafostanice...) i sl.

3.1.3.2. Uslovi za obrazovanje grad. parcele

Min. veličina parcela višeporodično stambenih objekata planiranih za izgradnju na uličnoj regulaciji po obodu blokova unutar područja obrađenih važećim PDR-ima (tj. za čiju izradu je doneta odluka o izradi izmene PDR-a) za planirane objekte višeporodičnog stanovanja srednjih i velikih gustina je 800 m².

Građevinske parcele će se formirati na način da se UP- om obezbede uslovi min. udaljenosti od susednih parcela od 5,0m dok će u slučaju udaljenosti od postojećeg višeporodičnog objekta izgrađenog na susednoj parceli udaljenost budućeg objekta iznositi min. polovinu visine višeg objekta. Građevinska linija će se definisati na osnovu svakog UP-a pojedinačno i u skladu sa susednim parcelama. Parcele moraju da imaju pravilan oblik pravougaonika ili trapeza.

Parcelacija i preparcelacija građevinskih parcela u cilju razgraničenja građevinskog zemljišta javne i ostale namene kao i formiranja građevinskih parcela prema utvrđenoj nameni u skladu sa planom vršiće se u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji.

3.1.3.3. Načini postavljanja objekata

Dispozicija novih objekata utvrđivaće se na osnovu Urbanističkog projekta u odnosu na regulacionu liniju ulice.

3.1.3.4. Najveći dozvoljeni urbanistički parametri građevinske parcele

Za zonu višeporodičnog stanovanja utvrđuju se sledeći urbanistički parametri za višeporodične objekte planirane za gradnju na uličnoj regulaciji po obodu blokova.

URBANISTIČKI POKAZATELJI	ZONA VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA srednjih i velikih gustina
MAKSIMALAN INDEKS IZGRAĐENOSTI	2,4
MINIMALNA POVRŠINA PARCELE	800 m ²
MINIMALNA ŠIRINA ULIČNOG FRONTA	18 m
MAKSIMALNA SPRATNOST	Su+P+4+Pk

Napomena: **Maksimalni indeks izgrađenosti za ugaone parcele utvrđuje se na $I_i = 3,0$. U cilju postizanja optimalnih, visina objekata na ugaonim parcelama i visinskog usklađivanja sa postojećim tj. planiranim objektima na koje se nadovezuju.**

U slučaju važećeg Plana detaljne regulacije za deo prostora oivičenog ulicama Maksima Gorkog, Beogradski put, Blaška Rajića i Senćanski put u Subotici, 27-60/2010 (Službeni list grada Subotica broj 32/2011) navedeni urbanistički pokazatelji će se primenjivati zajedno sa planskim rešenjem uz obavezu naknadnog usklađivanja predmetnog plana sa planom višeg reda u ovom slučaju predmetnim Planom generalne regulacije.

U slučajevima Plana detaljne regulacije za deo prostora oivičen ulicama Zmaj Jovina, Aleja Maršala Tita, Petra Lekovića, Arsenija Čarnojevića, Sep Ferenc, Vatroslava Lisinskog, Sterije Popovića, Paje Morganovića, Železnička pruga Kelebija – Subotica, Ber Imrea, Jovana Cvijića, Jovana Mikića, Majšanski put, Ratka Mitrovića, Bose Milićević u Subotici U-234/06 (Službeni list grada Subotica broj 30/2007 i 24/2009) i Plana detaljne regulacije za blok između ulica Frankopanske, Sep Ferenc, Aleja maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici 27-21/2009 (Službeni list grada Subotica broj 16/2010, odluka o usvajanju izmene 38/2011) za koje su donete Odluke o izradi Izmene Plana detaljne regulacije, urbanistički pokazatelji će biti ugrađeni u pomenute izmene Planova detaljnih regulacija. Do usvajanja pomenutih izmena PDR-a navedeni urbanistički pokazatelji iz gornje tabele će se primenjivati zajedno sa važećim planskim rešenjem.

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

Poslovanje kao alternativna namena na nivou zone višeporodičnog stanovanja može biti zastupljeno najviše 40%.

Minimalan procenat zelenih površina na parceli iznosi 30%, ne računajući eventualne ozelenjene površine za parkiranje.

Samo u slučaju da se površine za parkiranje popločavaju raster pločama i da se ujedno predvide zeleni zasadi i to po jedan komad visokog rastinja na svakih 50m² parking prostora tj. (na mestu sučeljavanja) četiri parking mesta, moguće je smanjiti procenat zelenih površina na 20%,

Kod realizacije stambenih objekata prosečna neto površina stana je 50m², a teži se ostvarivanju prosečne površine 60m², dok je Generalnim planom utvrđena površina od 70m².

Minimalna stambena jedinica je neto površine 27,5m².

3.1.3.5. Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata

Max. spratnost planiranih objekata je Su+P+4+Pk.

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

Dozvoljava se primena nestandardnih etaža: visoko prizemlje, međusprat, galerija, potkrovlje u zavisnosti od načina korištenja, namene i funkcije objekta.

Kod postojećih objekata se dozvoljava rekonstrukcija i nadogradnja prema propisanim parametrima za zonu.

Maksimalna visina objekata definišće se rastojanjem od nulte kote objekta do kote strehe i maksimalnim nagibom krovne ravni.

Tavan se ne može koristiti za stanovanje i poslovanje već samo za pomoćne prostorije (ostave, vešernicu i sl.). U slučaju da je površina tavana planirana za pomoćne prostorije **tavan** se uračunava u index izgrađenosti.

Visina višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata

Visine novih objekata definisane su brojem nadzemnih etaža.

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

P+2	max 10.0m
Su+P+2	max 11.0m
P+2+PK	max 11.50m
Su+P+2+PK	max 12.50m
P+3	max 12.60m
Su+P+3	max 13.60m
P+3+PK	max 14.40m
Su+P+3+PK	max 15.40m
P+4	max 15.5m
Su+P+4	max 16.50m
P+4+PK	max 17.30m
Su+P+4+PK	max 18.30m

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

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

Visina nadzitka stambene potkrovne 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.

3.1.3.6. 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

U prizemlju stambenih objekata duž saobraćajnica, pored stambenih prostorija mogu da se nalaze i površine namenjene poslovanju i komercijalnim delatnostima ka uličnom delu, a garaže i tehničke prostorije ka dvorištu.

Visoko prizemlje - za stambene ili poslovne

Sprat - za stambene, izuzetno administrativno-poslovne

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

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

Povučenom etažom se smatra fasadno platno poslednje etaže povučeno minimalno za 1,5m od fasade nižih spratova. Krov iznad povučene etaže projektovati kao plitak kosi krov do 15° sa odgovarajućim krovnim pokrivačem ili ravan krov. (**Napomena:** ovo se odnosi na sve planirane višeporodično stambene objekte unutar obuhvata predmetnog Plana generalne regulacije uključujući i usvojene Planove detaljnih regulacija za centar grada Zona I i Zona II.)

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

Galerija - U prizemljima galerija se može predvideti isključivo za poslovanje, 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 minimum 5,0 m, da je njena površina maksimalno 1/2 površine prizemlja, dok je 1/2 vazdušni prostor.

Utvrđivanje kote prizemlja

- **prizemlje (P)** podrazumeva deo objekta nad nasipom ili podrumom, čija je koda poda izdignuta minimalno 0.15 m, a maksimalno 1.20 m od planirane kote zaštitnog trotoara oko objekta (nulta koda objekta),
- **visoko prizemlje (VP)** podrazumeva deo objekta nad suterenom, čija je koda poda izdignuta je minimalno 1.25 m, a maksimalno 2.20 m od kote zaštitnog trotoara oko objekta (nulta koda 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.

Koda 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.

Drugi objekat na parceli

- garaže
- infrastrukturni objekti

3.1.3.7.Uslovi za pristup parceli i parkiranje vozila

- Parkiranje vozila planirano je u regulacijama saobraćajnica i u zajedničkim dvorištima.

- 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). Početak primene navedenog pravilnika je 01.06.2013. do tog datuma primenjivaće se uslov 1 parking ili garažno mesto na 70,0 m² korisne površine u skladu sa odredbama iz GP Subotica-Palić do 2020g. (**Napomena:** ovo se odnosi na sve planirane višeporodično stambene objekte unutar obuhvata predmetnog Plana generalne regulacije uključujući i usvojene Planove detaljnih regulacija za centar grada Zona I i Zona II.)
- Za poslovne, zdravstvene, obrazovne ili administrativne – 1 parking ili garažno mesto na 70,0 m² korisne površine.
- Za ugostiteljski objekat – 1PM na koristan prostor za 8 stolica
- Ukoliko investitor ne može da ispuni gore navedeni uslov primenjuje se uslov da se max. 50% parking ili garažnih mesta može obezbediti na javnom parkingu ili u javnoj garaži u skladu sa Odlukom o utvrđivanju naknade za uređivanje građevinskog zemljišta („Sl. list grada Subotice“ br. 29/2012 i 46/2012).

U slučaju nadogradnje postojećih višeporodično-stambenih objekata (sanacija ravnog krova sa prenamenom) za novoformirani prostor potrebno je obezbediti najmanje jedno parking mesto ili jedno garažno mesto po stambenoj jedinici. U skladu sa Pravilnikom o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova (Sl. glasnik RS br. 58/12)

- Parkinge popločati perforiranim pločama.
- Unutar važećih PDR-ova planirana je ivična gradnja - tradicionalni nizovi tako da je prolaze u dubinu parcele moguće obezbediti kroz natkriveni prolaz - pasaž širine min. 4,0 m dok je njihovu visinu potrebno uskladiti sa protivpožarnim uslovima, kako bi se obezbedio pristup vatrogasnih vozila, hitne pomoći, kamiona za odvoženje smeća i dr.

Pozicija pasaža nije definisana već će se oni predvideti u okviru Urbanističkog projekta u skladu sa idejnim projektom i položajem parking mesta u dvorišnom delu parcele.

- Za pristup objektu moraju se ispoštovati uslovi za neometano kretanje starih, hendikepiranih i invalidnih lica

3.1.3.8. Uslovi za izgradnju parking garaža u zonama višeporodičnog stanovanja

Garaže višeporodičnih stambenih 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 ispod objekta kao dvorišnog dela parcele u dubini od 18 m od ulične GRL, s tim da je kota ravnog krova podrumске etaže +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 ne računavaju se pri utvrđivanju indeksa izgrađenosti.
- Dozvoljava se izgradnja i više podzemnih etaža u skladu sa geomehničkim i hidrotehničkim uslovima.
- Ravni krovovi suterenskih garaža mogu se koristiti za parkiranje, hortikulturno uređenje, dečija igrališta i sl. (slučaj u bloku br).

U slučajevima izgradnje podrumске 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 čiji je sastavni deo urbanističko arhitektonsko rešenje planirane izgradnje u skladu sa pravilima saobraćajne struke.
- 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 m² 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.
- O potrebi izrade Studije o proceni uticaja na životnu sredinu za nadzemni ili podzemni parking kapaciteta 200 mesta ili više, zatražiti mišljenje - odluku nadležnog opštinskog organa - Služba za komunalne poslove, preduzetništvo i zaštitu životne sredine, shodno Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu („Službeni glasnik RS” br. 135/2004),
- Na spratnim garažama dozvoljava se izgradnja potkrovlja (bez nadzitka)

3.1.4. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI KOMERCIJALNIH I POSLOVNIH FUNKCIJA

3.1.4.1. Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi u zoni

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

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

Dozvoljene proizvodne delatnosti na obuhvaćenom prostoru su iz oblasti:

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

Urbanistički uslov je da objekti proizvodnih delatnosti na obuhvaćenom prostoru mogu biti realizovani na parceli **minimalne veličine 1000m²**, uklopljeni u utvrđeni indeks zauzetosti i to tako da ne ugrožavaju objekte na susednim parcelama, niti uslove življenja u neposrednom urbanom okruženju.

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

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

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

3.1.4.2.Vrsta i namena objekata čija izgradnja je zabranjena u zoni

U ZONI KOMERCIJALNIH FUNKCIJA nije dozvoljena izgradnja sledećih objekata

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

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

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

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

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

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

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

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

Minimalna veličina parcele za izgradnju **novih kompleksa poslovnih i komercijalnih objekata** u zonama poslovanja je **1000 m²**, dok se maksimalna veličina ne uslovljava. Minimalna širina uličnog fronta je **20 m**.

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

Parcelacija i preparcelacija dozvoljena je do utvrđenog propisanog minimuma.

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

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

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

Dispozicija novih objekata utvrđivaće se na osnovu Urbanističkog projekta u odnosu na regulacionu liniju ulice.

Ulična građevinska linija nije uslovljeno da se poklapa sa regulacionom linijom, tako da je dozvoljeno povlačenje ulične GL prizemlja u odnosu na regulacionu liniju do 5,0 m s tim da se urb. pokazatelji i regulacione linije moraju ispoštovati.

Minimalna međusobna udaljenost objekta izgrađenih na istoj parceli/kompleksu kao i u odnosu na objekte na susednim parcelama/kompleksima treba da iznosi polovinu visine višeg objekta a ne manje od 5,0m, uz uslov obezbeđenja minimalnog trajanja direktnog dnevnog osunčanja drugih objekata (min. polovina trajanja dnevnog osunčanja), kao i da su zadovoljeni uslovi protivpožarne zaštite.

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

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

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

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

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

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

3.1.4.5. Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele

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

URBANISTIČKI POKAZATELJ	ZONA KOMERCIJALNIH FUNKCIJA
INDEKS IZGRAĐENOSTI	max. 1,4

U zoni 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 platioe 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%,

3.1.4.6. Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata

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

Visina objekta – rastojanje od nulte kote terena do kote slemena, za poslovne objekte spratnosti do P+2+Pk može biti **max. 16,0 m**, odnosno izuzetno, za poslovne objekte koji se grade sa većom spratnošću i kombinacijom standardnih i specifičnih etaža i proizvodne objekte - **do 17,0 m**.

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

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

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

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

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

3.1.4.7. Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

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

- pomoćni objekti
- poslovni, proizvodni i skladišni objekti

prema uslovima utvrđenim u okviru ovog poglavlja.

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

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

3.1.4.8. Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

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

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

Za poslovne objekte, banke i administrativne ustanove 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 komercijalne, trgovačke, mega markete i magacinske objekte - 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 i radne delatnosti planirane u sklopu poslovnih i proizvodnih objekata unutar Plana, rešavati isključivo na pripadajućoj parceli, u skladu sa uslovima organizacije i uređenja parcele.

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

Zajednička garaža unutar poslovnog kompleksa može biti i u sklopu objekta, s tim da osim ispod osnovnog gabarita objekta, gabarit podzemne etaže može da bude i izvan gabarita osnovnog objekta i to po pravilu u ravni terena (ili sa max. izdizanjem do 1,2 m ukoliko to uslovi parcele dozvoljavaju).

3.1.4.9. Uslovi za ograđivanje parcele

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

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

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

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

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

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

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

3.1.5. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI PROIZVODNE DELATNOSTI

Za proširenje proizvodnih kapaciteta unutar postojećih kompleksa dogradnjom ili rekonstrukcijom kao i za izgradnja novih objekata i kompleksa na postojećim parcelama koji ispunjavaju uslove za građevinsku parcelu u zoni proizvodne delatnosti, utvrđuje se obaveza izrade Urbanističkog projekta.

Prema pravilima ovog plana dozvoljena je promena tipa proizvodnje i promena delatnosti sa prenamenom proizvodnih objekata uz uslov da je takva delatnost dozvoljena za obavljanje unutar građevinskog reiona, odnosno da se u obavljanju planirane delatnosti mogu ispoštovati svi kriterijumi zaštite i očuvanja životne sredine regulisani važećim zakonima i propisima u ovoj oblasti, s tim da se za promenu vrste i tehnologije proizvodnje kao i promenu delatnosti utvrđuje obaveza izrade Urbanističkog projekta.

U zonama proizvodnje, osim osnovne namene, dozvoljena je kao alternativna namena poslovanje.

Proizvodni pogoni male privrede čija je gradnja takođe dozvoljena u zoni mogu biti manji industrijski pogoni širokog proizvodnog i prerađivačkog spektra, pogoni iz oblasti poljoprivredne proizvodnje za prerađu poljoprivrednih proizvoda (prerađiva voća i povrća), vezani za osnovnu delatnost stanovništva.

Dozvoljene proizvodne delatnosti unutar zone proizvodnje moraju biti u skladu sa Zakonom o proceni uticaja na životnu sredinu ("*Sl. glasnik RS*", br.135/04) i Uredbom o utvrđivanju Liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i Liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu ("*Sl. glasnik RS*", br.84/05), utvrdi da nije potrebna izrada studije Procene uticaja na životnu sredinu, odnosno za koje se na osnovu izrađene studije Procene uticaja na životnu sredinu ustanovi da u pogledu planiranog proizvodnog i tehničko-tehnološkog procesa, vrste i količine energije, kao i procene vrste i količine otpadaka, zagađenja vazduha, zemljišta, vode i drugog ne ugrožavaju životnu sredinu, odnosno da se planiranim merama na sprečavanju propratni negativni uticaji proizvodne delatnosti, negativno dejstvo u potpunosti može ukloniti, ili svesti na zakonom utvrđene dozvoljene norme.

3.1.5.1. Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi u zoni

U okviru PROIZVODNIH ZONA dozvoljava se izgradnja proizvodnih objekata različitog spektra privrednih delatnosti (proizvodnje, proizvodnog zanatstva i drugih delatnosti rada - robno transportne usluge, skladištenje i sl.).

Uz proizvodne i druge delatnosti rada (skladištenje, robno-transportne usluge), na nivou zone može biti zastupljeno i poslovanje do max. 50% na nivou zone.

U zoni namenjenoj proizvodnji nije dozvoljena izgradnja samostalnih stambenih objekata.

Osim napred naznačenih objekata i planiranih delatnosti u zoni rada se mogu graditi i: ugostiteljski objekti, objekti sporta i rekreacije, komunalni objekti, kao i servisno - uslužni objekti (zajedničke garaže, pumpne i gasne stanice).

Vrsta objekata s obzirom na način izgradnje na građevinskoj parceli u zoni PROIZVODNE DELATNOSTI je:

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

U okviru zone PROIZVODNE DELATNOSTI, u zavisnosti od veličine parcele, dozvoljeno je građenje sledećih objekata:

- PROIZVODNI objekat
- PROIZVODNO- POSLOVNI objekat
- PROIZVODNO-SKLADIŠNI objekat
- POSLOVNO-SKLADIŠNI objekat
- POSLOVNO-PROIZVODNO-SKLADIŠNI objekat
- POSLOVNI objekat
- DRUGI pomoćni objekti na parceli (garaže, kotlarnice, bunari...).

3.1.5.2. Vrsta i namena objekata čija izgradnja je zabranjena u zoni

U ZONI PROIZVODNE DELATNOSTI nije dozvoljena izgradnja sledećih objekata

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

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

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

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

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

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

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

Minimalna veličina parcele za izgradnju **novih kompleksa proizvodnih objekata** u zoni je **1200 m²**, dok se maksimalna veličina ne uslovljava. Minimalna širina uličnog fronta je **30 m**.

Parcelacija je dozvoljena je do utvrđenog propisanog minimuma.

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

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

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

Položaj objekata u odnosu na regulacionu liniju definisan je građevinskom linijom, koja predstavlja liniju do koje se objekat može graditi i koja je utvrđena i grafički prikazana na prilogu br. 4.5.

Dispozicija novih objekata utvrđivaće se na osnovu Lokacijske dozvole odnosno Urbanističkog projekta u odnosu na regulacionu liniju ulice u zavisnosti od veličine predmetnog kompleksa.

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

Minimalna međusobna udaljenost objekata izgrađenih na istoj parceli/kompleksu kao i u odnosu na objekte na susednim parcelama/kompleksima treba da iznosi polovinu visine višeg objekta a ne manje od 5,0m, uz uslov obezbeđenja minimalnog trajanja direktnog dnevnog osunčanja drugih objekata (min. polovina trajanja dnevnog osunčanja), kao i da su zadovoljeni uslovi protivpožarne zaštite.

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

Građevinska linija za izgradnju pomoćnih objekata planiranih u smislu drugog objekta na parceli sa proizvodnim objektom, utvrdiće se **Lokacijskom dozvolom** odnosno **Urbanističkim projektom**, a na osnovu međusobnog položaja - najmanjeg dozvoljenog rastojanja objekata na pripadajućoj i susednim parcelama utvrđenih u odnosu na njihovu namenu, spratnost i način postavljanja na parceli definisanih Planom.

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

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

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

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

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

3.1.5.5. Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele

Za zonu PROIZVODNE DELATNOSTI se utvrđuju sledeći urbanistički pokazatelji:

URBANISTIČKI POKAZATELJI	ZONE PROIZVODNJE
INDEKS IZGRAĐENOSTI	max. 1,4

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

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

Procenat učešća zelenila u sklopu zone industrije 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%,

3.1.5.6. Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata

Maksimalna dozvoljena spratnost objekata u zoni PROIZVODNE DELATNOSTI je **P+1 (prizemlje + sprat)**, za proizvodne objekte i objekte male privrede, a maksimalna spratnost poslovno administrativnih objekata je **P+2+Pk** (prizemlje + dva sprata+ potkrovlje).

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

Najveća dozvoljena spratnost pomoćnih objekata koji se kao zasebni objekti grade na parceli je **P (prizemlje)**, uz zadovoljenje propisanih kriterijuma u pogledu udaljenosti od objekata

na pripadajućoj i susednim parcelama i primenu drugih utvrđenih pravila građenja prema nameni, načinu postavljanja i korišćenja objekata.

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

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

Kota prizemlja objekata treba da je viša od kote nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno da je od nulte kote objekta **viša za min. 15 cm. Kota poda prizemlja** može biti **najviše 1,20 m** viša od nulte kote objekta.

3.1.5.7. Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građ. parceli

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

- pomoćni objekti (garaže, ostave, septičke jame, bunari, cisterne....)
- poslovni i skladišni objekti

prema uslovima utvrđenim u okviru ovog poglavlja.

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

U sklopu planiranih kompleksa mogu se graditi i drugi objekti i to: poslovni, administrativno-upravne zgrade, otvorena i zatvorena skladišta, komunalni objekti, interne stanice za snabdevanje gorivom, sportsko - rekreativni objekti i dr.

3.1.5.8. Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

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

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

Mirujući saobraćaj rešiti u okviru građevinske parcele – kompleksa tako da se za proizvodne, magacinske, skladišne i industrijske objekte obezbedi 1PM (parking mesto) na 200m² korisnog prostora.

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

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

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

Zajednička garaža unutar proizvodnog 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).

3.1.5.8. Uslovi za ograđivanje parcele

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

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

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

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

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

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

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

3.1.6. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI SPORTA I REKREACIJE NA GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU JAVNE I OSTALE NAMENE

U okviru postojećih i planiranih površina na kojima je planirana izgradnja sportsko-rekreativnih sadržaja, bilo da je u pitanju građevinsko zemljište javne ili ostale namene, izgradnja objekata i sadržaja mora biti u skladu i prema važećim propisima i normativima, definisana prema broju korisnika, a prema planiranim sadržajima u okviru zatvorenih i otvorenih površina.

U ovoj zoni dozvoljena je izgradnja:

- sportskih objekata (kuglana, nadkrivenih hala, teretana i slično),
- otvorenih ili pokrivenih sportskih terena (košarka, tenis, odbojka i slično),
- otvoreni i zatvoreni bazeni sa termalnom vodom (kupalište, spa centar i slično)
- pratećih objekata u funkciji sporta (svlačionice, klupske prostorije i slično),
- prateći objekti namenjeni ugostiteljstvu,
- prateći objekti poslovno-komercijalnih sadržaja namenjeni uslugama (uslužna delatnost).

Svi objekti moraju biti potpuno komunalno opremljeni i ograđeni u cilju zaštite korisnika i gledalaca.

Svi prateći objekti koji se mogu graditi u zoni (turističko-ugostiteljski objekti, komercijalni i poslovni objekti) mogu biti zastupljeni max 20% na nivou zone (**ovo važi samo u slučaju da se kompleks gradi na ostalom građevinskom zemljištu**).

Organizacija i uređenje kompleksa namenjenog izgradnji objekata i pratećih sadržaja u funkciji sporta i rekreacije je uslovljeno vrstom planirane sportske aktivnosti, propisanim normativima za veličinu sportskih terena na otvorenom i zatvorenom prostoru kao i max. brojem korisnika i gledalaca na tribinama.

Organizacija parcele i izgradnja objekata može se vršiti na osnovu važećih normativa i propisa za objekte određene namene, odnosno prema vrsti sportske aktivnosti i broju korisnika, stim da se na parceli-kompleksu moraju obezbediti i uslovi za parkiranje i garažiranje vozila, kako zaposlenih tako i ostalih korisnika.

Prilikom izgradnje objekata u zoni sporta i rekreacije moraju biti ispoštovani sledeći urbanistički uslovi:

- sve slobodne površine u sklopu zona sporta i rekreacije treba da su parkovski ozelenjene i uređene, a učešće zelenih površina u kompleksima namenjenim sportu i rekreaciji mora da bude minimalno 40%
- svi kompleksi namenjeni sportu i rekreaciji moraju biti adekvatno komunalno opremljeni
- maksimalna spratnost objekata ostalih namena koji prate sport i rekreaciju je P+1+Pk (prizemlje + sprat + potkrovlje)
- minimalna svetla visina sportske hale je 6,0 m, dok će maksimalna visina natkrivenih sportskih objekata zavistiti od propisanih uslova za određeni nivo takmičenja (državni, međunarodni)
- prilikom planiranja i projektovanja objekata, moraju se ispoštovati svi uslovi za nesmetano kretanje dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica.
- kompleksi namenjeni za sport i rekreaciju mogu se ograđivati transparentnom i zidanom ogradom visine max. 2,2 m, odnosno prema uslovima koje odredi nadležni organ radi kontrolisanog pristupa korisnika,
- parking prostor za korisnike objekta, po pravilu rešavati u kompleksu.
- Za sportske objekte potrebno je obezbediti uslov – 1 PM na koristan prostor za 40 gledalaca, dok je za poslovne objekte potrebno obezbediti – 1 parking ili garažno mesto na 70,0 m² korisnog prostora. Od ukupnog broja planiranih parking mesta 10% obezbediti za parkiranje vozila lica sa invaliditetom,

Smeštaj službenih vozila rešavati isključivo na pripadajućoj parceli, a u skladu sa uslovima organizacije i uređenja prostora parcele

U okviru postojećih i planiranih zona sporta i rekreacije, izgradnja objekata i sadržaja mora biti u skladu i prema važećim propisima i normativima s obzirom na broj korisnika, a prema planiranim sadržajima u okviru zatvorenih i otvorenih površina.

Za zonu se utvrđuju sledeći urbanistički pokazatelji:

URBANISTIČKI POKAZATELJI	ZONE SPORTA I REKREACIJE
INDEKS IZGRAĐENOSTI	0,5

Organizacija i uređenje kompleksa namenjenog izgradnji objekata i pratećih sadržaja u funkciji sporta i rekreacije je uslovljeno vrstom planirane sportske aktivnosti, propisanim normativima za veličinu sportskih terena na otvorenom i zatvorenom prostoru kao i max. brojem korisnika i gledalaca na tribinama.

Prilikom uređenja postojećih i izgradnje novih sportsko-rekreacionih kompleksa primenjivati sledeće normative i parametre:

a) igrališta za decu od 1-3 god. i 3-6god_

- lociraju se u svakom bloku na udaljenosti 30-50 m od stana za decu do 3 god. i 50-100 za decu do 6 god.
- kapacitet dece 15-20 za decu do 3 god. i 30-50 za decu do 6 god.
- potrebna površina 2 m² po detetu ili 0,15 m² po stanovniku, za decu do 3 god.
- potrebna površina 5 m² po detetu ili 0,5 m² po stanovniku, za decu do 6 god.

b) tereni i objekti za rekreaciju

- obuhvata terene za male sportove za rekreaciju stanovništva u bloku
- potrebna površina 5 m² po stanovniku
- sale za rekreaciju 0,8 m² po stanovniku ili 10 m² po korisniku.

c) sportski stadioni - igrališta

- površina terena 2 m² po stanovniku
- 1,5 m² po sedištu
- izgrađenost 25%

d) specijalni sportski tereni: plivališta, kupališta, klizališta i dr.

- planiraju se na 50.000 stanovnika
- izgrađenost 25% kompleksa
- 0,8 m² po stanovniku
- 10 m² po sedištu za tribine

e) izletišta

- predstavljaju organizovane punktove za celodnevni odmor i rekreaciju stanovnika te se opremaju sadržajima koji će zadovoljiti potrebe svih starosnih dobi tj. objektima za pasivnu i aktivnu rekreaciju i odmor.
- Minimalna površina je 50 m² po izletniku.

3.1.7. URBANISTIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI JAVNE NAMENE

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

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

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.

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 IZGRAĐENOSTI	max. 2,4

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.

Slobodne površine na parceli se po pravilu ozelenjavaju i hortikulturno uređuju (travnjaci, cvetnjaci, drvoredi i sl.), oplemenjuju urbanim mobilijarom (fontane, skulpture, klupe...) a u zavisnosti od veličine parcele i delatnosti obogaćuju sportsko rekreativnim površinama i objektima - tenis tereni, sportska igrališta, bazeni i sl. 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 objekta određuje se u zavisnosti od neposrednog okruženja, postojećih objekata kao i prema sadržajima unutar samog objekta, a može biti od P+Pk (prizemlje + potkrovlje) do P+3 (prizemlje + tri sprata).

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

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

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

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

Parking prostor se mora urediti na parceli van javne površine u zavisnosti od namene i kapaciteta objekta i to tako da za četiri korisnika bude obezbeđeno jedno parking mesto plus 1 parking ili garažno mesto na 70,0 m². Od ukupnog broja planiranih parking mesta za korisnike 10% obezbediti za parkiranje vozila lica sa invaliditetom. Smeštaj službenih vozila u sklopu kompleksa, rešavati isključivo na pripadajućoj parceli, u skladu sa uslovima organizacije i uređenja prostora parcele.

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

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

a) Predškolske vaspitne ustanove

jasleni uzrast (1-3 godine)

- radijus opsluživanja 600 m
- broj dece 4% od ukupnog broja stanovnika
- obuhvat 40%
- kapacitet do 80 dece po grupi 10-15 dece.
- površina kompleksa 25-40 m² / po detetu
- potrebna izgrađena površina 4,5 m² / po detetu
- slobodna površina 10-15 m²/po detetu

uzrast 3-7 godina

- broj dece 6% od ukupnog broja stanovnika
- obuhvat 70%, a predškolski uzrast 100%
- kapacitet max.120 dece u grupama po 10-15 .
- površina kompleksa 30-50 m² /po detetu
- potrebna izgrađena površina 5,5 m² / po detetu
- slobodna površina 10-15 m²/po detetu
- jedno PM na 70 m² korisnog prostora

b) osnovno, srednje, više i visoko obrazovanje

osnovno obrazovanje (starosna grupa 7-14 godina)

- 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 50m
- kompleks opremljen otvorenim sportskim terenima i fiskulturnom salom
- slobodna površina 25-30 m²/po učeniku
- jedno PM na 70m² korisnog prostora

srednje obrazovanje (starosna grupa od 14-19 godina)

- 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

više i visoko obrazovanje (starosna grupa od 18 i više)

- 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

c) kultura

biblioteka

- obuhvat 25% svih stanovnika preko 7 godina starosti
- 10 korisnika na 1.000 stanovnika
- 3 m² po korisniku
- 1.500 knjiga na 1.000 stanovnika.
- površina 80 knjiga / m²
- prateći prostor 10m² / po zaposlenom
- parking 1/5 korisnika + 1/2 zaposlenih

bioskop

- 1 mesto na 25 stanovnika
- kompleks-parcela 7m² po korisniku
- sala 2 m² po sedištu
- radius opsluživanja 1.500 m
- opslužuje 20.000 stanovnika
- jedno PM na 30 gledalaca

letnja pozornica

- 25 mesta na 1.000 stanovnika
- kompleks-parcela 7m² po korisniku
- sala 2 m² po sedištu
- jedno PM na 10-15 sedišta

pozorište

- 15 mesto na 1.000 stanovnika
- kompleks-parcela 7m² po korisniku
- sala 3 m² po sedištu
- kapacitet objekta 600-1000 mesta
- jedno PM na 30 gledalaca

dečije pozorište

- 20 mesta na 1.000 stanovnika
- kompleks - parcela 6m² po korisniku
- sala 2 m² po sedištu
- jedno PM na 30 sedišta

dom kulture

- opslužuje 30.000 stanovnika
- radius opsluživanja 1.500 m
- 40 mesta na 1000 stanovnika
- kompleks - parcela 10-14 m² po korisniku
- sala 6 m² po sedištu-površina objekta
- kapacitet 1.000-1.300 korisnika –sala max. 700 mesta
- jedno PM na 10 sedišta

muzej

- 10 korisnika na 1.000 stanovnika
- 2 m² po korisniku
- jedno PM na 10 posetioca
- poželjna lokacija u centru

d) zdravstvo

dom zdravlja

- opslužuje do 50.000 stanovnika
- locira se u centru područja
- razvijena površina objekta 5-6 hiljada m²
- spratnost objekta do P+2
- jedno PM na 10 pregledanih

apoteka

- opslužuje 5.000-10.000 stanovnika
- 50 m² na 1.000 stanovnika
- jedno PM na 3 zaposlena

veterinarska stanica

- 5 m² na 1.000 stanovnika

- 10 m² po obolelom grlu

e) Socijalna zaštita

učenički i studentski domovi

- locirani u gradu i povezani sa gradskim saobraćajem
- površina kompleksa 30 m² / po korisniku
- izgrađena površina 15m² / po korisniku
- obuhvata cca 20% učenika i cca 60% studenata
- spratnost objekta P+3+Pk- /pansionski smeštaj
- kompleks opremljen otvorenim terenima za sport i rekreaciju
- parking 1/20 korisnika + 1/2 zaposlenih

dom za stare i penzionere

- opslužuje 13-15% stanovnika starijih od 65 godina života.
- građevinska površina 25 m² po korisniku.
- površina kompleksa 50-60 m² po korisniku
- spratnost objekta do P+4
- jedno PM na 2 zaposlena

3.1.8. URBANISTIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU U ZONI KOMUNALNIH OBJEKATA I POVRŠINA

Za različite potrebe opsluživanja naselja, zavisno od prirode komunalne delatnosti i na osnovu konkretnih uslova i potreba, planirane su površine za njihovo obavljanje. Lokacije površina za obavljanje komunalnih delatnosti su delom unutar, a delom izvan granice građevinskog reona. Izvan granica građevinskog reona planirane su tri lokacije: (lokacija I) – vodozahvat, (lokacija II) - deponija čvrstog otpada i stočno groblje i (lokacija III) - glavna merno-regulaciona stanica.

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

Za realizaciju kompleksa unutar granice građevinskog reona (prečistač otpadnih voda, vodozahvat, sanitarna deponija i sl.) obavezna je izrada planova detaljne regulacije, isto kao i za sve komplekse koji su izvan granice građevinskog reona.

Sanitarna deponija

Postojeća gradska sanitarna deponija u Subotici se može koristiti u narednom periodu kao kontrolisano smetlište do izgradnje regionalne deponije Bikovo. Nakon formiranja regionalne deponije mora se pristupiti njenoj rekultivaciji u cilju zatvaranja. Postojeći prostor gradske sanitarne deponije razrađuje se Planom detaljne regulacije na osnovu Odluke o izradi Plana detaljne regulacije za sanaciju i rekultivaciju gradske deponije i izgradnju postrojenja za upravljanje otpadom u funkciji regionalnog sistema upravljanja otpadom u Subotici na lokaciji M.Z. Aleksandrovo, broj: I-00-011-143/2010 (na 22. Sednici dana 30.12.2010.), („Sl. list Grada Subotice“ br. 44/2010).

Nakon realizacije zatvaranja deo bivšeg kompleksa deponije pripašće širem sistemu regionalne deponije u službi transfer stanice.

Groblja

Postojeća groblja koja su u funkciji treba dopuniti zelenilom, koje treba da je uređeno u parkovskom stilu, a obodom kompleksa formirati zaštitno zelenilo u širini od 8-12 m, koje treba da sadrži visoko rastinje kao i žbunaste vrste.

Kod novoplaniranih površina za sahranjivanje učešće zelenih površina mora biti min. 40%.

Funcionalna podela groblja treba da se sastoji od sledećih odnosa:

- 40% namenjeno grobnim mestima
- 40% zaštitni zeleni pojas i parkovski oblikovan prostor
- 16% površine za saobraćajnice
- 3% trg za ispraćaj i
- 1% ostali sadržaji.

U sklopu novog groblja (zapadni deo Grabovačke ulice naznačen na graf. pr. br. 4.5.) dozvoljena je izgradnja sakralnih objekata prema crkvenim, odnosno verskim kanonima.

U blizini ulaza i prilaza groblju kao i uz glavne pešačke staze na groblju postaviti klupe za odmor posetilaca groblja, posude za otpatke česme i sl.

Za formiranje parkovskog groblja normativ je 14 m² po stanovniku.

Uslovi za uređenje groblja i sahranjivanje umrlih na području Opštine Subotica su definisani *Odlukom o uređenju i održavanju groblja i sahranjivanju* (Sl.list SO Subotica 13/98, 4/99, 13/2000 i 30/2001).

3.2. USLOVI ZA ZAŠTITU SUSEDNIH OBJEKATA

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

Građevinski elementi ispod kote uličnog trotoara, odnosno podzemne etaže, mogu preći građevinsku odnosno regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada), i to:

- **stope temelja i zidovi podzemnih etaža** maksimalno 0,15m do dubine od 2,6m ispod površine trotoara, a ispod te dubine do 0,5m.

- **šahтови podrumskih prostorija** do nivoa kote trotoara do 1,0m, uz uslov minimalne širine trotoara 2,0m.

Stope temelja i ivica strehe ne mogu prelaziti granicu susedne parcele.

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

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

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

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

Ukoliko na zabatnom zidu susednog objekata postoji otvor, uz pismenu saglasnost suseda otvor se može zatvoriti, odnosno na novoplaniranom objektu se može izvesti svetlarnik naspram otvora na postojećem objektu.

Ukoliko se izgradnja objekta planira na međi susedne parcele na koju je naslonjen postojeći susedni objekat izveden sa krovnom ravni orijentisanom na pripadajuću parcelu, uz saglasnost vlasnika susedne parcele može se izvršiti rekonstrukcija krova susednog objekta, sa tehničkim rešenjem koje obezbeđuje nesmetano građenje planiranog objekta.

Građenju novog objekta u smislu dogradnje uz postojeći objekat ili objekte realizovane na susednoj ili obe susedne parcele na zajedničkoj međi (interpolacija), 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, u skladu sa čim po potrebi izvršiti podziđivanje temelja postojećih objekata u cilju postizanja sigurnosti i stabilnosti objekata.

3.3. USLOVI ZA ADAPTACIJU, REKONSTRUKCIJU I PRENAMENU POSTOJEĆIH OBJEKATA NA PROSTORU PLANA

Na postojećim objektima u okviru obuhvata Plana, u skladu sa njihovom namenom i propisanim pravilima građenja utvrđenim za građenje u određenoj zoni, **dozvoljena je rekonstrukcija, dogradnja, adaptacija i sanacija**. U zonama za koje su utvrđena pravila uređenja i građenja regulacionim planom određene intervencije se moraju odvijati prema utvrđenim pravilima iz planskog dokumenta. Naročitu pažnju posvetiti zaštiti susednih objekata.

Rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta dozvoljava se sa zadržavanjem osnovne namene, kao i pretvaranjem dela ili celog stambenog prostora u poslovni prostor, tako da objekat može biti stambeno – poslovni i u celosti poslovni objekat.

Za izgrađene objekte čija međusobna udaljenost iznosi manje od 3,0 m, rekonstrukcija se može vršiti samo u postojećim gabaritima objekta uz rekonstrukciju, adaptaciju postojećeg tavanskog prostora, bez naspramnih otvora prema susednom objektu.

Dogradnja stambenog objekta može se vršiti do utvrđenog maksimalnog indeksa izgrađenosti, uz poštovanje utvrđenih međusobnih udaljenosti objekata na sopstevnoj i susednim parcelama, udaljenosti od regulacione linije i granica susednih parcela u skladu sa uslovima građenja objekata prema vrsti i nameni.

Rekonstrukcija i dogradnja postojećih pomoćnih objekata u cilju pretvaranja u stambeni prostor nije dozvoljena.

Adaptacija stambenog i poslovnog objekta se dozvoljava u cilju promene organizacije prostora u objektu, promene namene objekta ili dela prostora u objektu i drugog.

Dozvoljena je adaptacija tavanskog prostora stambenog objekta u stambeni, odnosno poslovni prostor, ukoliko prostorije u adaptiranom tavanskom prostoru ispunjavaju tehničke propise i normative za planiranu namenu.

Rekostrukcija, dogradnja i adaptacija se ne mogu odobriti za postojeće objekte koji su bespravno izgrađeni, odnosno ne poseduju odobrenje za gradnju niti upotrebnu dozvolu.

3.3.1. ZONA STANOVANJA

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

Za izgrađene objekte čija međusobna udaljenost iznosi manje od 3,0m, rekonstrukcija se može vršiti samo u postojećim gabaritima objekta uz rekonstrukciju, adaptaciju postojećeg tavanskog prostora, bez naspramnih otvora prema susednom objektu.

Rekonstrukcija pomoćnih objekata izgrađenih na parceli kao samostalnih zasebnih objekata u stambeni prostor nije dozvoljena, izuzev kada je pomoćni objekat dograđen uz postojeći stambeni objekat, ukoliko se time može obezbediti kvalitetan i primeren stambeni prostor.

Dogradnja stambenih objekata u cilju povećanja, proširenja stambenog prostora dozvoljava se u sklopu postojećeg stana ili kao zasebna stambena jedinica u gabaritu jedinstvenog objekta. Uz stambeni objekat se može dograditi i pomoćni, odnosno poslovni (radni) prostor, uz, nad, a izuzetno i ispod objekta u zavisnosti od namene i načina korišćenja prostora.

Dograđeni deo uz postojeći stambeni objekat može biti iste ili niže spratnosti kao stambeni objekat na kojem se vrši dogradnja, a izuzetno i više spratnosti, do dozvoljene maksimalne spratnosti u zoni.

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

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

Dogradnja stambenog objekta u smislu međugradnje na način povezivanja postojećeg stambenog i pomoćnog, odnosno poslovnog objekta dozvoljava se uz uslov ispunjenja svih propisanih pravila za građenje na građevinskoj parceli u zoni.

Dogradnja nad pomoćnim objektima koji su izgrađeni kao samostalni zasebni objekti na parceli nije dozvoljena prostorom namenjenim za stanovanje, jer nije dozvoljen drugi stambeni objekat na jednoj građevinskoj parceli, a jeste nad postojećim pomoćnim i poslovnim prostorima naslonjenim na stambeni objekat, tako da čini jedinstvenu arhitektonsko – građevinsku celinu, uz prethodnu statičku i geomehničku proveru postojećih elemenata konstrukcije.

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

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

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

Dozvoljena je adaptacija tavanskog prostora porodičnog stambenog i poslovnog objekta u stambeni, odnosno poslovni, ukoliko prostorije u adaptiranom tavanskom prostoru ispunjavaju tehničke propise i normative za planiranu namenu.

Rekonstrukcija tavanskog prostora na višeporodičnim objektima starosti cca 30-50god. dozvoljava se za stambene i druge namene pod uslovom da planirane prostorije ispunjavaju tehničke propise i normative, a uz pribavljenu saglasnost vlasnika ostalih delova objekta u skladu sa čl. 17. do 22. **Zakona o održavanju stambenih zgrada** (»Službeni glasnik Republike Srbije« br. 44/95, 46/98 i 1/01) i **Odlukom Ustavnog suda RS** koja je objavljena u «Službenom glasniku RS», br. 27/2011.

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

Pretvaranje poslovnog prostora u stambeni u stambeno – poslovnom objektu ili poslovnom objektu dozvoljava se ukoliko poslovni prostor u objektu nije izričito uslovljen i ukoliko stanovanje kao namena nije u koliziji sa vrstom delatnosti koja se u objektu odvija.

Rekonstrukcija, dogradnja i adaptacija postojećeg stambenog objekata u tradicionalnom nizu, u zonama mešovitog stanovanja sa ambijentalnim karakterom, dozvoljava se uz uslov arhitektonskog oblikovanja usaglašenog sa duhom tradicionalne arhitekture i očuvanja uspostavljenih proporcija i oblikovno – estetskih vrednosti objekta.

Rekostrukcija, dogradnja i adaptacija se ne mogu odobriti za postojeće objekte koji su bespravno izgrađeni, odnosno ne poseduju odobrenje za gradnju niti upotrebnu dozvolu.

Na parcelama na kojima postoje objekti skloni padu, a koje ne ispunjavaju uslove za izgradnju novog objekta u skladu sa utvrđenim pravilima za građenje, dozvoliće se rekonstrukcija postojećeg objekta, ukoliko s time može povratiti sigurnost i stabilnost objekta, odnosno i obnova objekta istog gabarita i spratnosti.

Rušenje objekta odobriće se u svrhu izgradnje novog objekta u skladu sa utvrđenim pravilima građenje na parceli, a može se naložiti i od strane opštinske uprave, ukoliko se utvrdi da je usled dotrajalosti ili većeg oštećenja ugrožena stabilnost objekta, do mere koja se ne može otkloniti rekonstrukcijom, čime objekat predstavlja opasnost za život i zdravlje ljudi, za susedne objekte.

Postojeći višeporodični stambeni i drugi objekti unutar granice obuhvata plana, koji se zadržavaju planskim rešenjem mogu biti obnovljeni, rekonstruisani, dograđeni i adaptirani, u skladu sa namenom i uslovima utvrđenim ovim Planom. Naročitu pažnju posvetiti zaštiti susednih objekata.

Adaptacija postojećeg višeporodičnog stambenog objekta i drugih objekata u zoni se dozvoljava u svrhu promene namene (dela) prostora u objektu, uključujući promene u oblikovnoj strukturi i ugradnju i rekonstrukciju instalacija

Adaptacija postojećeg višeporodičnog stambenog objekta, dozvoljava se za prizemlje (stambene, pomoćne, zajedničke prostorije stanara), odnosno sve funkcionalne etaže objekta sa promenom namene prostora u poslovni, veličine i sadržaja za delatnosti koje su dozvoljene u okviru višeporodičnih stambenih objekata uz saglasnost skupštine stanara (vlasnika ostalih delova objekta) tako da objekat može biti stambeno-poslovni. Ukoliko u tom slučaju postoji potreba za otvaranjem portala u prizemlju, ono mora biti estetski, kompoziciono i u primeni materijala usklađeno sa svim elementima na fasadi. Nova poslovna delatnost ne sme da ugrožava postojeće stanovanje.

U postojećim objektima moguća je izmena strukture stanova i promena namene iz stambenih u poslovne sadržaje.

Izuzetno **adaptacija stambenog prostora na spratnim etažama u poslovni prostor**, sa korišćenjem stambenog stepeništa, može se odobriti na osnovu člana 6 Zakona o stanovanju („Službeni glasnik RS”, br. 50/92, 76/92, 84/92, 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 47/94, 48/94, 44/95, 49/95, 16/97, 46/98, 26/2001, 101/2005) tako da se u delu stana može obavljati poslovna delatnost, na način kojim se ne ugrožava bezbednost zgrade i građana, ne nanosi šteta zgradi i ne ometaju drugi korisnici u mirnom korišćenju stanova.

Adaptacija i pretvaranje poslovnog prostora u stambeni u višeporodičnom objektu se dozvoljava ukoliko poslovni prostor u tom objektu nije isključivo uslovljen. Adaptacija je moguća ukoliko se zadovolje uslovi za stambene prostorije utvrđene Planom (minimalna visina kote poda prizemlja od 120cm) i minimalna svetla visina prostorija prema normama za projektovanje stambenih objekata.

Adaptacija zajedničkih prostorija stanara u stambeni ili poslovni prostor se može dozvoliti ako su za to ispunjeni uslovi po propisima o planiranju i uređenju prostora i izgradnji objekata, a na osnovu odluke Skupštine zgrade (Zakon o održavanju stambenih zgrada - „Sl. list RS” br. 44/95, 46/98, 1/2001, 101/2005)

Adaptacija postojećih, namenski građenih garaža u drugu namenu se ne dozvoljava.

Dogradnja postojećeg višeporodično stambenog objekta u horizontalnom smislu nije dozvoljena. Izuzetno dozvoljavaju se manje dogradnje na zajedničkoj blokovskoj površini, a u cilju obezbeđivanja komunikacije (lift, stepenište) ukoliko se ne može iznaći funkcionalno tehničko rešenje u gabaritu objekta.

Dozvoljena je nadogradnja postojećih višeporodičnih objekata starosti cca 30-50 godina pod sledećim uslovima:

- Zbog sanacije ravnog krova (bez obzira na spratnost objekta) dozvoljena je izgradnja kosog krova ili potkrovne etaže bez dupleksa.
- Najmanju moguću fazu dogradnje čini deo objekta sa jednim parcelnim brojem.
- Dogradnju potkrovlja ili sprata projektovati tako da se svaka postojeća vertikalna komunikacija u objektu obavezno produži na dograđenu etažu.
- Sa stanovišta namene nadograđeni prostor može biti stambeni, izuzetno poslovni (ateljei i sl).

Na ovaj način bi se na višeporodičnim objektima uz minimalno povećanje gustine nastanjenosti, otklonio problem prokišnjavanja i poboljšali uslovi stanovanja.

Nadograđene etaže mogu biti urađene korišćenjem istovetnih arhitektonskih oblika i materijalizacije, zatim mogu u svom oblikovanju koristiti principe i elemente kompozicionog plana postojećeg objekta u savremenom izrazu, ili mogu doprineti osavremenjivanju celokupnog volumena zgrade preoblikovanjem fasade. U svim slučajevima, nadograđene etaže sa postojećim delom objekta moraju činiti skladnu arhitektonsku kompoziciju. Nadogradnja objekata se vrši uvek nad celim objektom.

Fazna nadogradnja je moguća. Ukoliko se nadograđuju objekti koji sa susednim objektima čine niz posebno voditi računa da nagibi krovnih ravni postojećih objekata koji se rekonstruišu i nadograđuju, budu usklađeni sa susednim objektima, što će usloviti njihove dimenzije i oblik.

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

3.3.2. ZONA POSLOVANJA I PROIZVODNJE

Postojeći stambeni objekti koji se nalaze unutar Zone poslovno-komercijalnih namena ili proizvodne delatnosti se kao takvi mogu adaptirati ili rekonstruisati u cilju promene njihove namene u objekte i komplekse: poslovanja, komercijale, male privrede i proizvodnje. Prenamena tih objekata je moguća samo u slučaju da je postojeća parcela na kojoj se vrši prenamena postojećih stambenih ili stambeno-poslovnih objekata min. veličine od **1000m² za Zonu proizvodnje**, dok je za **Zonu poslovanja i komercijale min. veličina parcele 800m²**.

Ukoliko su na postojećim stambenim parcelama koje se nalaze unutar pomenutih namenskih celina ispunjeni uslovi min. veličine i širine od min. 20m sprovođenje uslova za rekonstrukciju i prenamenu se vrši na osnovu Rešenja iz člana 145. Zakona.

U slučaju da je širina postojećih parcela manja od propisanih 20m, a tehnologija i raspored objekata potrebnih za određenu namenu zadovoljava propise i min. udaljenosti jednih od drugih, dozvoljena je rekonstrukcija i dogradnja postojećih objekata u cilju prenamene, uz ispunjavanje svih bezbednosnih uslova i obezbeđenje dovoljne širine pristupa na parcelu za dostavna i manipulativna vozila. U ovom slučaju sprovođenje uslova za rekonstrukciju i prenamenu pomenutih parcela obavezno je kroz izradu Urbanističkog projekta za uređenje i izgradnju.

3.4. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA KOJI SE ODNOSU NA SVE ZONE

3.4.1. Opšti uslovi za izgradnju objekata

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

Svetla visina stambenih prostorija ne može biti manja od 2,5m.

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

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

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

Prilikom projektovanja i izgradnje objekata ispoštovati važeće tehničke propise za građenje objekata određene namene. Objekte projektovati u skladu sa propisima o izgradnji na seizmičkom području, imajući u vidu da se gradi na području koje prema intenzitetu zemljotresa spada u 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 107,71 m n.v. a minimalni nivo 105,67 m n.v.

- u pijezometru - maksimalni nivo iznosi 108,36 m n.v. dok je minimalni nivo 106,11 m n.v.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4.2. Uslovi za arhitektonsko i estetsko oblikovanje elemenata objekata

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

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

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

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.

Ne preporučuje se upotreba pseudoistorijskih elemenata (balusteri, timpanoni i sl.) kojima se oponašaju istorijski stilovi uz degradiranje autentičnih graditeljskih vrednosti i zanatskih veština.

Građevinski elementi (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice bez stubova i sl.) na nivou iznad prizemlja mogu se postavljati na objekte pod sledećim uslovima:

- 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 3m

Otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati uz objekat ako savlađuju visinu do 0,9m. Stepenice kojima se savlađuje visina preko 0,9m treba da se rešavaju unutar gabarita objekta. Ukoliko se stepenište postavlja sa ulične strane objekta, najviše jedan stepenik (do 30cm) može da pređe regulacionu liniju.

3.5. PRAVILA REGULACIJE ZA OBJEKTE PLANIRANE ZA RUŠENJE

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

- Objekti predviđeni za rušenje na postojećoj regulaciji ulice koja se planskim rešenjem zadržava mogu se rekonstruisati uz povećanje horizontalnog i vertikalnog gabarita tako da se uklope u plansko rešenje i zadržati. Dozvoljena je mogućnost prenamene ovih objekata.
- Stambeni i poslovni objekti koji su predviđeni za rušenje, a nalaze se unutar planiranih regulacionih linija ulice mogu se rekonstruisati u postojećem horizontalnom i vertikalnom gabaritu sa mogućnošću promene namene do max. 50% ukupne površine objekta za namene i delatnosti koje su planom predviđene kao dozvoljene za odvijanje unutar utvđenih namenskih celina.
- Ostali objekti, pomoćni objekti i objekti unutar dvorišta, planom predviđeni za rušenje mogu se rekonstruisati bez promene vertikalnog i horizontalnog gabarita. Prenamena ovih objekata nije dozvoljena.
Poslovni objekti mogu se i dograditi do 10% u cilju dopune neophodnih sadržaja u cilju funkcionisanja kompleksa.

3.6. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

3.6.1. ELEKTROENERGETSKE, TOPLOVODNE, GASNE I TK INSTALACIJE

Svi planirani objekti na posmatranom prostoru se priključuju na elektroenergetsku, gasnu, toplovodnu i javnu TK mrežu prema važećim tehničkim propisima i standardima kao i prema uslovima nadležnih preduzeća ELEKTROVOJVODINA doo Novi Sad „Elektrodistribucija Subotica”, JKP „SUBOTICAGAS”, JKP „SUBOTIČKA TOPLANA“ i “TELEKOM SRBIJA” Izvršna jedinica Subotica u Subotici.

3.6.2. VODOVOD I KANALIZACIJA

Svaki objekat se priključuje na javnu vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

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

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

Do izgradnje javne vodovodne mreže vodosnabdevanje se rešava individualno iz bušenih bunara koji zahvataju vode prvog vodonosnog horizonta.

Udaljenost bunara od stambenih objekata i od susednih granica je najmanje 3.0 m.

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

Do izgradnje javne kanalizacione mreže odvođenje upotrebljenih voda se rešava individualno- putem vodonepropusnih septičkih jama.

Udaljenost vodonepropusne septičke jame od stambenih objekata i od susednih granica je najmanje 1.0m a od od bunara 8.0 m

Odvođenje atmosferskih voda rešiti unutar pojedine parcele putem priključka na javnu kanalizacionu mrežu, s tim da ne dođe do okvašavanja zidova susednog objekta ili plavljenja susedne parcele.

Kanalizaciona mreža u okviru obuhvata plana je planirana po mešovitom sistemu.

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

3.7. 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.

3.8. PRAVILA ZA IZGRADNJU POVRŠINA JAVNE NAMENE - ULICA

3.8.1. PRAVILA ZA IZGRADNJU SAOBRAĆAJNE MREŽE

Postojeće saobraćajnice koje se ovim rešenjem zadržavaju treba regulisati, a nove saobraćajne površine treba formirati prema datom urbanističkom rešenju.

Kolovozi i trotoari treba da se izgrade sa savremenim kolovoznim zastorom.

Odvod atmosferskih voda sa svih saobraćajnih površina rešiti zatvorenom kanalizacijom putem slivnika.

Biciklističke staze u nivelacionom smislu prilagoditi sa visinama površina za pešake i izgraditi od savremenih materijala koji se koriste u putogradnji.

Trotoare izgraditi korišćenjem savremenih materijala, a u mestima većeg stepena atraktivnosti od kvalitetno i estetski oblikovanog popločanja.

Kolovoznu konstrukciju na gradskim magistralama dimenzionisati za teško saobraćajno opterećenje.

Kolovoznu konstrukciju na gradskim saobraćajnicama I, II i III reda dimenzionisati minimalno za srednje teško saobraćajno opterećenje.

Kolovoznu konstrukciju na sabirnim i stambenim saobraćajnicama dimenzionisati za lako saobraćajno opterećenje.

Nove kolovoze u visinskom smislu prilagoditi postojećim kolovozima i nivelacionom rešenju koje je dato u ovom planu.

Trotoare projektovati i graditi tako da su prilagođeni kretanju invalidnih lica u skladu sa standardima JUS u.A9.204.

Saobraćajnice se mogu izvoditi fazno pod uslovom da se:

- **Magistralne saobraćajnice** u I fazi budu izgrađene sa kolovozom u širini minimum 7 metara, sa jednostranom biciklističkom stazom i da se raskrsnice urede trakama za prestrojavanje.

- **Saobraćajnice I reda** u I fazi treba graditi sa kolovozom minimalne širine od 6 metara sa biciklističkom minimum jednostranom biciklističkom stazom s tim da se raskrnicama obezbede trake za prestrojavanje vozila.

- **Saobraćajnice II, i III reda** da se izgrađuju sa minimalnom širinom kolovoza od 5 metara i da se na raskrnicama obezbede trake za prestrojavanje. Prilikom projektovanja i izgradnje predvideti mogućnost jednostranog proširenja na punu širinu i razmeštaj svih sadržaja (biciklističke staze, trotoare, trake za prestrojavanje i ostalo.)

- **Sabirne i stambene ulice** graditi sa kolovozom minimalne širine 4 metra sa obaveznim proširenjima u zoni raskrsnice na punu širinu. Ovo proširenje planirati u dužini od minimum 20 metara.

- Kolovoze **u stambenim ulicama**, gde nije moguće uspostaviti punu regulacionu širinu graditi u minimalnoj širini od 3 metra pod uslovom da se u režimu saobraćaja obezbedi jednosmerno kretanje vozila. Pri tome obavezno sagledati šire okruženje i obezbediti mogućnost kretanja i u drugom smeru.

- **Kolsko pešački prilazi** se mogu graditi i sa minimalnom širinom saobraćajnice od 3,5 metara s tim da se one obavezno određuju za jednosmerno kretanje vozila s tim da se u bižem okruženju obavezno obezbedi mogućnost kretanja i u drugom smeru.

3.8.2. PRAVILA ZA IZGRADNJU I UREĐENJE JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

- Pri uređenju novih zelenih površina u sklopu kompleksa neophodno je izraditi Lokacijsku dozvolu, na osnovu koje se izrađuju izvođački elaborati, putem odgovarajuće stručne radne organizacije.
- Prisutne zelene površine potrebno je dopunjavati i obnavljati. Započete drvorede nastavljati istim sadnim materijalom ili vrstama koje se uklapaju i mogu se usaglasiti sa postojećim.
- Formirati homogen sistem zelenila.
- Podizati nove zelene površine po određenim principima i u planiranim odnosima prema nameni, a u skladu sa Odlukom o javnim zelenim površinama („Službeni list opštine Subotica" broj 16/96).
- Voditi računa o održavanju, očuvanju i saniranju postojećih zelenih površina.
- Ulično zelenilo dopunjavati i po mogućnosti zaštititi sa zaštitnikom oko stabla, a gde je moguće uklopiti i nisko rastinje.
- Blokovsko zelenilo formirati uz utvrđenje zakonskog minimuma u pogledu prostora po jednom članu domaćinstva.
- Pri uređenju zelenog pojasa unutar blokova treba obezbediti parkovske klupe, korpe za otpadke i osvetljenje, kao i baštenske hidrante i druge rekvizite po potrebi.
- Za dečija igrališta se izrađuju posebni projekti, odnosno u sklopu projekta sa planovima ozelenjavanja.
- Prilikom ozelenjavanja dečjih ustanova voditi računa o sadnom materijalu, u smislu izbora koji je bezbedan za decu.
- Sav sadni materijal treba da je kvalitetan, da ima odgovarajuću starost i da je prilagođen uslovima.

3.9. PRAVILA ZA IZGRADNJU MREŽE I OBJEKATA JAVNE INRASTRUKTURE

3.9.1. PRAVILA ZA IZGRADNJU ELEKTROENERGETSKE, TOPLOVODNE, GASNE I TK MREŽE

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

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. 1,0m od kolovoza i 0,5m od pešačkih staza.

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

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 50m 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.

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

Napajanje novoplaniranih kandelaber svetiljki javne rasvete rešiti putem niskonaponskih podzemnih kablova.

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

Toplifikacija predviđenih objekata na obuhvaćenom prostoru, koja je planirana priključenjem na postojeću vrelovodnu mrežu ili gasovodni sistem, uslovljena izradom posebnih pravila građenja i drugih uslova, kao i pribavljanjem Načelne energetske saglasnosti kojom će se definisati uslovi za svaki pojedinačni planirani objekat od strane JP "SUBOTIČKA TOPLANA", odnosno od JKP "Suboticagas" u Subotici.

Sve radove na izgradnji vrelovodne ili gasovodne mreže na prostoru obuhvaćenom planom izvesti prema važećim tehničkim propisima i normativima za ovu vrstu instalacija.

Ne planirati proširenje vrelovodne mreže na područjima gde postoji gasovod.

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

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

Vrednosti minimalnih dozvoljenih rastojanja u odnosu na ukopane instalacije su:

Minimalna dozvoljena rastojanja	ukrštanje	paralelno vođenje
- drugi gasovod	0,2m	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
- magistralni i regionalni putevi	1,3m	1,0m
- benzinske pumpe	-	5,0m

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

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

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

Pri ukrštanju sa gasovodom, vodovodom i kanalizacijom vertikalno rastojanje mora biti veće od 0,3m a pri približavanju i paralelnom vođenju 0,5m.

Za trase KDS koristiti planirane trase TK vodova.

3.9.2. PRAVILA ZA IZGRADNJU VODOVODNE I KANALIZACIONE MREŽE

Javna vodovodna mreža se gradi po prstenastom sistemu, gde god to lokalni uslovi dozvoljavaju. Prvenstvo pri izgradnji javne vodovodne mreže imaju trase magistralnih vodova.

Duž javne vodovodne mreže se ugrađuju protivpožarni hidranti i to nadzemni, gde god to lokalni uslovi dozvoljavaju tj gde ne ometaju saobraćaj.

Prečnici javne vodovodne mreže su najmanje 100 mm.

Prilikom izgradnje javne kanalizacione mreže prioritet u izgradnji ima kolektor II. Sistem gradnje javne kanalizacione mreže je mešoviti.

Nakon izgradnje kolektora II izvršiti priključenje postojećih blindiranih kanala na teritoriji MZ Novo selo.

Prilikom izgradnje javne kanalizacione mreže i kolektora predvideti revizionna okna na svim prelomima, prikljućcima i pravim deonicama trase na propisnim rastojanjima.

Priključenje na kanalizacionu mrežu vršiti po mogućnosti u revizionna okna. Dno priključnog kanala mora biti izdignuto od kote dna sabirnog kanala (po mogućnosti priključivati se u gornju trećinu).