

27-107/15

**ГРАД СУБОТИЦА
GRAD SUBOTICA
SZABADKA VÁROS**



**PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA CENTAR URBANISTIČKE ZONE
„MALI RADANOVAC“ IZMEĐU ULICA BELE BARTOKA, LJUBE
ŠERCERA, EDVARDA RUSIJANA I ŠANDORA LIFKE U SUBOTICI**

-NACRT PLANA-

Rukovodilac resora urbanističkog i prostornog planiranja:
KORNELIJA EVETVIĆ CVIJANOVIĆ,
dipl.ing.arh. odgovorni urbanista

Direktor:
BLAU PETER, dip. inž.elekt.

April, 2016. godine

NARUČILAC: **GRAD SUBOTICA**

NOSILAC IZRADE: **GRADSKA UPRAVA – SEKRETERIJAT ZA
GRAĐEVINARSTVO**

OBRAĐIVAČ: **JP „DIREKCIJA ZA IZGRADNJU GRADA SUBOTICE”**

BROJ UGOVORA: **27-107/15**

NAZIV PLANA: **PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA CENTAR
URBANISTIČKE ZONE „MALI RADANOVAC“ IZMEĐU
ULICA BELE BARTOKA, LJUBE ŠERCERA, EDVARDA
RUSIJANA I ŠANDORA LIFKE U SUBOTICI**

**ODGOVORNI
URBANISTA** **DRAGANA MIJATOVIĆ, dipl.ing.arh, odgovorni urbanista**

STRUČNI TIM: **KORNELIJA EVETOVIĆ CVIJANOVIĆ, dipl.inž.arh.
DRAGANA MIJATOVIĆ, dipl.ing.arh, odgovorni urbanista
LASLO JUHAS, dipl.inž.saobr.
SNEŽANA DAVIDOVIĆ, dipl.inž.građ., odgovorni urbanista
ANTE STANTIĆ, el.inž.
GABOR POŠA, ing.geod.**

**RUKOVODILAC RESORA
URBANISTIČKOG
I PROSTORNOG
PLANIRANJA:** **KORNELIJA EVETOVIĆ CVIJANOVIĆ, dipl.ing.arh.
odgovorni urbanista**

SADRŽAJ:

OPŠTI DEO

- 1.1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA DONOŠENJE PLANA
- 1.2. OPIS OBUHVATA PLANA SA POPISOM KATASTARSKIH PARCELA
- 1.3. OPIS POSTOJEĆEG STANJA
 - 1.3.1. POSTOJEĆA NAMENA PROSTORA I OSNOVNE URBANISTIČKE KARAKTERISTIKE PROSTORA
 - 1.3.1.1. *Postojeće stanje - bilans površina*
 - 1.3.2. POSTOJEĆA KOMUNALNA OPREMLJENOST PROSTORA
 - 1.3.2.1. *Analiza saobraćajnica*
 - 1.3.2.2. *Analiza i kapaciteti javne i komunalne infrastrukture*
 - 1.3.2.2.1. *Elektroenergetska, gasovodna i telekomunikaciona mreža*
 - 1.3.2.2.2. *Vodovodna i kanalizaciona mreža*
 - 1.3.3. ANALIZA POSTOJEĆEG JAVNOG I DRUGOG ZELENILA

PLANSKI DEO

II PRAVILA UREĐENJA PROSTORA

- 2.1. KONCEPCIJA UREĐENJA KARAKTERISTIČNIH CELINA ODREĐENIH PLANOM PREMA MORFOLOŠKIM, PLANSKIM OBLIKOVNIM I DRUGIM KARAKTERISTIKAMA
- 2.2. OPIS I KRITERIJUMI PODELE NA KARAKTERISTIČNE CELINE I ZONE
- 2.3. OPIS DETALJNE NAMENE POVRŠINA I OBJEKATA MOGUĆIH KOMPATIBILNIH NAMENA SA BILANSOM POVRŠINA
- 2.4. PODELA ZEMLJIŠTA OBUHVAĆENOG PLANOM NA POVRŠINE JAVNE NAMENE I POVRŠINE OSTALE NAMENE
 - 2.4.1. *Popis parcela i opis lokacija za javne površine, sadržaje i objekte*
 - 2.4.2. *Elementi za parcelaciju građevinskog zemljišta namenjenog za javne površine*

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

2.5.1. Objekti javne namene

2.5.2. Saobraćajne površine

2.5.3. Javne zelene površine

2.6. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA MREŽE JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

2.6.1. Elektroenergetska, gasovodna i telekomunikaciona mreža

2.6.2. Vodovodna i kanalizaciona mreža

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

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

2.9. USLOVI ZAŠTITE PROSTORA

2.9.1. Uslovi i mere zaštite nepokretnih kulturnih dobara

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

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

2.9.4. Uslovi za evakuaciju otpada

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

2.11. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE

III PRAVILA GRAĐENJA

3.1. URBANISTIČKI USLOVI I PRAVILA GRAĐENJA PO ZONAMA

3.1.1. Zona javne namene

3.1.2. Zona višeporodičnog stanovanje srednjih gustina sa poslovanjem

3.2. USLOVI ZA IZGRADNJU MOGUĆIH KOMPATIBILNIH NAMENA

3.3. USLOVI ZA ZAŠTITU SUSEDNIH OBJEKATA

3.4. USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU , DOGRADNJU i ADAPTACIJU POSTOJEĆIH OBJEKATA

3.5. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA KOJI SE ODOSE NA SVE ZONE

- 3.5.1. *Opšti uslovi za izgradnju objekata*
- 3.5.2. *Uslovi za arhitektonsko i estetsko oblikovanje elemenata objekata*

- 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. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA
- 3.10. LOKACIJE ZA KOJE JE OBAVEZNA IZRADA PROJEKTA PARCELACIJE , ODNOSNO PREPARCELACIJE , URBANISTIČKOG PROJEKTA
- 3.11. PRIKAZ OSTVARENIH URBANISTIČKIH PARAMETARA I KAPACITETA
- 3.12. PRAVILA ZA IZGRADNJU MREŽE I OBJEKATA JAVNE INFRASTRUKTURE
 - 3.12.1. *Pravila za izgradnju elektroenergetske, gasne i TT mreže*
 - 3.12.2. *Pravila za izgradnju vodovodne i kanalizacione mreže*

IV GRAFIČKI PRILOZI

• Grafički prilozi postojećeg stanja

- 4.1a. Izvod iz PGR VII
- 4.1b. Postojeće stanje – detaljna namena površina u obuhvatu plana 1:1000

• Grafički prilozi planiranih rešenja

- 4.2. Geodetska podloga sa granicom Plana 1 :1000
- 4.3. Plan detaljne namene površina u granicama plana sa lokacijama za javne površine sadržaje i objekte i podelom na karakteristične celine 1:1000
- 4.4. Regulaciono –nivelacioni plan sa analitičko –geodetskim elementima za obeležavanje 1:1000
- 4.5. Plan mreže i objekata infrastrukturne sa sinhron planom 1:1000

4.6. Plan sprovođenja

1:1000

V DOKUMENTACIJA

OPŠTI DEO

1.1. PRAVNI I PLANSKI I OSNOV ZA DONOŠENJE PLANA

Na osnovu Odluke o izradi Plana detaljne regulacije za centar urbanističke zone MZ „Mali Radanovac „, između ulica Bele Bartoka, Ljube Šercera, Edvarda Rusijana i Šandora Lifke broj I-00-350-57/201 ("Službeni list Grada Subotica", broj 38/15), pristupilo se izradi Plana detaljne regulacije za centar urbanističke zone MZ „Mali Radanovac,,u Subotici (u daljem tekstu: Plan).

Sastavni deo Odluke je Rešenje Gradske uprave Grada Subotice – Sekretarijata za građevinarstvo broj: IV-05-350-40,1/2015 od 01.10.2015. godine, o nepristupanju izradi strateške procene uticaja na životnu sredinu.

Naručilac plana je Grad Subotica.

Pravni osnov za izradu Plana detaljne regulacije je;

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

Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“, broj 64/15).

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

Prema PGR obuhvaćeni prostor namenjen je formiranju centra urbanističke zone.u bloku 96. Predmetni prostor je delimično priveden nameni.: izgrađen je jedan objekat javne namene predškolska ustanova “ Naš Biser”, dve lamele višeporodično stambena objekta i jedan poslovni objekat samoposluge.

Izvod iz PGR VII

U funkcionalnom smislu ove centre karakteriše koncentrisanje javnih i tercijarnih sadržaja koji su vezani za zadovoljenje svakodnevnih i povremenih potreba stanovništva urbanističke zone ili njenog dela. Zastupljenost stanovanja u centrima urbanističkih zona je do maksimalno 30%.

Za formiranje novih kompleksa (sadržaja) na prostoru centra urbanističke zone u bloku 96 propisuje se dalja razrada, odnosno izrada plana detaljne regulacije, dok će se za oformljeni kompleks predškolske ustanove pojedinačne intervencije: rekonstrukcija, adaptacija i izgradnja neophodnih sadržaja i objekata u funkciji osnovne namene kompleksa ili njegovog infrastrukturnog opremanja vršiti na osnovu pravila uređenja i građenja definisanim PGR-om uz uslov uklapanja u indekse iskorišćenosti prostora i utvrđene spratnosti kao i prema važećim propisima i normativima za određenu namenu objekata uz izdavanje Lokacijske dozvole.

Prema PGR u okviru centra urbanističke zone u bloku 96 od objekata javne namene formiran je samo kompleks predškolske ustanove a postoji mogućnost (ukoliko se ukaže potreba) za izgradnjom ambulate koja bi pokrivala naselje „Mali Radanovac“. Ujedno Planom je u ovom bloku data mogućnost izgradnje drugih objekata javne namene - osnovna škola, dom kulture, dom za smeštaj starih lica, sadržaji i objekti sporta i rekreacije i sl., što će se utvrditi detaljnom razradom bloka.

U skladu sa članom 48 zakona za potrebe izrade Nacrta Plana detaljne i čl 46 Pravilnika o sadržini načinu i postupku izrade dokumenata prostotornog i urbanistickog planiranja(SL Glasnik RSbr, 64/2015) regulacije prikupljeni su podaci o postojećoj planskoj dokumentaciji, podlogama, posebnim uslovima za zaštitu i uređenje prostora, stanju i kapacitetima komunalne, saobraćajne i

ostale infrastrukture od nadležnih komunalnih preduzeća, kao i uslovi od organa, organizacija i preduzeća iz oblasti koje su od uticaja na izradu Plana kao i podatke iz izveštaja o primedbama javnosti pribavljenim u fazi ranog javnog uvida (koji su priloženi u dokumentaciji Plana detaljne regulacije).

1.2. OPIS OBUHVATA PLANA SA POPISOM KATASTARSKIH PARCELA

Prostor definisan granicom Plana nalazi se središnjem delu prostora obuhvaćenog granicama građevinskog područja utvrđenog Planom generalne regulacije VII za zone „Kertvaroš“ i „Novi grad“ i delove zona „Mali Radanovac“, „Radanovac“ i „Palić“ u Subotici („Sl. list grada Subotice“ br. 11/2014 i 12/2014).

Granicu obuhvata plana čine regulacione linije ulica; sa severozapada Šandora Lifke, sa severoistoka Edvarda Rusijana, sa jugoistoka Ljube Šercera i sa jugozapada Bele Bartoka u MZ “Mali Radanovac”.

Granicom obuhvata plana su obuhvaćene k.p. br. 17893, 17896/1, 17896/2, 17896/3, 17896/5, 17896/6, 17896/37, 17896/38, 17896/39, 17896/40, 17896/41, 17898/3, 17898/23, 17898/24, 17898/8, 17972/1, i 25518/13 K.O. Novi grad u površini od cca 3,8 ha.

Granicom obuhvata pored parcela prostora namenjenog za centar urbanističke zone obuhvaćen je i širi prostor sa kojeg će se realizovati saobraćajni priključci i priključci na komunalnu infrastrukturu.

Koordinatama karakterističnih prelomnih tačaka 1-9 definisan je položaj granice obuhvata plana :

1	399463.8069	107852.6588
2	399586.6681	107913.4214
3	399696.5375	107684.5978
4	399696.2860	107680.9410
5	399705.2513	107664.1156
6	399588.2483	107596.0881
7	399583.0140	107607.0241
8	399579.1172	107614.9795
9	399569.8449	107631.8061

Unutar prostora planiranog za centar urbanističke zone nalaze se parcele: 17896/1, 17896/2, kao i parcele ispod objekata 17896/37, 17896/38, 17896/39, 17896/40, 17896/41 K.O. Novi grad

1.3.OPIS POSTOJEĆEG STANJA

1.3.1.POSTOJEĆA NAMENA PROSTORA I OSNOVNE URBANISTIČKE KARAKTERISTIKE PROSTORA

Obuhvaćeni prostor je delimično priveden nameni utvrđenoj Planom generalne regulacije VII – centru urbanističke zone.

U skladu sa namenom, načinom korištenja i osnovnim urbanističkim karakteristikama prostora prostor namenjen za centar urbanističke zone podeljen je na karakteristične celine:

- Višeporodično stanovanje sa poslovanjem (A)
- kompleks predškolske ustanove “Naš biser” (B)

- Višeporodično stanovanje sa poslovanjem (A)

zastupljeno je sa dva stambeno poslovna objekta i jednim poslovnim objektom izgrađenim na zajedničkoj blokovskoj površini

Na zajedničkoj blokovskoj površini oko postojećih objekata stanovanja i poslovanja izgrađeni su sportski tereni (za košarku, odbojku i rukomet), dečije igralište, garaže u nizu, parkinzi i trafo stanica

U severozapadnom delu obuhvaćenog prostora pored Ulice Bele Bartoka izgrađena su 2 višeporodična stambeno poslovna objekta spratnosti P+2+Pk (prizemlje +2 sprata +potkrovlje). U prizemlju objekata su poslovni sadržaji, a u ostalim etažama stanovanje. Objekti su izgrađeni u nizu kao 2 lamele. Na spoju objekata u prizemlju je pešački pasaž.

Pod izgrađenim objektima izdvojene su posebne parcele.

Na zajedničkoj javnoj blokovskoj površini na prostoru između RL Ulice Bele Bartoka i građevinske linije stambeno poslovnih objekata izgrađeno je 6 garaža i 21 parking mesto tako da su zadovoljene potrebe stanara za parkiranjem.

Na severnom delu obuhvaćenog prostora na potezu uz UL. Šandora Lifke izgrađen je objekat samoposluge koji sa višeporodičnim stambeno poslovnim objektima čini objekte u prekinutom nizu.

Spratnost objekta P je (prizemlje).

Ispred samoposluge tj. u regulacionom pojasu Ul Šandora Lifke oformljen je parking za posetioce od betonskih raster ploča. 6 parking mesta i severno od terena za odbojku -10 parking mesta.

Građevinske linije izgrađenih objekata su povučene u odnosu na regulacione linije ulica.

Unutar granica plana nema zaštićenih objekata.

Kompleks predškolske ustanove "Naš biser" (B)

Na obuhvaćenom prostoru je oformljen kompleks predškolske ustanove "Naš biser" površine cca 3200m² (površina pod objektom iznosi cca 300m²). Vrtić pohađa 64 dece što je manje od optimalnog kapaciteta vrtića, tako da predškolska ustanova zadovoljava važeće standarde i normative izgrađenog odnosno slobodnog prostora u odnosu na postojeći broj dece.

Spratnost objekta predškolske ustanove je P (prizemlje).

Kompleks je ograđen transparentnom ogradom visine cca 180 cm kako je to prikazano na grafičkom prilogu 4.2.

Glavni ulaz na kompleks (kolski i pešački) je iz Ulice Eduarda Rusijana.

Severoistočno od kompleksa predškolske ustanove na javnoj površini izgrađen je parking (11 parking mesta) koji je pešačkim ulazom povezan sa kompleksom vrtića.

Jugozapadni deo bloka je neizgrađen i u okviru njega će se detaljnom razradom utvrditi sadržaji koji su neophodni za zadovoljenje svakodnevnih i povremenih potreba stanovništva urbanističke zone, utvrditi prostori za izgradnju objekata planiranih javnih i tercijarnih sadržaja i mogućnost oformljenja zone stanovanja u skladu sa mogućom zastupljenošću na nivou zone i prostornim mogućnostima i ograničenjima samog bloka.

1.3.1.1. POSTOJEĆE STANJE - BILANS POVRŠINA

Tabela 1.

NAMENA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	POVRŠINA (ha)	(%)
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE (obodne saobraćajnice)	1,40	36,45
KOMPLEKS PREDŠKOLSKE USTANOVE "Naš biser" (B)	0,32	8.33
ZAJEDNIČKA BLOKOVSKA POVRŠINA na kojoj su izgrađeni sportski tereni, dečije igralište, parkinzi, trafo stanica (A)	1,01	26.30
VIŠEPORODIČNI STAMBENO POSLOVNI OBJEKTI	0,08	2.08
NEIZGRAĐENE POVRŠINE	1,03	26.84
UKUPNO:	3,84	100%

1.3.2. POSTOJEĆA KOMUNALNA OPREMLJENOST PROSTORA

1.3.2.1. ANALIZA SAOBRAĆAJNICA

Granicom obuhvata plana obuhvaćen je prostor oivičen ulicama Bele Bartoka, Šandora Lifke, Edvarda Rusijana i Ljube Šercera. Regulacione širine navedenih ulica iznosi u ulici Edvarda Rusijana 14 m, u ulicama Bele Bartoka i Šandora Lifke 18 m dok u ulici Ljube Šercera iznosi 20 m. Ulice Bele Bartka i Ljube Šercera imaju karakter sabirne ulice, dok ulice Edvarda Rusijana i Šandora Lifke su ulice stambenog karaktera. Navedene regulacione širine ulica su dovoljne za izgradnju potrebne saobraćajne i komunalne infrastrukture.

U svim navedenim ulicama je izgrađen kolovoz nestandardne širine cca. 4.0 m, kao i pešačke staze sa jedne strane ulice širine od 1.2 do 1.5 m. U severnom delu obuhvata plana izgrađen je blok višeporodičnog stanovanja sa svim priključcima na javnu saobraćajnu mrežu i potrebnim elementima dinamičnog i stacionarnog saobraćaja u okviru bloka tj. izvan ulične mreže. U ulici Edvarda Rusijana u neposrednoj blizini obdaništa na javnoj površini van ulice izgrađen je javni parking prostor sa 10 mesta za parkiranje putničkih vozila. Pomenuti parking prostor je izuzetno koristan za obdanište jer obezbeđuje izvan ulice bezbedno parking mesto prilikom donošenja i odnošenja dece iz obdaništa.

1.3.2.2. ANALIZA I KAPACITETI JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

1.3.2.2.1. Elektroenergetska, gasovodna i telekomunikaciona mreža

Na prostoru u granicama Plana izgrađena je elektroenergetska mreža na oba naponska nivoa. Srednjenaponska mreža izvedena je na 20 kV naponskom nivou delom podzemno a delom nadzemnom, dok je gotovo cela niskonaponska mreža izvedena nadzemno. Napajanje potrošača električnom energijom obezbeđeno je putem jedne montažno-betonske trafostanice (MBTS 77) koje se nalaze na prostoru u granicama Plana, kao i delom iz susednih trafostanica koje se nalaze van postora obuhvata Plana.

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

Vrelvodna infrastruktura na predmetnom prostoru nije izgrađena, niti je planirana.

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

KDS infrastruktura na predmetnom prostoru je izgrađena zajedno sa TK infrastrukturom, i obuhvata optičke i koaksijalne kablove, optičke čvorove, kao i razvodne ormane za spoljnu montažu u kojima je smeštena KDS oprema.

1.3.2.2. Vodovodna i kanalizaciona mreža

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

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

1.3.3. ANALIZA POSTOJEĆEG JAVNOG ZELENILA

Severozapadni deo obuhvaćenog prostora oko izgrađenih objekata kao i kompleks predškolske ustanove su ozelenjeni.

U regulacijama ulica Bele Bartoka, Šandora Lifke i Eduarda Rusijana su podignuti drvoredi. Jugoistočni deo obuhvaćenog prostora je neuređen.

II PRAVILA UREĐENJA PROSTORA

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

Osnovni cilj izrade plana je privođenje prostora nameni utvrđenoj PGR – CENTRU URBANISTIČKE ZONE.

Centri urbanističkih zona su Generalnim planom Subotica – Palić do 2020 godine locirani tako da formiraju sistemsku mrežu gradskih centara kojom bi se omogućila decentralizacija gradskog centra. Izgradnjom centra urbanističke zone u MZ Mali Radanovac , centralne funkcije bi se približile čisto stambenim četvrtima čime bi se postigla bolja efikasnost u zadovoljenju osnovnih potreba stanovnika iz bliže i šire okoline.

Centar urbanističke zone „Mali Radanovac „ dimenzionisan je **Planom generalne regulacije VII za zone „Kertvaroš“ i „Novi grad“ i delove zona „Mali Radanovac“, „Radanovac“ i „Palić“ u Subotici** („Sl. list grada Subotice” br. 11/2014 i 12/2014) tako da se obezbede prostorne mogućnosti za izgradnju objekata širokog spektra funkcija .

U funkcionalnom smislu ove centre karakteriše koncentrisanje javnih i tercijarnih sadržaja koji su vezani za zadovoljenje svakodnevnih i povremenih potreba stanovništva urbanističke zone ili njenog dela.

U centru urbane zone, uz postojeće i planirane komplekse i objekte od opšteg interesa, mogu se graditi objekti za ostale namene - prateće tercijalne sadržaje u funkciji zadovoljenja svakodnevnih i povremenih potreba stanovništva urbanističke zone i šireg područja (namenjeni ugostiteljstvu, poslovanju, trgovini , komercijalnim i uslužnim delatnostima, sportu i rekreaciji, uslužnom zanatstvu i dr).

Planskim rešenjem postigla bi se racionalna organizacija i uređenje prostora namenjenog za centar urbanističke zone usklađivanjem postojećih sadržaja sa potrebama socijalnog i ekonomskog razvoja grada, dopunom zone potrebnim sadržajima javne i prateće namene koji će doprineti poboljšanju uslova stanovanja u urbanisratičkoj zoni i neposrednom okruženju.

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

Centar urbanističke zone „Mali Radanovac „ lociran je u zoni porodičnog stanovanja srednjih gustina uz saobraćajnice Edvarda Rusijana Ljube Šercera, Bele Bartoka i Šandora Lifke kojima će se obezbediti dobra saobraćajna povezanost sa svim delovima urbanističke zone kao i ostalim delovima grada .

Pored prostora namenjenih za javne objekte od opšteg interesa (predškolska ustanova, dom kulture) planom su definisani prostori za stanovanje i poslovanje .

U okviru granice obuhvata plana prema karakteristikama stambenih zgrada, gustini naseljenosti urbanističkim pokazateljima i načinu stanovanja zastupljeno je višeporodično stanovanje srednjih gustina.

Postojeće regulacione širine ulica koje ograničavaju prostor namenjen za centar urbanističke zone se zadržavaju. Planskim rešenjem se ne predviđa otvaranje novih ulica.

Planom detaljne regulacije utvrđene su fizičke strukture koje se zadržavaju i definisani su prostori za građenje novih objekata.

Građenje novih objekata unutar obuhvaćenog prostora utvrđeno je na principima usklađivanja sa karakterom ambijenta i vrednostima nasleđenih, urbanih i arhitektonskih struktura, kako u pogledu oblikovanja, dimenzija, dispozicije i tipa izgradnje, tako i u pogledu odnosa prema stvorenom okruženju.

Novoplanirani objekti su javne, poslovne i stambeno poslovne namene

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

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

“U okviru centra urbanističke zone za oformljeni kompleks predškolske ustanove pojedinačne intervencije: rekonstrukcija, adaptacija i izgradnja neophodnih sadržaja i objekata u funkciji osnovne namene kompleksa ili njegovog infrastrukturnog opremanja vršiti na osnovu pravila uređenja i građenja definisanim PGR-om uz uslov uklapanja u indekse iskorišćenosti prostora i utvrđene spratnosti kao i prema važećim propisima.

Za formiranje novog kompleksa (sadržaja) doma kulture za potrebe urbanističko – arhitektonskog oblikovanja površina javne namene propisuje se izrada Urbanističkog projekta .

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

Objekti javne namene svojom arhitekturom i oblikovanjem treba da 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, trгови i zelene površine parkovskog karaktera.

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

Planskim rešenjem sagledaće se mogućnost funkcionalnog dopunjavanja realizovanog dela bloka, mogućim namenskim objektima i sadržajima tako da se uklope u koncepciju prostornog uređenja i građenja celokupnog obuhvaćenog prostora. tako da čine povezanu i skladnu funkcionalno-namensku celinu u prostoru.

Koncepcija ozelenjavanja prostora unutar granice PDR usmerena je na povećanje zelenih površina.

2.2. OPIS I KRITERIJUMI PODELE NA KARAKTERISTIČNE CELINE I ZONE

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

Prostor unutar granice plana podeljen je na četiri zone:

- A) Postojeće višeporodično stanovanje sa poslovanjem na zajedničkoj blokovskoj površini
- B) Postojeći kompleks predškolske ustanove “Naš biser”

- C) Planirani kompleks doma kulture
- D) Planirano stanovanje sa poslovanjem

Podela zemljišta obuhvaćenog planom prema namenskim zonama sa regulacijom javnih površina – ulica i površina za javne objekte od opšteg interesa definisana na grafičkom prilog br. 4.3.

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

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

Zona A

Svi postojeći objekti se zadržavaju planskim rešenjem.

Na zajedničkoj blokovskoj površini izgrađeni su dopunski sadržaji stanovanja: pristupne saobraćajnice, parking prostori – garaže, dečje igralište, infrastrukturni objekat - trafo stanica , zelene površine i sl.

Kompatibilne namene na zajedničkoj blokovskoj površini su sport i rekreacija, zelene površine parkovskog karaktera

Zona B

Planskim rešenjem predviđena je korekcija granica postojećeg kompleksa PU "Naš biser“, sa u svemu kao na grafičkom prilogu tako da će njegova površina umesto cca 3240 m² iznositi cca 3600 m². Potrebno je izvršiti preparcelaciju i parcelaciju od delova postojećih parcela 17896/1 i 17896/2 K.O. Novi grad

U okviru postojećeg kompleksa predškolske ustanove „ Naš biser „, pojedinačne intervencije: rekonstrukcija, adaptacija i izgradnja neophodnih sadržaja i objekata u funkciji osnovne namene kompleksa ili njegovog infrastrukturnog opremanja vršit će se na osnovu pravila uređenja i građenja definisanim PDR uz uslov uklapanja u indexe izgrađenosti i iskorištenosti prostora utvrđene za kompleks obdaništa i važećim propisima i normativima za određenu namenu objekata.

Zona C

Na prostoru jugoistočno od kompleksa predškolske ustanove uz Ul Edvarda Rusijana planiran je kompleks doma kulture. Za formiranje kompleksa potrebno je - izdvojiti cca 2900m² odnosno izvršiti parcelaciju i preparcelaciju k.p. br 17896/1 i 17896/2 K.O. Novi grad. U samom kompleksu potrebno je obezbediti dovoljan broj parking mesta za putnička vozila za posetice i zaposlene.

Za kompleks doma kulture uslovljava se izrada urbanističkog projekta.

Kompatibilne namene ostali objekti javne namene koji mogu biti u svim oblicima svojine.

Zona D i D1

U jugoistočnom i jugozapadnom delu obuhvaćenog prostora na najvećem delu slobodne neizgrađene površine planirana je izgradnja višeporodičnih stambenih , stambeno poslovnih i poslovnih objekata . Poslovne sadržaje u prizemljima objekata orjentisati prema ulicama Bele Bartoka, Ljube Šercera i Edvarda Rusijana.

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

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

Izgradnja objekata u zoni stanovanja sa poslovanjem vršiće se na osnovu pravila uređenja i građenja iz PDRA.

Zone D i D1 namenjene višeporodičnom stanovanju sa poslovanjem razlikuju se po kompatibilnim namenama koje se mogu graditi u njima.

Na prostorima unutar obe zone kompatibilne namene mogu biti:

- objekti javne namene koji mogu biti u svim oblicima svojine,
 - sport i rekreacija,
 - tercijarne delatnosti – trgovina ,ugostiteljstvo , zanatstvo i usluge ,
- dok u zoni D kao kompatibilna namena dozvoljava se i izgradnja verskog objekta.

BILANS POVRŠINA

tabela 2.- PLANIRANO STANJE

NAMENA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	POVRŠINA (ha)	(%)
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE (obodne saobraćajnice)	1,34	34.90
JAVNI OBJEKTI OD OPŠTEG INTERESA Predškolska ustanova “Naš biser “ Dom kulture	0.65 0,36 0,29	16.92
ZAJEDNIČKA BLOKOVSKA POVRŠINA na kojoj su izgrađeni sportski tereni, dečije igralište, parkinzi, trafo stanica (A)	0.97	25.26
VIŠEPORODIČNI STAMBENO POSLOVNI OBJEKTI u zoni A	0.08	2.09
ZONA STANOVANJA I POSLOVANJA	0.80	20.83
UKUPNO:	3,84	100%

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

Prostor obuhvaćen planom, prema preovlađujućoj nameni, a u skladu sa svojim specifičnostima podeljen je na sledeće urbanističke - **namenske podceline - zone** :

- **ZONE JAVNE NAMENE** u okviru koje su:

A) zajednička blokovska površina oko izgrađenih objekata na kojoj su izgrađeni sportski tereni, parkinzi , garaže, trafo stanica i uređeni dečje igralište i zelena površina parkovskog karaktera

B) Postojeći kompleks predškolske ustanove “Naš biser “

C) Planirani kompleks doma kulture

● **ZONE OSTALE NAMENE**

D, D1) Stanovanje sa poslovanjem (višeoporodično stanovanje srednjih gustina)

2.4.1. POPIS PARCELA I OPIS LOKACIJA ZA JAVNE POVRŠINE, SADRŽAJE I OBJEKTE

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

PDR za površine javne namene predviđeni su (u svemu kao na grafičkom prilogu br. 4.4. Regulaciono – nivelacioni plan sa analitičko –geodetskim elementima za obeležavanje):

- Kompleks PU "Naš biser " - potrebno je izvršiti preparcelaciju i parcelaciju k.p. br 17896/1 i 17896/2 K.O. Novi grad u površini od cca 3600 m²
- Kompleks doma kulture- za formiranje kompleksa potrebno je - izdvojiti cca 2900m² odnosno izvršiti preparcelaciju i parcelaciju od delova postojećih parcela k.p. br 17896/1 i 17896/2 K.O. Novi grad
- Zajednička blokovska površina oko izgrađenih objekata u bloku “ A” deo kp. br. 17896/2

Planskim rešenjem regulacije postojećih obodnih ulica (Šandora Lifke, Edvarda Rusijana , Ljube Šercera I Bele Bartoka) se zadržavaju .

2.4.2. ELEMENTI ZA PARCELACIJU GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA NAMENJENOG ZA JAVNE POVRŠINE

Razgraničenje građevinskog zemljišta sa geodetskim elementima za obeležavanje parcela namenjenog za javne površine izvršeno je utvrđivanjem granica koje određuju regulacione linije obodnih ulica i kompleksa javne namene (predškolska ustanova, dom kulture) i zajedničke blokovske površine A od parcela građevinskog zemljišta za ostale namene definisane na graf. prilogu br. 4. 4. Regulaciono – nivelacioni plan sa analitičko –geodetskim elementima za obeležavanje.

Analitičko-geodetski podaci za obeležavanje granica građevinskog zemljišta namenjenog za javne površine i izgradnju objekata javne namene utvrđeni su udaljenostima od postojećih regulacionih i međnih linija ili koordinatama prelomnih tačaka u svemu kao na grafičkom prilogu 4.4.

R1	399558.053	107785.269
R2	399581.628	107736.255
R3	399593.170	107741.812
R4	399616.537	107693.129

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

2.5.1. OBJEKTI JAVNE NAMENE

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

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

Planom detaljne regulacije u skladu sa urbanističkim normativima i standardima za određene delatnosti, prema predviđenom broju stanovnika koji gravitiraju ovom centru urbanističke zone i radijusu opsluživanja kojim se obezbeđuje ravnomerna pokrivenost svih delova grada, uz postojeći kompleks predškolske ustanove „Naš biser“ koji se Planom zadržava uz korekciju postojećih granica kompleksa(3600m²) planiran je i novi prostori od 2900 m² za izgradnju objekta kulture.

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

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

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

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

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

PREDŠKOLSKA USTANOVA

Na području unutar granice PDR izgrađena je predškolska ustanova „Naš biser“

Tabela 3.

BLOK	NAZIV PREDŠKOLSKE USTANOVE	BR. DECE	BR. GRUPA	POVRŠ OBJEKTA	POVRŠ KOMPLEKSA	POVRŠ. OBJEKTA PO DETETU	POVRŠ. KOMPLEKSA PO DETETU
A	„Naš biser“	64	2	300m ²	3600m ²	4,68	56.25

Predškolska ustanova "Naš biser" zadovoljava važeće standarde i normative u pogledu izgrađenog, odnosno slobodnog prostora po detetu. Planskim rešenjem predviđa se korekcija postojećih granica kompleksa sa njegove severoistočne strane do regulacione linije Ul. Edvarda Rusijana I jugoistočne strane u svemu kao na grafičkom prilogu br.4.4.

OBJEKAT KULTURE

Jugoistočno od kompleksa PU uz ulicu Edvarda Rusijana predviđen je prostor od 2900m² za izgradnju doma kulture (zona C).

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

TRAFOSTANICE

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

BILANS POVRŠINA LOKACIJA ZA IZGRADNJU JAVNIH OBJEKATA

Tabela 4.

JAVNI OBJEKTI OD OPŠTEG INTERESA u bloku A	Pov. u ha
PU "Naš biser"	0.36
Dom Kulture	0.29
UKUPNO	0.65

2.5.2. SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

Planskim rešenjem se regulacione širine ulica obuhvaćenih planom zadržavaju. S obzirom na rang saobraćajnica u regulacionoj širini ulica planirana je izgradnja kolovoza sa asfaltnim zastorom širine 5.5 m da bi bili zadovoljeni uslovi za nesmetani dvosmerni saobraćaj. Planira se i izgradnja trotoara u svim navedenim ulicama širine 2.0 m kako je to prikazano na grafičkom prilogu.

Izgradnju parkinga za sopstvene potrebe planirati na sopstvenim katastarskim parcelama u broju koji odgovara nameni i potrebama korisnika. U obuhvatu plana planirana je izgradnja novih javnih parkinga u regulacionim pojasima Ulica Ljube Šercera i Šandora Lifke. U Ul. Ljube Šercera parking mesta planirana su paralelno sa kolovozom kako je to prikazano na grafičkom prilogu 4.4.

Ukoliko se ukaže potreba za izgradnjom parking mesta u Ul. Šandora Lifke pored 6 postojećih PM ispred samoposluge mogu se izgraditi parking mesta standardne veličine ukoliko ima dovoljno prostora za izgradnju, vodeći računa o postojećem zelenilu.

U regulacionim širinama ulica u obuhvatu plana moguća je izgradnja biciklističkih staza i autobuskih stajališta ukoliko se ukaže potreba za njihovom izgradnjom.

2.5.3. JAVNE ZELENE POVRŠINE

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

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

- A. Javne zelene površine parkovskog karaktera na zajedničkoj blokovskoj površini u zoni "A"
- B. Ulično zelenilo
- C. Zelenilo oko javnih objekata

A) *Zelene površine parkovskog karaktera*

U delu bloka A nalaze se postojeće zelene površine parkovskog karaktera koje se po potrebi mogu rekonstruisati i dopuniti sa mogućnošću uređenja sportskih i dečijih igrališta, uz sadržaje za odmor i relaksaciju odraslih lica (pešačke staze, klupe, uređeni pešački platoi ...)

Prilikom obnavljanja i dopunjavanja zelenila predlaže se sadnja sledećih vrsta dendrološkog materijala:

- Acer sp.* - javori
- Aesculus hippocastanum* - divlji kesten
- Betula verrucosa* - breza
- Brousonetia papyrifera* - papirovac
- Cedrus atlantica* - atlantski kedar
- Celtis occidentalis* - američki koprivic
- Cotoneaster sp.* - dunjarice
- Koelreuteria paniculata* - kelreuterija
- Mahonia aljuiifolium* - mahonija
- Pinus nigra* - crni bor
- Spiraea sp.* - surčica
- Tilia sp.* - lipe
- Ulnus sibirica* - sibirski brest
- Ljuercus robur* - hrast lužnjak

Preporučljiv odnos listopadnih i zimzelenih jedinki je 1:3.

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.

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

Kod podizanja drvoreda koristiti sledeći sadni materijal:

Acer sp. - javori

Celtis occidentalis - američki koprivić

Fraxinus augustifolia - poljski jasen

Koelreuteria paniculata - kelreuterija

Tilia argentea - srebrna lipa

LJuerqus robur pyramidalis - piramidalni hrast odnosno posebno oblikovane sadnice za drvored

Crataegus sp. - glogovi

Hibiscus syriacus - hibisk itd.

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

C) Zelenilo oko javnih objekata

U ovu grupu spadaju zelenilo predškolske ustanove i doma kulture.

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

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

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

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

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

2.6.URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA MREŽE JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

U okviru građevinskog zemljišta javne namene - postojeća regulacija ulice planirana je izgradnja saobraćajne infrastrukture (kolovoz, trotoar, hortikulturalna uređenja slobodnih površina - javne zelene površine, parkinzi...) 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.

2.6.1. ELEKTROENERGETSKA, GASOVODNA I TELEKOMUNIKACIONA MREŽA

Elektroenergetska mreža

Prema podacima iz Prethodnih uslova i mišljenja za potrebe izrade Plana detaljne regulacije za centar urbanističke zone M.Z. „Mali Radanovac“ između ulice Bele Bartoka, Ljube Šercera, Edvarda Rusijana i Šandora Lifke u Subotici, pod brojem **87.1.0.0.-D.07.09.-2020/** od 11.01.2016. godine koje je dostavila **EPS DISTRIBUCIJA**, posmatrano područje ima rešeno snabdevanje električnom energijom za traženu snagu.

Osnovni objekat za snabdevanje je transformatorska stanica TS 110/20 kV „Subotica-2“.

Planirani sadržaji će se napajati el. energijom iz postojeće distributivne trafostanice MBTS-77 ili nove trafostanice, u zavisnosti od tražene snage.

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

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

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

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

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

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

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

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

Kod izbora lokacije TS voditi računa o sledećem:

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

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

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

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

Gasovodna mreža

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

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

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 za zakonskim odredbama.

Za potrebe izrade Plana detaljne regulacije pribavljeni su Prethodni uslovi i mišljenje na koncept Plana detaljne regulacije od strane **JKP „SUBOTICAGAS“** iz Subotice, Jovana Mikića 58, izdati pod brojem **11-1/16** od dana 08.12.2015. godine.

Prema Prethodnim uslovima i mišljenju na Plan detaljne regulacije za centar urbanističke zone „Mali Radanovac“ između ulica Bele Bartoka, Ljube Šercera, Edvarda Rusijana i Šandora Lifke u Subotici, dostavljenih od strane **JKP „SUBOTIČKA TOPLANA“** iz Subotice, Segedinski put 22, pod brojem **37-1/16** od 08.01.2016. godine, na predmetnom prostoru ne postoji izgrađena, niti je planirana izgradnja vrelovodna mreže.

Telekomunikaciona mreža

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

- koridora kablovske TK kanalizacije i glavnih kablova
- ostali TK objekata (izvodi, ulični kabineti, kontejneri)

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

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

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

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

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

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

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

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

Za potrebe izrade Plana detaljne regulacije pribavljeni su 19.01.2016. godine od **TELEKOMA SRBIJE, REGIJA NOVI SAD, I. J. SUBOTICA**, iz Subotice, Prvomajska 2-4 Prethodni uslovi i mišljenje na koncept Plana detaljne regulacije za centar urbanističke zone „Mali Radanovac“ između ulica Bele Bartoka, Ljube Šercera, Edvarda Rusijana i Šandora Lifke u Subotici, pod brojem **2148/2 JB**.

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

- optički i koaksijalni kablovi,
- optički čvor – na uglu ulica Ljube Šercera i Edvarda Rusijana,
- razvodni ormani za spoljnu montažu u kojima je smeštena KDS oprema.

U narednom periodu (period očekivanog trajanja PDR-a), planirano je polaganje optičkih i koakcijalnih kablova u rov i postavljanje optičkih čvorova.

Takođe je planirano i redovno investiciono održavanje u koje spada uključenje novih korisnika, redovno tekuće održavanje i dalja segmentacija mreže u zavisnosti od potreba.

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

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

Za potrebe izrade Plana detaljne regulacije pribavljeni su 11.01.2016. godine od **JP „POŠTA SRBIJE“ RJ „POŠTA NET“**, iz Beograda, Katićeva 14-18 Prethodni uslovi i mišljenje na Plan detaljne regulacije za centar urbanističke zone „Mali Radanovac“ između ulica Bele Bartoka, Ljube Šercera, Edvarda Rusijana i Šandora Lifke u Subotici, pod brojem **2016-1264/2**.

2.6.2. VODOVODNA I KANALIZACIONA MREŽA

Vodosnabdevanje i protivpožarna zaštita objekata je obezbeđena priključenjem na postojeću javnu vodovodnu mrežu izgrađenu duž obodnih ulica: Bele Bartoka (AC 100), Lifka Šandora (AC 80), Edvarda Rusijana (AC 80) i Ljube Šercera (AC 80). Postojeća vodovodna mreža je povezana u prsten.

Planski razvoj javne vodovodne mreže se vrši na osnovu Studije izbora sistema vodosnabdevanja naselja Subotica, Palić i Kelebija- varijanta II (elaborat urađen od strane JKP "Vodovod i kanalizacija" i Zavoda za vodoprivredu iz Subotice u novembru 2007. godine). Na osnovu ove Studije, na predmetnoj teritoriji nije predviđena izgradnja magistralnih cevovoda. Postojeća mreža po kapacitetu zadovoljava potrebe sanitarne i protivpožarne potrošnje postojećih i planiranih potrošača. Po kvalitetu cevnog materijala, predmetnu mrežu je potrebno zameniti, jer je izgrađena od azbest-cementnih cevi.

Javna kanalizaciona mreža za odvođenje sanitarno-fekalnih i atmosferskih voda je izgrađena duž obodnih ulica: Bele Bartoka (AC 300), Lifka Šandora (AC 300), Edvarda Rusijana (PVC 250) i Ljube Šercera (AC 500). Navedena kanalizaciona mreža pripada slivu kolektora VII, sem kanala na uglu ulica Bele Bartoka i Šandora Lifke, koji je krak sliva kolektora K VI.

Postojeća javna kanalizaciona mreža je izgrađena u skladu sa koncepcijom razvoja kanalizacije sliva kolektora VI i VII. Po ovoj koncepciji postojeća kanalizaciona mreža je dimenzionisana da prihvati sve sanitarne otpadne vode postojećih i planiranih potrošača, kao i atmosferske vode sa pripadajućeg sliva sa merodavnom količinom padavina od 90 l/s/ha i koeficijentom oticaja 0,2. Sistem kanalsanja je mešoviti (opšti). Sve prikupljene otpadne vode se transportuju do gradskog uređaja za prečišćavanje otpadnih voda (UPOV).

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

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

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

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

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

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

Planom se ne predviđa otvaranje novih ulica, a utvrđuju se regulacione linije za :

- Kompleks predškolske ustanove (zona B)
- Kompleks doma kulture (zona C)
- zajedničku blokovsku površinu (zona A)

RAZGRANIČENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA sa geodetskim elementima za obeležavanje parcela (koordinatama prelomnih tačaka) namenjenog za javne površine izvršeno je utvrđivanjem granica koje određuju regulacione linije ulica i javnih površina definisane u graf. prilogu br. 4.4.- Regulaciono – nivelacioni plan sa analitičko – geodetskim elementima za obeležavanje

U slučaju neusaglašenosti brojeva navedenih parcela i brojeva parcela na grafičkom prikazu važi grafički prilog.4.2.

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

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

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

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

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

2.9 USLOVI ZAŠTITE PROSTORA

2.9.1. USLOVI I MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA

Prema uslovima **Međuopštinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture Subotica broj 3-2/12** od 26.02.2016. na području obuhvaćenom planom nema zaštićenih kulturnih dobara niti objekata pod prethodnom zaštitom. Na ovom prostoru nije utvrđeno postojanje arheološkog nalazišta.

Ako se u toku izvođenja građevinskih i drugih radova na navedenom području naiđe na arheološka nalazišta, izvođač radova je dužan da odmah obustavi radove i obavesti nadležni Zavod za zaštitu spomenika kulture kako bi se obavili zaštitni arheološki radovi (Član 109 Zakona o kulturnim radovima Sl.glasnik RS br 71/94) .

2.9.2. USLOVI I MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE I ŽIVOTA I ZDRAVLJA LJUDI

Sastavni deo Odluke o izradi Plana detaljne regulacije za centar urbanističke zone MZ „Mali Radanovac „, između ulica Bele Bartoka, Ljube Šercera, Edvarda Rusijana i Šandora Lifke broj I-00-350-57/201 ("Službeni list Grada Subotica", broj 38/15) je Rešenje Gradske uprave Grada Subotice – Sekretarijata za građevinarstvo broj: IV-05-350-40,1/2015 od 01.10.2015. godine, o nepristupanju izradi strateške procene uticaja na životnu sredinu.

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

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

U cilju sprečavanja ugrožavanja životne sredine potrebno je:

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

2.9.3. USLOVI ZA ZAŠTITU OD POŽARA, ELEMENTARNIH NEPOGODA, TEHNIČKO - TEHNOLOŠKIH NESREĆA I RATNIH DEJSTAVA

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

- **Zakona o zaštiti od požara** ("Službeni list RS" br. 111/2009, 20/2015)

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

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

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

Područje Subotice spada u zonu ugroženu zemljotresima jačine VIII MCS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.9.4. USLOVI ZA EVAKUACIJU OTPADA

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

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

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

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

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

Prilazni putevi do mesta gde se planira držanje posuda za čuvanje i sakupljanje otpada treba da budu dvosmerni za saobraćaj specijalnih vozila za odvoz otpada, maksimalnog opterećenja do 10 t, širine do 2,5 m i dužine do 12 m.

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

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

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

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

Javne prostore, saobraćajne i pešačke površine, prilaze do objekata i projektovanje objekata kako novoplaniranih tako i objekata koji se rekonstruišu (stambenih, objekata za javno korišćenje i dr.), planirati u skladu sa odredbama:

- Zakona o sprečavanju diskriminacije osoba sa invaliditetom („Sl glasnik RS“ br. 33/2006) i
- Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama ("Sl. glasnik RS", br. 22/2015).

2.11. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE

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

- prilikom projektovanja voditi računa o obliku, položaju i povoljnoj orijentaciji objekata, kao i o uticaju vetra na lokaciji;
- koristiti klasične i savremene termoizolacione materijale prilikom izgradnje objekata za boravak ljudi (polistireni, mineralne vune, poliuretani, kombinovani materijali, drvo, trska i dr.);
- u instalacijama osvetljenja u objektima i u instalacijama spoljne i dekorativne rasvete upotrebljavati energetska efikasna rasvetna tela.
- postavljati solarne panele (fotonaponske module i toplotne kolektore) kao samostojeće, fasadne i krovne elemente gde tehničke mogućnosti to dozvoljavaju;

- razmotriti mogućnost postavljanja tzv. zelenih krovova i fasada, kao i korišćenje atmosferskih voda;
- razmotriti mogućnost ugradnje automatskog sistema za regulisanje potrošnje svih energetske uređaja u objektu.

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

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

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

Obavezujuća je primena:

- Pravilnika o energetske efikasnosti zgrada ("Sl.gl. RS " br.61/2011), kojim se bliže propisuju energetska svojstva i način izračunavanja toplotnih svojstava objekata visokogradnje, kao i energetske zahtevi za nove i postojeće objekte.
- Pravilnika o uslovima, sadržaju i načinu izdavanja sertifikata o energetske svojstvima zgrada (Sl.gl. RS 61/2011 i 3/2012).

III PRAVILA GRAĐENJA

Pravila građenja utvrđena Planom detaljne regulacije bazirana su na pravilima građenja u donetom planu generalne regulacije „VII“ za zone „Kertvaroš“ i „Novi grad“ i delove zona „Mali Radanovac“, „Radanovac“ i „Palić“ u Subotici i definisana su za kompleks predškolske ustanove i izgradnju na zajedničkoj blokovskoj površini u zoni A, izgradnju objekata u zoni „ D „ stanovanja sa poslovanjem kao i izgradnju mreže i objekata javne infrastrukture za koju nije utvrđena dalja razrada urbanističkim projektom.

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

3.1. URBANISTIČKI USLOVI I PRAVILA GRAĐENJA PO ZONAMA

3.1.1. ZONA JAVNE NAMENE

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

Planskim rešenjem za komplekse javnih objekata od opšteg interesa rezervisan je prostor od 0.65ha.

Javne službe se razvijaju i planiraju prema normativima i standardima koji su utvrđeni odgovarajućim propisima za određene oblasti – delatnosti javnog karaktera i predviđenom broju stanovnika koji gravitiraju ovom centru urbanističke zone .

Kompleks predškolske ustanove “ Naš biser,,

Planskim rešenjem predviđena je korekcija granice kompleksa sa severoistočne strane do regulacije sa Ul Edvarda Rusijana i jugoistočne strane u svemu kao na grafičkom prilogu br. 4.3.

U okviru postojećeg kompleksa PU „Naš biser,, pojedinačne intervencije: rekonstrukcija, adaptacija i izgradnja neophodnih sadržaja i objekata u funkciji osnovne namene kompleksa ili njegovog infrastrukturnog opremanja vršit će se na osnovu pravila uređenja i građenja definisanim PDR uz uslov uklapanja u indexe izgrađenosti i iskorištenosti prostora utvrđene za kompleks vrtića i važećim propisima i normativima za određenu namenu objekata.

Postojeći objekat predškolske ustanove je spratnosti P (prizemlje). Na ovom objektu dozvoljava se nadogradnja etaže iznad cele površine horizontalnog gabarita. P+Pk - P+1 (prizemlje+sprat ili potkrovlje).

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

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

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

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

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

Kota prizemlja objekata ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno treba da je u odnosu na nultu kotu objekta viša za min. 15 cm. a najviše 1,20 m ukoliko se 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 objekta, po pravilu rešavati u kompleksu, u skladu sa uslovima priključka na javnu saobraćajnicu. Dok se parkinzi za posetioce mogu obezbediti i na zajedničkoj blovskoj površini – zona A prema planskom rešenju. Od ukupnog broja planiranih parking mesta za korisnike 10% obezbediti za parkiranje vozila lica sa invaliditetom. Smeštaj vozila zaposlenih u sklopu kompleksa, rešavati isključivo na pripadajućoj parceli, u skladu sa uslovima organizacije i uređenja prostora parcele.

Kompleks obdaništa ograditi transparentnom ogradom radi kontrolisanog pristupa korisnika visine do 1.4 m.

jasleni uzrast (1-3 godine)

- radijus opsluživanja 600m
- broj dece 4% od ukupnog broja stanovnika
- obuhvat 40%
- kapacitet do 80 dece po grupi 10-15 deteta.
- površina kompleksa 25 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
- jedno PM na 70 m² korisnog prostora

• **Dom kulture**

Dom kulture se planira jugoistočno od kompleksa predškolske ustanove uz Ul Edvarda Rusijana na površini od 2900m².

Dozvoljena spratnost je P+1+Pk (prizemlje + 1 sprat + potkrovlje)

Za prostor namenjen kompleksu doma kulture obavezna je dalja razrada, odnosno izrada Urbanističkog projekta uz uslov da stepen zauzetosti parcele-kompleksa bude 40%, a indeks izgrađenosti do 1.0.

Kompatibilne namene u zoni C : ostali objekti javne namene koji mogu biti u svim oblicima svojine, poslovanje, trgovina, ugostiteljstvo, zanatstvo i usluge.

Dozvoljava se i privatna inicijativa u izgradnji objekata javne namene ali se i u tom slučaju moraju ispoštovati RL, urbanistički parametri i važeći normativi u zavisnosti od konkretne namene planiranog objekta.

U objektu doma kulture mogu se planirati : višenamenska sala za prikazivanje pozorišnih i filmskih predstava , književne večeri, svečanosti, muzičko scenski program, modne revije, festivale, tribine, probe i nastupe folklor, galerijski prostor, prostor za okupljanje mladih kao i ostale funkcije vezane za kulturna dešavanja .Osim kreiranja i prezentacije kulturno umetničkih programa u domu kulture mogu se organizovati seminari, sajmovi, komercijalne prezentacije. Dom kulture bi svojim programskim aktivnostima unapredio značaj kulturnih vrednosti ne samo na nivou urbanističke zone nego i na nivou grada.

U objektu doma kulture mogu se predvideti i prostorije MZ “ Mali Radanovac.”

Dozvoljava se i privatna inicijativa u ovoj oblasti za sve napred navedene, kao i sve druge objekte javne namene , ali se i u tom slučaju moraju ispoštovati RL, urbanistički parametri i važeći normativi u zavisnosti od konkretne namene planiranog objekta.

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

3.1.2. ZONA VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA SA POSLOVANJEM

Postojeće višeporodično stanovanje sa poslovanjem u zoni A

Ispod postojećih izgrađenih objekata na parceli bloka izdvojene su parcele pod gabaritima objekata dok preostale slobodne neizgrađene površine čine zajedničku blokovsku površinu namenjenu za uređenje saobraćajnih pristupa, parkinga, garaža, pešačkih staza, dečijih igrališta, sportskih terena, izgradnju skloništa za zaštitu od ratnih dejstava i zelene površine.

Nedostajući sadržaji stanovanja na zajedničkoj blokovskoj površini realizovaće se na osnovu lokacijske dozvole.

Postojeći tereni se mogu presvući savremenim materijalima za sportske podloge za otvorene terene i opremiti sa pratećom opremom u zavisnosti od vrste sporta (košarka, odbojka, mali fudbal) od najsavremenijih materijala (aluminijuma..) koji pružaju neograničenu trajnost i veoma su laki za održavanje. U zavisnosti od raspoloživog prostora i potreba stanovnika mogu se pored postojećih terena izgraditi boćalište, veliki šah, mini golf, atletske staze...

Postojeće dečije igralište obogatiti rekvizitima po najvišim svetskim standardima vodeći računa o bezbednosti dece sa tzv „safety“ podlogama.

Planirano višeporodično stanovanje sa poslovanjem u zonama D i D1

Na jugoistoistočnom i jugozapadnom delu prostora unutar granice obuhvata plana na površini od 0,84 ha planirano je višeporodično stanovanje sa poslovanjem .

Izgradnja objekata u zonama D i D1 vršiće se na osnovu pravila uređenja i građenja iz Plana detaljne regulacije .

Namena planiranih objekata je stambena, stambenoposlovna ili poslovna.

Delatnosti koje se mogu planirati u zoni u sklopu višeporodičnih stambeno-poslovnih i poslovnih objekata su tercijarne i neprivredne delatnosti koje ne utiču negativno na životnu sredinu (robno tržno snabdevački, komercijalni, ugostiteljski, poslovno administrativni sadržaji...)

Dozvoljene delatnosti su :

- **trgovine** (prodavnice za prodaju prehrambene i robe široke potrošnje i dr.),
- **uslužnog zanatstva** (pekarske, poslastičarske, obućarske, krojačke, frizerske, fotografske radnje i druge zanatske radnje),
- **uslužnih delatnosti** (knjižara, kopirnica, videoteka, hemijske čistionice i dr.),
- **ugostiteljstva** (taverna, pansion, restoran, caffè 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 biro)
- poljoprivredna apoteka, veterinarska ambulante za kućne ljubimce i sl.,
- i druge delatnosti uz uslov da ne ugrožavaju okolinu, životnu sredinu i uslove stanovanja; bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, odnosno da su predviđene mere kojima se u potpunosti obezbeđuje okolina od zagađenja, da imaju obezbeđene uslove priključka na komunalnu infrastrukturnu mrežu, i da se u skladu sa namenom i kapacitetima može obezbediti potreban, propisan broj parking mesta za korisnike.
- U centru urbanističke na parcelama namenjenim poslovanju predvideti uglavnom, tercijarne i neprivredne delatnosti koje ne utiču negativno na životnu sredinu (robno tržišno snabdevački, komercijalni, ugostiteljski, poslovno administrativni sadržaji...).

Delatnosti koje su zabranjene u zoni višeporodičnog stanovanja

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

Namena objekata

U zoni VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA dozvoljeno je građenje sledećih objekata:

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

Poslovanje u stambeno-poslovnim objektima može biti zastupljeno do max. 40%. POSLOVNI objekat (može se graditi samo kao jedinstven objekat na parceli)

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

- DRUGI objekti na parceli

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

Građevinske parcele treba oformiti tako da se ispune sledeći uslovi:

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

Planirane građ. parcele unutar zone „D“ i „D1“ moraju imati min. širinu ul. fronta **20,0m**, dok je preporučena širina parcele 30,0m.

Minimalna veličina parcele u zoni planiranog višeporodičnog stanovanja sa poslovanjem je **1000m²**.

Ugaone građevinske parcele u bloku moraju imati veću površinu min **1500 m²**, širina uličnog fronta parcele mora iznositi **min 30,0 m**, odnosno 45,0 m.

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

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

Ukoliko postoji interes investitora da ceo blok gradi istovremeno neophodno je formirati građevinsku parcelu od cca 7900 m², čije granice su granice regulacije javnih površina, a gabariti objekata se formiraju tako da čine poluzatvoren blok prema planskom rešenju do 55% izgrađenosti. Prilikom projektovanja bloka kao celine posebno voditi računa o stvaranju novog ambijenta i identiteta prostora.

Načini postavljanja objekata

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

Maksimalna dubina osnovnog gabarita stambenog i stambeno poslovnog objekta bez ispada je 14,0 m. Dozvoljena odstupanja su do maksimum 5%.

Maksimalna dubina osnovnog gabarita poslovnog objekta može biti veća s tim da se ispoštuju urbanistički parametri definisani za poslovne objekte u zoni „D“, i „D1“

Ulična građevinska linija (planiranih višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata) je udaljena za 19.0 m od regulacije Ul. Bele Bartoka i 5.0 m u odnosu na regulacione linije ulica Ljube Šercera i Edvarda Rusijana, ali je radi dobijanja razuđenosti uličnih fasada umesto neprekidnog monotonog fasadnog plata dozvoljeno povlačenje ulične GL prizemlja u odnosu na građevinsku liniju do 5,0 m s tim da se urb. pokazatelji moraju ispoštovati. U tom slučaju i dvorišna građevinska linija se translatorno pomera za 5,0 m.

Na grafičkom prilogu 4.3. definisane su minimalne udaljenosti građevinske od regulacione linije, a tačne udaljenosti GL od RGL utvrđiće se Lokacijskim uslovima.

Na prostoru između regulacione linije Bele Bartoka i građevinske linije mogu se planirati parkinzi ili zelene površine.

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

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

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

Dozvoljava se izgradnja objekata na međama koje se poklapaju sa regulacionim linijama kompleksa predškolske ustanove i javne blokovske površine – zona A.

Na prostoru zone D1 dozvoljava se izgradnja objekata i na međi prema zoni D.

Indeksi zauzetosti i indeksi izgrađenosti

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

Tabela 5.

URBANISTIČKI POKAZATELJI	VIŠEPORODIČNO STANOVANJE SREDNJIH GUSTINA
GUSTINA NASELJENOSTI	100-200 st/ha
MAX.INDEKS ZAUZETOSTI za središnje parcele	max. 40%
MAX.INDEKS ZAUZETOSTI za ugaone parcele	max. 50%

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

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

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

Planom su utvrđene optimalne vrednosti površina i to :

- 40 %** pod objektima,
- 30 %** saobraćajne površine i
- 30 %** zelenilo.

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

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

Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata

Maksimalna spratnost stambenih objekata u zoni VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA je P+2+Pk (prizemlje + dva sprata + potkrovlje).

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

Visina višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata

Visine novih objekata definisane su brojem nadzemnih etaža.

Visina objekta - rastojanje od nulte kote terena do kote strehe, za 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

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

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

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

Utvrdjivanje kote prizemlja

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

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

Savladavanje visinske razlike se rešava denivelacijom unutar objekta.

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

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

Najmanja dozvoljena međusobna udaljenost objekata

Planirani objekti se grade uz postojeće objekte ukoliko oni na bočnim stranama nemaju otvore tako da sa njima čine niz. Ukoliko postojeći objekat na bočnom zidu ima otvore za dnevno osvetljenje udaljenost između objekata je najmanje polovinu visine višeg objekta, a min. 5,00 m. Udaljenost se

može smanjiti na jednu četvrtinu visine višeg objekta ako se na naspramnim fasadama objekata ne nalaze otvori stambenih prostorija (kao i otvori ateljea i poslovnih prostorija). Objekat ne sme zaklanjati direktno osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

Drugi objekat na parceli

- garaže
- infrastrukturni objekti
- Nije dozvoljeno ograđivanje parcela prema ulici, ne računajući ograde od živice u sklopu uređenja zelenih površina. Kod fazne realizacije dozvoljava se ograđivanje građevinskih parcela sa 3 dvorišne strane transparentnom ogradom visine maksimalno 1,6 m do privođenja bloka nameni.

U okviru dvorišta namenjenih korišćenju stanara mogu se planirati dečija igrališta sa 2.6 m² po korisniku računajući da će 50 % dece iz bloka koristiti ova igrališta.

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

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

Visoko prizemlje - za stambene ili poslovne

Sprat - za stambene, izuzetno administrativno-poslovne

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

Umesto potkrovnog 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)

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

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

Uslovi za pristup parceli i parkiranje vozila

- Parkiranje vozila planirano je u zajedničkim dvorištima stanara koje formiraju planirani objekti.
- Na prostoru između regulacione linije Ulice Bele Bartoka i građevinske linije mogu se planirati parkinzi.
- Uslovi za obezbeđenje prostora za parkiranje vozila na sopstvenoj građevinskoj parceli su:

- najmanji broj parking mesta je jedno parking mesto po stambenoj jedinici. U skladu sa Pravilnikom o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova (Sl. glasnik RS br. 58/12).
 - Za poslovne, objekte 1 parking ili garažno mesto na 70,0 m² korisne površine.
 - Broj potrebnih parking mesta utvrdit će se na osnovu namene i vrste delatnosti, i to po jedno parking ili garažno mesto (u daljem tekstu: PM), na sledeći način:
 - banka, zdravstvena, poslovna, obrazovna ili administrativna ustanova - 1 PM na 70m² korisnog prostora;
 - pošta - 1 PM na 150m² korisnog prostora;
 - trgovina na malo - 1 PM na 100m² korisnog prostora;
 - za komercijalne, trgovačke, mega markete - 1 PM na 200m² korisnog prostora;
 - ugostiteljski objekat - 1 PM na koristan prostor za 8 stolica;
 - hotelijerska ustanova - 1 PM na koristan prostor za 10 kreveta;
 - Smeštaj vozila – kamiona i radnih mašina za utovar i istovar (viljuškari i dr.) koje su neophodne za obavljanje poslovne delatnosti planirane u sklopu poslovnih objekata unutar Plana, rešavati isključivo na pripadajućoj parceli, u skladu sa uslovima organizacije i uređenja parcele.
 - Ukoliko investitor ne može da ispuni gore navedeni uslov primenjuje se uslov da se max. 50% parking ili garažnih mesta može obezbediti na javnom parkingu ili u javnoj garaži u skladu sa Odlukom o utvrđivanju naknade za uređivanje građevinskog zemljišta („Sl. list grada Subotice“ br. 29/2012 i 46/2012).
 - Parkinge popločati perforiranim pločama.
- Pozicija pasaža nije definisana već će se oni predvideti Lokacijskom dozvolom.
- Za pristup objektu moraju se ispoštovati uslovi za neometano kretanje starih, hendikepiranih i invalidnih lica

Uslovi za izgradnju parking garaža u zonama višeporodičnog stanovanja

Garaže višeporodičnih stambenih, stambeno poslovnih i poslovnih objekata mogu se planirati:

- nadzemno na građevinskoj parceli kao samostalni objekti
 - podzemno ispod objekta i izvan gabarita objekta u površini cele parcele
 - u sklopu prizemne (suterenske) etaže, isključivo sa dvorišne strane objekta,
 - Predlogom planskog rešenja moguća je izgradnja podzemne garaže na ostalom prostoru 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 računavaju se pri utvrđivanju indeksa izgrađenosti. 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 Lokacijskom dozvolom
- 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. Dozvoljava se faznost u izgradnji garaža i parking prostora s tim da u konačnoj realizaciji obrazuju jedinstvenu skladnu saobraćajno-funkcionlnu i oblikovnu celinu.

3.2.USLOVI ZA IZGRADNJU MOGUĆIH KOMPATIBILNIH NAMENA

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

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

Na grafičkom prilogu br. 4.4. definisane su minimalne udaljenosti građevinskih od regulacionih linija , za sve kompatibilne namene udaljenost može biti veća i definišaće se prilikom izrade Urbanističkog projekta.

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

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

● **OBJEKTI JAVNE NAMENE** – moguća kompatibilna namena u zonama „C“ , „D“ i „D1“

Umesto planiranog doma kulture na prostoru zone “C” mogu se graditi i ostali objekti javne namene koji mogu biti u svim oblicima svojine.

Opšti uslovi za izgradnju objekata javne namene:

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

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

Za planirane ostale objekte javne namene koji mogu biti u svim oblicima svojine u okviru zona "C", "D" "I" "D1" utvrđuju se sledeći urbanistički pokazatelji:

URBANISTIČKI POKAZATELJI	ZONE JAVNE NAMENE
INDEKS IZGRAĐENOSTI	max. 2,4

Minimalna veličina parcele za izgradnju objekata javne namene je **1000m²**.

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

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

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

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

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

Spratnost objekta određuje se u zavisnosti od neposrednog okruženja, postojećih objekata kao i prema sadržajima unutar samog objekta, a može biti od P (prizemlje) do P+3 (prizemlje + tri sprata).

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

a) 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

b) zdravstvo

ambulanta

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

Površina objekata 0.06-0.09 m² /stanovniku

Površina zemljišta 0.4-0.6m² /stanovniku

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

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

apoteka

- opslužuje 5.000-10.000 stanovnika
- 50 m² na 1.000 stanovnika
- jedno PM na 3 zaposlena

c) 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 10m
- 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

• SPORT I REKREACIJA kompatibilna namena u zonama "A", "C", "D" i "D1"

Sadržaji sporta i rekreacije u zoni „A“ gradit će se na osnovu pravila uređenja i građenja iz Plana.

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

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

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

Minimalna veličina parcele je 1 000 m², a širina uličnog fronta min. 20.0 m.

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

Za poslovne objekte obezbediti uslov – 1 parking ili garažno mesto na 70,0 m² korisnog prostora , za sportske hale - 1 PM na koristan prostor za 40 gledalaca u okviru građevinske parcele izvan površine javnog puta.

• VERSKI OBJEKAT kompatibilna namena u zoni "D"

Za eventualnu izgradnju verskih objekata u zoni „D“ obavezna je izrada urbanističkog projekta, pri čemu je potrebno u pogledu položaja, orijentacije, proporcija verski objekat usaglasiti sa verskim kanonima crkve.

Prilikom izrade UP utvrdiće se tačan položaj objekta na parceli tj udaljenost GL od RGL, s tim da je maksimalni indeks zauzetosti maksimalno 40 %.

Pored crkve dozvoljena je izgradnja pratećih funkcionalnih sadržaja: crkvenog ureda (kancelarije, učionice za veronauku), prodaja sveća, crkvenih kalendara, stanova i apartmana i sl. spratnosti P +1+PK.

Minimalna veličina parcele je 3000 m², a preporučena cca 5000 m²

Parcelu - kompleks crkve ograditi transparentnom ogradom.

Parkinge planirati na vlastitoj parceli – kompleksu.

3.3. USLOVI ZA ZAŠTITU SUSEDNIH OBJEKATA

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

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

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

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

Građenje novih objekata svih vrsta i namena planirati na udaljenostima od susjednih 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 susjednim parcelama treba da su takvi da susjednim objektima ne zaklanja direktno dnevno osunčanje duže od dozvoljenog propisanog vremenskog intervala (polovina trajanja direktnog osunčanja).

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

Građenju novog objekta u smislu dogradnje uz postojeći objekat ili objekte realizovane na susjednoj 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 susjednog objekta.

3.4. USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU , DOGRADNJU i ADAPTACIJU POSTOJEĆIH OBJEKATA

Svi postojeći objekti se planskim rešenjem zadržavaju.

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

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

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

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

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

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

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

Prenamena postojećih garaža u nizu u poslovne prostore nije dozvoljena.

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

3.5. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA KOJI SE ODNOSU NA SVE ZONE

3.5.1. Opšti uslovi za izgradnju objekata

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

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

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

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

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

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

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

Prilikom projektovanja i izgradnje objekata imati u vidu nivo podzemne vode prve (freatske) izdani. Na obuhvaćenom području izmereni su: - maksimalni nivo 110.45 m. n.v. a minimalni nivo 107.10 m. n.v.

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

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

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

Saobraćajne površine –pristupni putevi, platoi treba da su izvedeni sa savremenim kolovozni zastorom: beton, asfalt beton i popločanje raznim tipskim elementima.

3.5.2. Pravila za arhitektonsko oblikovanje objekata

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

3.6.1. ELEKTROENERGETSKE, GASNE I TT INSTALACIJE

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

3.6.2. VODOVOD I KANALIZACIJA

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

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

Građenje 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.

3.8. PRAVILA ZA IZGRADNJU POVRŠINA JAVNE NAMENE- ULICA

3.8.1. PRAVILA ZA IZGRADNJU SAOBRAĆAJNE MREŽE

- Kolovoze u sabirnim i stambenim ulicama potrebno je graditi sa savremenim kolovoznim zastorom sa jednostranim poprečnim nagibom u minimalnoj širini od 5,0 m, uz mogućnost faznog izvođenja. Elementi kolovoza moraju biti u saglasnosti sa Pravilnikom o uslovima koje sa aspekta bezbednosti saobraćaja moraju da ispunjavaju putni objekti i drugi elementi javnog puta („Službeni glasnik RS”, br. 50/2011). Odvođenje atmosferskih voda sa površine kolovoza obezbediti preko zatvorenog kanizacionog sistema ili odvodno – upojnih rigola. Priključenja pojedinačnih kompleksa i objekata na javne gradske saobraćajnice mora se izgraditi prema uslovima upravljača putne mreže na području grada.

- Biciklističke i pešačke staze graditi u skladu sa Pravilnikom o uslovima koje sa aspekta bezbednosti saobraćaja moraju da ispunjavaju putni objekti i drugi elementi javnog puta („Službeni glasnik RS”, br. 50/2011) kojim su definisani saobraćajni i slobodni profili za biciklističke i pešačke staze. Biciklističke i pešačke staze graditi u regulacionoj širini ulice van slobodnog profila kolovoza. Izgradnja svih staza i pristupa mora biti usaglašeno sa Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama ("Sl. glasnik RS", br. 22/2015).

- Autobuska stajališta se na osnovu Zakona o javnim putevima („Službeni glasnik RS” br. 101/2005, 123/2007, 101/2011, 93/2012 i 104/2013)) na javnom putu, osim ulice, moraju izgraditi van kolovoza javnog puta. Autobuska stajališta je moguće predvideti na kolovozu na delovima ulične mreže, ali samo u slučaju male frekvencije vozila javnog prevoza. Na osnovu Pravilnika o bližim saobraćajno-tehničkim i drugim uslovima za izgradnju, održavanje i eksploataciju autobuskih stanica i autobuskih stajališta ("Službeni glasnik RS", br. 20/96, 18/2004, 56/2005 i 11/2006) stajalište ne sme da se gradi na unutrašnjim stranama krivina puta, na mestima gde je izvučena puna linija na sredini kolovoza, odnosno u zonama koje su na putu obeležene saobraćajnim znacima opasnosti. Autobuska stajališta moraju da imaju nadstrešnice i izdignutu površinu za putnike koja je povezana sa trotoarom u ulici.

- Izgradnja javnih parkinga na javnim površinama je dozvoljeno isključivo van ulice uz zadržavanje postojećih parkinga. Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe korisnici kompleksa obezbeđuju prostor na sopstvenoj građevinskoj parceli. Dimenzije parking mesta i prolaza prilagoditi merodavnom vozilu čije su dimenzije definisane Pravilnikom o uslovima koje sa aspekta bezbednosti saobraćaja moraju da ispunjavaju putni objekti i drugi elementi javnog puta („Službeni glasnik RS”, br. 50/2011).

3.8.2. PRAVILA ZA IZGRADNJU I UREĐENJE JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Nije dozvoljena sadnja invazivnih vrsta

Na našim područjima smatraju se invazivnim sledeće biljne vrste:

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

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

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

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

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

Vodovoda 1,5 m

Kanalizacije 1,5 m

NN vod 2,5 m

TT mreža 1,0 m

Gasovoda 2,0 m

Drveće saditi na udaljenosti 2 m od kolovoza, a od objekta 4,5-7 m u zavisnosti od vrste sadnice i veličine korena i krošnje. Sadnice treba da su I klase minimum 4-5 godina starosti.

Izbor dendrološkog materijala orjentisati na autohtone vrste otporne na teže uslove vegetiranja (otporne na prašinu, gasove...).

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

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

3.9. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Za potrebe izrade Plana pribavljeni su uslovi od Republičkog seizmološkog Zavoda broj 02-26/13 od 13.01.2016 .

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

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

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

- Obavezna je izrada projekta parcelacije i preparcelacije građevinskih parcela u cilju izdvajanja građevinskog zemljišta namenjenog za javne površine i objekte (za kompleks predškolske ustanove, dom kulture) i zajedničku blokovsku površinu u zoni A ,

- kao i formiranje građevinskih parcela prema utvrđenoj nameni u skladu sa planom.

- Planom detaljne regulacije definisana je lokacija planiranog doma kulture za koju je obavezna detaljnija razrada, **za potrebe urbanističko arhitektonskog uređenja i oblikovanja prostora javne namene** odnosno za koje je obavezno sprovođenje kroz urbanistički projekat,

- **Za promenu i precizno definisanje planiranih namena u okviru planom definisanih kompatibilnosti** utvrđuje se izrada Urbanističkog projekta prema proceduri za potvrđivanje urbanističkog projekta utvrđenoj Zakonom o planiranju i izgradnji.

U okviru postojećeg kompleksa predškolske ustanove „ Naš biser „ pojedinačne intervencije: rekonstrukcija, adaptacija i izgradnja neophodnih sadržaja i objekata u funkciji osnovne namene kompleksa ili njegovog infrastrukturnog opremanja vršit će se na osnovu pravila uređenja i građenja definisanim PDR uz uslov uklapanja u indekse izgrađenosti i iskorištenosti prostora utvrđene za kompleks obdaništa i važećim propisima i normativima za određenu namenu objekata

- Izgradnja objekata na građevinskom zemljištu ostale namene u zonama „D“ i „D1“ višeporodičnog stanovanja sa poslovanjem vršit će se na osnovu pravila uređenja i građenja iz PDR.a

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

- 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.

- Pribavljanje urbanističkih i drugih saglasnosti na projektnu dokumentaciju.

- Pribavljanje građevinske dozvole i prijava radova.

3.11. PRIKAZ OSTVARENIH URBANISTIČKIH PARAMETARA I KAPACITETA

Ukupna bruto površina prostora koji je obuhvaćen planom	3,84 ha
Neto površina prostora (unutar regulacionih linija)	2.53 ha

Tabela 6.

	Ukupna površina POD OBJEKTIMA (svi objekti)	Ukupna RAZVIJENA površina (svi objekti)
Višeporodično stanovanje	4 800	19200
Javni objekti od opšteg interesa	1 830	5490
UKUPNO :	6630	24690

Prosečan indeks izgrađenosti - bruto (Ii)	0,97
Prosečan indeks zauzetosti - bruto (Iz)	26.2 %
Prosečna spratnost	3,4 (prizemlje +2 sprata)
Broj stambenih jedinica (stanovi)	140
Broj stanovnika	378
Neto gustina	149 st/ha
Bruto gustina	98st/ha
Kod realizacije stambenih objekata prosečna neto površina stana je 50m ² , a teži se ostvarivanju prosečne površine 60m ² , dok je Generalnim planom utvrđena površina od 70m ² .	
Potreban broj parking mesta za stambeno poslovne objekte je	210
Za objekte javne namene	78

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

3.12.1. PRAVILA ZA IZGRADNJU ELEKTROENERGETSKE, GASNE I TT MREŽE

Elektroenergetska mreža

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

Elektroenergetsku mrežu realizovati prema sledećim uslovima:

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

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

Elektroenergetsku mrežu na oba naponska nivoa kablirati.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Svetiljke za javno osvetljenje postaviti na kandelaberske stubove odgovarajuće visine.

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

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

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

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

Gasovodna mreža

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gasni priključak

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

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

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

Telekomunikaciona mreža

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Za trase KDS koristiti planirane trase TK vodova.

3.12.2. PRAVILA ZA IZGRADNJU VODOVODNE I KANALIZACIONE MREŽE

- Predmetni kompleks je snabdeven dovoljnom količinom zdravstveno ispravne, pitke vode iz javne vodovodne mreže za sanitarnu potrošnju i protivpožarnu zaštitu.
- Prilikom izgradnje novih objekata predvideti vodomerni za svakog novog potrošača zasebno.
- Vodomerni smestiti u propisno vodomerno okno. u Jedno vodomerno okno se može smestiti više vodomerna za svakog potrošača posebno, u skladu sa Uslovima koje propiše JKP "Vodovod i kanalizacija" iz Subotice
- Uslove i odobrenje za priključenje na javnu vodovodnu i kanalizacionu mrežu zatražiti od JKP "Vodovod i kanalizacija" iz Subotice.
- Odvođenje sanitarno-fekalnih i atmosferskih voda je rešeno priključenjem na postojeću javnu kanalizacionu mrežu.
- Sistem kanaliziranja javne kanalizacione mreže je mešoviti (opšti).
- Kvalitet efluenta koji se ispušta u javnu kanalizacionu mrežu mora ispunjavati uslove propisane Uredbom o graničnim vrednostima emisije zagađujućih materija u vode i rokovima za njihovo dostizanje (Sl. glasnik RS 67/11).
- Odvođenje atmosferskih voda sa kolovoza i parkinga rešiti putem slivnika (tačkastih i podužnih). Mesta slivnika uskladiti sa poprečnim i podužnim padovima nivelete.
- Prilikom izgradnje, nivo podzemne vode (u zavisnosti od geomehaničkih uslova na terenu) mora biti ispod dna radne jame.
- Dubina ukopavanja kod vodovodne mreže mora da obezbedi najmanje 1.0 m sloja zemlje iznad cevi, dok kod kanalizacione mreže taj sloj mora da bude najmanje 0,8 m zemlje iznad cevi. Ukoliko se ovaj nadsloj ne može obezbediti, trasu smestiti u u zaštitnu cev. U slučaju potrebe, izvršiti nasipanje terena kako bi se obezbedio propisani nadsloj.

IV GRAFIČKI PRILOZI

DOKUMENTACIJA PLANA

PREGLED PRIKUPLJENIH PODATAKA I USLOVA NADLEŽNIH INSTITUCIJA

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

REPUBLIKA SRBIJA
REPUBLIČKI GEODETSKI ZAVOD
Služba za katastar nepokretnosti Subotica
Broj :953-1/2016-105
Datum : 04.02.2016.god.

S u b o t i c a

REPUBLIČKI HIDROMETEOROLOŠKI ZAVOD
Broj :922-3-2/2016
Datum : 15.01.2016.god.

Kneza Višeslava 66
11000 B e o g r a d

REPUBLIČKI SEIZMOLOŠKI ZAVOD SRBIJE
Broj :02-26/16
Datum : 2016-01-13

Tašmajdanski park BB
11000 B e o g r a d

ELEKTROVOJVODINA DOO NOVI SAD
ELEKTRODISTRIBUCIJA “SUBOTICA”
Broj :87.1.0.0.-D.07.09.-2020
Datum : 11.01.2016.

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

GRADSKA UPRAVA
SEKRETERIJAT ZA DRUŠTVENE DELATNOSTI
Broj :IV-04-350-2/2016
Datum : 12.01.2015.

Trg Slobode 1
S u b o t i c a

REPUBLIKA SRBIJA
MINISTARSTVO ODBRANE
Sektor za materijalne resurse
Uprava za infrastrukturu
Broj :72-2
Datum : 26.01.2016.

Balkanska 53,
B e o g r a d

JP PTT SAOBRAĆAJA „SRBIJA“
RJ “POŠTA NET”
Broj :2016-1264/2
Datum : 11.01.2016.

Park Rajhl Ferenc 17
S u b o t i c a

REPUBLIKA SRBIJA
MINISTARSTVO UNUTRAŠNJIH POSLOVA
SEKTOR ZA VANREDNE SITUACIJE
Odeljenje za vanredne situacije u Subotici
Broj :09/31/2 broj 217-504/16-1
Datum : 22.01.2016.

S u b o t i c a

POKRAJINSKI SEKRETARIJAT ZA
ZDRAVSTVO , SOCIJALNU POLITIKU
I DEMOGRAFIJU
Odeljenje za sanitarnu inspekciju Subotica
Broj :129-53-00016-2/2016-06
Datum : 18.01.2016.

Trg Lazara Nešića 1
S u b o t i c a

JKP “SUBOTICAGAS”
Broj :11-1/16
Datum : 08.12.2016.

Jovana Mikića 58
S u b o t i c a

PREDUZEĆE ZA TELEKOMUNIKACIJE
TEKOM SRBIJA” A. D. BEOGRAD
IZVRŠNA DIREKCIJA REGIJE SEVER
IZVRŠNA JEDINICA SUBOTICA
Broj :2148/2 JB
Datum : 19.01.2016.

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

JKP "SUBOTIČKA TOPLANA"

Broj :37-1/16

Datum : 08.01.2016.

Segedinski put 22

S u b o t i c a

JKP „VODOVOD I KANALIZACIJA”

Broj :12-2-1/2016

Datum : 26.01.2016.

Trg Lazara Nešića 9/a

S u b o t i c a

PU "NAŠA RADOST"

Broj :37/01

Datum : 12.01.2016.

Antona Aškerca 3

S u b o t i c a

**MEĐUOPŠTINSKI ZAVOD ZA
ZAŠTITU SPOMENIKA KULTURE**

Broj :3-2/12

Datum :26.02.2016.

Trg Slobode broj 1/3

Subotica

MZ „MALI RADANOVAC“

Broj :1/3-2016

Datum : 13.01.2016.

Šandora Lifke br.4

S u b o t i c a

JVP "VODE VOJVODINE" NOVI SAD

Broj: I-210/4-16

Datum: 29. februar 2016.

Bulevar Mihajla Pupina 25.

N o v i S a d