

ГРАД СУБОТИЦА
GRAD SUBOTICA
SZABADKA VÁROS



PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA DEO PROSTORA „BANJE PALIĆ“ SEVERNO OD OMLADINSKOG JEZERA

S.G. Subotice na 5. sednici
održanoj dana 27.12.2012. godine
pod brojem I-00-011-78/2012
donela je Odluku o donošenju Plana



JAVNO PREDUZEĆE
ZAVOD ZA URBANIZAM
GRADA SUBOTICE

Predsednik Skupštine grada Subotice
Marija Kern Šolja

Direktor

mr Dragan Trklja dipl. pravnik

Subotica, 2012. godine

NARUČILAC: **„PARK PALIĆ” D.O.O. Palić**

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

UGOVOR BROJ: **27-224/11**

INVESTITOR: **„PARK PALIĆ” D.O.O. Palić**

VRSTA PLANA: **PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA DEO PROSTORA „BANJE PALIĆ“ SEVERNO OD OMLADINSKOG JEZERA**

RUKOVODILAC IZRADE PLANA: **PETAR ANDRIĆ, dipl.inž.arh, odgovorni urbanista**

STRUČNI TIM: **SNEŽANA DAVIDOVIĆ, dipl.inž.građ. odgovorni urbanista
BRANISLAVA KISELIČKI, dipl.inž.arh.
ANTE STANTIĆ, el.inž.
MILAN MARJANOV, dipl.inž.saob.**

RADNI TIM: **GABOR POŠA, ing.geod
PEČ IMRE, geometar**

SPOLJNI SARADNICI: **Služba za građevinarstvo**

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

SADRŽAJ:

POLAZNE OSNOVE PLANA

I IZVOD IZ TEKSTUALNOG DELA USVOJENOG KONCEPTA PLANA DETALJNE REGULACIJE ZA DEO PROSTORA „BANJE PALIĆ“ SEVERNO OD OMLADINSKOG JEZERA

PLANSKI DEO

II OPŠTI DEO

- 2.1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU PLANA
- 2.2. GRANICA PLANA I OBUHVAT GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

III PRAVILA UREĐENJA PROSTORA

- 3.1. PODELA NA CELINE UNUTAR PROSTORA PLANA
- 3.2. KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA I BILANS POVRŠINA
 - 3.2.1. Konceptija uređenja prostora
 - 3.2.2. Konceptija uređenja karakterističnih građevinskih zona ili karakterističnih celina (blokova) određenih planom
- 3.3. PRAVILA, USLOVI I OGRANIČENJA UREĐENJA PROSTORA
- 3.4. PODELA ZEMLJIŠTA OBUHVAĆENOG PLANOM NA POVRŠINE JAVNE NAMENE I POVRŠINE OSTALE NAMENE
 - 3.4.1. Površine javne namene
 - 3.4.2. Površine za ostale namene
 - 3.4.3. Bilans površina
 - 3.4.4. Urbanistički pokazatelji za celokupan prostor u granicama plana
- 3.5. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA UREĐENJE I IZGRADNJU POVRŠINA JAVNE NEMENE
 - 3.5.1. Saobraćajne površine
 - 3.5.2. Javne zelene površine
- 3.6. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA MREŽE JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE
 - 3.6.1. Elektroenergetska, toplifikaciona, gasovodna i telekomunikaciona mreža
 - 3.6.2. Vodovodna i kanalizaciona mreža

- 3.7. STEPEN KOMUNALNE OPREMLJENOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA PO CELINAMA ILI ZONAMA KOJI JE POTREBAN ZA IZDAVANJE LOKACIJSKE I GRAĐEVINSKE DOZVOLE
- 3.8. OPŠTI REGULACIONI I NIVELACIONI USLOVI ZA UREĐENJE ULICA I JAVNIH POVRŠINA
- 3.9. USLOVI ZAŠTITE PROSTORA
 - 3.9.1. Opšti i posebni uslovi i mere zaštite kulturnog nasleđa - Ambijentalne celine od kulturno istorijskog ili urbanističkog značaja
 - 3.9.2. Opšti i posebni uslovi i mere zaštite životne sredine i života i zdravlja ljudi
 - 3.9.3. Uslovi za zaštitu od požara, elementarnih nepogoda , tehničko – tehnoloških nesreća i ratnih dejstava
 - 3.9.4. Uslovi za evakuaciju otpada
- 3.10. POSEBNI USLOVI KOJIMA SE POVRŠINE I OBJEKTI JAVNE NAMENE ČINE PRISTUPAČNIM OSOBAMA SA INVALIDITETOM U SKLADU SA STANDARDIMA PRISTUPAČNOSTI
- 3.11. USLOVI I MERE ZA SPROVOĐENJE PLANA DETALJNE REGULACIJE SA LOKACIJAMA PROPISANIM ZA DALJU PLANSKU RAZRADU
- 3.12. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE
- 3.13. ELEMENTI ZA PARCELACIJU NOVIH JAVNIH POVRŠINA
- 3.14. PRAVILA PARCELACIJE, PREPARCELACIJE I ISPRAVKE GRANICA PARCELA

IV PRAVILA GRAĐENJA

- 4.1. URBANISTIČKI USLOVI I PRAVILA GRAĐENJA PO ZONAMA
 - 4.1.1. Zona stambeno - turistička
 - 4.1.2. Zona stanovanja sa turizmom
- 4.2. USLOVI ZA ZAŠTITU SUSEDNIH OBJEKATA
- 4.3. USLOVI ZA OBNOVU I REKONSTRUKCIJU POSTOJEĆIH OBJEKATA NA PROSTORU PLANA
- 4.4. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA KOJI SE ODNOSU NA SVE ZONE
 - 4.4.1. Opšti uslovi za izgradnju objekata
 - 4.4.2. Uslovi za arhitektonsko i estetsko oblikovanje elemenata objekata
- 4.5. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU
 - 4.5.1. Elektroenergetske, gasne i TT instalacije
 - 4.5.2. Vodovod i kanalizacija
- 4.6. POSEBNA PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA

- 4.7. PRAVILA ZA IZGRADNJU POVRŠINA JAVNE NAMENE - ULICA
 - 4.7.1. Pravila za izgradnju saobraćajne mreže
 - 4.7.2. Pravila za izgradnju i uređenje javnih zelenih površina

- 4.8. PRAVILA ZA IZGRADNJU MREŽE I OBJEKATA JAVNE INFRASTRUKTURE
 - 4.8.1. Pravila za izgradnju elektroenergetske, gasne i TT mreže
 - 4.8.2. Pravila za izgradnju vodovodne i kanalizacione mreže

V GRAFIČKI PRILOZI

- 5.1. Izvod iz GP-a Subotica - Palić do 2020. godine
- 5.2. Geodetska podloga sa granicom Plana 1:1000
- 5.3. Plan namene površina sa podelom na površine za javne i ostale namene 1:1000
- 5.4. Planirano saobraćajno rešenje - regulacioni i nivelacioni plan sa planom uređenja zelenih površina 1:1000
- 5.5. Plan infrastrukture 1:1000

POLAZNE OSNOVE PLANA

I IZVOD IZ TEKSTUALNOG DELA USVOJENOG KONCEPTA PLANA

Izradi Koncepta Plana detaljne regulacije za deo prostora „Banje Palić“ severno od Omladinskog jezera se pristupilo na osnovu Odluke o izradi Plana detaljne regulacije za deo prostora „Banje Palić“ severno od Omladinskog jezera koja je doneta na 11. vanrednoj sednici Skupštine Grada Subotice održanoj dana 29.03.2012. godine ("Službeni list grada Subotice" broj 16/12). Kao planski osnov za izradu Koncepta plana korišćen je Generalni plan Subotica-Palić do 2020. („Službeni list opštine Subotica” broj 16/2006, 17/2006-isp. i 28/2006).

Konceptom Plana detaljne regulacije obuhvaćen je prostor od cca **19,8 ha** južno od Kanjiškog puta i severno od Omladinskog jezera, koji se nalazi u istočnom delu prostora obuhvaćenog granicama građevinskog reona utvrđenog Generalnim planom Subotica – Palić do 2020. godine („Službeni list opštine Subotica” br. 16/06, 17/06 i 28/2006).

Prostor obuhvaćen granicom Plana se, prema nameni utvrđenoj Generalnim planom Subotica – Palić do 2020. godine, nalazi u zoni porodičnog stanovanja srednjih gustina. Prostor neposrednog urbanog okruženja sa zapadne strane razrađen je Planom detaljne regulacije za deo prostora „Banje Palić“, a sa istočne i južne strane Planom detaljne regulacije za deo prostora južno i istočno od Omladinskog jezera, oivičen ulicom Ribarska, Segedinskim putem sa severne strane, ulicom Ludaška sa zapadne strane do Kanjiškog puta i delom prostora u zoni banjskog turizma i komercijalnih funkcija zapadno od Kanjiškog puta i Kanjiškim putem do Omladinskog jezera.

Predmetni prostor koji se planski obrađuje se nalazi unutar granica “Banje Palić” koje su definisane Uredbom o utvđivanju područja “Banje Palić” (Službeni glasnik RS br. 31/99). Prostor obuhvaćen granicom plana se nalazi izvan granice zaštićene Prostorne, kulturno-istorijske celine Palića, a unutar granica prostora nema objekata koji poseduju spomenične vrednosti – evidentiranih kulturnih dobara, niti objekata od značaja: graditeljskog, kulturnog ili istorijskog za koje bi bilo potrebno propisati mere spomenične ili urbanističke zaštite.

Prevažodni cilj izrade plana je stvaranje preduslova za privođenje prostora nameni koja je definisana Generalnim planom Subotica – Palić do 2020 (porodično stanovanje). U Konceptu PDR-a je planirana detaljnija razrada, a s obzirom na njegov položaj, namena prostora dopunjena je i turističkim sadržajem.

Osnovni programski zadaci koji treba da budu rešeni u Planu detaljne regulacije su:

- * definisanje uslova za izgradnju objekata unutar predviđenih granica Plana u cilju privođenja predmetnog prostora nameni

- * utvrđivanje površina javne namene za regulaciju ulica (proširivanje regulacije postojećih i definisanje prodora novih ulica) radi obezbeđivanja potrebnog saobraćajnog kapaciteta i stvaranja uslova za normalno odvijanje saobraćaja, izgradnju saobraćajne i komunalne infrastrukture

- * očuvanje prirodnih i stvorenih kulturnih vrednosti, kao i poboljšanje uslova življenja i kvaliteta životne sredine na ovom prostoru.

Koncept saobraćajnog rešenja ovog prostora zasniva se na tome da se do svake parcele obezbedi pristup sa javne površine. Oformljena ulična mreža u obuhvatu Plana uglavnom zadovoljava ovaj princip, s tim da je neophodno formiranje četiri nove ulice.

Planiranu saobraćajnu mrežu čine:

- Horgoški put (državni put II reda br. 102) čija regulaciona širina od cca 28 m zadovoljava potrebe s obzirom na rang saobraćajnice. Kolovoz na ovom putu je neophodno proširiti na 7,0 m, a na raskrscima obezbediti trake za prestrojavanje. Planira se dogradnja biciklističke staze za dvosmerni saobraćaj širine od 2,25 m i izgradnja trotoara sa obe strane ulice širine 2,0 m
- stambene ulice čija je regulaciona širina od 8,0 do 12,0 m sa širinom kolovoza od 5,0 m i trotoarima sa obe strane ulice širine 1,5 m.
- kolsko-pešačke saobraćajnice sa regulacionom širinom minimum 6,0 m i širinom staze od 3,0 m.

Prema podacima iz Prethodnih uslova za priključenje na elektroenergetsku mrežu i mišljenja na koncept Plana detaljne regulacije za deo prostora „Banje Palić“ severno od Omladinskog jezera pod brojem **3.30.4-1613/2-12** od 14.06.2012. godine koje je dostavila „**ELEKTROVOJVODINA**“ doo Novi Sad „**ELEKTRODISTRIBUCIJA SUBOTICA**“, **Subotica, Segedinski put 22-24.**, za napajanje električnom energijom korisnika planiranih Planom detaljne regulacije potrebna je izgradnja elektro energetske objekata i to:

- izgradnja novih i zamena postojećih distributivnih trafostanica, pre svega stubnih, kako bi se u konačnom rešenju dobile distributivne trafostanice MBTS tipa, napona 20/04 kVA i odgovarajuće 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 energetske oslonaca - TS 110/20 kV,
- izgradnja potrebnog broja 0,4 kV kablovskih izvoda iz distributivnih trafostanica

Javna rasveta je izvedena u delu prostora obuhvaćenog Planom i zadržava se u ulicama koje nisu predviđene za korekciju regulacije, dok se u korigovanim i novoplaniranim ulicama javna rasveta planira postavljanjem novih kandelabera istog ili sličnog tipa kao postojeći. Napajanje kandelaber svetiljki rešiti putem niskonaponskog podzemnog kabla, a svetiljki na stubovima nadzemno. Za rasvetna tela koristiti odgovarajuće svetiljke kako bi se dobio potreban nivo osvetljenosti saobraćajnica, vodeći računa o energetske efikasnosti.

Na predmetnom prostoru obuhvaćenom Planom, postoji delimično izgrađena distributivna gasna mreža (DGM) od polietilena PE 80 različitih dimenzija radnog pritiska 2,5 bar sa dovoljnim kapacitetom prirodnog gasa za snabdevanje svih potencijalnih potrošača prirodnog gasa na predmetnom prostoru. Toplifikacija objekata na predmetnom kompleksu planirana je priključenjem na postojeću ili novu gasovodnu mrežu koja će se izgraditi u planiranim ulicama u onim delovima gde bude postojao interes za priključenje objekata, i povezati sa postojećom gasovodnom mrežom.

Postojeća TK kablovska kanalizacija će se prema novonastalim zahtevima za priključenje objekata na javnu telekomunikacionu mrežu po potrebi rekonstruisati i proširiti. TK vodovi će se polagati od najbliže postojeće slobodne koncentracije-rezerve u kablovima telekomunikacione mreže Subotice do svih novoplaniranih objekata na predmetnom prostoru delom u postojećoj a delom i u novoizgrađenoj kablovskoj kanalizaciji. Priključak svih objekata na TK mrežu planirati podzemnim putem. Takođe, ukoliko se ukaže potreba, na predmetnom prostoru predvideti odgovarajući broj tf. govornica samostojećeg tipa ili postavljenih na zid.

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

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

Planom detaljne regulacije utvrđen je prostor koji nema izgrađenu potrebnu hidrotehničku infrastrukturu. U cilju opremanja predmetnog prostora već su učinjeni preliminarni koraci za izgradnju novog magistralnog vodovoda (povez Vodozahvat II-Palić). U ostalim novootvorenim ulicama potrebno je izgraditi sekundarnu vodovodnu mrežu Ø 100 i povezati je u prsten sa već navedenim primarnim (magistralnim) vodovima. Vodovodna mreža ima istovremeno funkciju vodosnabdevanja i zaštite od požara.

Za potrebe odvođenja atmosferskih i upotrebljenih voda izrađeni su: “Idejno rešenje atmosferske kanalizacije za Banju Palić” (E-647/07) i “Idejno rešenje kanalizacije upotrebljenih voda Banje Palić” (E-650/07). U toku je izrada Projekta potisnog cevovoda za upotrebljene vode – povez Palić-Subotica. Navedenim projektima obuhvaćen je delom i predmetni prostor, a naročito nizvodne deonice kanalizacije, što će obezbediti efikasno odvođenje svih otpadnih voda nakon njihove izgradnje Sistem kanalisanja je separatan.

PLANSKI DEO

II OPŠTI DEO

2.1. PLANSKI I PRAVNI OSNOV ZA IZRADU PLANA

Na osnovu Odluke o izradi Plana detaljne regulacije za deo prostora „Banje Palić“ severno od Omladinskog jezera koja je doneta na 11. vanrednoj sednici Skupštine Grada Subotice održanoj dana 29.03.2012. godine ("Službeni list grada Subotice" broj 16/12) i na osnovu Koncepta Plana detaljne regulacije za deo prostora banje Palić severno od Omladinskog jezera koji je prošao stručnu kontrolu na sednici Komisije za planove održanoj 31.07.2012.god. U pomenutom „Službenom listu grada Subotice“ br. 16/12 je objavljeno Rešenje o pristupanju strateškoj proceni uticaja Plana detaljne regulacije za deo prostora banje Palić severno od Omladinskog jezera na životnu sredinu koje je donela Služba za građevinarstvo gradske uprave Subotice.

Kao planski osnov za izradu Plana korišćen je Generalni plan Subotica-Palić do 2020. („Službeni list opštine Subotica” broj 16/2006, 17/2006-isp. i 28/2006).

Pravni osnov za izradu Plana detaljne regulacije za deo prostora „Banje Palić“ severno od Omladinskog jezera sadržan je u članu 27. Zakona o planiranju i izgradnji (“Službeni glasnik RS” broj 72/09, 81/09–ispr., 64/10-odluka US i 24/11).

Plan je izrađen u skladu sa propisanim načinom izrade i sadržajem utvrđenim članom 29. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade planskih dokumenata (“Službeni glasnik RS” broj 31/10, 69/10 i 16/11).

2.2. GRANICA PLANA I OBUHVAT GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

Planom detaljne regulacije obuhvaćen je prostor od cca **19,8 ha** južno od Horgošskog puta i severno od Omladinskog jezera, koji se nalazi u istočnom delu prostora obuhvaćenog granicama građevinskog reona utvrđenog Generalnim planom Subotica – Palić do 2020. godine („Službeni list opštine Subotica” br. 16/06, 17/06 i 28/2006).

Granicu plana sa zapadne strane definiše Solunska ulica, a poklapa sa granicom Plana detaljne regulacije za deo prostora „Banje Palić“, (elaborat U-275/04; Službeni list opštine Subotica br. 7/2007 i “Službeni list Grada Subotice” broj 24/10 i 46/11). Sa severne strane granicu definiše Horgoški put, sa istočne kanal Palić – Ludaš, a sa južne strane, severna obala Omladinskog jezera. Sa istočne strane se granica Plana poklapa sa granicom Plana detaljne regulacije za deo prostora južno i istočno od Omladinskog jezera, oivičen ulicom Ribarska, Segedinskim putem sa severne strane, ulicom Ludaška sa zapadne strane do Kanjiškog puta i delom prostora u zoni banjskog turizma i komercijalnih funkcija zapadno od Kanjiškog puta i Kanjiškim putem do Omladinskog jezera (U-238-06 „Službeni list Grada Subotice” broj 16/2010).

Granica obuhvata plana je definisana prelomnim tačkama od GR1 do GR19 čiji su analitičko-geodetski podaci dati u sledećoj tabeli.

prelomne tačke	koordinate prelomnih tačaka
GR1	X = 405615.005 Y = 107055.862
GR2	X = 405596.29 Y = 107056.70
GR3	X = 405556.50 Y = 107062.31
GR4	X = 404971.29 Y = 107143.51
GR5	X = 404989.86 Y = 107107.86
GR6	X = 405055.31 Y = 106957.08
GR7	X = 405084.02 Y = 106890.47
GR8	X = 405215.81 Y = 106586.96
GR9	X = 405279.44 Y = 106568.73
GR10	X = 405344.91 Y = 106568.44
GR11	X = 405377.96 Y = 106593.52
GR12	X = 405398.15 Y = 106666.56
GR13	X = 405441.36 Y = 106828.59
GR14	X = 405456.07 Y = 106820.30
GR15	X = 405506.76 Y = 106897.72
GR16	X = 405517.57 Y = 106908.81
GR17	X = 405543.13 Y = 106924.84
GR18	X = 405563.85 Y = 106944.68
GR19	X = 405614.75 Y = 107028.19

Granicom Plana detaljne regulacije obuhvaćene su sledeće katastarske parcele (cele i delovi): 1123, 1124/1, 1124/2, 1124/3, 1124/4, 1125, 1126, 1127/1, 1127/2, 1127/3, 1128, 1129/1, 1129/2, 1129/3, 1130/1, 1130/2, 1130/3, 1131, 1132/1, 1133/1, 1133/10, 1133/11, 1133/12, 1133/14, 1133/2, 1133/4, 1133/5, 1133/7, 1133/8, 1133/9, 1134/1, 1134/2, 1135, 1136/1, 1137, 1139, 1140, 1141/1, 1141/2, 1142/1, 1142/2, 1143/1, 1143/2, 1144/1, 1144/2, 1144/3, 1144/4, 1145/1, 1145/2, 1145/3, 1146/1, 1146/10, 1146/11, 1146/12, 1146/13, 1146/14, 1146/15, 1146/16, 1146/17, 1146/18, 1146/19, 1146/2, 1146/21, 1146/22, 1146/23, 1146/24, 1146/25, 1146/26, 1146/27, 1146/28, 1146/29, 1146/3, 1146/30, 1146/31, 1146/32, 1146/33, 1146/34, 1146/35, 1146/36, 1146/37, 1146/38, 1146/39, 1146/4, 1146/5, 1146/6, 1146/7, 1146/8, 1146/9, 1147/1, 1147/2, 1147/3, 1147/44, 1147/5, 1147/6, 1147/7, 1147/8, 1147/9, 1148/1, 1148/2, 1149/1, 1149/2, 1149/3, 1150/1, 1150/4, 1150/6, 1151/1, 1151/2, 1151/3, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162/1, 1162/2, 1162/3, 1162/4, 1162/5, 1163, 1165/1, 1165/2, 1166/2, 1166/3, 1167, 1168/2, 1168/3, 1168/5, 1169, 1170/1, 1170/2, 1170/3, 1170/4, 1171, 1174/2, 1175, 1176, 1177/2, 1178/1,

1178/2, 1178/3, 1180/2, 1180/3, 1181, 1182, 1183/1, 1183/2, 1183/3, 1184/1, 1184/2, 1184/3, 1185/1, 1185/2, 1185/3, 1186, 1187, 1188/1, 1188/2, 1189, 1190, 1191/1, 1191/2, 1192, 1193/1, 1193/2, 1194/2, 1194/3, 1194/4, 1195/1, 1195/2, 1195/3, 1196/1, 1196/2, 1196/3, 1196/4, 1197, 1198, 1199/1, 1199/2, 1201, 1202/1, 1202/19, 1202/2, 1202/3, 1202/4, 1202/5, 1203, 1204/1, 1204/2, 1205/1, 1206/1, 1206/10, 1206/11, 1206/12, 1206/13, 1206/14, 1206/15, 1206/16, 1206/17, 1206/2, 1206/20, 1206/21, 1206/22, 1206/23, 1206/24, 1206/25, 1206/26, 1206/27, 1206/29, 1206/30, 1206/33, 1206/34, 1206/35, 1206/4, 1206/5, 1206/7, 1206/8, 1206/9, 1448, 1452 K.O. Palić

III PRAVILA UREĐENJA PROSTORA

3.1. PODELA NA CELINE UNUTAR PROSTORA PLANA

Zbog potrebe lakšeg snalaženja prilikom utvrđivanja pravila uređenja i pravila građenja u Planu detaljne regulacije prostor unutar granice Plana je podeljen na karakteristične celine – građevinske blokove. Blokovi predstavljaju najmanju građevinsku celinu koja je definisana postojećim i korigovanim regulacionim linijama ulica i kolsko-pešačkih prolaza, a Planom detaljne regulacije građevinski blokovi su identifikovani numeracijom.

Ukupno je formirano 12 (dvanaest) urbanističkih blokova (obeleženi oznakama od B1 do B12 i prikazani su na grafičkom prilogu 5.3.)

Opis granica urbanističkih blokova (B1 do B12)

Blok B1

Blok B1 obuhvata prostor površine 2,35 ha ograničen ulicama Horgoški put, Solunska, Ulica Breza, produžetak ulice Breza

Blok B2

Blok B2 obuhvata prostor površine 0,32 ha ograničen ulicama Horgoški put, Ulica Breza, 43. Nova I 5. Nova

Blok B3

Blok B3 obuhvata prostor površine 0,7 ha ograničen ulicama Horgoški put, Ulica Breza, 5. Nova, Begejska ulica.

Blok B4

Blok B4 obuhvata prostor površine 3,16 ha ograničen ulicama Solunska, Ulica Breza, 1. Nova i obalni pojas.

Blok B5

Blok B5 obuhvata prostor površine 1,65 ha ograničen ulicama Ulica Breza, 1. Nova, 43. Nova.

Blok B6

Blok B6 obuhvata prostor ograničen površine 0,4 ha ulicama 43. Nova, 45. Nova, Ulica Breza, Begejska ulica.

Blok B7

Blok B7 obuhvata prostor površine 0,4 ha ograničen ulicama 43., 45., 46. Nova i Begejska ulica

Blok B8

Blok B8 obuhvata prostor površine 0,4 ha ograničen ulicama 43., 46., 47. Nova i Begejska ulica

Blok B9

Blok B9 obuhvata prostor površine 3,08 ha ograničen ulicama 43., 47. Nova, Begejska ulica i 3. Nova.

Blok B10

Blok B10 obuhvata prostor površine 0,1 ha ograničen ulicama 43. Nova, 3. Nova i Ribarska ulica.

Blok B11

Blok B11 obuhvata prostor površine 2,04 ha ograničen ulicama Horgoški put, Begejska ulica, 2. Nova i Ribarska.

Blok B12

Blok B12 obuhvata prostor površine 0,8 ha ograničen ulicama Begejska ulica, 2. Nova i Ribarska.

Površine blokova

BLOK 1	.....	2,35 ha
BLOK 2	.....	0,32 ha
BLOK 3	.....	0,70 ha
BLOK 4	.....	3,20 ha
BLOK 5	.....	1,65 ha
BLOK 6	.....	0,43 ha
BLOK 7	.....	0,42 ha
BLOK 8	.....	0,42 ha
BLOK 9	.....	3,08 ha
BLOK 10	.....	0,11 ha
BLOK 11	.....	2,00 ha
BLOK 12	.....	0,80 ha

UKUPNA POVRŠINA BLOKOVA 15.48 ha

Zbog potrebe za utvrđivanjem pravila uređenja i pravila građenja u Planu detaljne regulacije prostor obuhvaćen planom je prema preovlađujućoj nameni prostora, urbanističkim pokazateljima i drugim karakteristikama, a prema GP-u Subotica- Palić do 2020., utvrđen kao porodično stanovanje srednjih gustina. Zbog blizine Palićkog i Omladinskog jezera, ovim planom je planirana namena detaljnije razrađena, pa je prostor definisan i podeljen na dve zone i to:

- **zona stambeno-turističkog karaktera**
- **zona stanovanja sa turizmom**

Plan predstavlja osnov za buduće arhitektonsko oblikovanje blokova i njihovu neposrednu izgradnju i rekonstrukciju.

3.2. KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA I BILANS POVRŠINA

3.2.1. Konceptija uređenja prostora

Prevashodni cilj izrade plana je stvaranje preduslova za privođenje prostora nameni koja je definisana Generalnim planom Subotica – Palić do 2020. (porodično stanovanje) koja je ovim Planom, s obzirom na položaj predmetnog prostora, detaljnije razrađena, dopunjena i podeljena na dve zone:

- ZONA STAMBENO-TURISTIČKOG KARAKTERA
- ZONA STANOVANJA SA TURIZMOM

Na koncepciju uređenja dela prostora „Banje Palić“ severno od Omladinskog jezera uticali su postojeća namena prostora, vrsta izgradnje, stanje graditeljskog fonda, neposredno okruženje, kao i položaj prostora u odnosu na Omladinsko jezero. Osnovni kvalitet ovog prostora je upravo njegov položaj u odnosu na Omladinsko jezero, ali i blizina Palićkog jezera.

U pogledu postojeće namene prostora može se konstatovati da je prostor obuhvaćen Planom namenjen stanovanju, odnosno izgrađen stambenim objektima, a samo pojedini delovi su izgrađeni objektima sa ugostiteljsko-smeštajnim kapacitetima. U granicama kompleksa nema objekata javne namene.

Prostor je većim delom parcelisan i formirane su okućnice stambenih objekata. Parcele odgovarajućih površina za predviđenu namenu prostora su parcele u Solunskoj i Begejskoj ulici. Parcele uz Horgoški put, kao i većinu parcela u centralnom delu karakterišu velike dubine, što je ranijom planskom dokumentacijom pokušano da se reguliše, pa je na taj način započeto formiranje ulica 45., 46. i 47. Nove koje nije sprovedeno do kraja, i započeto deljenje velikih parcela.

Problematično pitanje ovog prostora predstavljaju parcele uz Horgoški put koje jedini pristup imaju sa ovog puta iako je isti kategorisan kao državni put II reda.

Postojeća planimetrija građevinskih blokova se u najvećem delu prostora zadržava uz korekcije regulacionih širina saobraćajnica (kolskih i pešačkih) koje ograničavaju blokove. Koncepcija plana je da se regulišu ulice i naprave pojedini novi prodori koji će omogućiti formiranje više parcela sa pojedinačnim pristupima i na taj način rešiti pitanje parcela velikih dubina. Budući da se predmetni prostor sa zapadne strane graniči sa delom prostora regulisanim PDR-om „Banja Palić“, blokovi B1 i B4 (graf. prilog 5.3) su definisani kao zona stambeno-turističkog karaktera. Kako su u neposrednoj blizini ovih blokova građeni ili predviđeni za građenje turistički objekti većih gabarita (tipa kompleks apartmana Palville), u Solunskoj ulici, kao i uz obalu Omladinskog jezera dozvoljen je nastavak gradnje ovog tipa. Ostali prostor je definisan kao zona stanovanja sa turizmom, što, u odnosu na zonu stambeno-turističkog karaktera, podrazumeva, pored prvenstveno stambenih objekata, izgradnju turističkih objekata manjih gabarita.

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.

U poglavlju 3.4.1. - dat je popis celih i delova parcela koje su planirane za javne površine.

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

3.2.2. Konceptija uređenja karakterističnih građevinskih zona ili karakterističnih celina (blokova) određenih planom

U okviru obuhvaćenog prostora urbanistički blokovi se uređuju u skladu sa planiranom funkcijom i načinom korišćenja prostora tako da su usaglašeni delovi celokupnog predmetnog prostora i prostora koji ga okružuje.

Blok B1 i B4

Blokovi B1 i B4 su sa zapadne strane ograničeni Solunskom ulicom. Budući da je postojećim PDR-om „Banja Palić“ suprotna strana Solunske ulice definisana kao zona stambeno – turističkog karaktera, ovim Planom su predmetni blokovi uz Solunsku ulicu takođe uvršteni u zonu stambeno-turističkog karaktera. Uslov za izgradnju isključivo turističkih objekata u ovoj zoni jeste da buduće parcele za gradnju imaju pristup iz Solunske ulice.

Blok B10

Blok B10 predstavlja blok površine 0,1 ha koji je zbog svog izuzetnog položaja u odnosu na Omladinsko jezero definisan kao zona stambeno – turističkog karaktera.

Blokovi B2, B3, B5, B6, B7, B8, B9, B11 i B12

Navedeni blokovi su definisani kao zona stanovanja sa turizmom.

3.3. PRAVILA, USLOVI I OGRANIČENJA UREĐENJA PROSTORA

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

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

Postojeći objekti za koje ne postoji projektno-tehnička dokumentacija (upisani u listu nepokretnosti kao objekti bez građevinske dozvole), kao i delovi objekata koji su dograđeni bez dozvole mogu se legalizovati ako je za njih podnesen zahtev i ako nisu planirani za rušenje zbog korekcije regulacije saobraćajnica.

Za potrebe izrade plana pribavljeni su uslovi od Pokrajinskog zavoda za zaštitu prirode iz Novog Sada u kome su definisana pravila i uslovi ograničenja prostora sa aspekta zaštite prirode. Osnovna ograničenja se odnose na formiranje obalnog pojasa u kontinuitetu u širini najmanje 20m, minimalna udaljenost turističkih i objekata drugih namena, kao i površina za pakiranje automobila 30 m od obale i minimalna udaljenost sportskih terena koji služe aktivnostima pojedinaca ili malih grupa (mini golf, odbojka, trim staza...) na 20 m od obale jezera.

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

Na osnovu utvrđenog režima korišćenja prostora proisteklog iz definisanih pravila uređenja prostora u granicama Plana, izvršena je podela zemljišta na:

- **POVRŠINE JAVNE NAMENE** koje obuhvataju prostor veličine **cca 4,4 ha**, i
- **POVRŠINE OSTALE NAMENE** koje obuhvataju prostor veličine **cca 15,4 ha**.

Regulacione linije su obeležene i definisane prelomnim tačkama, odnosno analitičko-geodetskim podacima (datim u poglavlju 3.14), tako da se na osnovu Plana može sprovesti parcelacija i preparcelacija u cilju sprovođenja razgraničenja ovih površina.

3.4.1. Površine javne namene

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

Predložene površine javne namene čine **22,2%** predviđenog građevinskog područja, odnosno **4,4ha**.

Za površine javne namene predviđene su:

1. Postojeće i planirane saobraćajnice
2. Pojas zaštitnog zelenila

Spisak katastarskih parcela koje se u celini ili delom namenjuju formiranju ulica:

Solunska ulica - 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162/3, 1163, 1165/1, 1166/3, 1169, 1171, 1175, 1176, 1178/3, 1181, 1184/1, 1184/2, 1186, 1189, 1195/3, 1200, 1203, 1204/1, 1204/2, 1205/1 K.O. Palić

Ul. 1. Nova - 1170/4, 1170/5, 1171/1, 1177/1, 1180/1, 1183/1, 1184/2, 1184/3, 1185/1, 1185/2, 1187, 1188/1, 1190, 1191/1, 1194/1, 1194/3, 1194/4, 1196/1, 1196/3, 1196/4, 1199/1, 1199/2, 1202/1, 1202/4, 1202/5 K.O. Palić

Ul. 43. Nova - 1141/2, 1144/3, 1144/4, 1146/1, 1148/2, 1149/3, 1165/2, 1168/2, 1170/2, 1174/2, 1177/2, 1183/2, 1185/3, 1188/2, 1191/2, 1194/2, 1196/2, 1199/2, 1202/1, 1202/19, 1206/12, 1206/14, 1206/16, 1206/20, 1206/21, 1206/8 K.O. Palić

Ul. 5. Nova – 1146/1 K.O. Palić

Ul. 4. Nova - 1150/4, 1151/1, 1151/2, 1165/1 K.O Palić

Ul. Breza - 1145/2, 1146/1, 1166/2, 1168/3, 1170/2 K.O. Palić

Ul. 45. Nova – 1146/1 K.O. Palić

Ul. 46. Nova – 1146/1 K.O. Palić

Ul. 47. Nova – 1146/1 K.O. Palić

Ul. 3. Nova - 1206/10, 1206/17, 1206/23 K.O. Palić

Begejska ulica - 1139, 1140, 1142/1, 1142/2, 1145/2, 1146/1, 1448 K.O. Palić

Ul. 2. Nova - 1124/1, 1124/2, 1124/3, 1127/1, 1127/2, 1129/1, 1129/2, 1130/1, 1130/2, 1130/3, 1133/14, 1134/1, 1134/2, 1135, 1136/1 K.O. Palić

Katastarska parcela koja je delom namenjena formiranju pojasa zaštitnog zelenila – 1124/2 K.O. Palić

3.4.2. Površine za ostale namene

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

Površine za ostale namene obuhvataju prostor od **cca 15,4 ha** i namenjene su:

- A) ZONI STAMBENO-TURISTIČKOG KARAKTERA
- B) ZONI STANOVANJA SA TURIZMOM

3.4.3. Bilans površina

A) POVRŠINE JAVNE NAMENE		POVRŠINA (ha)	(%)
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE	Kolovozi	1.32	6.67
	Kolsko – prešačke staze	0.28	1.41
	Biciklističke staze	0.15	0.76
	Trotoari	0.66	3.33
	Ulično zelenilo	1.99	10.05
JAVNE POVRŠINE	Pojas zaštitnog zelenila	0.04	0.20
U K U P N O JAVNO (A)		4.44	22.42

B) POVRŠINE OSTALE NAMENE	Po (ha)	%
ZONA STAMBENO-TURISTIČKOG KARAKTERA	5.66	28.58
ZONA STANOVANJA SA TURIZMOM	9.70	49.00
U K U P N O OSTALO (B) :	15.36	77.58 %

UKUPNO:	POVRŠINE JAVNE (A) + POVRŠINE OSTALE NAMENE (B) :	19.80	100 %
----------------	--	--------------	--------------

3.4.4. Urbanistički pokazatelji za celokupan prostor u granicama plana

Ukupno površina obuhvata plana 19.80 ha
 Neto površina prostora (unutar regulacionih linija) 15.36 ha

Urbanistički pokazatelji po namenskim zonama

1. Zona stambeno-turističkog karaktera

Indeks zauzetosti na nivou zone	Izz=9.15%
Površina pod objektima	Poz=0,52 ha
Prosečna spratnost	1.0
Razvijena površina objekata	Prz=0,62 ha

2. Zona stanovanja sa turizmom

Indeks zauzetosti na nivou zone	Izz=8.52%
Površina pod objektima	Poz=0,83 ha
Prosečna spratnost	1,5
Razvijena površina objekata	Prz=1.08 ha

3.5. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA UREĐENJE I IZGRADNJU POVRŠINA JAVNE NAMENE

3.5.1. Saobraćajne površine

Planirana regulacija saobraćajnica

Regulaciona širina ulica u okviru Plana u većini slučajeva zadovoljava potrebe i kriterijume koji su dati u Pravilniku o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (Sl. glasnik RS”, br. 50/2011), s tim da su u mnogim ulicama ograde vlasnika parcela postavljene unutar regulacione širine, tako da ulice imaju manju širinu u odnosu na postojeću regulacionu liniju.

Koncept saobraćajnog rešenja ovog prostora zasniva se na tome da se do svake parcele obezbedi pristup sa javne površine. Oformljena ulična mreža u obuhvatu Plana uglavnom zadovoljava ovaj princip, s tim da je neophodno formiranje dve nove ulice.

Planiranu saobraćajnu mrežu čine:

- Horgoški put (državni put II reda br. 102) od okvirne stacionaže km 20+646 do okvirne stacionaže km 21+286 u ukupnoj dužini od cca 640 m, čija regulaciona širina od cca. 28 m zadovoljava potrebe s obzirom na rang saobraćajnice. Na ovom putu postoji izgrađen kolovoz širine cca. 6 m, biciklistička staza sa severne strane puta širine od 1,5 do 2,5 m koja ujedno služi i za kretanje pešaka. Kolovoz na ovom putu je neophodno proširiti, a na raskrsnicama obezbediti trake za prestrojavanje.

- stambene ulice sa regulacionom širinom od 8 do 12 m
- kolsko-pešačke saobraćajnice sa regulacionom širinom od minimum 6 m
- pešački prolazi sa regulacionom širinom od minimum 2,5 m

3.5.2. Javne zelene površine

A) Ulično - linijsko zelenilo

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

Ulično zelenilo unutar granica određenih Planom predstavlja linijsko zelenilo sa osnovnim ciljem povezivanja zelenila ostalih kategorija.

B) Zaštitno zelenilo

Prema kanalu Palić – Ludaš katastarska parcela br. 1124/2 K.O. Palić definiše se kao pojas zaštitnog zelenila.

3.6. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA MREŽE JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

U okviru građevinskog zemljišta javne namene - postojećih i korigovanih regulacija ulica (cca 4.4ha) planirana je izgradnja saobraćajne infrastrukture (kolovoz, trotoar, biciklistička staza, hortikultura uređenja slobodnih površina - javne zelene površine) u skladu sa rangom saobraćajnice, kao i komunalne infrastrukture (elektroenergetska i telekomunikaciona mreža sa objektima, vodovodna i kanalizaciona mreža) 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.

3.6.1. Elektroenergetska, gasovodna i telekomunikaciona mreža

Elektroenergetska mreža

Na prostoru u granicama Plana izgrađena je elektroenergetska mreža na oba naponska nivoa, skoro u potpunosti podzemno. Srednjenaponska mreža izvedena je na 20 kV nivou. Napajanje potrošača električnom energijom obezbeđeno je putem nekoliko trafostanice, od kojih se 1 tipa STS (stubna trafostanica) nalazi na prostoru obuhvata Plana, dok su ostale MBTS (montažno-betonska trafostanica) i STS tipa locirane u blizini granice obuhvata Plana, ali van nje.

Prema podacima iz Prethodnih uslova za priključenje na elektroenergetsku mrežu i mišljenja na koncept Plana detaljne regulacije za deo prostora „Banje Palić“ severno od Omladinskog jezera pod brojem **3.30.4-1613/2-12** od 14.06.2012. godine koje je dostavila „ELEKTROVOJVODINA“ doo Novi Sad „ELEKTRODISTRIBUCIJA SUBOTICA“, Subotica, Segedinski put 22-24., za napajanje električnom energijom korisnika planiranih Planom detaljne regulacije potrebna je izgradnja elektro energetske objekata i to:

- izgradnja novih i zamena postojećih distributivnih trafostanica, pre svega stubnih, kako bi se u konačnom rešenju dobile distributivne trafostanice MBTS tipa, napona 20/0,4 kVA i odgovarajuće snage,
- izgradnja 20 kV priključnih vodovi za nove trafostanice (po principu ulaz-izlaz) koji bi se gradili od novih trafostanica do najbližih postojećih 20 kV izvoda u cilju povezivanja novih TS na srednjenaponsku mrežu, a po potrebi izgradnja i novih 20 kV izvoda iz energetske oslonaca - TS 110/20 kV,
- izgradnja potrebnog broja 0,4 kV kablovskih izvoda iz distributivnih trafostanica.

Shodno tome, budući kupci bi se električnim energijom napajali iz TS 110/20 kV “Palić”, dok bi rezervno napajanje bilo iz TS 110/20 kV “Subotica-2”.

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

- za zonu porodičnog stanovanja srednjih gustina maksimalne spratnosti P+1+Pk potrebno je obezbediti prostor za jednu MBTS sa transformatorom snage 1x400 kVA za 1 ha površine
- za zonu poslovanja – komercijalne funkcije maksimalne spratnosti P+2+Pk potrebno je obezbediti prostor za jednu MBTS sa transformatorom snage 1x630 kVA za 1 ha površine

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

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

Polaganje 20 i 0,4 kV kablovskih vodova treba predvideti u zelenom pojasu postojećih i novoplaniranih ulica, odnosno u zonama između kolovoza i trotoara gde god je to moguće, dok je za izgradnju distributivnih trafostanica potrebno predvideti odgovarajuća mesta, unutar blokova, gde god postoji mogućnost za to. Unutar prostora obuhvaćenog planom postoje izgrađena jedna stubna trafostanica i to u Begejskoj ulici, kao i nekoliko trafostanica u blizini Horgošskog puta, ali van obuhvata Plana, koje snabdevaju predmetni prostor električnom energijom. Na osnovu uslova nadležene elektrodistribucije potrebno je obezbediti lokacije za distributivne trafostanice čije će karakteristike zavisiti od namena bloka u okviru Plana.

Kod izbora lokacije TS voditi računa o sledećem:

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

Javna rasveta je izvedena u delu prostora obuhvaćenog Planom i zadržava se u ulicama koje nisu predviđene za korekciju regulacije, dok se u korigovanim i novoplaniranim ulicama javna rasveta planira postavljanjem novih kandelabera istog ili sličnog tipa kao postojeći. Napajanje kandelaber svetiljki rešiti putem niskonaponskog podzemnog kabla, a svetiljki na stubovima nadzemno. Za rasvetna tela koristiti odgovarajuće svetiljke kako bi se dobio potreban nivo osvetljenosti saobraćajnica, vodeći računa o energetskej efikasnosti.

Toplifikaciona i gasovodna mreža

Na predmetnom prostoru obuhvaćenom Planom, postoji delimično izgrađena distributivna gasna mreža (DGM) od polietilena PE 80 različitih dimenzija radnog pritiska 2,5 bar sa dovoljnim kapacitetom prirodnog gasa za snabdevanje svih potencijalnih potrošača prirodnog gasa na predmetnom prostoru. Toplifikacija objekata na predmetnom kompleksu planirana je priključenjem na postojeću ili novu gasovodnu mrežu koja će se izgraditi u planiranim ulicama u onim delovima gde bude postojao interes za priključenje objekata, i povezati sa postojećom gasovodnom mrežom.

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

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 koncepta Plana detaljne regulacije pribavljeni su Prethodni uslovi i mišljenje na koncept Plana detaljne regulacije za deo prostora Banje Palić severno od Omladinskog jezera od strane JKP "SUBOTICAGAS" Subotica, Jovana Mikića 58, izdati pod brojem 190-1/2012. od dana 07.05.2012. godine.

Na osnovu Prethodnih uslova i mišljenja na koncept PDR-a za deo prostora “Banje Palić” severno od Omladinskog jezera na Paliću pribavljenih od strane **JKP „SUBOTIČKA TOPLANA“ Subotica, Segedinski put 22**, pod brojem **258-2/12** od dana 03.05.2012., zaključeno je da na predmetnom prostoru ne postoji niti je u planu izgradnja vrelovodne mreže.

Za potrebe izrade koncepta Plana detaljne regulacije pribavljen je 16.05.2012. godine od **P.S. „TELEFONIJA“ A.D., Beograd, Kumodraška 241** Odgovor na zahtev za izdavanje uslova i mišljenja na Koncept Plana detaljne regulacije za deo prostora „Banje Palić“ severno od Omladinskog jezera na Paliću pod brojem **12/003504.**, na osnovu koga je zaključeno da Telefonija na predmetnom prostoru nema i ne planira izgradnju gasovodne mreže.

Telekomunikaciona mreža

Na predmetnom prostoru postoji izgrađena telekomunikaciona infrastruktura, i ona se sastoji iz podzemnih kablova mesne TK mreže, kao i optičkih kablova i ostalih TK objekata. KDS mreža izvedena je koaksijalnim kablovima, delom podzemno, a delom nadzemno.

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

- komutacionih sistema
- baznih stanica mobilne telefonije i stan. bežične PM
- RR koridora
- kablovske TK kanalizacije
- mreže optičkih TK kablova,
- kablova mesne TK mreže (podzemni)
- ostali TK objekti (izvodi, ulični kabineti, kontejneri)

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

Postojeća TK kablovska kanalizacija će se prema novonastalim zahtevima za priključenje objekata na javnu telekomunikacionu mrežu po potrebi rekonstruisati i proširiti. TK vodovi će se polagati od najbliže postojeće slobodne koncentracije-rezerve u kablovima telekomunikacione mreže Subotice do svih novoplaniranih objekata na predmetnom prostoru delom u postojećoj a delom i u novoizgrađenoj kablovskoj kanalizaciji. Priključak svih objekata na TK mrežu planirati podzemnim putem. Takođe, ukoliko se ukaže potreba, na predmetnom prostoru predvideti odgovarajući broj tf. govornica samostojećeg tipa ili postavljenih na zid.

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

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

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

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

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

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

Naročito obratiti pažnju na magistralne, međumesne i mesne koridore postojećih optičkih kablova na relacijama Subotica – GP Horgoš, Subotica – Horgoš itd.)

Za potrebe izrade Koncepta Plana generalne regulacije pribavljeni su 18.06.2012. godine od **Telekoma Srbije, Direkcija za tehniku, Izvršne jedinice Subotica**, Prethodni uslovi i mišljenje na koncepta Plana detaljne regulacije za deo prostora „Banje Palić“ severno od Omladinskog jezera na Paliću pod brojem **5383-125344/2 JB**

Za kvalitetan prijem i distribuciju radio i TV signala izgraditi kablovski distributivni sistem (KDS) u delu u kome on nije izgrađen. Za trase KDS koristiti planirane trase TK vodova.

Prilikom izgradnje planiranih sadržaja predviđenih ovim Planom potrebno je ispoštovati uslove gradnje u odnosu na postojeće telekomunikacionu KDS infrastrukturu i istovremeno obezbediti uslove za izgradnju svih novoplaniranih objekata kablovskodistributivnog sistema.

Za potrebe izrade nacrtu Plana detaljne regulacije pribavljeni su 13.08.2012. godine od **JP PTT saobraćaja „Srbija” RJ „Kablovskodistributivni sistem – KDS”, Beograd, Katićeva 14-18** Prethodni uslovi i mišljenje na koncept PDR za deo prostora „Banje Palić“ severno od Omladinskog jezera pod brojem **2012-49599/2**.

3.6.2. Vodovodna i kanalizaciona mreža

Planom detaljne regulacije utvrđen je prostor koji nema izgrađenu potrebnu hidrotehničku infrastrukturu. Za obezbeđenje potreba vodosnabdevanja i protivpožarne zaštite na predmetnoj teritoriji izrađen je “Generalni projekat podsistema Palić kao dela distribucionog sistema Subotica” u oktobru 2009. godine (E-789/09).

Predmetna lokacija se snabdeva vodom iz magistralnog vodovoda, koji povezuje Vodozahvat II i naselje Palić.

U cilju opremanja predmetnog prostora potrebno je u svim ulicama izgraditi sekundarnu vodovodnu mrežu Ø 100 i povezati je u prsten sa postojećim primarnim (magistralnim) vodovima. Javna vodovodna mreža ima istovremeno funkciju vodosnabdevanja stanovništva i zaštite od požara.

Predmetna teritorija ima delimično rešeno odvođenje samo sanitarno-fekalnih voda. Izgrađene su trase fekalnih kanala u Begejskoj i Ribarskoj ulici. Ostale sanitarno-fekalne vode se prikupljaju u vodonepropusnim i vodopropusnim septičkim jamama i odvoze sa predmetne teritorije i ubacuju u kanalizacioni sistem Subotice.

Za infrastrukturno opremanje predmetnog prostora potrebno je izgraditi deonice kanala u svim ostalim ulicama unutar obuhvata plana. Za potrebe prikupljanja i odvođenja fekalnih otpadnih voda naselja Palić, planirana je izgradnja poveznog cevovoda od Slanog jezera (gde je smešten postojeći UPOV Palić) do UPOV grada Subotice. Ovaj planirani kanal je i glavni sabirnik svih fekalnih kanala unutar obuhvata predmetnog Plana.

Odvođenje atmosferskih voda se rešava stihijski razlivanjem i upijanjem u slobodni okolni teren.

Za potrebe odvođenja atmosferskih i upotrebljenih voda izrađeni su: “Idejno rešenje atmosferske kanalizacije za Banju Palić” (E-647/07) i “Idejno rešenje kanalizacije upotrebljenih voda Banje Palić” (E-650/07). Recipijenti su jezero Palić, odušni kanal i kanal Tapša. U toku je izrada Projekta potisnog cevovoda za upotrebljene vode – povez Palić-Subotica, gde je recipijent kolektor VII u Subotici. Navedenim projektima obuhvaćen je delom i predmetni prostor, a naročito nizvodne deonice kanalizacije, što će obezbediti efikasno odvođenje svih otpadnih voda nakon njihove izgradnje. Sistem kanaliziranja je separatan.

Odvođenje atmosferskih voda se rešava stihijski razlivanjem i upijanjem u slobodni okolni teren. Rešenjem kanizacione mreže naselja Palić, datim u okviru GP Subotica-Palić do 2020. je predviđena izgradnja i ove mreže kanala, pa je tako i na predmetnoj teritoriji obezbeđen prostor za buduće trase. Trase atmosferskih kanala mogu biti otvoreni, trapezasti, zemljani kanali ili cevovodi. Atmosferske vode, čiji kvalitet odgovara II klasi vode, mogu se bez prečišćavanja odvesti u atmosferske kanale, na zelene površine, putne jarkove i sl.

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

Pre početka izgradnje na parceli je potrebno da su obezbeđeni sledeći uslovi u pogledu komunalne opremljenosti: snabdevanje planiranih objekata električnom energijom, snabdevanje objekata vodom iz javne vodovodne mreže i priključenje objekta na javnu kanizacionu mrežu.

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

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

Regulaciona linija ulica utvrđuje liniju razgraničenja površina javne namene od površina za ostale namene i predstavlja granicu građevinskih parcela namenjenih za javnu površinu - ulice koja je obeležena i definisana prelomnim tačkama na grafičkom prilogu br. 5.4.

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

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

Saobraćajnim rešenjem utvrđena regulacija ulica uslovlila je i postavljanje nivelete saobraćajnica, prema konfiguraciji terena i drugim uslovima.

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

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

Koordinate temena osovina saobraćajnica:

1	405550.58	106983.00
2	405549.13	106975.64
3	405531.27	106986.74
4	405473.7	106958.97
5	405491.32	106919.76
6	405420.08	106887.76
7	405444.35	106831.74
8	405401.87	106929.79

9	405387.18	106963.71
10	405372.41	106997.80
11	405357.21	107032.89
12	405341.59	107068.93
13	405253.41	106984.12
14	405211.09	107080.11
15	405230.46	106973.34
16	405137.31	106942.53
17	405110.35	106933.61
18	405070.2	106914.98
19	405195.11	107022.91
20	405191.39	107033.28
21	405162.3	107100.67
22	405113.43	106984.71
23	405245.77	106705.19
24	405249.39	106706.87
25	405258.93	106686.71
26	405315.58	106737.53
27	405316.1	106738.95
28	405324.92	106607.85
29	405326.3	106588.94
30	405389.75	106606.14
31	405260.52	106862.95
32	405245.06	106897.45
33	405229.83	106931.42

3.9. USLOVI ZAŠTITE PROSTORA

3.9.1. Opšti i posebni uslovi i mere zaštite kulturnog nasleđa

Za potrebe izrade Koncepta Plana detaljne regulacije, pribavljeni su uslovi od strane Međuopštinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture Subotica pod brojem 329-2/19 od 06.09.2012. u kojima je konstatovano da se predmetni prostor nalazi izvan zaštićene prostorne kulturno-istorijske celine Palića i da unutar granica plana nema evidentiranih objekata sa spomeničkim svojstvima.

U Rešenju izdatom od strane Međuopštinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture Subotica (priloženom u dokumentaciji Plana) navedene su mere zaštite i smernice za urbane strukture kao i mere zaštite fizičkih struktura.

3.9.2. Opšti i posebni uslovi i mere zaštite životne sredine i života i zdravlja ljudi

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

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

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

- **Zakona o zaštiti životne sredine** („Službeni glasnik RS” br. 135/04, 86/09),
- **Zakona o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu** („Sl. glasnik RS” br. 135/04),

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

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

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

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

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

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

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

U pogledu poboljšanja higijenskih uslova i zaštite životne sredine, za objekte turističko-ugostiteljskih i komercijalnih sadržaja, razradom planskog dokumenta, potrebno je obezbediti prostore za kontejnere za komunalni otpad.

Prilazni putevi do mesta gde se planira držanje posuda za čuvanje i sakupljanje otpada treba da budu i za saobraćaj specijalnih vozila za odvoz otpada, maksimalnog opterećenja do 10 t, širine do 2,5 m i dužine do 12 m. Za svaki kontejner potrebno je obezbediti 3 m² glatke nosive podloge u nivou prilaznog puta, sa odvođenjem atmosferskih i ocednih voda, na rastojanju ne većem od 2 m od prilaznog puta specijalnog vozila za odvoz smeća. Ovi prostori moraju ispunjavati sve higijenske uslove u pogledu redovnog čišćenja, održavanja, dezinfekcije i neometanog pristupa vozilima i radnicima komunalnog preduzeća zaduženog za odnošenje smeća. Uslovi za evakuaciju otpada dati su u poglavlju 3.10.4.

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

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

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

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

3.9.3. 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. 37/88) i („Službeni glasnik RS” 111/2009).

- **Zakona o odbrani** („Službeni glasnik RS” br. 116/07, 88/09-dr. zakon i 104/2009-dr. zakon,) i drugih važećih propisa i normativa vezanih za ove oblasti.

- **Zakon o vanrednim situacijama** („Službeni glasnik RS” br. 111/2009)

- **Pravilnika o tehničkim normativima za spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara** („Službeni list SFRJ” br. 39/91)

- **Pravilnika za elektroinstalacije niskog napona** („Službeni list SRJ” br. 28/95)

- **Pravilnika o zaštiti objekata od atmosferskih pražnjenja** („Službeni list SRJ” br. 11/96)

- **Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekta visokogradnje u seizmičkim područjima** („Službeni list SFRJ” broj 31/81, 49/83, 21/88 i 52/90).

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

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

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

Područje Subotice spada u zonu ugroženu zemljotresima jačine VII MCS.

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

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

Prema minimalnoj niveleti terena od 105.35 m n.v. prostor obuhvaćen planom nije direktno ugrožen od poplava površinskim i podzemnim vodama pa se primenjuju opšte mere zaštite planiranjem odgovarajuće kanalizacione mreže.

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

3.9.4. Uslovi za evakuaciju otpada

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

Radi poboljšanja higijenskih uslova i zaštite životne sredine, za postavljanje kontejnera treba odrediti pogodna i higijenski bezbedna mesta tako da budu van glavnih tokova kretanja i zaklonjena od pogleda, kao i dostupna vozilima koja odnose privremeno deponovani otpad. Za smeštaj kontejnera za odlaganje smeća mogu se koristiti prostorije u objektima koje moraju ispunjavati najstrožije higijenske uslove - u pogledu redovnog čišćenja, održavanja, dezinfekcije, dobrog ventilisanja i sl. Takođe, do njih se mora ostvariti neometan pristup vozilima i radnicima komunalnog preduzeća zaduženog za odnošenje smeća.

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.

Kontejneri se raspoređuju tako da najviše 15 kuća za odmor ili 20 soba ili apartmana koristi jedan kontejner. Minimalno rastojanje između dva kontejnerska mesta je 50 m.

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

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

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

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

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

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

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

3.11. USLOVI I MERE ZA SPROVOĐENJE PLANA DETALJNE REGULACIJE SA LOKACIJAMA PROPISANIM ZA DALJU PLANSKU RAZRADU

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

- izrada, izdavanje Lokacijske dozvole za potrebe izgradnje na postojećim parcelama koji ispunjavaju uslove za građevinsku parcelu prema odredbama Plana.

- izuzimanje planiranog građevinskog zemljišta za javnu namenu (ulice) iz poseda korisnika tog zemljišta i njegovo određivanje za građevinsko zemljište u javnoj nameni.
- izrada projektno-tehničke dokumentacije za objekte saobraćajne i komunalne infrastrukture u cilju uređenja i opremanja javnih površina - ulica prema utvrđenoj dinamici realizacije prostornog rešenja.
- izrada projektno- tehničke dokumentacije za objekte namena utvrđenih Planom koji se grade na građevinskom zemljištu za ostale namene.
- pribavljanje urbanističkih i drugih saglasnosti na projektnu dokumentaciju.
- pribavljanje građevinske dozvole i prijava radova.

3.12. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE

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

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

Osnovne mere za unapređenje energetske efikasnosti u zgradarstvu su: smanjenje energetske gubitaka, efikasno korišćenje i proizvodnja energije. Smanjenje energetske gubitaka se postiže: eliminisanjem „hladnih mostova“, toplotnom izolacijom zidova, krovova i podova, zamenom stolarije, odnosno upotrebom modernih prozora i vrata koji imaju dobre termoizolacione karakteristike, a sve u cilju sprečavanja nepovratnih gubitaka dela toplotne energije. Efikasno korišćenje energije podrazumeva upotrebu novih sistema grejanja i hlađenja koji su relativno niski potrošači energije, a mogu se napajati iz alternativnih i obnovljivih izvora energije, kao što su solarna i geotermalna energija. Toplotne pumpe kod ovih sistema mogu raditi u režimu grejanja zimi, a u režimu hlađenja u toku leta tako da se postiže ugodna i ravnomerna klima stanovanja tokom čitave godine.

Energetska efikasnost izgradnje u naselju se postiže na jedan od sledećih načina:

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

Energetska efikasnost izgradnje objekata obuhvata sledeće mere:

- realizacija pasivnih solarnih mera, kao što su: maksimalno korišćenje sunčeve energije za zagrevanje objekta (orijentacija zgrade prema južnoj, odnosno istočnoj strani sveta), zaštita od sunca, prirodna ventilacija i sl;
- omotač zgrade (toplotna izolacija zidova, krovova i podnih površina); zamena ili sanacija prozora (vazдушna zaptivnost, nepropustljivost i druge mere);

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

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

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

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.

3.13. ELEMENTI ZA PARCELACIJU NOVIH JAVNIH POVRŠINA

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 grafičkom prilogu br. 5.4. „Planirano saobraćajno rešenje - regulacioni i nivelacioni plan sa planom uređenja zelenih površina“.

Analitičko-geodetski podaci za parcelaciju novih saobraćajnica i planiranih javnih površina

B1.1	X=404992.21	Y=107109.81
B1.2	X=405191.69	Y=107014.71
B1.3	X=405188.08	Y=107016.30
B1.4	X=405113.46	Y=106981.41
B1.5	X=405111.06	Y=106992.44
B1.6	X=405126.41	Y=106999.61
B1.7	X=405127.51	Y=106994.60

B4.1	X=405076.39	Y=106913.33
B4.2	X=405080.38	Y=106904.79
B4.3	X=405200.64	Y=106627.32
B4.4	X=405207.92	Y=106607.78
B4.5	X=405211.54	Y=106597.33
B4.6	X=405222.81	Y=106584.96
B4.7	X=405328.24	Y=106568.52
B4.8	X=405327.41	Y=106587.58
B4.9	X=405259.32	Y=106706.92
B4.10	X=405256.91	Y=106700.33
B4.11	X=405255.95	Y=106683.65
B4.12	X=405247.44	Y=106701.63
B4.13	X=405135.36	Y=106932.36
B4.14	X=405124.94	Y=106934.09

B5.1	X=405149.50	Y=106942.30
B5.2	X=405146.73	Y=106936.13
B5.3	X=405247.44	Y=106715.97
B5.4	X=405254.05	Y=106713.56

B9.1 X=405440.48 Y=106825.33
 B9.2 X=405330.39 Y=106616.69
 B9.3 X=405335.72 Y=106611.57
 B9.4 X=405377.65 Y=106610.46
 B9.5 X=405383.95 Y=106615.16

B10.1 X=405378.71 Y=106596.18
 B10.2 X=405373.98 Y=106602.56
 B10.3 X=405336.25 Y=106603.55
 B10.4 X=405331.62 Y=106598.70
 B10.5 X=405342.68 Y=106568.46

B11.1 X=405421.98 Y=106899.58
 B11.2 X=405428.53 Y=106897.04
 B11.3 X=405480.00 Y=106920.17
 B11.4 X=405482.51 Y=106926.78
 B11.5 X=405466.91 Y=106962.01
 B11.6 X=405530.13 Y=106992.05
 B11.7 X=405575.73 Y=106983.22
 B11.8 X=405588.02 Y=106984.34
 B11.9 X=405581.62 Y=106988.44
 B11.10 X=405605.22 Y=107029.08

B12.1 X=405580.54 Y=106972.11
 B12.2 X=405532.30 Y=106981.44
 B12.3 X=405484.79 Y=106958.86
 B12.4 X=405482.29 Y=106952.14
 B12.5 X=405432.54 Y=106887.88
 B12.6 X=405429.95 Y=106881.24

3.14. PRAVILA PARCELACIJE, PREPARCELACIJE I ISPRAVKE GRANICA PARCELA

❖ OPŠTA PRAVILA PARCELACIJE

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

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

Građevinska parcela mora imati pristup na javnu saobraćajnicu. Izuzetno se pri parcelaciji parcela velikih dimenzija (ukoliko je čitav blok površina građevinske parcele) može formirati parcela za izgradnju interne saobraćajnice minimalne širine 5,0 m.

Građevinska parcela treba da ima oblik pravouganika ili trapeza. Izuzetno za gradnju se mogu koristiti i parcele nepravilnog oblika koje nemaju međusobno upravne granice, u kom slučaju se

izgradnja objekta (objekata) na parceli prilagođava obliku parcele u skladu sa uslovima određene zone.

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

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

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

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

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

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

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

Planirani elementi regulacije prikazani su na grafičkom prilogu broj 5.4.

NOVOFORMIRANE GRAĐEVINSKE PARCELE ULICA utvrđene su na sledeći način:

Postojeće korigovane i planirane regulacije saobraćajnica - ulica unutar kojih je planirana izgradnja saobraćajne infrastrukture (kolovoz, trotoar, hortikultura uređenja slobodnih površina - javne zelene površine) u skladu sa karakteristikom saobraćajnice, kao i komunalne infrastrukture (elektroenergetska i telekomunikaciona mreža sa objektima, vodovodna i kanalizaciona mreža) dimenzionisane u odnosu na utvrđene urbanističke parametre i u skladu sa stečenim obavezama u pogledu predviđenih proširenja mreža saobraćajne i komunalne infrastrukture prema studijama i planovima razvoja definisanih od strane nadležnih institucija i preduzeća.

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

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

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

- **Novoplanirane građevinske parcele saobraćajnica - ulica** definisane su koordinatama prelomnih tačaka, za koje su u tekstu plana dati analitičko-geodetski podaci tako da se na osnovu Plana može sprovesti parcelacija i preparcelacija u cilju razgraničenja građevinskog zemljišta javne namene od građevinskog zemljišta druge namene.

❖ **PLANIRANE POVRŠINE JAVNE NAMENE**

• **Parcele namenjene za saobraćajne površine**

Nove ulice

1. Nova – od Ulice Breza paralelno sa 43. Novom
2. Nova – od Begejske ulice do kanala Palić - Ludaš
3. Nova – od 43. Nove do Ribarske
4. Nova – slepi krak iz 43. Nove

• **Parcele za javne zelene površine (pojas zaštitnog zelenila)**

1. Deo parcele 1124/2 uz kanal Palić - Ludaš

IV PRAVILA GRAĐENJA

Pravila građenja utvrđena Planom detaljne regulacije bazirana su na pravilima građenja u donetom GP Subotica - Palić do 2020 godine, i definisana su za zone stameno-turističkog karaktera i stanovanja sa turizmom, građevinsko zemljište namenjeno za površine javne namene – ulice, kao i izgradnju mreže i objekata javne infrastrukture.

4.1. URBANISTIČKI POKAZATELJI I PRAVILA GRAĐENJA PO ZONAMA

Pravila građenja utvrđena su za pretežne namene, odnosno zone u obuhvatu plana i odnose se na pojedinačne građevinske parcele u meri dovoljnoj da budu osnov za izdavanje lokacijske dozvole na ukupnom zemljištu obuhvaćenom planom.

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

- **ZONA STAMBENO-TURISTIČKOG KARAKTERA**
- **ZONA STANOVANJA SA TURIZMOM**

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

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

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

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

Pojmovi, odnosno pojedini izrazi upotrebljeni u ovim Pravilima su definisani u sklopu pravila građenja u Generalnom planu Subotica-Palić do 2020. godine.

4.1.1. ZONA STAMBENO-TURISTIČKOG KARAKTERA

Zona STAMBENO-TURISTIČKOG karaktera obuhvata sledeće urbanističke blokove: B1, B4 i B10 ukupne površine 5.65 ha ili 28.53 % površine obuhvaćene PDR-om.

I) Vrsta i namena objekata

U zoni namenjenoj STAMBENO-TURISTIČKIM sadržajima se dozvoljava izgradnja porodičnih stambenih objekata i stambeno-poslovnih objekata (stambeni objekti sa sobama za izdavanje ili poslovnim sadržajima), turističko-ugostiteljskih objekata sa smeštajnim kapacitetima, kao i izgradnja objekata namenjenih sportu i rekreaciji.

Osim napred naznačenih objekata i planiranih delatnosti u zoni se mogu graditi objekti namenjeni javnom korišćenju (iz oblasti obrazovanja, zdravstva, socijalne zaštite i sl.).

U zoni nije dozvoljena izgradnja komercijalnih objekata tipa robno-tržnih centara, veleprodajnih objekata, i sl.

U zoni nije dozvoljena izgradnja objekata proizvodnog zanatstva i drugih delatnosti rada, kao ni objekata servisno – uslužnih delatnosti (benzinske i gasne stanice, praonice vozila, zajedničke garaže i sl.).

Vrsta objekata s obzirom na način izgradnje na građevinskoj parceli u zoni STAMBENO-TURISTIČKOG karaktera je:

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

U okviru zone STAMBENO-TURISTIČKOG karaktera, u zavisnosti od veličine parcele, dozvoljeno je građenje sledećih objekata:

- STAMBENI OBJEKTI (max. tri stana)
- STAMBENO-POSLOVNI objekat (max. dva stana),
- POSLOVNO-STAMBENI objekat (max. dva stana),
- POSLOVNI objekat,
- Objekti SPORTA I REKREACIJE,
- DRUGI objekti na parceli (prateći, pomoćni); u sklopu planiranih kompleksa mogu se graditi i drugi objekti (garaže, ostave za baštenski alat, nadstrešnice za roštilj, nadstrešnice uz bazen, natkrivene terase (senice) i sl. Svi sadržaji moraju biti objedinjeni u jedinstvenom objektu, izuzev nadstrešnice za bazen i natkrivene terase koje mogu biti samostalni objekti. Površina drugih objekata na parceli se uračunava u indeks zauzetosti.

II) Pravila u pogledu veličine i širine parcele prema nameni i vrsti objekata

Veličina parcele namenjene izgradnji stambeno poslovnih objekata mora biti dovoljna da primi sve sadržaje koji su uslovljeni konkretnom namenom objekta, kao i prateće sadržaje uz obezbeđivanje propisanih indeksa izgrađenosti i indeksa zauzetosti zemljišta.

Minimalna veličina parcele za izgradnju stambeno-poslovnih i poslovnih objekata u zoni je 600 m² za slobodnostojeće objekte, a 450 m² za objekte u prekinutom nizu. Maksimalna veličina

parcele se ne uslovljava, s tim da se za parcele veće od 2000 m² indeksi obračunavaju prema ovoj graničnoj površini parcele.

Minimalna širina uličnog fronta za slobodnostojeće objekte je 16 m, a za objekte u prekinutom nizu 11 m.

Organizacija i uređenje građevinske parcele namenjene građenju poslovnih (turističkih, ugostiteljskih ...) objekata prvenstveno je uslovljena vrstom planirane delatnosti, a utvrđivaće se na osnovu utvrđenih pravila građenja, i u skladu sa važećim normativima i propisima za objekte određene namene, odnosno prema vrsti delatnosti stim da se na parceli-kompleksu moraju obezbediti i uslovi za parkiranje i garažiranje vozila kako zaposlenih tako i ostalih korisnika.

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

III) Položaj objekata na parceli i najmanja međusobna udaljenost objekata

Položaj novih objekata u odnosu na planirane regulacione linije saobraćajnica utvrđen je i definisan na grafičkom prilogu 5.4.

Najmanja međusobna udaljenost objekata u ovoj zoni je 6,0 m, odnosno minimalno polovinu visine višeg objekta. Objekat ne sme direktno zaklanjati osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

Najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita objekta (bez istaka) i linije susedne građevinske parcele za sve namene objekata u ovoj zoni je:

- za slobodnostojeće objekte :
 - na delu bočnog dvorišta severne (odnosno zapadne) orijentacije **2,5 m**
 - na delu bočnog dvorišta južne (odnosno istočne) orijentacije **3,5 m**
- za dvojne objekte i objekte u prekinutom nizu na bočnom delu dvorišta **4,0 m**

IV) Dozvoljeni indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti građevinske parcele

Za zonu STAMBENO-TURISTIČKOG karaktera se utvrđen je urbanistički parametar

URBANISTIČKI PARAMETRI	ZONA STAMBENO-TURISTIČKA
INDEKS ZAUZETOSTI	max. 30 %

Maksimalni stepen iskorišćenosti parcela je **65%** (računajući sve objekte i platoe sa saobraćajnicama i parkinzima).

Procenat učešća zelenila u sklopu ove zone je **min 35%**.

V) Dozvoljena spratnost i visina objekata

Maksimalna dozvoljena spratnost objekata u zoni STAMBENO-TURISTIČKOG karaktera je **P+1+Pk** (prizemlje + sprat + potkrovlje). Maksimalna visina slemena planiranih objekata je 14,0 m, mereno od nulte kote objekta.

Izuzetno je dozvoljena izgradnja, u skladu sa arhitektonskim izrazom, visinskih akcenata – “kula” sa četvorovodnim krovom čija spratnost je maksimalno **P+2** (prizemlje + dva sprata) i to na maksimalno 30% površine gabarita objekta. Površina jednog visinskog akcenta ne sme da pređe 20% od površine gabarita objekta. Maksimalna visina najviše tačke visinskih akcenata je 18,0 m.

Maksimalna dozvoljena spratnost drugog objekta na parceli je P (prizemlje) bez mogućnosti iskorištenja potkrovlja. Maksimalna visina slemena ovih objekata je 5,0 m, mereno od nulte kote objekta.

Dozvoljena je izgradnja podruma ili suterena, uz napomenu potencijalnim Investitorima da bi izvođenje bilo pod otežavajućim okolnostima zbog smetnji hidrotehničke prirode (visok nivo podzemnih voda).

Namena etaža objekata utvrđuje se u odnosu na funkciju i način korišćenja objekta:

Podrum – za pomoćne, prateće radne prostorije, (kotlarnica, prostor za smeštaj ogreva, sklonište, garaža, magacini, skladišta i sl.)

Suteren – za pomoćne, prateće, izuzetno radne prostorije (kotlarnica, smeštaj ogreva, garaža, magacin, radionica, vešeraj i sl.)

Prizemlje ili visoko prizemlje – za stambene ili poslovne prostorije prema vrsti delatnosti (ulazni holovi, recepcije, smeštajni kapaciteti, prodavnice, komercijalni sadržaji, trgovinsko-ugostiteljske, zanatsko-uslužne sadržaje.

Sprat – za stambene, poslovne prostorije u zavisnosti od vrste poslovanja, smeštajne kapacitete, ugostiteljske sadržaje ...

Potkrovlje i mansarda – za stambene ili poslovne prostorije, smeštajne kapacitete, a izuzetno i pomoćne prostorije (magacini, arhive i sl.)

VI) Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

Dozvoljava se izgradnja pomoćnih objekata (garaže, ostave za alat i sl.) stim da se oni grade u sklopu ili uz glavni objekat. Dozvoljena je izgradnja objekata za koje se prema članu 144. Zakona o planiranju i izgradnji ne izdaje građevinska dozvola (senilo, roštilj ili nadstrešnica...). Dozvoljena je i izgradnja većih bazena čija površina ulazi u indeks zauzetosti parcele, ukoliko to dozvoljava površina parcele.

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

Ulična ograda se može postaviti na regulacionoj liniji ili na povučenoj prednjoj građevinskoj liniji objekta.

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

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

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

Bočne i zadnja strana građevinske parcele se mogu ograđivati „živom“ zelenom ogradom i providnom (transparentnom) ogradom, stim da parapet ograde može biti zidan do visine maks. 0,6 m. Ograde se postavljaju prema katastarskom planu i operatu tako da „živica“, odnosno stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.

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

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

VII) Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Za svaku građevinsku parcelu u okviru zone mora se obezbediti kolski i pešački prilaz. Kolski prilaz parceli je minimalne širine 5,0 m sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine od 6,0 m. Pešački prilaz je minimalne širine 1,5 m.

Slobodne površine na parceli se po pravilu ozelenjavaju i hortikulturno uređuju (travnjaci, cvetnjaci, drvoredi i sl.), oplemenjuju urbanim mobilijarom (fontane, skulpture, klupe...), a u zavisnosti od veličine parcele i delatnosti obogaćuju sportsko rekreativnim površinama i objektima – tenis tereni, sportska igrališta, bazeni.

Kolske ulaze sa ulica u pojedine građevinske parcele ostalog građevinskog zemljišta planirati minimum 30 metara od tačke gde se seku osovine saobraćajnica, a ako to nije moguće zbog veličine same parcele ulaze planirati uz najudaljeniju ivicu parcele mereno od tačke preseka osovina saobraćajnica.

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

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

Za stanove u poslovno-stambenim objektima uslov je 1 parking ili garažno mesto na jedan stan. Kod izgradnje soba za izdavanje, kriterijum je 1 parking ili garažno mesto na dve sobe za izdavanje.

Za ugostiteljske objekte koji podležu obavezi kategorizacije obezbediti uslove iz Pravilnika o standardima za kategorizaciju ugostiteljskih objekata za smeštaj („Sl.glasnik RS“, br. 41/10 i 103/10), a za one koji ne podležu obaveznoj kategorizaciji obezbediti uslov - jedno parking ili garažno mesto za 70,00 m² korisnog prostora. Za objekte namenjene javnom korišćenju (iz oblasti obrazovanja, zdravstva, socijalne zaštite ...) obezbediti uslove u skladu sa uslovima definisanim GP-om ili važećim pravilnicima i normativima za tu vrstu objekata.

Zajednička garaža može biti u sklopu objekta ili kao samostalni (-drugi) objekat na parceli, u kom slučaju može da sadrži maksimalno tri mesta za garažiranje.

4.1.2. ZONA STANOVANJA SA TURIZMOM

Zona STANOVANJA SA TURIZMOM obuhvata sledeće urbanističke blokove: B2, B3, B5, B6, B7, B8, B9, B11 i B12 ukupne površine 9.70 ha ili 49.00% površine obuhvaćene PDR-om.

I) Vrsta i namena objekata

U zoni STANOVANJA SA TURIZMOM se dozvoljava izgradnja porodičnih stambenih objekata, stambeno-poslovnih objekata (stambeni objekti sa sobama za izdavanje ili poslovnim sadržajima), stambeno-turističkih objekata sa ugostiteljskim sadržajima, kao i izgradnja objekata namenjenih sportu i rekreaciji.

Osim napred naznačenih objekata i planiranih delatnosti u zoni se mogu graditi objekti namenjeni javnom korišćenju (iz oblasti obrazovanja, zdravstva, socijalne zaštite i sl.).

U zoni nije dozvoljena izgradnja komercijalnih objekata tipa robno-tržnih centara, veleprodajnih objekata, i sl.

U zoni nije dozvoljena izgradnja objekata proizvodnog zanatstva i drugih delatnosti rada, kao ni objekata servisno – uslužnih delatnosti (benzinske i gasne stanice, praonice vozila, zajedničke garaže i sl.).

U zoni STANOVANJA SA TURIZMOM dozvoljeno je građenje sledećih objekata:

- STAMBENI OBJEKTI (max. tri stana)
- STAMBENO-POSLOVNI objekat (max. dva stana)
- POSLOVNO-STAMBENI objekat (max. 50% poslovanja od ukupnog kapaciteta parcele)
- Objekti SPORTA I REKREACIJE (max. 50% ovih sadržaja od ukupnog kapaciteta parcele),
- DRUGI objekti na parceli (prateći, pomoćni); u sklopu planiranih kompleksa mogu se graditi i drugi objekti (garaže, ostave za baštenski alat, nadstrešnice za roštilj, nadstrešnice uz bazen, natkrivene terase (senice) i sl. Svi sadržaji moraju biti objedinjeni u jedinstvenom objektu, izuzev nadstrešnice za bazen i natkrivene terase koje mogu biti samostalni objekti. Površina drugih objekata na parceli se uračunava u indeks zauzetosti i izgrađenosti.

II) Pravila u pogledu veličine i širine parcele prema nameni i vrsti objekata

Veličina parcele namenjene izgradnji stambeno-poslovnih objekata u zoni STANOVANJA SA TURIZMOM mora biti dovoljna da primi sve sadržaje koji su uslovljeni konkretnom namenom objekta, kao i prateće sadržaje uz obezbeđivanje propisanih indeksa izgrađenosti i indeksa zauzetosti zemljišta.

Minimalna veličina parcele za izgradnju stambeno-poslovnih i poslovnih objekata u zoni je 600 m² za slobodnostojeće objekte, a 450 m² za objekte u prekinutom nizu. Maksimalna veličina parcele se ne uslovljava, s tim da se za parcele veće od 1500 m² indeksi obračunavaju prema ovoj graničnoj površini parcele.

Minimalna širina uličnog fronta za slobodnostojeće objekte je 16 m, a za objekte u prekinutom nizu 11 m.

Organizacija i uređenje građevinske parcele namenjene građenju poslovnih (turističkih, ugostiteljskih ...) objekata prvenstveno je uslovljena vrstom planirane delatnosti, a utvrđivaće se na osnovu utvrđenih pravila građenja, i u skladu sa važećim normativima i propisima za objekte određene namene, odnosno prema vrsti delatnosti stim da se na parceli-kompleksu moraju obezbediti i uslovi za parkiranje i garažiranje vozila kako zaposlenih tako i ostalih korisnika.

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

III) Položaj objekata na parceli i najmanja međusobna udaljenost objekata

Položaj novih objekata u odnosu na planirane regulacione linije saobraćajnica utvrđen je i definisan na grafičkom prilogu 5.4.

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

Najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita objekta (bez istaka) i linije susedne građevinske parcele za sve namene objekata u ovoj zoni je:

- za slobodnostojeće objekte :
 - na delu bočnog dvorišta severne (odnosno zapadne) orijentacije **2,0 m**
 - na delu bočnog dvorišta južne (odnosno istočne) orijentacije **3,0 m**
- za dvojne objekte i objekte u prekinutom nizu na bočnom delu dvorišta **4,0 m**

IV) Dozvoljeni indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti građevinske parcele

Za zonu STANOVANJA SA TURIZMOM utvrđen je maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti:

URBANISTIČKI PARAMETRI	ZONA STANOVANJA SA TURIZMOM
INDEKS ZAUZETOSTI	max. 30 %

Maksimalni stepen iskorišćenosti parcela je **65%** (računajući sve objekte i platoe sa saobraćajnicama i parkinzima).

Procenat učešća zelenila u sklopu ove zone je **min 35%**.

V) Dozvoljena spratnost i visina objekata

Maksimalna dozvoljena spratnost objekata u zoni STANOVANJA SA TURIZMOM je **P+1+Pk** (prizemlje + sprat + potkrovlje). Maksimalna visina slemena planiranih objekata je 14,0 m, mereno od nulte kote objekta.

Izuzetno je dozvoljena izgradnja, u skladu sa arhitektonskim izrazom, visinskih akcenata – “kula” sa četvorovodnim krovom čija je spratnost maksimalno **P+2** (prizemlje + dva sprata) i to na maksimalno 20% površine gabarita objekta. Maksimalna visina najviše tačke visinskih akcenata je 18,0 m.

Maksimalna dozvoljena spratnost drugog objekta na parceli je P (prizemlje) bez mogućnosti iskorišćenja potkrovlja. Maksimalna visina slemena ovih objekata je 5,0 m, mereno od nulte kote objekta.

Dozvoljena je izgradnja podruma ili suterena, uz napomenu potencijalnim Investitorima da bi izvođenje bilo pod otežavajućim okolnostima zbog smetnji hidrotehničke prirode (visok nivo podzemnih voda).

Namena etaža objekata utvrđuje se u odnosu na funkciju i način korišćenja objekta:

Podrum – za pomoćne, prateće radne prostorije, (kotlarnica, prostor za smeštaj ogreva, sklonište, garaža, magacini, skladišta i sl.)

Suteren – za pomoćne, prateće, izuzetno radne prostorije (kotlarnica, smeštaj ogreva, garaža, magacin, radionica, vešeraj i sl.)

Prizemlje ili visoko prizemlje – za stambene ili poslovne prostorije prema vrsti delatnosti (ulazni holovi, recepcije, smeštajni kapaciteti, prodavnice, komercijalni sadržaji, trgovinsko-ugostiteljske, zanatsko-uslužne sadržaje).

Sprat – za stambene, poslovne prostorije u zavisnosti od vrste poslovanja, smeštajne kapacitete, ugostiteljske sadržaje ...

Potkrovlje i mansarda – za stambene ili poslovne prostorije, smeštajne kapacitete, a izuzetno i pomoćne prostorije (magacini, arhive i sl.)

VI) Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

Dozvoljava se izgradnja pomoćnih objekata (garaže, ostave za alat i sl.) stim da se predlaže da se oni grade u sklopu ili uz glavni objekat. Dozvoljena je izgradnja objekata za koje se prema članu 144. Zakona o planiranju i izgradnji ne izdaje građevinska dozvola (senilo, roštilj ili nadstrešnica...). Dozvoljena je i izgradnja većih bazena čija površina ulazi u indeks zauzetosti parcele, ukoliko to dozvoljava površina parcele.

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

Ulična ograda se može postaviti na regulacionoj liniji ili na povučenoj prednjoj građevinskoj liniji objekta.

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

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

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

Bočne i zadnja strana građevinske parcele se mogu ograđivati „živom“ zelenom ogradom i providnom (transparentnom) ogradom, s tim da parapet ograde može biti zidan do visine maks. 0,6 m. Ograde se postavljaju prema katastarskom planu i operatu tako da „živica“, odnosno stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.

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

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

VII) Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Za svaku građevinsku parcelu u okviru zone mora se obezbediti kolski i pešački prilaz. Kolski prilaz parceli je minimalne širine 5,0 m sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine od 6,0 m. Pešački prilaz je minimalne širine 1,5 m.

Slobodne površine na parceli se po pravilu ozelenjavaju i hortikulturno uređuju (travnjaci, cvetnjaci, drvoredi i sl.), oplemenjuju urbanim mobilijarom (fontane, skulpture, klupe...), a u zavisnosti od veličine parcele i delatnosti obogaćuju sportsko-rekreativnim površinama i objektima – tenis tereni, sportska igrališta, bazeni.

Kolske ulaze sa ulica u pojedine građevinske parcele ostalog građevinskog zemljišta planirati minimum 30 metara od tačke gde se seku osovine saobraćajnica, a ako to nije moguće zbog veličine same parcele ulaze planirati uz najudaljeniju ivicu parcele mereno od tačke preseka osovina saobraćajnica.

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

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

Za stanove u poslovno-stambenim objektima uslov je 1 parking ili garažno mesto na jedan stan. Kod izgradnje soba za izdavanje, kriterijum je 1 parking ili garažno mesto na dve sobe za izdavanje.

Za ugostiteljske objekte koji podležu obavezi kategorizacije obezbediti uslove iz Pravilnika o standardima za kategorizaciju ugostiteljskih objekata za smeštaj („Sl.glasnik RS“, br. 41/10 i 103/10), a za one koji ne podležu obaveznoj kategorizaciji obezbediti uslov - jedno parking ili garažno mesto za 70,00 m² korisnog prostora. Za objekte namenjene javnom korišćenju (iz oblasti obrazovanja, zdrarstva, socijalne zaštite ...) obezbediti uslove u skladu sa uslovima definisanim GP-om ili važećim pravilnicima i normativima za tu vrstu objekata.

Zajednička garaža može biti u sklopu objekta ili kao samostalni (-drugi) objekat na parceli, u kom slučaju može da sadrži maksimalno tri mesta za garažiranje.

4.2. USLOVI ZA ZAŠTITU SUSEDNIH OBJEKATA

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

Građevinski elementi ispod kote uličnog trotoara, odnosno podzemne etaže, mogu preći građevinsku odnosno regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada), i to:

- **stope temelja i zidovi podzemnih etaža** maksimalno 0,15 m do dubine od 2,6 m ispod površine trotoara, a ispod te dubine do 0,5 m.

- **šahтови podrumskih prostorija** do nivoa kote trotoara do 1,0 m, uz uslov minimalne širine trotoara 2,0 m.

Stope temelja i ivica strehe ne mogu prelaziti granicu susedne parcele.

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

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

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

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

Ukoliko na zabatnom zidu susednog objekta postoji otvor, uz pismenu saglasnost suseda otvor se može zatvoriti, odnosno na novoplaniranom objektu se može izvesti svetlarnik naspram otvora na postojećem objektu.

Ukoliko se izgradnja objekta planira na međi susedne parcele na koju je naslonjen postojeći susedni objekat izveden sa krovnom ravni orijentisanom na pripadajuću parcelu, uz saglasnost vlasnika susedne parcele može se izvršiti rekonstrukcija krova susednog objekta, sa tehničkim rešenjem koje obezbeđuje nesmetano građenje planiranog objekta.

Građenju novog objekta u smislu dogradnje uz postojeći objekat ili objekte realizovane na susednoj ili obe susedne parcele na zajedničkoj međi (interpolacija), treba da prethodi geomehaničko ispitivanje tla na kojem se gradi objekat, obaveza provere stabilnosti temelja objekta ili objekata uz koje se planirani objekat dograđuje, kao i obaveza zaštite susednog objekta, u skladu sa čim po potrebi izvršiti podziđivanje temelja postojećih objekata u cilju postizanja sigurnosti i stabilnosti objekata.

4.3. USLOVI ZA OBNOVU I REKONSTRUKCIJU POSTOJEĆIH OBJEKATA NA PROSTORU PLANA

Na postojećim objektima u zoni, u skladu sa njihovom namenom i propisanim pravilima građenja utvrđenim za građenje u određenoj zoni, **dozvoljena je rekonstrukcija, dogradnja, adaptacija i sanacija**. U zonama za koje su utvrđena pravila uređenja i građenja regulacionim planom određene intervencije se moraju odvijati prema utvrđenim pravilima iz planskog dokumenta. Naročitu pažnju posvetiti zaštiti susednih objekata.

Postojeći objekti izgrađeni u sklopu zone se mogu rekonstruisati u postojećim gabaritima ili dograditi do propisanih gabarita uz poštovanje uslova o minimalnoj međusobnoj udaljenosti objekata i ne narušavanju funkcionisanja postojećih objekata u neposrednom okruženju.

Tačan položaj novoplaniranog objekta će biti definisan u lokacijskoj dozvoli, uz uslov da on bude, ukoliko je to moguće, postavljen na planiranu građevinsku liniju.

Postojeći objekti koji su planirani za rušenje radi uspostavljanja regulacije planiranih saobraćajnica ne mogu se legalizovati i na njima je dozvoljena intervencija tekućeg održavanja.

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

4.4.1. Opšti uslovi za izgradnju objekata

Stambeni prostor - stambenu jedinicu sa pomoćnim i pratećim prostorima u okviru porodičnog objekta organizovati prema funkciji i važećim normativima.

Svetla visina stambenih prostorija ne može biti manja od 2,5 m.

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

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

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

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

Prilikom projektovanja i izgradnje objekata imati u vidu nivo podzemne vode prve (freatske) izdani.

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

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

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

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

Saobraćajne površine - pristupni putevi, platoi - treba da su izvedeni sa savremenim kolovoznim zastorom: beton, asfalt beton i popločanje različitim tipskim elementima.

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

4.4.2. Uslovi za arhitektonsko i estetsko oblikovanje elemenata objekata

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

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

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

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

Ne preporučuje se upotreba pseudoistorijskih elemenata (balusteri, timpanoni i sl.) kojima se oponašaju istorijski stilovi uz degradiranje autentičnih graditeljskih vrednosti i zanatskih veština.

Građevinski elementi (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice sa ili bez stubova, nadstrešnice i sl.) na nivou prvog sprata (minimalna visina 3 m) mogu da pređu građevinsku liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada) i to:

3. na delu objekta prema prednjem dvorištu – **1,20 m**, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 50% ulične fasade iznad prizemlja.

4. na delu objekta prema bočnom dvorištu pretežno severne orijentacije (najmanjeg rastojanja od 1,50 m) – **0,60 m**, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% bočne fasade iznad prizemlja.

5. na delu objekta prema bočnom dvorištu pretežno južne orijentacije (najmanjeg rastojanja od 2,50 m) – **0,90 m**, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% bočne fasade iznad prizemlja;

6. na delu objekta prema zadnjem dvorištu (najmanjeg rastojanja od stražnje linije susedne građevinske parcele od 5,00 m) – **1,20 m**, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% stražnje fasade iznad prizemlja.

Otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati uz objekat ako savlađuju visinu do 0,9 m. Stepenice kojima se savlađuje visina preko 0,9 m treba da se rešavaju unutar gabarita objekta.

4.5. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

4.5.1. Elektroenergetske, gasne i TT instalacije

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

4.5.2. Vodovod i kanalizacija

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

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

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

- Protivpožarna zaštita se obezbeđuje sa javne vodovodne mreže ili aparatima za suvo gašenje požara u skladu sa važećim propisima.

- Vodosnabdevanje potrošača do izgradnje javne vodovodne mreže se vrši individualno iz sopstvenog vodozahvata-bunara koji crpi vode prve izdani

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

- Do izgradnje kanalizacione mreže sanitarno-fekalnih otpadnih voda potrošači se priključuju na sopstvene vodonepropusne septičke jame.

- Septičke jame moraju biti vodonepropusne i lako pristupačne za održavanje i čišćenje

- Rastojanje vodonepropusne septičke jame od objekta i susedne međe je najmanje 1.0 m, a od bušenog bunara najmanje 8.0 m.

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

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

- Objekti koji se rekonstruišu i koji se nalaze u postupku legalizacije se mogu priključiti isključivo na vodonepropusne septičke jame, do izgradnje javne fekalne kanalizacione mreže.

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

4.6. POSEBNA PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA

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

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

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

4.7. PRAVILA ZA IZGRADNJU POVRŠINA JAVNE NAMENE- ULICA

4.7.1. Pravila za izgradnju saobraćajne mreže

- Planirana širina kolovoza na Horgoškom putu (državni put II reda br. 102) je 7,0 m sa elementima koji su propisani u Pravilniku o uslovima koje sa aspekta bezbednosti saobraćaja moraju da ispunjavaju putni objekti i drugi elementi javnog puta („Službeni glasnik RS“, br. 50/2011). Na okvirnim stacionažama km 20+646, 20+925 i 21+286 neophodna je dogradnja kolovoza kako bi se formirale trake za leva skretanja. Dimenzije saobraćajnih traka date su na grafičkom prilogu br.5.4. Dogradnja kolovoza se planira od istog materijala kao i postojeći kolovoz. Na državnom putu se planira izgradnja trotoara sa obe strane ulice širine 2,0 m i biciklističke staze za dvosmerni saobraćaj u širini 2,25 m.
- Kolovoze u stambenim ulicama graditi sa savremenim zastorom u širini od 5,0 m, s tim da je dozvoljena faznost u izgradnji i to tako da u prvoj fazi može da se gradi kolovoz širine 4,0 m. Kolovoznu konstrukciju dimenzionisati za lako saobraćajno opterećenje. Poprečni nagibi kolovoza trebalo bi da budu jednostrani u skladu sa terenskim uslovima. Nove kolovoze u visinskom smislu prilagoditi nivelacionom rešenju koje je dato u ovom planu i uslovima na terenu.
- Kolsko-pešačke staze se grade sa savremenim zastorom u širini od 3,0 m (izuzetno 2,5 m ukoliko terenski uslovi ne dozvoljavaju više) sa istim uslovima kao i za izgradnju kolovoza u stambenim ulicama.
- Trotoare u stambenim ulicama izgraditi korišćenjem savremenih materijala, a u mestima većeg stepena atraktivnosti od estetski oblikovanog popločanja. Poprečni nagib trotoara mora da bude jednostrani i to u smeru od regulacione linije prema kolovozu. Trotare projektovati i graditi tako da su prilagođeni kretanju invalidnih lica.
- Odvod atmosferskih voda sa svih saobraćajnih površina rešiti zatvorenom kanalizacijom putem slivnika.
- Sve putne objekte projektovati i 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).
- Svi elementi saobraćajnica dati su u grafičkom prilogu br 5.4. Prilikom projektovanja i gradnje moguće su izmene u cilju poboljšanja tehničkog rešenja.

4.7.2. Pravila za izgradnju i uređenje javnih zelenih površina

- Pri uređenju novih zelenih površina u sklopu kompleksa neophodno je izraditi Akt o Urbanističko-tehničkim uslovima, na osnovu kojeg se izrađuju izvođački elaborati, putem odgovarajuće stručne radne organizacije.
- Prisutne zelene površine potrebno je dopunjavati i obnavljati. Započete drvorede nastavljati istim sadnim materijalom, ili vrstama koje se uklapaju i mogu se usaglasiti sa postojećim.
- Formirati homogen sistem zelenila.
- Podizati nove zelene površine po određenim principima i u planiranim odnosima prema nameni a u skladu sa Odlukom o javnim zelenim površinama („Službeni list opštine Subotica" broj 16/96).
- Voditi računa o održavanju, očuvanju i saniranju postojećih zelenih površina.
- Ulično zelenilo dopunjavati i po mogućnosti zaštititi sa zaštitnikom oko stabla, a gde je moguće uklopiti i nisko rastinje.

- Blokovsko zelenilo formirati uz utvrđenje zakonskog minimuma u pogledu prostora po jednom članu domaćinstva.
- Pri uređenju zelenog pojasa unutar blokova treba obezbediti parkovske klupe, korpe za otpadke i osvetljenje, kao i baštenske hidrante i druge rekvizite po potrebi.
- Za dečija igrališta se izrađuju posebni projekti, odnosno u sklopu projekta sa planovima ozelenjavanja.
- Prilikom ozelenjavanja dečijih ustanova voditi računa o sadnom materijalu, u smislu izbora koji je bezbedan za decu.
- Sav sadni materijal treba da je kvalitetan, da ima odgovarajuću starost i da je prilagođen uslovima.

4.8. PRAVILA ZA IZGRADNJU MREŽE I OBJEKATA JAVNE INRASTRUKTURE

4.8.1. Pravila za izgradnju elektroenergetske, gasne i TK mreže

Snabdevanje objekata na prostoru obuhvaćenom planom planirano je delom iz postojećih odnosno iz novoplaniranih trafo stanica odgovarajuće snage koje će se izgraditi na obuhvaćenom prostoru u skladu sa fazama realizacije kompleksa, kod izgradnje pojedinačnih objekata.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Napajanje novoplaniranih kandelaber svetiljki javne rasvete rešiti putem niskonaponskih podzemnih kablova.

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

Toplifikacija predviđenih objekata na obuhvaćenom prostoru, koja je planirana priključenjem na postojeći gasovodni sistem, uslovljena izradom posebnih pravila građenja i drugih uslova, kao i pribavljanjem Saglasnosti za priključeje i Odobrenja za priključenje kojima će se definisati uslovi za svaki pojedinačni planirani objekat od strane JKP "Suboticagas" u Subotici.

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

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

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

Vrednosti minimalnih dozvoljenih rastojanja u odnosu na ukopane instalacije su:

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

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

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

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

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

Pri ukrštanju sa gasovodom, vodovodom i kanalizacijom vertikalno rastojanje mora biti veće od 0,3m a pri približavanju i paralelnom vođenju 0,5m.

Za trase KDS koristiti planirane trase TK vodova.

4.8.2. Pravila za izgradnju vodovodne i kanalizacione mreže

Javna vodovodna mreža se gradi po prstenastom sistemu, gde god to lokalni uslovi dozvoljavaju.

Vodovodna mreža obezbeđuje sve količine vode potrebne za sanitarnu i protivpožarnu potrošnju.

Ugraditi propisne nadzemne protivpožarne hidrante duž planirane javne vodovodne mreže na propisnim rastojanjima. U slučaju lokalnih smetnji, hidranti mogu biti podzemni.

Javna atmosferska i fekalna kanalizaciona mreža se gradi kao gravitaciona, ali može biti i pod pritiskom. U slučaju da je kanalizaciona mreža pod pritiskom, izgraditi crpne stanice na odgovarajućoj lokaciji i potrebnog kapaciteta.

Duž trase kanalizacije ugraditi revizionna okna-šahlove. Šahlove graditi na svim priključcima, prelomima i pravim deonicama kanala na propisnim rastojanjima (najveći dopušten razmak između šahli je 160xD)

Dno priključnog kanala mora biti izdignuto od kote dna sabirnog kanala (po mogućnosti priključivati se u gornju trećinu).

Odvođenje atmosferskih voda rešiti izgradnjom kanala koji mogu biti otvoreni (zemljani, obloženi) i zatvoreni (cevni). Do izgradnje kanalizacione mreže odvođenje atmosferskih voda se rešava razlivanjem i upijanjem u slobodni okolni prostor.

Celokupnu kanalizacionu mrežu graditi po separatnom sistemu.

Dubina ukopavanja kod vodovodne mreže mora da obezbedi najmanje 1,0 m sloja zemlje iznad cevi, dok kod kanalizacione mreže mora da obezbedi najmanje 0.8 m sloja zemlje. Ukoliko se ovaj nadsloj ne može obezbediti, trasu smestiti u zaštitnu cev.

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

V GRAFIČKI PRILOZI

DOKUMENTACIJA