

ГРАД СУБОТИЦА  
GRAD SUBATICA  
GRAD SUBOTICA  
SZABADKA VÁROS



299-9/21

**ИЗМЕНА ДЕЛА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ЦЕНТРА ГРАДА СУБОТИЦЕ – ЗОНА I  
(подблок „Л.2“, део блока „М“ и део блока „Б“)  
- Нацрт плана -**



„ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ“ СУБОТИЦА  
„ЈАВНО PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE PUTOVIMA, URBANISTIČKO PLANIRANJE I STANOVANJE“ SUBATICA  
ÚTFENNTARTÓ, VÁROSTERVEZÉSI ÉS LAKÁSÜZEMELTETÉSI KÖZVÁLLALAT, SZABADKA  
„ЈАВНО PODUZEĆE ZA GOSPODARENJE CESTAMA, URBANISTIČKO PLANIRANJE I STANOVANJE“ SUBOTICA

Скупштина Града Суботице на . седници  
одржаној дана . .2022.  
под бројем I-00-350- /2022  
донела је Одлуку о доношењу Плана  
Председник С.Г. Суботице  
**Др БАЛИНТ ПАСТОР, с.р.**

директор:

**ОГЊЕН ГОЛУБОВИЋ, маг.инж.грађ.**

Суботица, мај 2022.године

НАРУЧИЛАЦ:	<b>ГРАД СУБОТИЦА</b>
ИНВЕСТИТОР:	<b>ГРАД СУБОТИЦА</b>
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:	<b>ГРАДСКА УПРАВА - СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО</b>
ОБРАЂИВАЧ:	<b>ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ СУБОТИЦА</b>
БРОЈ УГОВОРА:	<b>299-9/21</b>
РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ:	<b>ПЕТАР АНДРИЋ</b> , дипл.инж.арх. одговорни урбаниста
СТРУЧНИ ТИМ:	<b>ПЕТАР АНДРИЋ</b> , дипл.инж.арх. <b>АЛЕКСА ПЕТРИЋ</b> , дипл.инж.саоб. <b>ЛАСЛО ЈУХАС</b> , дипл.инж.саоб. <b>АНТЕ СТАНТИЋ</b> , ел.инж.
РАДНИ ТИМ:	<b>ГАБОР ПОША</b> , инж.геод. <b>ИМРЕ ПЕЧ</b> , геометар
РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊА:	<b>КАРОЉ ТЕРТЕЛИ</b> , дипл.инж.арх. одговорни урбаниста

## САДРЖАЈ:

### ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

#### I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Решење о упису у Регистар привредних субјеката обрађивача Плана
- Решење о именовању одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте
- Лиценца одговорног урбанисте

### ОПШТИ ДЕО

<b>II ОПШТИ ДЕО .....</b>	<b>6</b>
2.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА .....	6
2.2. ИЗВОД ИЗ ГУП-а СУБОТИЦА-ПАЛИЋ ДО 2030.год. ....	6
2.3. ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА СА ПОПИСОМ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА .....	9
2.4. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА И УРБАНИСТИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА .....	9
2.5. ПОСТОЈЕЋА КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ ПРОСТОРА .....	11
2.5.1. Трасе, коридори и регулација саобраћајница .....	11
2.5.2. Електроенергетска, гасоводна и телекомуникациона мрежа .....	12
2.5.3. Водоводна и канализациона мрежа .....	13
2.6. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ ЈАВНОГ И ОСТАЛОГ ЗЕЛЕНИЛА .....	13

### ПЛАНСКИ ДЕО

<b>III ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА .....</b>	<b>14</b>
3.1. ОПИС И КРЕТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ .....	14
3.2. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА И КАРАКТЕРИСТИЧНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ .....	14
3.3. ОПИС ДЕТАЉНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА .....	16
3.3.1. Површине јавне намене .....	16
3.3.2. Површине за остале намене .....	17
3.3.3. Биланс површина планираног стања .....	18
3.4. ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ НА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ .....	18
3.4.1. Попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте .....	18
3.4.2. Елементи за парцелацију грађевинског земљишта намењеног за јавне површине .....	19
3.5. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ .....	19
3.5.1. Саобраћајне површине .....	19
3.5.2. Јавне зелене површине .....	20
3.5.3. Објекти јавне намене за које је предвиђено утврђивање општег интереса .....	21
3.6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА МРЕЖЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ .....	22
3.6.1. Електроенергетска, гасоводна, вреловодна и телекомуникациона мрежа .....	22
3.6.2. Водоводна и канализациона мрежа .....	25

3.7.	СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА ИЛИ ЗОНАМА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ .....	26
3.8.	ОПШТИ РЕГУЛАЦИОНИ И НИВЕЛАЦИОНИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА .....	26
3.9.	УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА .....	26
3.9.1.	Услови и мере заштите природних добара .....	26
3.9.2.	Услови и мере заштите културног наслеђа .....	26
3.9.3.	Услови и мере заштите животне средине и живота и здравља људи .....	32
3.9.4.	Услови за заштиту од пожара, елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава .....	33
3.9.5.	Услови за евакуацију отпада .....	34
3.10.	ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, У СКЛАДУ СА СТАНДАРДИМА ПРИСТУПАЧНОСТИ .....	34
3.11.	МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ .....	34
<b>IV</b>	<b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА .....</b>	<b>35</b>
4.1.	УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА .....	35
4.1.1.	Зона пословања и пословања са становањем .....	36
4.1.2.	Зона комерцијално-пословних садржаја .....	39
4.2.	УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТАТА .....	42
4.3.	УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТАТА И ПРАВИЛА ЗА ОБЈЕКТЕ КОЈИ СУ ПЛАНИРАНИ ЗА РУШЕЊЕ .....	43
4.4.	УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТАТА КОЈИ СЕ ОДНОСЕ НА СВЕ ЗОНЕ .....	44
4.5.	ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТАТА .....	45
4.6.	ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТАТА .....	45
4.7.	ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ИЛИ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА .....	46
4.8.	ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ – УЛИЦА .....	46
4.8.1.	Правила за изградњу саобраћајне мреже .....	46
4.8.2.	Правила за изградњу и уређење јавних зелених површина .....	47
4.9.	УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТАТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ .....	48
4.9.1.	Електроенергетске, гасоводне, вреловодне и ТК и КДС инсталације .....	48
4.9.2.	Водовод и канализација .....	48
4.10.	ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТАТА ЈАВНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ .....	48
4.10.1.	Правила за изградњу електроенергетске, гасоводне, вреловодне, ТК и КДС мреже .....	48
4.10.2.	Правила за изградњу водоводне и канализационе мреже .....	53

## V ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

### • Графички прилози постојећег стања

- 5.1. Извод из Генералног урбанистичког плана Суботица – Палић до 2030.год. ....1:10000
- 5.2. Постојећа намена површина са границом плана ..... 1:1000

### • Графички прилози планских решења

- 5.3. Геодетска подлога са постојећим стањем и планом рушења ..... 1:1000
- 5.4. Карта са категоризацијом непокретних културних добара и валоризацијом осталих објеката унутар граница Плана ..... 1:1000
- 5.5. Детаљна намена површина са поделом на карактеристичне целине ..... 1:1000
- 5.6.1. Регулационо-нивелациони план са планом саобраћајница и уређења јавних зелених површина (Површина 1) ..... 1:500
- 5.6.2. Регулационо-нивелациони план са планом саобраћајница и уређења јавних зелених површина (Површина 2) ..... 1:500
- 5.7.1. План мреже и објеката инфраструктуре са синхрон планом – електроенергетика и телекомуникације ..... 1:1000
- 5.7.2. План мреже и објеката инфраструктуре са синхрон планом – водовод и канализација ..... 1:1000

## VI ДОКУМЕНТАЦИЈА

## ОПШТИ ДЕО

### II ОПШТИ ДЕО

#### 2.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Изради Измене дела Плана детаљне регулације центра града Суботице – зона I (подблок „Л.2“, део блока „М“, део блока „Б“ и део подблока „Д.3“) - (у даљем тексту: Измена Плана) се приступило на основу Одлуке о изради Измене Плана (“Службени лист Града Суботица”, број 08/21).

Саставни део Одлуке је Решење Секретаријата за грађевинарство Градске управе Града Суботице под бројем: IV-05-350-24.2/2021 од 12.03.2021. године о неприступању стратешкој процени утицаја на животну средину.

Наручилац Плана је Град Суботица, на основу Уговора бр. 299-9/21 закљученог између Града Суботице и ЈП за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање Суботица, које је обрађивач Плана.

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

Правни основ за израду Плана детаљне регулације је Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ број 72/09, 81/09-испр., 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС и 50/13-УС и 98/13УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021) - у даљем тексту: Закон.

Нацрт Измене Плана је израђен у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19) и садржи текстуални и графички део – у даљем тексту: Правилник.

У складу са чланом 48. Закона и члановима 45. и 48. Правилника, за потребе израде Нацрта Измене Плана су прибављени подаци о постојећој планској документацији, подлогама, посебним условима за заштиту и уређење простора, стању и капацитетима комуналне, саобраћајне и остале инфраструктуре од надлежних комуналних предузећа, као и услови од органа, организација и предузећа из области које су од утицаја на израду Плана као и податке из извештаја о примедбама јавности прибављеним у фази раног јавног увида (који су приложени у документацији Плана).

Плански основ за израду Плана је:

- Генерални урбанистички план Суботица – Палић до 2030. године (Службени лист града Суботице број 29/2018) којим је за овај простор утврђена обавеза израде Плана детаљне регулације и
- Просторни план подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд – Суботица – државна граница (Келебија) („Службени гласник РС“ бр. 32/17 и 57/19) обзиром да се део простора испред железничке станице који се обрађује овом изменом налази унутар граница ППППН.

Обзиром да је основни План детаљне регулације центра града зона I који се мења овом Изменом израђен још 2010.год. („Службени лист Града Суботице“ бр.06/2010 и 29/2018) ова Измена ће се радити као посебан плански документ.

#### 2.2. ИЗВОД ИЗ ГУП-а СУБОТИЦА-ПАЛИЋ ДО 2030.год.

Концепција уређења простора као и услови и мере за даље спровођење Плана су дефинисани Генералним урбанистичким планом Суботица – Палић до 2030. године.

• **Градски центар** обухвата највреднији и најдинамичнији градски простор у склопу кога су концентрисане централне функције различитог спектра и представља примарни општеградски центар. Део овог простора чини заштићено градско језгро и проглашен је за непокретно културно добро од великог значаја с обзиром на амбијентално–историјске и урбанистичко–архитектонске карактеристике које поседује.

У градском центру испреплетено са централним садржајима, налази се мноштво садржаја јавне намене, односно јавних објеката из домена: локалне управе и администрације, културе, образовања, здравствене и социјалне заштите и јавних служби као и становања и пословања.

Приликом организације и уређења овог простора чији део чини заштићено градско језгро које је проглашено за непокретно културно добро од великог значаја, мора се водити рачуна о очувању и унапређењу стварних културно – историјских и градитељских вредности у складу са условима надлежног Завода за заштиту споменика културе, а притом омогућити наставак процеса градоградње и створити просторне услове за даљи развој и проширење спектра садржаја.

Заштићено градско језгро је изузетно вредан и атрактиван простор који се мора чувати и унапређивати како би се могао користити у складу са својом преовлађујућом наменом – централне функције, а уз уважавање значајних могућности и потенцијала његовог коришћења, унапређења и обogaћења садржајима широког спектра у циљу задовољења свих потреба становништва, обједињених у оквиру постојећих и планираних објеката јавних, комерцијалних, пословних, пословно-стамбених и других функција примерених градском центру.

Због специфичности и атрактивности простора за дефинисање жељеног амбијента у склопу урбаних форми потребно је прописати израду студија и конкурса за уређење појединих блокова, потеза и тргова, као и израда одговарајуће, законом предвиђене планске документације.

У функционалном смислу градски центар карактерише концентрација јавних и терцијарних делатности које су од интереса за град и регију уз које ће бити заступљено становање и то до максимално 50%.

У зони градског центра није дозвољено лоцирање делатности које буком, вибрацијама, загађењем ваздуха, воде и земљишта и превеликим обимом транспорта негативно утичу на животну средину (индустрија, мала привреда, услужно занатство, складишта и сл.). Постојеће објекте ове намене који се налазе на простору центра потребно је дислоцирати у њима примерене радне и пословне зоне.

У наредном периоду је неопходно елиминисање непотребног моторног саобраћаја из центра на ободне делове, као и обезбеђење потребних простора за стационарни саобраћај изградњом планираних јавних централних гаража. Овим ће се смањити загађење од издувних гасова и постићи већа безбедност пешака, а самим тим формирати хуман и атрактиван простор.

Укупна површина намењена градском центру је 74,85 ha.

### **Подручје заштићеног градског језгра**

Неопходно је да се на свим деловима овог подручја и у свим фазама рада оствари конструктивна сарадња службе урбанистичког планирања, службе заштите споменика културе и других релевантних фактора у складу са дефинисаним степеном заштите и предвиђеним карактером одговарајућих интервенција.

Постојећи јавни простори (тргови, паркови, скверови, раскрића, као и шеталишта и значајни улични потези) задржавају се у својим постојећим границама и са постојећим основним наменама, осим у случају када се детаљнијом урбанистичком разрадом границе и намене мењају у контексту од општег значаја битним за даљи развој и амбијенталну вредност града Суботице. Површина јавних простора планским интервенцијама треба да се увећава, а не смањује.

Све интервенције у постојећим јавним урбаним просторима и у њиховом непосредном окружењу треба да буду условљене резултатима претходно извршених истраживања у погледу идентификовања вредности партерних решења, зеленила, визура, објеката у околини или у склопу јавних простора, скулпторских и других елемената уређења, које треба сачувати и реафирмисати, као и идентификовања елемената који нарушавају интегритет, идентитет и вредности простора и које треба уклонити или модификовати.

Интервенције које се због општих градских потреба морају вршити у оквирима јавних урбаних простора или њиховог окружења - амбијенталног склопа морају бити изведене тако да не угрозе њихов културно-историјски и ликовни идентитет и вредности.

Детаљнији плански документ за подручје амбијенталног склопа једног јавног урбаног простора у традиционално формираном урбаном ткиву треба да обухвати сам јавни урбани простор и релевантне делове његове непосредне околине - у општем случају парцеле у контактної зони околних блокова.

Једна од најбитнијих улога јавних простора проистиче из његове природе као јавног добра да буде доступан и да се може користити под једнаким условима и без дискриминације.

Формирање нових градских јавних простора као и у другим европским градовима може се остварити на различите начине - или кроз формирање потпуно нових простора, или кроз трансформацију већ постојећих простора, односно кроз промену њихове дотадашње намене. Најчешће су овакве трансформације неопходне у централним градским зонама где нема много неагнжованог земљишта тј. где је пренамена постојећих простора једино решење за формирање нових јавних простора. Најчешће се трансформишу паркинг простори у тргове или зелене површине, а саобраћајнице у пешачке зоне. Могу се активирати потенцијали околних простора и унутрашњост блокова и формирати нове градске целине што ће резултирати новим квалитетом у урбанистичком, архитектонско-обликовном смислу. Осмишљено преобликовање пре-намена и потпуна трансформација простора, најчешће су само почетне тачке промена које ће иницирати да се сви остали аспекти у функционисању градске целине почети да прате новоформиране просторе што ће довести до унапређења и подизања целе једне зоне на виши ниво (пример парка и променаде на Прозивци).

Стамбени блокови у близини којих нема концентрисаних јавних површина типа сквер, парк и сл. визуелно представљају монотоне потезе неатрактивне са аспекта пешачких токова. Кроз планирање становања као и свих осталих намена неопходно је дефинисати систем јавних простора како на градском нивоу тако и на локалном како би се повезивањем постојећих и нових јавних простора омогућили атрактивни и пријатни токови кретања како посетилаца и туриста тако и становника.

С обзиром на значај јавних простора за развој туризма неопходно је чувати постојеће просторе и пажљиво обликовати нове. Јавни простор са становишта посетилаца треба да буде место на коме се пријатно осећају, могу да упражњавају низ активности, као и место које чува особеност и историју града па је због тога привлачно и за туристе.

Елементи уређења и опреме јавних простора су:

- места за седење, клупе, зидићи, подзиди, степеништа
- покретне тезге, апарати за сладолед, кокице
- информационе табле, стубови, јавни часовници
- рекламе, билборди, рекламни панои, изложбене витрине
- елементи воде, мирне водене површине, водени зидови, фонтане, водоскоци
- телефонске говорнице, банкомати, услужни аутомати, интернет пунктови, поштански сандучићи, јавни тоалети, жардињере
- настрешнице, павиљони, заклони
- уметност у јавном простору, споменици, скулптуре, мозаици, мурали, графити и инсталације
- јавно и декоративно осветлење
- посуде за отпатке
- урбани подови, поплочавање, елементи денивелације

Градско језгро Суботице, просторна културно-историјска целина од великог значаја, решење МЗСК Суботица бр. 101-4 од 31. 12. 1986. год., Сл. Лист АПВ 25/91.

### 2.3. ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА СА ПОПИСОМ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА

Простор обухваћен Изменом дела плана представљају границе урбанистичког подблока „Л.2“ (проширене за део регулације улице Босе Милићевић испред железничке станице до излаза из планираног потходника), деблока „М“ око Манојловић палате и део блока „Б“ око бивше робне куће „Центар“ (део подблока „Д.3“ око „Отвореног универзитета“ се не обрађује обзиром да су у међувремену издати Локацијски услови за планирани објекат на месту бившег “скелета“, а који су дефинисани у основном Плану детаљне регулације центра града зона I („Службени лист Града Суботице“ бр.06/2010 и 29/2018) који се мења овом изменом.

Границу Измене дела плана чине две одвојене површине:

Површина 1. ДЕО - подблок „Л.2“ (са делом регулације улице Босе Милићевић испред железничке станице) и

Површина 2. ДЕО - део блока „Б“ и већи део трга испред „Отвореног универзитета“.

Површина простора унутар граница Измене плана је 4,20 ha (Површина 1. ДЕО је цца 2,18 ha, а Површина 2. ДЕО је цца 2,02 ha) и скоро је иста као површина која је дата у Одлуци за израду Плана и Материјалу за рани јавни увид која је износила 4,3 ha.

Границом обухвата Измене дела плана је, поред парцела унутар поменутих блокова, односно делова блокова намењених централним функцијама, делимично обухваћен и шири простор, односно преостали делови парцела, као и парцеле и делови парцела саобраћајница - улица (Босе Милићевић, Ђуре Ђаковића, Корзо, Бранислава Нушића, Вука Караџића, Васе Стајића и Партизанска) чија регулација се коригује у циљу реализације планираних раскрсница, саобраћајних прикључака и прикључака на комуналну инфраструктуру.

**Границом обухвата плана** обухваћене су следеће катастарске парцеле (целе и делови):

Површина 1. ДЕО:

3833/1, 3833/2, 3833/4, 5126/5, 5504/1, 5504/2 (ове парцеле припадају К.О. Стари град) 6091/2, 6091/3, 6091/4, 6092/1, 6092/3, 6093, 6094, 11816, 12004 (ове парцеле припадају К.О. Доњи град),

Површина 2. ДЕО:

3767/3, 3767/4, 3767/6, 3767/7, 3767/8, 3771/1, 3771/2, 3771/5, 3771/6, 3773, 5477/1, 5477/2, 5477/3, 5477/4, 5477/5, 5478/1, 5481 Све набројане парцеле припадају К.О. Стари град.

## 2.4. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА И УРБАНИСТИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА

### Површина 1. ДЕО

**Блок Л** - простор између улица Парк Рајхл Ференца, Босе Милићевић, Максима Горког и Ђуре Ђаковића (*Извод из основног ПДР-а*)

*Ово је сложен и хетероген урбани блок који је подељен на три подблока:*

**Подблок Л.1** обухвата северни део на коме је Парк Рајхл Ференца, градска парковска површина са пешачким продором који води директно на главни улаз железничке станице;

**Подблок Л.2** обухвата средишњи део блока на коме је објекат тзв. биоскопа “Јадран”, изграђен између два рата који је евидентиран као објекат од посебне вредности; источно од њега објекат “Стадиона малих спортова”, а јужно од њега летња позорница; и

**Подблок Л.3** обухвата јужни део, затворени блок – објекат са више функција: затвор, управа, канцеларијски простори са стране улице Б.Милићевић (део објекта који је валоризован као објекат од вредности) и део објекта бивше “Паноније” уз улицу Ђ.Ђаковића. Део објекта уз улицу Ђ.Ђаковића је евидентиран као објекат од посебне вредности.

Предмет ове Измене плана је **подблок Л.2** у склопу кога је приликом реализације пројекта наткривања градског клизалишта уочено да је објекат источне трибине лоше картиран тако да није добар положај регулационе линије улице Босе Милићевић. Наиме, приликом израде Урбанистичког пројекта за реализацију предметног наткривања (Урбанистички пројекат за наткривање, реконструкцију и доградњу градског клизалишта - Стадиона малих спортова на к.п. бр. 3833/2 К.О. Стари град са урбанистичко-архитектонском разрадом локације) установљено да на катастарско-топографском плану објекат источне трибине Градског клизалишта прелази регулациону линију и да је неопходно исту кориговати и ускладити са стварним стањем на терену приликом измене планског документа.

Приликом израде Нацрта плана установљено је да се је потребно обрадити и део регулације улице Босе Милићевић која се налази унутар граница Просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд – Суботица – државна граница (Келебија) (у даљем тексту: ППППН).

**Блок М** - простор између улица Корзо, Ђуре Ђаковића, Бранислава Нушића и Владимира Назора (*Извод из основног ПДР-а*)

Хомоген блок који једини у своме склопу има два објекта који су евидентирани као **културно добро од великог значаја**, а то су оба угаона објекта у улици Корзо. Њихова намена је такође иста, оба су стамбено-пословни.

Између ова два објекта је објекат који својим габаритом излази и на улицу Б.Нушића. Део објекта према улици Корзо је проглашен за **непокретно културно добро**, док је део објекта према улици Б. Нушића валоризован као **објекат од вредности**. Намена оба дела овог објекта је стамбено-пословна.

Новији, интерполовани објекат на углу Ђ.Ђаковића и Б.Нушића, који једним својим делом продире и до улице Корзо (изграђен почетком 90-тих) је стамбено-пословни и има статус објекта у складу са урбаним структурама. Спратни стамбено-пословни објекат на углу Б.Нушића и В.Назора је валоризован као објекат од посебне вредности, тако да у овом блоку нису планирани нови објекти.

Предмет ове измене је управо део блока М који обухвата овај „новији“ интерполовани објекат на углу Ђ.Ђаковића и Б.Нушића и угаони заштићени објекат (кућа Ђорђа Манојловића на адреси Корзо 12) који је вреднован као културно добро од великог значаја. Наиме приликом изградње овог „новијег“ објекта (који је једним делом легализован, а једним делом није легализован) није извршена парцелација како је то било неопходно да би се омогућио приступ овом објекту и омогућио пролаз кроз пасаж који спаја улицу Корзо са улицом Бранислава Нушића, односно није дефинисана парцела око постојећег заштићеног објекта у складу са начином коришћења. Овим планом ће бити одређен начин коришћења унутрашње блоковске површине на начин да се обезбеди парцела уз заштићени објекат и дефинише јавна површина како би се могло приступити делу „новијег“ објекта на кп бр.6091/2 КО Доњи град и утврдио начин коришћења пасажа који повезује улицу Корзо и улицу Бранислава Нушића.

## **Површина 2.ДЕО**

**Блок Б** - простор између улица Корзо, Вука Караџића, В.Стајића, Трга Цара Јована Ненада и Трга Слободе (*Извод из основног ПДР-а*)

Ово је блок хетерогене структуре у коме су највреднији објекти лоцирани уз улицу Корзо (пешачка зона) који су евидентирани као **културна добра** и објекти од посебне вредности, грађени крајем 19-ог века (Војнић палата) и између два рата (Нићин палата), док је објекат на углу улице Корзо и Караџићеве реконструисан 80-тих година овог века у данашњи Дом Војске Србије. Палате Војнић и Нићин су стамбено-пословни објекти, са пословним садржајима у приземљу.

На простору иза ових објеката су објекти новијег датума (из 70-тих и 90-тих година), интерполовани у постојећу урбану структуру тако да својим габаритима дефинишу простор Трга Ц.Ј.Ненада и простор великог паркинга који представљају остатак некада зацртаног тзв. “Новог булевара”. Намена ових објеката је: робна кућа са становима изнад једног свог дела и стамбено-пословни објекти.

Физички одвојен део овог блока представља простор између улица В.Караџића, В.Стајића и Партизанске. На углу улица В.Стајића и Партизанске је 90-их година изграђен стамбено пословни објекат, док су се у северном делу улице Вука Караџића задржала два стамбена приземна објекта који немају амбијенталне и историјске вредности као физичке структуре, а ни својим габаритима нису примерени окружењу у којем се налазе.

Предмет ове Измене плана је део блока Б који углавном обухвата новије објекте који су оријентисани ка паркингу испред „Отвореног универзитета“ као и део Трга Цара Јована Ненада који представља отворени паркинг, а испод кога је планирана изградња јавне централне гараже са две подземне етажеске.

У скороје време су баш су два горе споменута приземна стамбена објекта укоњена и на њиховом месту је у складу са планом започета изградња стамбено-пословног објекта (на углу улица Вука Караџића и Васе Стајића). Обзиром да се према важећем плану није могла у потпуности спровести планирана парцелација (јер би се онемогућио прилаз дворишту објекта изграђеног на кп 3767/3 КО Стари град), тако да ће се овом изменом кориговати ово решење да би било спроводљиво.

Карактеристика урбаних структура овог простора је блоковска изградња и то углавном на регулационој линији (изузев сквера иза бивше робне куће Центар), у чему су посебну улогу имали угаони објекти који су својим положајем дефинисали ту регулацију и урбане блокове.

Унутар простора обухваћеног Изменом ПДР-а доминирају физичке структуре са амбијенталним, културно-историјским и градитељским вредностима које су настале у континуираном процесу градоградње тако да поједини објекти односно урбани потези овог дела градског простора дају посебан и препознатљив амбијент града Суботице.

Постојећи јавни, пословни, стамбено-пословни и стамбени објекти су претежно грађени класичним начином градње, од тврдог грађевинског материјала. Ови објекти су релативно одржавани, док су помоћни објекти, већином грађени од мешовитог или слабог грађевинског материјала.

Део објеката унутар граница плана је грађен у скорије време на основу постојеће планске документације, а представљају израз времена у коме су настали и могу се у већини случајева окарактерисати као добре интерполације у поменуте урбане структуре, односно амбијенталне целине које су заштићене.

Унутар граница Плана се налази и део објеката који су у фази изградње (стамбено-пословни објекат на углу улица Вука Караџића и Васе Стајића.

Старији објекти су једносратни (кућа Манојловић) и двосратни (биоскоп „Јадран“), стим да су објекти из новијег периода спратности од П+1+Пк до П+5.

Парцеле у обухвату Плана су различитих облика и величина, зависно да ли су намењене јавним објектима, објектима вишепородичног становања или су са породичним стамбеним објектима.

**Табела 1. - БИЛАНС ПОВРШИНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА**

<b>(А) ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</b>		<b>Површина (ха)</b>	<b>(%)</b>
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	Површина 1.ДЕО	0.85	27.14
	Површина 2.ДЕО	0.29	
СКВЕРОВИ	Сквер испред објекта биоскопа „Јадран“ (1.ДЕО)	0.16	7.62
	Сквер уз улицу Вука Караџића иза робне куће „Махи“ (2.ДЕО)	0.16	
КОМПЛЕКСИ СА ОБЈЕКТИМА ОД ЈАВНОГ ИНТЕРЕСА	Комплекс објекта биоскопа „Јадран“ са Градским клизалиштем (1.ДЕО)	0.95	22.62
ТРГОВИ СА ПАРКОВСКИМ ЗЕЛЕНИЛОМ	Трг испред „Отвореног универзитета“ са отвореним паркингом (2.ДЕО)	0.85	20.24
<b>УКУПНО ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ (А):</b>		<b>3.26</b>	<b>77.62%</b>

<b>Б) ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ</b>		<b>Површина (ха)</b>	<b>(%)</b>
ЗОНА ПОСЛОВНО-СТАМБЕНА	Површина 1.ДЕО	0.22	15.48
	Површина 2.ДЕО	0.43	
ЗОНА КОМЕРЦИЈАЛНО-ПОСЛОВНИХ САДРЖАЈА	Површина 2.ДЕО	0.29	6.90
<b>УКУПНО ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ (Б) :</b>		<b>0.94</b>	<b>22.38%</b>

<b>УКУПНО (А+Б):</b>		<b>4.2</b>	<b>100%</b>
----------------------	--	------------	-------------

## 2.5. ПОСТОЈЕЋА КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ ПРОСТОРА

### 2.5.1. Трасе, коридори и регулација саобраћајница

Планом обухваћени простор се у свему наслања на постојећу саобраћајну мрежу која обезбеђује приступ овом блоку. Околне саобраћајнице обезбеђују добру повезаност обухваћеног простора са ужим и ширим окружењем.

#### **Улична мрежа**

Постојећа улична мрежа у већем делу планом обухваћеног простора је углавном формирана стим да неке саобраћајнице немају адекватан саобраћајни профил.

Улица Ђуре Ђаковића је према категоризацији из Генералног плана градска саобраћајница II реда. Изграђена ширина коловоза је 10 м. Организација саобраћаја на постојећем коловозу је могућа само у две саобраћајне траке. Регулациона ширина улице је фиксирана и не може се мењати због постојећих објеката који су оцењени као објекти који се високо вреднују. У улици су изграђени тротоари и бициклистичке стазе. Моторизовани саобраћај у улици је лоше организован на уштрб капацитета саобраћајнице.

Улица Васе Стајића заједно са Партизанском улицом представља прилаз великим паркинг капацитетима данас. Због тога је ова улица значајна. Регулациона ширина улице је недовољна и потребно је да се коригује како би се створио простор за изградњу једне модерне саобраћајнице која ће својим капацитетом задовољити све потребе. Раскрсница ове улице са улицом Ђуре Ђаковића је нерегулисана што знатно умањује капацитет, али и степен безбедности саобраћаја.

Улица Вука Караџића је по свом карактеру стамбена улица која се увлачи све до улице Корзо а по свом карактеру је стамбена улица. Ова улица представља и приступ за снабдевања робне куће Центар. Њена регулациона ширина се у добром делу треба кориговати како би се могли сместити сви елементи који су потребни.

Улица Босе Миличевић се протеже паралелно са железничком пругом непосредно испред главне железничке станице. Она се данас користи претежно као железнички трг. Регулациона ширина је довољна али улица није отворена целом дужином. Постојећа улица се користи као паркиралиште.

Улица Бранислава Нушића је по свом карактеру стамбена улица. Њена регулација иако недовољна не може се мењати. У улици је изграђен коловоз и тротоари. На коловозу се врши и паркирање тако да је саобраћај веома отежан.

ПЕШАЧКА ЗОНА је саставни део овог простора. Она се протеже у улици Корзо. Величина пешачке зоне је довољна за град као што је Суботица. Регулационе ширине улица у пешачкој зони су одређене препознатљивим објектима који су под заштитом и не могу се мењати. Једина корекција коју је могуће извршити је на адреси Корзо бр. 12 где је потребно проширити пешачку зону.

#### **Стационарни саобраћај**

Јавни паркинзи на планом обухваћеном простору су формиран делом уз саобраћајнице, а делом у виду затвореног паркинга око „Отвореног универзитета“ који је у систему наплате. Целокупно подручје је у зони у којој је паркирање временски ограничено и наплаћује се. Тренутно се у сваком моменту може добити паркинг место врло близу жељеног одредишта што оправдава увођење временски ограниченог паркирања.

Партено паркирање је присутно у следећим улицама и трговима: Димитрија Туцовића, Тргу Змај Јовином и Тргу Цара Јована Ненада и простору око „Отвореног универзитета“. Паркинг на Тргу Цара Јована Ненада и простору око „Отвореног универзитета“ функционише као затворени јавни паркинг којим управља ЈКП „Паркинг“.

Приликом организације и формирања паркинг простора на уличној мрежи потребно је димензије паркинг места одредити по стандардима.

На паркингу испред „Отвореног универзитета“ је планирана изградња подземне гараже са манифестационим тргом изнад ње за шта је, на основу захтева тадашњег ЈП „Дирекција за изградњу града Суботице“, израђен Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонско обликовање и уређење простора и изградњу подземне гараже.

### **Јавни градски саобраћај**

Јавни градски превоз је присутан у овом простору у виду аутобуског превоза путника и то у улици Ђуре Ђаковића.

Број ТАХИ станица у склопу самог центра је велики и веома доступан на сваком месту унутар тог простора, па и простора обухваћеног овим планом. Тренутно испред зграде железничке станице постоји ТАХИ станица. Приликом уређења станичног трга испред зграде железничке станице отварање нове ТАХИ станице зависи од Управљача железничке инфраструктуре.

### **2.5.2. Електроенергетска, гасоводна и телекомуникациона мрежа**

На простору у границама Плана изграђена је електроенергетска мрежа на оба напонска нивоа. Средњенапонска мрежа изведена је на 20 kV напонском нивоу подземно, док је нисконапонска мрежа изведена углавном подземно, осим у делу улице Васе Стајића где још увек постоји изграђена НН надземна мрежа. Напајање потрошача електричном енергијом обезбеђено је путем три зидане трафостанице (ЗТС) које се налазе на простору у границама Плана, као и делом из суседних трафостаница које се налазе ван простора обухвата Плана и које су углавном ЗТС типа или МБТС типа (монтажно-бетонска трафостаница).

Дистрибутивна гасоводна мрежа је изграђена у готово свим улицама на простору обухвата Плана, и то од полиетилена ПЕ 80 различитих димензија, радног притиска 2,5 bar. Изузетак је део улице Босе Милићевић између Парка Рајхл Ференца и улице Максима Горког.

Предметни простор је у потпуности покривен вреловодном инфраструктуром.

На предметном простору постоји изграђена и подземна телекомуникациона инфраструктура ТЕЛЕКОМ-а, подземна и надземна КДС инфраструктура ПОСТ-НЕТ-а, као и подземне ТК мреже ТЕЛЕНОР-а и САТ-ТРАКТ-а.

### **2.5.3. Водоводна и канализациона мрежа**

На простору обухваћеном границама плана хидротехничка инфраструктура је изграђена у високом проценту. Снабдевање водом предметне територије врши се са водозахвата I (на северном ободу града). Окосницу водоснабдевања предметне територије чини магистрална водоводна мрежа изграђена дуж Трга цара Јована Ненада (Ø200), Улице Васе Стајића (Ø200) и Улице Ђуре Ђаковића (Ø250).

Водоснабдевање постојећих објеката на посматраној територији је решено прикључком на јавну водоводну мрежу. Водоводна мрежа је конципирана тако да има улогу водоснабдевања и противпожарне заштите.

Основна мрежа за водоснабдевање је грађена у виду "прстена", међутим постоје и "гране" за снабдевање осталих објеката водом. Укупна водоводна мрежа на обрађиваном подручју је назначена на графичком прилогу на основу добијених података од надлежних служби у ЈКП "Водовод и канализација" из Суботице.

Одвођење употребљених и атмосферских вода је решено путем затворене канализације општег система градње. Постојећа канализациона мрежа је у највећем делу врло стара (преко 100 година) и састоји се од зиданих и старих бетонских цеви.

Целокупно предметно подручје се одводњава путем каналске мреже слива колектора III и колектора IV.

## **2.6. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ ЈАВНОГ И ОСТАЛОГ ЗЕЛЕНИЛА**

На простору у границама Плана јавно зеленило је заступљено у виду јавног зеленила и зеленила ограниченог коришћења. Јавно зеленило је улично зеленило и зеленило на простору дела Трга Цара Јована Ненада (испред „Отвореног универзитета“), на простору сквера иза објекта бивше робне куће „Центар“ и скверу испред објекта биоскопа „Јадран“. Зеленило ограниченог коришћења представља зеленило у оквиру комплекса око објекта биоскопа „Јадран“ и блоковско зеленило, односно зеленило унутар комплекса пословно-стамбених и стамбених објеката.

Јавно зеленило је раније оформљено са различитим квалитетом дендролошких врста, осим дела зеленила на делу Тргу Цара Јована Ненада испред „Отвореног универзитета“ које представља планско зеленило на постојећем паркингу и испред самог објекта. За зеленило на јавним површинама је неоподно урадити стручну анализу кроз хортикултурни план.

Зеленило унутар комплекса око објекта биоскопа „Јадран“ је зеленило ограниченог коришћења и представља значајнију зелену површину унутар граница Измене плана.

За зеленило у „блоковима“, односно двориштима вишепородичних стамбено-пословних и породичних стамбених и стамбено-пословних објеката се може констатовати да је слабијег квалитета и често није довољно одржавано.

## П Л А Н С К И Д Е О

### III ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

#### 3.1. ОПИС И КРЕТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Због потребе за утврђивањем правила уређења и правила грађења у основном интегралном Плану детаљне регулације простор унутар границе обухвата Плана је према преовлађујућој намени простора, урбанистичким показатељима и другим карактеристикама подељен на карактеристичне целине - урбанистичке блокове и то укупно 22 блока (означени словима од А до У). Урбанистички блокови су у том основном ПДР-у подељени на грађевинске блокове који представљају најмању просторну јединицу за коју се дефинишу услови за изградњу објеката и уређење простора, а Планом детаљне регулације блокови су идентификовани нумерацијом у оквиру одређеног урбанистичког блока.

Предмет ове Измене Плана представљају две одвојене површине унутар обухвата основног плана чија измена се ради и обележене су као:

- Површина 1.ДЕО и
- Површина 2.ДЕО.

У склопу 1.ДЕЛА су подблок „Л.2“ и део блока „М“, док су у склопу 2.ДЕЛА део блока „Б“ и део Трга Цара Јована Ненада (испред „Отвореног универзитета“).

Простор унутар границе Измене дела плана подељен је на наменске зоне - површине јавне намене, површине за изградњу објеката јавне намене и површине остале намене.

#### 3.2. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА И КАРАКТЕРИСТИЧНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ

Генералним урбанистичким планом Суботица – Палић до 2030. године је градски центар окарактерисан као највреднији и најдинамичнији простор у граду у склопу кога су концентрисане централне функције различитог спектра. Предметни простори који су обухваћени овом Изменом представљају део центра града обухваћеног основним Планом детаљне регулације центра града Суботице – зона I.

Основни циљеви због којих се ради предметна Измена плана се превасходно односе на евидентиране неусклађености постојећих планских решења на овом простору које су уочене приликом спровођења важећег планског документа. Евидентиране неусклађености су: проблем са регулационом линијом улице Босе Милићевић везаном за наткривање Градског клизалишта („Стадион малих спортова“) обзиром на неадекватан катастраски положај објекта према улици Босе Милићевић, дефинисање намене простора и јавних површина око Манојловић палате на Корзоу и усклађивање планских решења на Тргу Цара Јована Ненада („манифестациони трг“ и приступ подземној јавној гаражи). Наиме, приликом израде Урбанистичког пројекта за наткривање, реконструкцију и доградњу градског клизалишта установљено је да објекат источне трибине није добро картиран и према важећем плану би излазио изван регулације саобраћајнице тако да је неопходно кориговати положај регулационе линије улице Босе Милићевић.

Реализацију основне идеје морају да прате активности на очувању створених вредности, односно заштити непокретних културних добара.

На паркингу испред „Отвореног универзитета“ је планирана изградња подземне гараже са манифестационим тргом изнад ње за шта је, на основу захтева тадашњег ЈП „Дирекција за изградњу града Суботице“, израђен Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонско обликовање и уређење простора и изградњу подземне гараже. Потребно је ускладити саобраћајна решења са силазом у подземну гаражу и решењем манифестационог трга испред „Отвореног универзитета“. Приликом издавања локацијских услова за изградњу објекта на кп бр.3767/2 и 3768/3 (сада су то нове парцеле 3767/6, 3767/7 и 3767/8) КО Стари град, који је оријентисан на планирани манифестациони трг, уочено је да је потребно извршити корекцију планиране регулације (јавне и остале намене) како би се омогућио приступ објекту и дворишту објекта изграђеног на кп 3767/1 (сада је то нова парцела 3767/3), КО Стари град и планираном објекту на поменути парцелама, и ускладило то решење са решењем манифестационог трга.

У протеклом периоду се Градској управи, односно Секретаријату за грађевинарство обратио власник објекта и кп 6091/1 (сада су од те парцеле настале две нове парцеле 6091/3 и 6091/4), КО Доњи град (кућа Ђорђа Манојловића на адреси Корзо 12 евидентиран као културно добро) како би решио имовинске односе обзиром да се део те парцеле још од периода изградње објекта на кп 6091/2 и 6092/1 (деведесте године прошлог века) користи као јавна површина са које се приступа пословним просторима у поменутом објекту. Поменута површина се користи и као веза између улице Корзо и Бранислава Нушића преко сувог пролаза – „пасажа“ у склопу кога су пословни простори оријентисани на тај пасаж. У међувремену је извршена парцелација кп 6091/1 (сада су од те парцеле настале две нове парцеле 6091/3 и 6091/4). Потребно је кориговати регулациону линију у складу са начином коришћења (приступ пословним просторима и веза са улица Корзо и Бранислава Нушића ће се остваривати са нове кп 6091/4) и одвојити површине јавне од остале намене, а на начин како би се омогућило несметано коришћење објекта (објекат и двориште чини нову кп 6091/3) који је евидентиран као културно добро и усаглашавање са садашњим власником тог објекта и парцеле око објекта.

Због немогућности реализације планиране пасареле изнад улице Вука Караџића потребно је кориговати решење и брисати планирану пасарелу.

Остали циљеви израде плана везани су за усклађивања са важећом законском регулативом из области урбанистичког планирања пре свега са:

- Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ број 72/09, 81/09-испр., 64/10- УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС и 50/13-УС и 98/13УС, 132/14 145/14, 83/2018, 31/2019 и 9/2020).
- Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019).
- Правилником о класификацији намене земљишта и планских симбола у документима просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“ бр.105/20).

Спратност објекта на целокупном простору обрађеним Планом је ограничена висином стрехе и слемена планираних објеката, и није мењана у односу на важећи План детаљне регулације у коме је утврђена је у складу са **Студијом "Детаљне мере заштите за део просторне културно историјске целине - зона I"** бр. 93-1/12 од 13.02.2009. године коју је израдио Међуопштински завод за заштиту споменика културе Суботица (у којој су дефинисане висине слемена и стрехе планираних објеката и као такве су дате на графичком прилогу 4. датом у склопу основног Плана.

Овом предметном изменом плана није планирана изградња нових објеката изузев силаза у гаражу и уређења манифестационог трга, а планирано је укидање могућности изградње пасареле изнад улице Вука Караџића. Такође овом изменом није планирано мењање правила грађења за поједине зоне нити утврђених урбанистичких параметара за те зоне.

У склопу планских решења ове Измене плана су, као стечене урбанистичке обавезе, преузета решења која су дефинисана кроз израду следећих Урбанистичких пројеката:

1. *Урбанистички пројекат за наткривање, реконструкцију и доградњу градског клизалишта - Стадиона малих спортова на к.п. бр. 3833/2 К.О. Стари град са урбанистичко-архитектонском разрадом локације и*

2. Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонско обликовање и уређење простора који обухвата Трг Цара Јована Ненада и Фрањевачки трг до улице Димитрија Туцовића у Суботици са условима за изградњу подземне јавне гараже на к.п. 3723/2, 3768/1, 3768/2, 3771/7, 5476, 5477 и 5505 К.О.Стари град и к.п. 11808 К.О.Доњи град.

### **3.3. ОПИС ДЕТАЉНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА**

Као што је напоменуто простор унутар границе обухвата Плана је према положају подељен на карактеристичне целине - грађевинске блокове. Због потребе за утврђивањем правила уређења и правила грађења у Плану детаљне регулације према преовлађујућој намени простора, урбанистичким показатељима и другим карактеристикама простор је подељен на карактеристичне целине (блокове) и наменске зоне.

Простор унутар границе плана подељен је наменске зоне - површине јавне намене, површине за изградњу јавних објеката и комплекса јавне намене и површине остале намене.

Као детаљне намене, на простору који се обрађује овом Изменом плана, планирано је да се задрже раније дефинисане остале намене које су одређене у склопу Плана детаљне регулације центра града Суботице – зона I.

#### **3.3.1. Површине јавне намене**

Површине јавне намене су простори одређени планом за уређење или изградњу јавних објеката и комплекса јавне намене као и уређење јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса.

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

##### ***Јавне површине***

- Постојеће и планиране саобраћајнице

Заједничке блоковске површине на којима су изграђени паркинзи, гараже, дечије игралиште и уређене зелене површине (компатибилне намене на заједничкој блоковској површини су спорт и рекреација, зелене површине парковског карактера)

##### ***Комплекси са објектима јавне намене***

- комплекс објекта биоскопа “Јадран” на који се наслања објекат градског клизалишта који представља објекат јавне намене са културним и спортским садржајима

#### **3.3.2. Површине за остале намене**

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

У склопу Плана су утврђене следеће површине остале намене:

- 1) зона пословања и пословања са становањем и
- 2) зона комерцијално-пословних садржаја.

У зони пословања са становањем и зони са комерцијално-пословним садржајима, као компатибилне намене су дефинисани објекти јавне намене (образовање, спорт, социјална заштита, здравство...), зависно од потреба за овим функцијама.

Објекти компатибилне намене могу бити заступљени у потпуности на појединачној грађевинској парцели у оквиру зоне и на њих се примењују правила за изградњу дефинисана за детаљну намену земљишта у зони.

**А) Зона пословања и пословања са становањем**

Пословање у оквиру градског центра, који је као заштићено историјско језгро проглашен за непокретно културно добро и највреднији део простора, ће се развијати уз поштовање урбане основе. У склопу овог простора намењеног пословању (углавном терцијарне и непривредне делатности) се ова намена преплиће са јавним функцијама и становањем.

На већем делу површина осталих намена – унутар грађевинских блокова планирана је изградња пословних, пословно-стамбених и стамбено-пословних објеката. Пратећи садржаји су планирани у склопу главног објекта, а изузетно као засебни објекти на парцели, у случајевима који ће се утврдити правилима грађења у оквиру Плана детаљне регулације.

Компатибилне намене у овој зони су објекти јавне намене (образовање, спорт, социјална заштита, здравство...), зависно од потреба за овим функцијама који могу бити у свим облицима својине, као и објекти трговине, угоститељства и верски објекти.

**Б) Зона комерцијално-пословних садржаја**

Ова зона обухвата простор бивше робне куће „Центар“ у склопу којег су сада продајни објекти „Махи“, „Тргопромет“ и „Кинеска робна кућа“.

У склопу ове зоне ће бити дозвољена реконструкција и евентуална пренамена у намене које су дозвољене унутар ове зоне. Компатибилне намене у овој зони могу бити објекти јавне намене (спорт и рекреација, социјална и здравствена заштита, култура...) који могу бити у свим облицима својине, као и објекти трговине, угоститељства, услужног и производног занатства.

**3.3.3. Биланс површина планираног стања**

**Табела 2. - БИЛАНС ПОВРШИНА ПЛАНИРАНОГ СТАЊА**

<b>(А) ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</b>		<b>Површина (ha)</b>	<b>(%)</b>
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	Површина 1.ДЕО	0.88	29.52
	Површина 2.ДЕО	0.36	
СКВЕРОВИ	Сквер испред објекта биоскопа „Јадран“ (1.ДЕО)	0.16	7.62
	Сквер уз улицу Вука Караџића иза робне куће „Махи“ (2.ДЕО)	0.16	
КОМПЛЕКСИ СА ОБЈЕКТИМА ОД ЈАВНОГ ИНТЕРЕСА	Комплекс објекта биоскопа „Јадран“ са Градским клизалиштем (1.ДЕО)	0.94	22.38
ТРГОВИ СА ПАРКОВСКИМ ЗЕЛЕНИЛОМ	Трг испред „Отвореног универзитета“ са подземном јавном гаражом (2.ДЕО)	0.79	18.81
<b>УКУПНО ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ (А):</b>		<b>3.29</b>	<b>78.33%</b>

<b>Б) ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ</b>		<b>Површина (ha)</b>	<b>(%)</b>
ЗОНА ПОСЛОВНО-СТАМБЕНА	Површина 1.ДЕО	0.20	14.76
	Површина 2.ДЕО	0.42	
ЗОНА КОМЕРЦИЈАЛНО-ПОСЛОВНИХ САДРЖАЈА	Површина 2.ДЕО	0.29	6.91
<b>УКУПНО ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ (Б) :</b>		<b>0.91</b>	<b>21.67%</b>

<b>УКУПНО (А+Б):</b>		<b>4.20</b>	<b>100%</b>
----------------------	--	-------------	-------------

### **3.4. ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ НА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**

На основу утврђеног режима коришћења простора проистеклог из дефинисаних правила уређења простора у границама Плана, извршена је подела земљишта на наменске зоне:

- ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ које обухватају простор величине цца 3,29 ha, и
- ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ који обухвата простор величине цца 0,91 ha.

Подела земљишта обухваћеног планом према наменским зонама са регулацијом јавних површина – улица и површина за јавне објекте од општег интереса је дефинисана на графичком прилог бр. 5.5.

#### **3.4.1. Попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте**

Као што је наведено, Планом су дефинисане регулационе линије које ће раздвајати површине одређене јавне намене од површина за друге јавне намене и од површина за остале намене тако да се на основу Плана може спровести парцелација и препарцелација у циљу разграничења грађевинског земљишта у јавној намени: регулације саобраћајница, површина за јавне објекте, односно комплексе објеката од општег интереса.

##### **• Парцеле намењене за саобраћајне површине**

Површина 1.ДЕО и  
Површина 2.ДЕО.

##### Површина 1.ДЕО:

Списак (делова) парцела које представљају постојеће улице и делови који ће се припојити планираним регулацијама улица:

К.О. Стари град:

3833/2 (део), 5126/5 (део који је у фактичком стању улица Босе Милићевић, а припада железници), 5504/1 (део који је у фактичком стању улица Босе Милићевић, а припада железници), 5504/2 (парцела која је у фактичком стању улица Босе Милићевић, а припада железници)

К.О. Доњи град:

6091/4 (предметно проширење јавне површине), 6093 (улица Бранислава Нушића), 6094 (улица Ђуре Ђаковића), 11816 (улица Корзо), 12004 (улица Ђуре Ђаковића),

Списак (делова) парцела које представљају јавне објекте: 3833/1 /биоскоп „Јадран“, 3833/2 /парцела Градског клизалишта/ (део), 3833/4 /двориште биоскопа „Јадран“, 5126/5 (део који припада железници),

##### Површина 2.ДЕО: - Све набројане парцеле припадају К.О. Стари град:

Списак делова парцела које ће се припојити планираним регулацијама улица или јавним површинама: 3767/4, 3767/6, 3767/8, 3771/1 (сквер), 3771/2 (трафостаница), 3771/6 (трафостаница), 5477/1 (улица Партизанска), 5477/2 (парцела намењена за изградњу подземне јавне гараже), 5477/3 (део трга), 5477/4 (део трга), 5477/5 (део трга), 5478/1 (улица Вука Караџића), 5481 (улица Васе Стајића)

#### **3.4.2. Елементи за парцелацију грађевинског земљишта намењеног за јавне површине**

Планом су дефинисане регулационе линије које ће раздвајати површине одређене јавне намене од површина за друге јавне и остале намене тако да се на основу Плана може спровести парцелација и препарцелација у циљу спровођења разграничења ових површина.

Разграничење грађевинског земљишта намењеног за јавне површине од грађевинског земљишта за остале намене је дефинисано постојећим и планираним регулационим линијама улица и комплекса јавне намене (комплекс објекта биоскопа „Јадран“ и Градског клизалишта). Планиране регулационе линије су одређене преломним тачкама са аналитичко–геодетским елементима за обележавање односно дефинисање граница парцела.

Аналитичко-геодетски подаци за обележавање граница грађевинског земљишта намењеног за јавне површине и изградњу објеката јавне намене утврђени су координатама преломних тачака у свему као на графичком прилогу 5.6.

Координате преломних тачака регулационих линија:

P1	397624.513	107331.871	P2	397627.060	107323.566	P3	397637.304	107290.044
P4	397640.734	107278.823	P5	397650.739	107246.087	P6	397666.201	107195.694
P7	397676.981	107160.882	P8	397683.164	107141.218	P9	397679.367	107093.256
P10	397683.292	107100.884	P11	397678.380	107116.810	P12	397679.540	107117.119
P13	397662.705	107171.351	P14	397661.357	107170.927	P15	397324.485	107261.974
P16	397306.658	107258.625	P17	397301.835	107279.449	P18	397296.933	107278.455
P19	397297.030	107278.030	P20	397285.161	107275.428			

### 3.5. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

#### 3.5.1. Саобраћајне површине

Регулациона ширина новопланираних улица и улица које се коригују утврђена је у складу са функционалним рангом саобраћајница и потребама смештаја планиране саобраћајне и комуналне инфраструктурне мреже у коридору улице.

**Регулациона линија улица** утврђује линију разграничења земљишта јавне намене од површина остале намене и представља границу грађевинских парцела намењених за јавну површину – улице која је обележена и дефинисана преломним тачкама на граф. прилогу датом у Плану.

Планом хоризонталне регулације улица дефинисани су услови за диспозицију саобраћајних површина – коловоза, тротоара и бициклистичких стаза у профилу улице у односу на регулациону линију. Положај саобраћајница у уличном коридору одређен је и осовинском регулацијом.

Регулациона линија утврђује и границе грађевинских блокова – осталог грађевинског земљишта намењеног за грађење објеката чија врста и намена је утврђена Планом у складу са поставкама ГП-а.

Саобраћајним решењем утврђена регулација улица условила је и постављање нивелете саобраћајница, према конфигурацији терена и другим условима у утврђеном коридору.

**Планом нивелације** утврђена је висинска регулација новопланираних саобраћајница у односу на постојећу нивелацију терена и нивелете изграђених саобраћајница. Дате висинске коте пресечних тачака осовина планираних коловоза су оријентационог карактера и могуће су измене ради побољшања техничких решења.

У односу на утврђену нивелету саобраћајница потребно је испланирати терен пре почетка грађења. У односу на дефинисану нивелету саобраћајница утврдити висинску коту приземља објеката.

У решавању саобраћајних површина, прилаза објектима и других елемената уређења и изградње простора и објеката применити одредбе Правилника о техничким стандардима, планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", број 22/15).

У оквиру јавног грађевинског земљишта – постојећих и планираних улица планирана је изградња саобраћајне инфраструктуре (коловоз, тротоар) у складу са рангом саобраћајнице, као и комуналне инфраструктуре (електроенергетска, гасна и телекомуникациона мрежа са објектима, водоводна и канализациона мрежа). Димензионисање јавне саобраћајне и комуналне инфраструктуре извршено је на бази утврђених урбанистичких параметара и према стеченим обавезама у погледу планираних проширења мрежа саобраћајне и комуналне инфраструктуре преузетим из ранијих урбанистичких планова којима је разрађиван овај простор, као и на основу студија и планова развоја примарне градске комуналне инфраструктуре заштитних од стране надлежних институција и комуналних предузећа.

### **Улична мрежа**

Улична мрежа у подручју обухваћеног планом је надопуњена и само незнатно коригована, али су укрштања и паркирање решени на савременији и квалитетнији начин што ће изискивати мање задржавање возила на мрежи и самим тим знатно мање утицати на еколошко загађење.

Потребно је у улици Босе Миличевић извршити корекцију регулационе линије улице. Као што је раније поменуто приликом израде Урбанистичког пројекта за наткривање, реконструкцију и доградњу градског клизалишта установљено је да објекат источне трибине својевремено изведен делом на јавној површини односно на катастарским парцелама улице. Да би се омогућило спровођење поменутог Урбанистичког пројекта неопходно је кориговати положај регулационе линије улице Босе Миличевић.

### **Стационарни саобраћај**

На јавним површинама тј. у улицама планирана је изградња паркинга за путничка возила на начин како је то приказано у графичком прилогу.

### **Пешачка зона**

Као што је раније поменуто овим Планом предвиђена је корекција регулације на адреси Корзо 12 (катастарска парцела бр. 6091/4 К.О. Доњи град). Поменута површина се користи као веза између улице Корзо и Бранислава Нушића преко сувог пролаза – „пасажа“ у склопу ког су пословни простори оријентисани на тај пасаж.

### **Железнички саобраћај**

У обухвату предметног плана налази се део Просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд - Суботица - државна граница (Келебија) (Сл. Гласник РС бр. 32/2017 и 57/19). Планска решења простора унутар поменутог ППППН-а се преузимају и не разрађује се у деловима који се односе на железничку инфраструктуру, али извршене су корекције решења ППППН-а.

Прва измена је у виду извршене корекције регулације улице Босе Миличевић, да би се омогућило несметано одржавање, реконструкција, доградња и изградња саобраћајне и комуналне инфраструктуре у наведеној улици.

Друга измена је корекција регулације улице Босе Миличевић код градског клизалишта како би се омогућило спровођење раније поменутог Урбанистичког пројекта.

Трећа измена, односно допуна поменутог ППППН-а је исто у улици Босе Миличевић где је планирано да се постојећи паркинг МУП-а и Царине одвоји од новопроектваног паркинга на станичном тргу, како би се сам трг растеретио од возила. Због тога Планом је дефинисано да се директан приступ паркингу обезбеди иза постојеће споменик чесме.

Наведене измене односно допуне поменутог ППППН-а рађене су у складу са условима ад „Инфраструктура железнице Србије“ Београд бр. 3/2021-111 од 04.02.2022 и Министарства грађевина, саобраћаја и инфраструктуре бр. 350-01-00554/2022-11 од 25.03.2022. године.

## **3.5.2. Јавне зелене површине**

Обавеза инвеститора, односно пројектанта, је да приликом изградње нових објеката дефинише слободне површине унутар грађевинских блокова, у складу са чим се формирају и подижу нове зелене површине и планира допунско озелењавање, те повезивање зелених површина преко линеарног зеленила улица у хомогену целину.

Јавне зелене површине унутар граница одређених планом детаљне регулације сврстава се у следеће категорије зеленила:

1. Улично зеленило
2. Зеленило око јавних објеката и
3. Зеленило скверова

### **1) Улично зеленило**

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

Улично зеленило унутар граница одређених Планом представља линијско зеленило са основним циљем повезивања зеленила свих осталих категорија. Постојећи дрвореди који представљају квалитетан дендролошки материјал се задржавају уз примену адекватних мера заштите и одржавања, а попуно и настављање дрвореда у истој улици потребно је вршити истом врстом дрвећа како би дрворед чинио јединствену естетску целину. Постојеће старе и оштећене саднице потребно је заменити новима, које треба да буду прилагођене условима раста у уличним профилима.

Нове дрвореде треба подићи где то дозвољавају просторни услови. При подизању дрвореда, код озелењавања улица водити рачуна о просторним могућностима - ширина зеленог појаса, удаљеностима од инсталација, саобраћајних трака и објеката, те да формирање уличног зеленила не сме да омета нормално кретање пешака, хендикепираних лица и саобраћаја.

Код подизања дрвореда користити следећи садни материјал:

*Ацер сп.* - јавори

*Целтис оцциденталис* - амерички копривић

*Фрахинус аугустифолиа* - пољски јасен

*Коелреутериа паницулата* - келреутерија

*Тилиа аргентеа* - сребрна липа

*Оуерцус робур пирамидалис* - пирамидални храст односно посебно обликоване саднице за дрворед

*Цртаегус сп.* - глогови

*Хибисцус суриацус* - хибиск итд.

Приликом садње користити аутохтоне врсте прилагодљиве окружењу. На свим слободним површинама се подиже травњак. У склопу саобраћајница уз пешачки прелаз могу се користити партерна уређења са цветницама.

У ову групу зеленила се може уврстити и блоковско зеленило око вишепородичних објеката које је повезано са уличним зеленило, а представља јавну (заједничку блоковску) површину.

### **2) Зеленило око јавних објеката**

У ову групу спадају зелене површине у склопу комплекса између објекта биоскопа “Јадран” и Градског клизалишта, као и на Тргу цара Јована Ненада испред објекта “Отвореног универзитета”. Карактер оваквих зелених површина проистиче углавном из њиховог положаја и улоге – употпуњавање архитектуре јавног објекта и истицање његовог значаја и монументалности. Најчешће се ради о зеленилу које не служи јавном коришћењу у уобичајеном смислу, али естетски ефекат оваквог зеленила је несумњив, чак и онда када нема могућности да му се слободно приђе. Стога ове површине представљају украс појединих делова града, а неретко имају и већи значај у укупном систему градског зеленила чинећи јединствену целину са уличним дрворедима и парковским површинама.

Приликом озелењавања оваквих површина треба обратити пажњу на врсте биљака које ће бити употребљене, користити декоративне врсте дрвећа, жбуња и цвећа, које треба поставити тако да се међусобно не заклањају. Поред своје декоративности, врсте морају задовољити критеријум отпорности (често се налазе у непосредној близини саобраћајница, у директном контакту са штетним гасовима). Допуштено је и постављање жардињера, садња у издигнутим садним јамама, употреба декоративног мобилијара, занимљивих елемената поплочавања. Травњак чини основну компоненту озелењавања око јавних објеката. Он може апсолутно доминирати без обзира на величину парцеле, наглашавајући значај институције.

Зеленило око јавних објеката потребно је одржавати на адекватном нивоу. Ове површине је потребно озеленити декоративном неинвазивном листопадном и четинарском вегетацијом.

### **3 ) Зеленило скверова**

Тргови, скверови су настали функционалним решавањем саобраћајних површина, колских и пешачких улица у склопу архитектонско-композиционих и обликовно-естетских елемената који дају посебан печат урбаном пејзажу града.

Њихов изглед треба да привуче пажњу сваког пролазника, тако да би хортикултурно и архитектурно решење требало да има одлике некадашњег префињеног стила, као што су и грађевине које се у окружењу сквера. У хортикултурном погледу то значи коришћење једногодишњих цветница у густом склопу (које би на пример могле да сачињавају слику грба Суботице), затим коришћење Роса ссп., перена уз наравно коришћење стилских геометријских облика и негованих травњака који дају подлогу читавом склопу.

На простору унутар граница Плана постоје формирани следећи скверови:

- Сквер испред објекта биоскопа „Јадран“, односно бившег „Соколског дома“. Досадашњи изглед није привлачио пажњу пролазника, али ће постављањем споменика Краљу Петру и партерним решењем и хортикултурним уређењем око истог добити на значају и постати препознатљив јавни простор.

- Сквер иза некадашње Робне куће „Центар“ односно садашњег „Махи“ маркета и улице Вука Караџића је зелени простор релативно освежавајућег карактера са садржајем сезонског и ниско партерног дендролошког материјала.

#### **3.5.3. Објекти јавне намене за које је предвиђено утврђивање општег интереса**

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

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

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

Унутар граница Плана нема планираних објеката од јавног интереса, а као постојећи објекат је евидентиран комплекс између објекта биоскопа „Јадран“ и Градског клизалишта. Евентуална доградња уз објекат биоскопа „Јадран“ искључиво у циљу доградње јавних садржаја намењених култури или спорту, могућа је уз обавезу разраде Урбанистичким пројектом и уз препоруку израде Архитектонско-урбанистичког конкурса за овај простор.

### **3.6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА МРЕЖЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

#### **3.6.1. Електроенергетска, гасоводна и телекомуникациона мрежа**

##### ***Електроенергетска мрежа***

Према подацима из Претходних услова за израду Плана детаљне регулације центра града Суботице – зона I (подблок Л.2, део блока М, део блока Б и део подблока Д.3), под бројем **20.7.0.0.-Д.07.09.-51778/3-21** од 16.06.2021. године које је доставила **ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ Д. О. О. БЕОГРАД, 11070 Београд – Нови Београд, Булевар уметности бр. 12**, предметни простор се напаја електричном енергијом из трансформаторске станице ТС 110/20 kV „Суботица 4“ преко 20 kV извода „Зора“ и ТС 110/20 kV „Суботица 2“ преко 20 kV извода „Марков пут“.

Сви будући потрошачи ће се електричном енергијом напајати из енергетских ослонаца ТС 110/20 kV „Суботица 4“ и ТС 110/20 kV „Суботица 2“, како је и предвиђено Студијом дугорочног плана и концепцијом развоја средњенапонске мреже Електродистрибуције Суботице до 2025. године.

Планирани садржаји ће се напајати ел. енергијом из постојећих дистрибутивних трафостаница, или нових трафостаница, у зависности од тражене снаге.

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

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

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

Што се тиче потреба појединих блокова предвиђеним овим Планом за електричном енергијом, она пре свега зависи од површине и од намене простора. Нормативи код изградње дистрибутивних трафостаница су следећи:

- за зону пословања – комерцијалне функције масималне спратности П+1+Пк потребно је обезбедити простор за једну МБТС са трансформатором снаге 1х630 kVA за 1 ha површине,

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

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

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

Трафостанице градити као МБТС (монтажно-бетонска трафостаница), КТС (компактна трафостаница) или ЗТС (зидана трафостаница). Удаљеност енергетског трансформатора од суседних објеката мора износити најмање 3 m.

Трафостанице могу да се формирају и у склопу објеката, пре свега ако се ради о пословним објектима. Ако се трафостаница смешта у просторију у склопу објекта, просторија мора испуњавати услове грађења из важећих законских прописа, мора бити у приземљу објекта и мора имати колски приступ за потребе инсталације и одржавања електроенергетске опреме од стране дистрибутера електричне енергије.

Код избора локације ТС водити рачуна о следећем:

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

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

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

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

### ***Гасоводна мрежа***

На предметном простору обухваћеном Планом, постоји изграђена дистрибутивна гасна мрежа (ДГМ) од полиетилена ПЕ 80 различитих димензија радног притиска 2,5 бар и 100 mbar, са довољним капацитетом природног гаса за снабдевање свих потенцијалних потрошача природног гаса.

Све постојеће и будуће објекте је могуће прикључити на већ изграђену ДГМ уз претходно прибављену Сагласност за прикључење и Одобрење за прикључење за сваки објекат појединачно издато од стране овлашћеног дистрибутера природног гаса.

Топлификација објеката као и снабдевање овим енергентом објеката на предметном простору планирана је прикључењем на постојећу или нову гасоводну мрежу која ће се изградити у оним деловима где буде постојао интерес за прикључење објеката, и повезати са постојећом гасоводном мрежом.

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

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

За потребе израде Измене Плана детаљне регулације прибављени су Претходни услови и мишљење на Измену План детаљне регулације од стране **ЈКП „СУБОТИЦАГАС“ из Суботице**, Јована Микића 58, издати под бројем **206-1/2020** од дана 02.06.2021. године.

### ***Вреловодна мрежа***

Према подацима из Претходних услова и мишљења на измену Плана детаљне регулације центра града Суботице – зона I (подблок „Л.2“, део блока „М“, део блока „Б“ и део блока „Д.3“), достављених од стране **ЈКП „СУБОТИЧКА ТОПЛАНА“ из Суботице**, Сегедински пут бр. 22, под бројем **1097/21-1** од 01.06.2021. године, на делу простора обухвата Измене ПДР-а постоји изграђена вреловодна инфраструктура довољног капацитета да омогући прикључење свих садржаја који ће се овде појавити на систем даљинског грејања, пре свега објеката вишепородичног становања и комерцијалних садржаја.

Снабдевање топлотном енергијом Града Суботице је у надлежности **ЈКП „Суботичка топлана“**, која врши програмско снабдевање објеката топлотном енергијом за објекте колективног становања и пословних објеката који се налазе у зонама постојећег подручја даљинског грејања, а нарочито у зони центар која је у потпуности покривена постојећом мрежом вреловода.

На делу простора где вреловодна инфраструктура није изграђена и који је директно повезан са простором где постоји вреловодна мрежа, планирана је изградња недостајуће вреловодне инфраструктуре чиме ће бити омогућено постојећим и новим објектима прикључење на систем даљинског грејања.

У оним улицама у којима је предвиђена корекција регулације, односно ширења коловоза и тротоара, као и приликом изградње саобраћајне инфраструктуре (коловоз, тротоар, бицикличка стаза), потребно је узети у обзир положај вреловодне мреже, и у случају потребе извршити измештање или заштиту исте.

### **Телекомуникациона мрежа**

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

- комутационих система,
- постојећих ЕК објеката (изводи, улични кабинети, контејнери, итд.),
- каблова месне ЕК мреже (подземни бакарни и оптички каблови),
- каблова транспортне ЕК мреже (подземни оптички каблови),
- РБС (базних станица) и
- РР коридора.

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

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

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

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

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

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

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

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

За потребе израде Измене Плана детаљне регулације прибављени су 15.06.2021. године од **„ТЕЛЕКОМА СРБИЈЕ“, ДИРЕКЦИЈЕ ЗА ТЕХНИКУ, СЕКТОРА ЗА ФИКСНУ ПРИСТУПНУ МРЕЖУ, СЛУЖБЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД, ОДЕЉЕЊА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СУБОТИЦА**, из Суботице, Првوماјска 2-4 Претходни услови и мишљење на Измену Плана детаљне регулације центра града Суботице – зона I (подблок „Л.2“, део блока „М“, део блока „Б“ и део подблока „Д.3“), под бројем **Д210-219348/2 ЈБ**.

Унутар обухвата Измене Плана детаљне регулације постоји изграђена телекомуникациона Пошта НЕТ инфраструктуре и она се састоји од следећих објеката и водова:

- Оптичких каблова у ТК канализацији,
- коаксијалних каблова у ТК канализацији,
- коаксијалних каблова на преко кровних носача,
- разводних ормана за спољну монтажу са активном и пасивном опремом.

У наредном периоду (период очекиваног важења ПДР-а), планирано је проширење постојеће мреже и унапређење система у виду полагања нових оптичких и коаксијалних каблова и постављања нових оптичких чворова, као и даље сегментације мреже у зависности од потреба и финансија. Такође је планирано и редовно инвестиционо одржавање у које спада укључење нових корисника, као и редовно текуће одржавање.

За трасе КДС водова користити планиране трасе ТК водова, и код изградње кабловске канализације неопходно је обезбедити довољан број цеви, како за тренутне потребе тако и за евентуална касније проширење и унапређења КДС мреже.

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

За потребе израде Измене Плана детаљне регулације прибављени су 22.06.2021. године од **ЈП „ПОШТА СРБИЈЕ“ РЈ „ПОШТА НЕТ“**, из Београда, Катићева 14-18 Претходни услови и мишљење за Измену ПДР центра града Суботице – зона I (подблок Л.2, део блока М, део блока Б и део подблока Д.3), под бројем **2021-88909/2**.

### **3.6.2. Водоводна и канализациона мрежа**

Водоснабдевање и противпожарна заштита објеката је обезбеђена прикључењем на постојећу јавну водоводну мрежу изграђену дуж Трга цара Јована Ненада (Ø200), Улице Васе Стајића (Ø200) и дуж Улице Ђуре Ђаковића (Ø250).

Постојећа водоводна мрежа је повезана у прстен са осталом водоводном мрежом у окружењу.

Плански развој јавне водоводне мреже се врши на основу Студије избора система водоснабдевања насеља Суботица, Палић и Келебија- варијанта II (елаборат урађен од стране ЈКП "Водовод и канализација" и Завода за водопривреду из Суботице у новембру 2007. године). На основу ове Студије, на предметној територији је била предвиђена изградња магистралног водовода кроз улицу Димитрија Туцовића, али је овај захват напуштен изградњом централног магистралног водовода дуж Алеје маршала Тита и Трга синагоге (Ø300). Преостаје још изградња цевовода у Партизанској улици (Ø300).

Јавна канализациона мрежа за одвођење санитарно-фекалних и атмосферских вода је изграђена у свим улицама, али су главни сабирници за обухват плана дуж улице Ђуре Ђаковића (600/900) и улице Вука Карацића (500).

Наведена канализациона мрежа припада сливу колектора "III" и колектору "IV", за који је израђено Генерално решење у октобру 1987. године. Генерално решење покрива сливно подручје Плана.

По овом решењу постојећа канализациона мрежа је димензионисана да прихвати све санитарне отпадне воде постојећих и планираних потрошача, као и атмосферске воде са припадајућег слива са меродавном количином падавина од 90 л/с/ха и коефицијентом отицаја 0,6. Систем канализације је општи. Све прикупљене отпадне воде се транспортују до градског уређаја за пречишћавање отпадних вода (УПОВ).

Функционално стање постојећих канала је делом задовољавајуће, обзиром да око половине постојеће канализационе мреже ћине зидани канали старости преко 100 година. У складу стим потребно је:

- заменити 3800/1200 (изграђен 1890.год.) у Ул.Змај Јовиној са цевним водовима пречника 400 и 500 мм,

- заменити 3600/800 (изграђен 1890.год.) на Тргу Цара Јована Ненада са канализационим водом пречника 400 мм,
- превезати сливнике са 3800/1200 (изграђен 1880.год.) на Б900/1350 у Ул. Димитрија Туцовића и запунити зидани канал.

### **3.7. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА ИЛИ ЗОНАМА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ**

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

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

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

### **3.8. ОПШТИ РЕГУЛАЦИОНИ И НИВЕЛАЦИОНИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА**

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

РАЗГРАНИЧЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА са геодетским елементима за обележавање парцела (координатама преломних тачака) намењеног за јавне површине ће се вршити на основу датих регулационих линија са елементима за обележавање који су приказани на графичком прилогу бр. 5.6.

У Плану није планирано отварање нових улица.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу важи графички прилог 5.6.

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

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

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

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

### **3.9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА**

#### **3.9.1. Услови и мере заштите природних добара**

Унутар граница обухвата Плана нема заштићених природних добара, нити еколошких коридора.

#### **3.9.2. Услови и мере заштите културног наслеђа**

Предметни простор чини део **Историјског језгра Суботице које је утврђено за Просторно културно-историјску целине од великог значаја** („Сл. лист АП Војводине“ 25/91.).

За потребе израде основног Плана детаљне регулације центра града Суботице – зона I Међуопштински Завод за заштиту споменика културе из Суботице је израдио студију „Детаљне мере

заштите за део простора културно историјске целине обухваћене ПДР-е центра града Суботице – зона I“ бр. 93-1/12 од 13.02.2009. године и прибавио мишљење Републичког завода за заштиту споменика културе из Београда на исту.

За потребе израде ове Измене дела Плана детаљне регулације центра града Суботице – зона I су прибављени Претходни услови и мишљење од надлежног Међуопштинског завода за заштиту споменика културе из Суботице под бројем: 373-2/12 од 16.09.2021. и као такви су у оригиналу интегрисани у план.

Међуопштински завод за заштиту споменика културе Суботица, овим актом утврђује следеће:

***Претходне услове и мишљење за Измену Плана детаљне регулације центра града Суботице – зона I (подблок „Л.2“, део блока „М“, део блока „Б“ и део подблока „Д.3“)***

- Оквирну границу Измене дела плана детаљне регулације представљају границе урбанистичког подблока „Л.2“, део блока „М“ око Манојловић палате, део блока „Б“ око бивше робне куће „Центар“ и део подблока „Д.3“ око „Отвореног универзитета“, а који су дефинисани у основном Плану детаљне регулације центра града зона I („Службени лист Града Суботице „бр. 06/2010 и 29/2018) који се мења овом изменом.
- Границу Измене плана чине две одвојене површине: 1. подблок „Л.2“ и део блока „М“ и 2. део блока „Б“ и део подблока „Д.3“.
- Предметни простор чини део ***Просторне културно историјске целине „Историјско језгро Суботице“ од великог значаја***, (Сл. Лист АПВ 25/91.). Унутар тога простора налазе се евидентирани археолошки локалитети (1), споменик културе: НКД од великог значаја (1), објект од посебне вредности (1). (Услови заштите непокретних културних добара за потребе Генералног урбанистичког плана Суботица-Палић до 2030. године бр.51-2/12 од 08.06.2018.)

***1. Археолошка налазишта***

***1.1. Центар 1 – Археолошко налазиште „Трг Цара Јована Ненада“***

***Утврђују се следећи услови за археолошка налазишта:***

Будући грађевински захвати и земљани радови условљени су обавезом инвеститора да обезбеди стручни археолошки надзор и заштитна археолошка истраживања, а у зависности од значаја налазишта и систематска ископавања.

***2. Просторне културно историјске целине***

***2.1. Део Просторне културно историјске целине „Историјско језгро Суботице“ од великог значаја***

***\*МЕРЕ ЗАШТИТЕ УРБАНИХ СТРУКТУРА\****

***Утврђују се следеће опште урбанистичке мере заштите за предметни простор:***

- Очување основних елемената историјске урбане матрице простора: урбаних блокова, улица и тргова.
- Очување наслеђених регулационих и грађевинских линија условљено је значајем уличног потеза као и градитељским наслеђем (НКД, објекти од посебне вредности, објекти од вредности) које је предвиђено за чување. На уличним потезима где су објекти без вредности, могућа је корекција регулације ради остварења даљег несметаног процеса градоградње. (обезбеђење услова за несметано функционисање саобраћаја, услова за функционисање објеката у погледу обезбеђења прописаних међусобних удаљености, инсолације, вентилације према урбанистичким нормативима и др.)
- Очување ивичне блоковске изградње на парцели, као наслеђеног типа грађења, надовезивањем на постојеће објекте који се задржавају, на начин којим се унутар блокова формирају унутрашња дворишта, карактеристична за градски центар.
- Очување објеката према валоризацији и усаглашавање новопланираних објеката са њима.
- Очување вертикалне регулације градског језгра, визура и силуете града.

- На потезима где се врши интерполација треба испратити вертикалну регулацију постојећих суседних објеката (висина поткровног венца и слемена) који имају споменична својства или, у случају да таквих објеката нема, вертикалну регулацију одредити у односу на најближе реперне тачке - објекте од споменичне вредности, у улици или блоку. Прецизне димензије (висине у метрима) за сваки појединачан објекат биће дефинисане Условима за предузимање мера техничке заштите које је Инвеститор у обавези да наручи пре пројектовања од стране МЗЗСК Суботица.
- Унутрашња дворишта решавају у зависности од намене објекта, као дворишта отвореног типа функционално припојена улици и међусобно повезана, односно затвореног типа у функцији власника објекта.
- Извршити измештање или уклањање помоћних објеката који не одговарају функционалним потребама, односно културно-историјским или естетским вредностима просторне културно-историјске целине, у складу са решењем надлежне установе заштите непокретних културних добара.
- Треба задржати следеће намене објеката за градско језгро: јавне, пословне, пословно-стамбене и стамбене функције.
- Приликом изградње нових објеката, посебну пажњу обратити на решење паркирања и гаражирања. Приликом решавања подземних гаража, за сваку појединачну локацију посебну пажњу обратити на испитивање подземних вода и на утицај нове градње на њихове будуће токове. (систем дренаже, кишни канал).
- Приликом изградње нових објеката, посебну пажњу обратити и на решење одлагања и одношења смећа, као и на озелењавање окружења.
- Све интервенције унутар овога простора градског језгра ће се вршити на основу претходно прибављених Улова за предузимање мера техничке заштите од стране Међуопштинског завода за заштиту споменика културе.
- Партерно решење и урбани мобилијар уличних потеза, тргова и паркова, киосци и тезге треба да носе стилска обележја амбијента. Новоизграђене просторе (дворишта и унутрашњост урбаних блокова...) савремено опремити, сагласно архитектури околних објеката.
- Постављање елемената урбаног мобилијара изводити према посебном пројекту "урбане опреме" надлежне установе заштите непокретних културних добара;
- Известити постепено попловање улица адекватним материјалом отпорним на хабање, уместо асфалтирања.
- Паркирање у највећој могућој мери решити подземним гаражама у оквиру објеката, а поготово централном гаражом испод Трга цара Јована Ненада како би се постојеће улице у највећој могућој мери растеретиле. Том приликом обавезно посебну пажњу обратити на испитивање подземних вода и на утицај нове градње на њихове будуће токове. Посебним пројектом решити преусмеравање ових вода, како се оне не би негативно одразиле на околне објекте.
- Ако се у току извођења грађевинских и других радова на подручју просторне културно историјске целине наиђе на археолошка налазишта, извођач радова је дужан да одмах обустави радове и обавести надлежни Завод како би се обавили заштитни археолошки радови.

### 3. Споменици културе

**3.1. Породична кућа Ђорђа Манојловића, Корзо 12 (6091 к.о. Доњи град), споменик културе од великог значаја, Решење МЗЗСК Суботица бр. 110-2 од 30.12.1986. год.**

Породичну палату Ђорђа Манојловића је 1881. године пројектовао Титус Мачковић. Ова слободностојећа палата изведена је у стилу еклектике, са примесама класицизма. Настала по принципу ређања архитектонских кубуса у складну целину. Ови кубуси асиметрично постављени стварају игру истурених и увучених маса. Фасада према Ул. Бориса Кидрича композиционо је асиметрична, са истуреним средишњим балконом, у оквиру кога је мањи степенишни прилаз, једноставна дрвена касетирана врата. Бочни блок је у линији улаза, испред кога је травњак са оградом од кованог звожђа. Фасадна површина је обрађена у облику камених квадара. Разиграношћу маса допуњавају и густе ред конзола са повишеним кровштем.

**\*МЕРЕ ЗАШТИТЕ ФИЗИЧКИХ СТРУКТУРА\***

За НКД од великог значаја се утврђују следеће мере заштите:

- (1) Очување оригиналног хоризонталног и вертикалног габарита, примењених материјала, и конструктивног склопа.
- (2) Очување или рестаурација основних вредности функционалног склопа, ентеријера (декоративног молераја и сл.)и мобилијара.
- (3) Очување или рестаурација изворног изгледа, стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентичног колорита објекта.
- (4) На овим објектима је дозвољено осавремењивање објекта у циљу бољег коришћења што подразумева следеће интервенције, које се морају извести уз услове и под надзором надлежне установе заштите:
  - а) увођење савремених инсталација, под условом да не наруше ентеријерске вредности објекта.
  - б) уређење поткровља могуће је само у постојећем габариту крова, са приступом из постојећег степенишног простора или неке друге просторије највише етаже, али само у случају да се тиме не нарушава изворно функционално решење објекта. Осветљење остварити путем кровних прозора у равни крова оријентисаних искључиво према дворишном простору. Ове интервенције вршити према условима надлежне установе заштите.
  - в) Уређење подрума могуће је остварити са приступом из постојећег степенишног простора, из неке друге просторије или из дворишта, али само у случају да се тиме не нарушавају основне вредности здања и његова стабилност. Извршити претходна испитивања тла и носеће конструкције објекта.
- (5) Накнадно дограђени неестетски делови грађевине и неадекватни помоћни објекти са парцеле и из окружења се уклањају. Дворишни простор у свему ускладити са главним објектом.
- (6) Могућа је промена намене, с тим да нове функције морају бити примерене архитектури, постојећем функционалном и конструктивном склопу објекта.
- (7) Рекламе, табле, осветљење и др. на фасадама могу се поставити само према Одлуци о условима и начину постављања натписа пословног имена, огласних средстава, заштитних и техничких уређаја у Градском језгру Суботице и Палића (Сл.лист града Суботице бр.23/2010 и 55/2011.), као и према условима надлежног Завода за заштиту споменика културе. Клима уређаји се могу поставити искључиво на дворишној фасади и то према условима Завода.

**4. Објекти од посебне вредности унутар ПКИЦ**

**4.1. Соколски дом, Парк Ференца Рајхла 12 (кат.парц. 3833/1 К.О. Стари Град)**

Соколски дом је изграђен у периоду од 1932-39. године као урбанистичко-функционална целина са Соколским вежбалиштем и летњом позорницом. Вишенаменски објекат је изграђен са циљем да васпитава омладину кроз спортске и културно-просветне активности. Архитектонски концепт и обликовање објекта сведених равних линија са употребом црвене фасадне опеке представља одраз западно-европских модернистичких утицаја.

**За објекте од посебне вредности се утврђују следеће мере заштите:**

За објекте од посебне вредности се утврђују мере заштите идентичне мерама заштите НКД од великог значаја с тим да се додаје следеће:

- (1) На овим објектима се не дозвољава надоградња, али је дозвољено осавремењивање објекта у циљу бољег коришћења што подразумева следеће интервенције, које се морају извести уз услове и под надзором надлежне установе заштите:
  - а) Остале интервенције (отварање портала, излога,) могуће су у дворишним деловима објекта и то само ако се на тај начин не нарушавају основне вредности здања, стилске карактеристике, пропорцијски односи и др. Отварање је могуће реализовати искључиво ако се придржава Правилника о условима за планирање и пројектовање

објекта у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

б) Дворишни делови могу бити дограђени до висине уличног габарита објекта, једино ако је изворним решењем остављена могућност за дворишну доградњу. Дворишне доградње јединствено решити за читаву парцелу како би се остварила јединствена естетска целина.

в) Накнадно дограђени неестетски делови грађевине и неадекватни помоћни објекти са парцеле и из окружења се уклањају. Дворишни простор у свему ускладити са главним објектом.

**\* Објекти без споменичких својстава су сви остали објекти који немају споменична својства, али то не значи да немају грађевинске или неке друге вредности, те из тога разлога могу бити адаптирани како би се уклопили у амбијент или замењени новим објектима према условима надлежне установе заштите непокретних културних добара с тим да морају испуњавати следеће услове:**

У случају када се гради нови објекат:

- (1) Новопланиране објекте ускладити са карактером амбијента и вредностима урбаног и архитектонског наслеђа у погледу димензија, диспозиције, пропорција, типа градње и обликовања.
- (2) Положај објекта на парцели је ивични, оријентисан према улици. (обликовање објекта према дворишту је такођер веома битно) Положај се одређује у односу на постојећу регулациону линију, ако се на уличном фронту блока налазе објекти са споменичним вредностима. У случају да се на уличном фронту не налази ниједан објекат са споменичним својствима, могуће је нови објекат поставити на нову регулациону линију која битно не одступа од постојеће али је минимално померена унутар блока како би се обезбедили сви услови савременог планирања.
- (3) Висински габарит новопланираног објекта који се интерполује између два објекта са споменичним својствима одређен је висинским габаритом суседних објеката од споменичне вредности, висином венца, слемена крова и сл. Уколико се гради већи потез нових објеката, висине се одређују у односу на реперне тачке, објекте са споменичним вредностима на нивоу улице, предметног или суседног блока. Прецизне димензије (висине у метрима) за сваки појединачан објекат биће дефинисане Условима за предузимање мера техничке заштите од стране МЗСК Суботица.
- (4) Просечна спратност нових објекта је П+1, П+1+Пк, П+2 и П+2+Пк, а само изузетно и више, максимална спратност је П+4+Пк. Свака локација ће бити посебно прецизно дефинисана Условима за предузимање мера техничке заштите који се посебно дефинишу за сваки објекат од стране МЗСК Суботица.
- (5) Спратност објекта мора бити усклађена са висинама постојећих здања. Наведена спратност нових објеката се дефинише у складу са висином стрехе и слемена реперних објеката.
- (6) Габарит се по дубини решава слободно у складу са функцијом објекта. У случају да се нови објекат гради уз објекат који је предвиђен за чување, дворишним крилима објекта прекрити забатне и калканске зидове суседних објеката.
- (7) По угледу на градитељско наслеђе за нови објекат формирати колски улаз у циљу приступа у двориште, те решавања паркирања и гаражирања, изношења смећа, из противпожарних разлога и сл.
- (8) Приликом изградње новог објекта решити паркирање и гаражирање, као и хортикултурно уређење окружења.
- (9) Обликовање новопланираних објеката, као и целокупно архитектонско дело (конструкција, функција) треба да буде печат свога времена. Са објектима која имају споменична својства у окружењу треба да чине складну целину.
- (10) За спољну обраду новог објекта дозвољена је употреба материјала који не одударају од изворних, примењених на постојећим објектима просторне културно-историјске целине који имају културно-историјску вредност (с тим што није дозвољена употреба беле силикатне опеке, ломљеног камена и видљивих бетонских површина);

- (11) Намена нових објеката може бити: јавна, стамбена, пословна и мешовита.
- (12) Формирати дворишта отвореног типа за јавно коришћење. Дворишта се морају адекватно партерно уредити, поплочати, озеленити и осветлити.
- (13) За идејна решења нових објеката унутар градског језгра предлаже се расписивање конкурса.

У достављеном материјалу (Захтеву за издавање претходних услова и мишљења) се наводе следећи **основни циљеви** израде плана:

\* корекције површина јавне намене за регулацију улица у односу на постојећа планска решења, ради отклањања уочених неусклађености, а све у циљу омогућавања реализације и побољшања саобраћајних капацитета и изградње саобраћајне и неопходне комуналне инфраструктуре (проблематика са регулационом линијом улице Босе Миличевић везаном за наткривање Градског клизалишта и дефинисање јавних површина које ће бити усаглашене са планираним силазом у подземну гаражу и решењем манифестационог трга испред „Отвореног универзитета“),

\* дефинисање јавних површина и површина око Манојловић палате (кућа Ђорђа Манојловића на адреси Корзо 12) како би се регулисали односи у складу са постојећим начином коришћења, односно јасно дефинисала јавна површина за приступ постојећем објекту

\* евидентирање евентуалних промена у простору и укидање могућности изградње планиране пасареле изнад улице Вука Караџића.

Сагласни смо са наведеним интервенцијама уз напомене да се:

- Интервенцијама не сме угрозити јединство трга и визуре постојећих објеката;
- Културно добро од великог значаја, Породична кућа Ђорђа Манојловића, као и његова заштићена околина сачува у изворном облику и да се ни на који начин не оштети.

### 3.9.3. Услови и мере заштите животне средине и живота и здравља људи

Саставни део Одлуке о изради Плана је Решење Секретаријата за грађевинарство Градске управе Града Суботице под бројем: IV-05-350-24.2/2021 од 12.03.2021. год. године о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину.

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

- **Закон о заштити животне средине** („Службени гласник РС” бр. 135/04, 36/09, 72/09-др закон, 43/11 одлука УС 14/16),
- **Закон о стратешкој процени утицаја на животну средину** („Сл. гласник РС” бр. 135/04 и 88/10),
- **Закон о процени утицаја на животну средину** („Сл. гласник РС” бр. 135/04 и 36/09),
- **Правилника о дозвољеном нивоу буке у животној средини** („Сл. гласник РС” бр. 54/92 и 72/10) и других важећих прописа у овој области.

**У циљу спречавања угрожавања животне средине потребно је:**

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

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

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

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

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

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

Општи услови заштите од пожара, елементарних непогода и уништавања од утицаја на уређење и изградњу простора Плана подразумевају придржавање одредби прописаних следећим законским и подзаконским актима:

- **Закон о заштити од пожара** (“Службени гласник РС” бр. 111/2009, 20/2015);
- **Закон о одбрани** (“Службени гласник РС” бр. 116/07, 88/09, 88/09 – др.закон и 104/09 – др. закон) и других важећих прописа и норматива везаних за ове области;
- **Закон о ванредним ситуацијама** (“Службени гласник РС” бр. 111/2009, 92/2011 и 93/2012);
- **Правилник о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара** (“Службени лист СФРЈ” бр. 39/91);
- **Правилник за електроинсталације ниског напона** (“Службени лист СРЈ” бр. 28/95, 21/97 и 63/98);
- **Правилник о заштити објеката од атмосферских пражњења** (“Службени лист СРЈ” бр. 11/96);
- **Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичком подручју** (“Службени лист СФРЈ” бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90).

Као мера заштите од пожара неопходно је планирати приступе ватрогасним возилима до сваког објекта што се обезбеђује саобраћајницама и колским пасајима.

Угроженост од пожара на простору у границама плана отклониће се изградњом хидрантске мреже на уличној водоводној мрежи потребног капацитета, као и придржавањем услова за обезбеђење противпожарне заштите приликом пројектовања и изградње објеката у складу са њиховом наменом (избором грађевинског материјала, правилном уградњом инсталација) грађењем саобраћајница оптимално димензионисаних у односу на ранг саобраћајнице и процењени интензитет саобраћаја, у погледу ширина коловоза, радијуса кривина и др. и обезбеђењем адекватног колског приступа комплексу и објектима.

Подручје Суботице спада у зону угрожену земљотресима јачине VIII МЦС. Објекте пројектовати и градити у складу са чланом 4. Правилника о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ” број 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

Заштита од удара грома треба да се обезбеди изградњом громобранске инсталације која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена. Уколико на територији обухваћеној планом постоје радиоактивни громобрани, неопходно их је уклонити - заменити.

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

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

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

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

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

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

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

### **3.9.5. Услови за евакуацију отпада**

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

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

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

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

Такође, до њих се мора остварити неометан приступ возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење смећа. Прилазни путеви до места где се планира држање посуда за чување и сакупљање отпада треба да буду двосмерни за саобраћај специјалних возила за одвоз отпада, максималног оптерећења до 10 т, ширине до 2,5 м и дужине до 12 м.

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

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

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

### **3.10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, У СКЛАДУ СА СТАНДАРДИМА ПРИСТУПАЧНОСТИ**

У решавању саобраћајних површина, прилаза објектима и других елемената уређења и изградње простора и објеката применити одредбе Закона о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом („Службени гласник РС” бр. 33/06) и Правилника о техничким стандардима, планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", број 22/15).

У складу са стандардима приступачности обезбедити услове за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама на следећи начин:

- Приликом пројектовања и изградње зграда јавне и пословне намене, објеката за јавну употребу (улице, тргови, паркови и сл.), као и стамбених и стамбено-пословних зграда са десет и више станова потребно је испоштовати све саобраћајне критеријуме како би се обезбедитио несметан приступ лицима са посебним потребама;

- Испуњавање услова у погледу приступа се односи на пројектовање и планирање нових објеката и простора, доградњу нових објеката, као и на реконструкцију и адаптацију постојећих објеката, када је то могуће у техничком смислу.

- У оквиру сваког појединачног паркиралишта предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом СРПС У.А9.204.

### 3.11. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

На основу Закона о планирању и изградњи, а у складу са стратегијом Агенције за енергетску ефикасност неопходно је радити на подстицању градитеља и власника објеката да примене енергетски ефикасна решења и технологије у својим зградама, ради смањења текућих трошкова, тј. да унапреде енергетску ефикасност у зградарству чиме би се смањила потрошња свих врста енергије.

Потребно је применити концепте који су штедљиви, еколошки оправдани и економични по питању енергената, уколико се желе остварити циљеви попут енергетске продуктивности или енергетске градње као доприноса заштити животне средине и климатских услова.

Основне мере за унапређење енергетске ефикасности у зградарству су: смањење енергетских губитака, ефикасно коришћење и производња енергије. Смањење енергетских губитака се постиже: елиминисањем „хладних мостова“, топлотном изолацијом зидова, кровова и подова, заменом столарије, односно употребом модерних прозора и врата који имају добре термоизолационе карактеристике, а све у циљу спречавања неповратних губитака дела топлотне енергије. Ефикасно коришћење енергије подразумева употребу нових система грејања и хлађења који су релативно ниски потрошачи енергије, а могу се напајати из алтернативних и обновљивих извора енергије, као што су соларна и геотермална енергија. Топлотне пумпе код ових система могу радити у режиму грејања зими, а у режиму хлађења у току лета тако да се постиже угодна и равномерна клима становања током читаве године.

Енергетска ефикасност изградње објеката обухвата следеће мере:

- реализација пасивних соларних мера, као што су: максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објекта (оријентација зграде према јужној, односно источној страни света), заштита од сунца, природна вентилација и сл;
- омотач зграде (топлотна изолација зидова, кровова и подних површина); замена или санација прозора (ваздушна заптивност, непропустљивост и друге мере);
- систем грејања и припреме санитарне топле воде (замена и модернизација котлова и горионика, прелазак са прљавих горива на природни гас, регулација температуре, уградња термостатских вентила, делитеља и мерача топлоте и друге мере;
- унутрашња клима, која утиче на енергетске потребе, тј. систем за климатизацију, (комбинација свих компоненти потребних за обраду ваздуха, у којој се температура регулише или се може снизити, могућно у комбинацији са регулацијом протока ваздуха, влажности и чистоће ваздуха);
- унутрашње и спољно осветљење (замена сијалица и светиљки ради обезбеђења потребног квалитета осветљености).

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

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства и како је прописано Правилником о енергетској ефикасности зграда (“Службени гласник РС“ бр.61/11). Енергетска својства утврђују се издавањем сертификата у складу са Правилником о условима, садржају и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Службени гласник РС“ 69/12 и 44/18) који издаје овлашћена организација која испуњава прописане услове за издавање сертификата о енергетским својствима зграда. Сертификат о енергетским својствима зграда чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

## **IV ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

### **4.1. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА**

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

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

- зона пословања и пословања са становањем
- зона комерцијално-пословних садржаја.

Обзиром на циљеве израде ове Измене плана и на границе обухвата који су предмет урбанистичке разраде, а имајући у виду да није планирана изградња нових објеката у склопу горе наведених наменских целина, преузети су делови правила грађења из основног планског документа чији се делови мењају овом Изменом плана дефинисани за конкретне случајеве.

Пошто у овим зонама није планирана изградња нових објеката, изузев корекција које су предмет Измене плана правила грађења ће се односити на евентуалну реконструкцију и пренамену постојећих објеката. Уколико за неку евентуалну интервенцију нису прописана правила примењиваће се правила грађења из основног планског документа.

У оквиру блока без обзира на врсту и намену објекта као и начина градње, морају бити испоштовани сви урбанистички показатељи који су прописани овим планом као и сва прописана правила грађења која важе у тој зони.

Величина и ширина грађевинске парцеле нису посебно утврђиване јер су парцеле већ дефинисане изузев корекције у делу блока „Д“ која је утврђена и дефинисана овом Изменом.

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

#### **4.1.1. Зона пословања и пословања са становањем**

Зона пословања и пословања са становањем је заступљена у склопу површине 1.део и склопу површине 2.део. У односу на основни плански документ, у Измени плана ова намена не представља доминантну намену на предметном простору. Ова намена заузима 0,62 ha, што чини 14,59% укупне површине обухваћене Изменом плана.

#### **I) Правила у погледу величине и ширине парцеле према намени и врсти објекта**

Величина парцеле намењене изградњи пословних и пословно-стамбених објеката мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретном наменом објекта, као и пратеће садржаје уз обезбеђивање прописаних урбанистичких параметара.

Обзиром да у склопу ове зоне није планирана изградња нових објеката парцелација и препарцелација ће се вршити искључиво за потребе корекција због којих се ради ова Измена.

У склопу површине 1.део ће се након имовинско-правног одвајања дела за јавну површину у блоку „М“ (који чини већ формирана кп 6091/4 КО Доњи град) постојећа парцела 6091/3 КО Доњи град ће представљати парцелу која припада заштићеном објекту куће Манојловић и то део испод самог објекта и припадајући део његовог дворишта.

У склопу површине 2.део ће се такође након кориговања јавне површине и усклађивања са решењем из Урбанистичког пројекта за изградњу јавне гараже и манифестационог трга, а након израде пројекта парцелације делови кп 3767/8 и 5477/3 КО Стари град припојити кп 3767/7 КО Стари град. Ова површина ће се моћи искључиво користити за формирање силаза у подземну гаражу.

Поменута парцелација и препарцелација у циљу одвајања јавне од остале намене ће се утврђивати Пројектом парцелације, односно препарцелације, према правилима утврђеним овом Изменом ПДР-а.

Организација и уређење грађевинске парцеле намењене грађењу пословних, пословно-стамбених и стамбено-пословних објеката првенствено је условљена врстом планиране делатности, а утврђиваће се Локацијским условима, на основу утврђених правила грађења, и у складу са важећим нормативима и прописима за објекте одређене намене, односно према врсти делатности стим да се на парцели-комплексу морају обезбедити и услови за паркирање и гаражирање возила како запослених тако и станара у зградама.

Код изградње пословних објеката намењених јавном коришћењу се морају испоштовати услови за несметано кретање старих, хендикепираних и инвалидних лица, а у зависности од намене која ће се одвијати у објекту.

## **II) Врста и намена објеката**

Пословање у оквиру градског центра, који је као заштићено историјско језгро проглашен за непокретно културно добро, ће се развијати уз поштовање урбане основе. На већем делу површина осталих намена – унутар грађевинских блокова планирана је изградња пословних, пословно-стамбених и стамбено-пословних објеката.

Врста објеката с обзиром на начин изградње на грађевинској парцели у зони намењеној ПОСЛОВАЊУ И ПОСЛОВАЊУ СА СТАНОВАЊЕМ је:

- у прекинутом и непрекинутом низу (објекат додирује једну или обе бочне линије грађевинске парцеле),

У зони намењеној ПОСЛОВАЊУ И ПОСЛОВАЊУ СА СТАНОВАЊЕМ се дозвољава изградња пословних, пословно-стамбених и стамбено-пословних објеката, као и изградња објеката намењених туристичко-угоститељским садржајима, спорту и рекреацији. Код изградње стамбено-пословних објеката заступљеност становања може да буде до максимално 80% површине објекта.

Осим напред дозвољених објеката и делатности у зони се могу градити објекти намењени јавном коришћењу (из области образовања, здравства, социјалне заштите и сл.).

У зони није дозвољена изградња комерцијалних објеката типа мега-маркета, veleprodajних објеката, и сл.

У зони такође није дозвољена изградња објеката производног занатства и других делатности рада, као ни објеката сервисно-услужних делатности (бензинске и гасне станице, праонице возила, ауто-сервиси и сл.).

## **III) Положај објеката на парцели**

Положај објеката на парцели је утврђен дефинисањем простора за грађење у склопу кога се може развијати хоризонтални габарит објекта.

Простори за грађење су дефинисани углавном у односу на постојеће и планиране регулационе линије улица у складу са наслеђеним начином градње (ивична блоковска градња), односно на начин да се улична грађевинска линија поклапа са регулационом линијом улице.

Положај и димензије простора за градњу су приказани на графичком прилогу број 5.6. који је дат у склопу овог елабората.

## **IV) Урбанистички показатељи**

У зони намењеној ПОСЛОВАЊУ И ПОСЛОВАЊУ СА СТАНОВАЊЕМ положај објеката је утврђен одређивањем простора за градњу, односно уличном и дворишном грађевинском линијом, урбанистички показатељи су дефинисани у односу на површину тог простора на следећи начин:

- максимална искоришћеност простора за градњу новопланираних објеката је 95%,
- минимална искоришћеност простора за градњу новопланираних објеката је 85%.

Проценат учешћа зеленила је утврђен за појединачну парцелу, и то на местима где је то могуће, а треба да заузима до 20% од површине парцеле.

Максимална дубина основног габарита објекта, односно простора за грађење је дефинисана на поменутом графичком прилогу 5.6., а дозвољена одступања су до максимум 5%.

#### **V) Дозвољена спратност и висина објеката**

Спратност објеката на целокупном простору је условљена висином стрехе и слемена који су утврђени студијом “Детаљне мере заштите за део просторне културно-историјске целине Суботице – зона I” и у складу са Претходним условима и мишљењем од надлежног Међуопштинског завода за заштиту споменика културе из Суботице под бројем: 373-2/12 од 16.09.2021. који су интегрално уграђени у ову Измену плана.

Дозвољена је изградња подрума или сутерена, водећи рачуна о геотехничким и хидротехничким ограничењима.

Намена етажа објеката се утврђује у односу на функцију и начин коришћења објекта:

**Подрум** – за помоћне, пратеће радне просторије, (котларница, склониште, гаража, магацини, складишта и сл.).

**Сутерен** – за помоћне, пратеће просторије (котларница, гаража, магацин, вешерај и сл.) и пословне садржаје, стим да мора бити испуњен услов у погледу висине прописане за ову намену.

**Приземље** – за пословне просторе према врсти делатности (трговинско-угоститељски, занатско-услужни, комерцијални садржаји и сл.).

**Високо приземље** – за пословне просторе и изузетно за становање и то само уколико су у сутерену пословни садржаји.

**Спратови** – за пословне просторије у зависности од врсте пословања, и за становање

**Поткровље, мансарда и повучени спрат** – за стамбене или пословне просторије, а изузетно и помоћне просторије (магацини, архиве, вешераји, оставе за станаре и сл.).

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

Максимална висина надзидка на ободним зидовима у поткровљу је 1.60 м (рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине).

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

Дозвољено је да се поткровна етажа формира као пуна етажа повучена за мин 1,0 м, стим да се над њом предлаже израда косог крова са малим нагибом, до 10°, а кровни покривач одабрати у складу са планираним нагибом кровних равни.

#### **VI) Најмања међусобна удаљеност објеката**

Најмања међусобна удаљеност објеката у овој зони је 6,0 м, односно минимално половину висине вишег објекта. Објекат не сме директно заклањати осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

Планирани објекти у складу са традицијом формирају, отворене или затворене грађевинске блокове што значи да се планирани објекти наслањају на постојеће. Уколико на постојећим забатним или калканским зидовима постоје формирани светларници и на габариту планираног објекта, на том месту се морају такође појавити светларници. Ово се не односи на појединачне отворе који су нелегално отворени.

#### **VII) Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

Грађевинске парцеле се могу међусобно ограђивати, уз обавезу да су дворишта намењена јавном коришћењу, по узору на постојећа оформљена дворишта уз улицу Д.Туцовића, која су већ

ограђена или могу бити ограђена функционалном и естетском оградом чија висина може бити највише до 1,8 м.

Код планираних објеката код којих су грађевинске линије повучене у односу на регулациону линију дозвољена је искључиво изградња тарнспарентне уличне ограде са максималним парапетом висине 0,6 m.

### **VIII) Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила**

За сваку грађевинску парцелу у оквиру зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Приступ парцелама, односно двориштима се обезбеђује преко планираних пасажа чија је минимална ширина 4.0 м, док минимална висина може бити прописана условима МУП-а, у случају да се мора обезбедити пролазак ватрогасног возила до дворишта.

Приступ објекту у изградњи у делу блока “Б” на углу улица В.Стајића и В.Карацића је могућ изградњом наткривене рампе за силаз у подземну гаражу из улице В.Карацића, на делу сопствене парцеле изван габарита објекта, како је назначено на граф.прилогу 5.6.

Паркинг простор за кориснике објекта, по правилу решавати у оквиру парцеле изградњом паркинга, паркинг гаража или гаража, а у складу са условима прикључка на јавну саобраћајницу.

За све планиране пословне, пословно-стамбене или стамбено-пословне објекте обезбедити услов - једно паркинг или гаражно место на 70,00 м<sup>2</sup> корисног пословног простора, односно у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова и уз услов једно паркинг или гаражно место на један стан. За објекте намењене јавном кориштењу (из области образовања, здравства, социјалне заштите...) обезбедити услове у складу са условима дефинисаним ГП-ом или важећим правилницима и нормативима за ту врсту објеката.

Заједничка гаража може бити само у склопу објекта, стим да осим испод основног габарита објекта, габарит подземне етаже може да буде и изван габарита основног објекта и то по правилу у равни терена (или са мах издизањем до 0,5 м уколико то услови парцеле дозвољавају), при чему се не смеју прећи границе парцеле.

#### **4.1.2. Зона комерцијално-пословних садржаја**

Зона комерцијално-пословних садржаја је заступљена у делу блока “Б” – површина 2.део и заузима 0,29 ха, односно 6,82 укупне површине обухваћене Изменом плана.

### **I) Правила за образовање грађевинских парцела**

Величина парцела намењених за изградњу комерцијално-пословних објеката, као и комплекса мултифункционалних објеката мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретном наменом објекта, као и пратеће садржаје уз обезбеђивање прописаних урбанистичких параметара.

Обзиром да у склопу ове зоне није планирана изградња нових објеката није планирана парцелација и препарцелација.

### **II) Врста и намена објеката**

Пошто у овој зони није планирана изградња нових објеката, правила ће се односити на евентуалну реконструкцију и пренамену постојећег објекта бивше робне куће „Центар“, у склопу којег су сада продајни објекти „Махи“, „Тргопромет“ и „Кинеска робна кућа“ и који представља формиран комерцијално-пословни комплекс.

У зони намењеној изградњи комерцијално-пословних објеката се дозвољава изградња туристичко-угоститељских објеката са смештајним капацитетима, објеката са угоститељско-забавним садржајима као и изградња објеката намењених спорту и рекреацији.

Осим напред назначених објеката и планираних делатности у зони се могу градити објекти намењени јавном кориштењу (из области образовања, здравства, социјалне заштите и сл.).

У зони није дозвољена изградња комерцијалних објеката типа робно-тржних центара, велепродајних објеката, и сл., као ни административно-пословних објеката.

У зони није дозвољена изградња објеката производног занатства и других делатности рада, као ни објеката сервисно – услужних делатности (бензинске и гасне станице, праонице возила, заједничке гараже и сл.).

Постојећи објекат се не може дограђивати у хоризонталном и вертикалном смислу, изузев евентуалне доградње лифта и противпожарног степеништа, али искључиво на основу претходно прибављених услова од надлежне установе заштите.

У оквиру зоне КОМЕРЦИЈАЛНО-ПОСЛОВНОГ карактера, у зависности од величине парцеле, дозвољено је грађење следећих објеката:

- ПОСЛОВНИ објекат
- МУЛТИФУНКЦИОНАЛНИ објекат – поред комерцијално-пословних садржаја, присутни су јавни садржаји (културни садржаји, садржаји спорта и рекреације и сл.).
- Објекти СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ

### **III) Положај објеката на парцели**

Као што је напоменуто постојећи објекат представља формиран комерцијално-пословни комплекс тако да су грађевинске линије дефинисане.

### **IV) Дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле**

Пошто постојећи објекат представља формиран комерцијално-пословни комплекс није потребно посебно дефинисати ове урбанистичке параметре.

### **V) Дозвољена спратност и висина објеката**

Спратност објеката на целокупном простору је условљена висином стрехе и слемена који су утврђени студијом “Детаљне мере заштите за део просторне културно-историјске целине Суботице – зона I” и у складу са Претходним условима и мишљењем од надлежног Међуопштинског завода за заштиту споменика културе из Суботице под бројем: 373-2/12 од 16.09.2021. који су интегрално уграђени у ову Измену плана.

На деловима где се објекат гради уз постојећи заштићени објекат висина мора бити усаглашена са његовом висином.

Дозвољена је изградња подрума или сутерена уколико нема сметњи геотехничке или хидротехничке природе.

Намена етажа пословних објеката утврђује се у односу на функцију и начин коришћења објекта:

**Подрум** – за помоћне, пратеће радне просторије, (котларница, простор за смештај огрева, склониште, гаража, магацини, складишта и сл.);

**Сутерен** – за помоћне, пратеће, изузетно радне просторије (котларница, смештај огрева, гаража, магацин, радионица, вешерај и сл.);

**Приземље и високо приземље** – за пословне просторије према врсти делатности (улазни холови, продајни простори, комерцијални садржаји, занатске радње, рецепције, смештајни капацитети, трговинско-угоститељски садржаји, продавнице, забавни салони...)

**Спратови** – за пословне просторије у зависности од врсте пословања, смештајне капацитете, забавне садржаје и сл.;

**Поткровље, мансарда и повучени спрат** – за пословне просторије, смештајне капацитете, а изузетно помоћне просторије (магацини, архиве, техничке просторије – подстанице и сл.).

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

Максимална висина надзидка на ободним зидовима у поткровљу је 1.60 м (рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине).

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

Дозвољено је да се поткровна етажа формира као пуна етажа повучена за мин 1,0 м, стим да се над њом предлаже израда косог крова са малим нагибом, до 10°, а кровни покривач одабрати у складу са планираним нагибом кровних равни.

#### **VI) Најмања међусобна удаљеност објеката**

Најмања међусобна удаљеност објеката у овој зони је 6,0 м, односно минимално половину висине вишег објекта. Пословни објекат не сме директно заклањати осунчање другом пословном објекту више од половине трајања директног осунчања.

Планирани објекти у складу са традицијом формирају, отворене или затворене грађевинске блокове што значи да се планирани објекти наслањају на постојеће. Уколико на забатним или калканским зидовима постоје формиран светларници и на габариту планираног објекта, на том месту се морају такође појавити светларници. Ово се не односи на појединачне отворе који су нелегално отворени.

#### **VII) Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

Постојећи објекат представља формиран комерцијално-пословни комплекс испод кога је издвојена парцела није планирано ограђивање комплекса јер је он грађевинским линијама на регулацији, односно на међи са сзседним објектима.

#### **VIII) Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила**

Приступ комплексу је обезбеђен из улице В.Караџића, а целокупна грађевинска парцела је објекат нема слободних површина на парцели, али се испред објекта налази јавна површина у виду сквера са које је обезбеђен пешачки приступ.

### **4.2. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТАТА**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.3. УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКАТА И ПРАВИЛА ЗА ОБЈЕКТЕ КОЈИ СУ ПЛАНИРАНИ ЗА РУШЕЊЕ**

Постојећи стамбени и други објекти на простору Плана могу бити **обновљени, реконструисани, дограђени и адаптирани**, у складу са наменом и условима утврђеним овим Планом.

**Реконструкција постојећег објекта** дозвољава се са задржавањем основне намене, као и претварањем дела или целог стамбеног простора у пословни простор, тако да објекат може бити стамбено-пословни и у целости пословни објекат.

**Доградња постојећег објекта** у хоризонталном смислу није дозвољена, осим у случајевима у којима је то дефинисано Планом, тј. када је утврђен простор за градњу који представља доградњу уз постојећи објекат. Изузетак могу представљати мање доградње, искључиво на дворишном делу објекта, а у циљу обезбеђивања комуникације (лифт, степениште...) и то искључиво уз услове и сагласност надлежне установе заштите.

**Реконструкција таванског простора** дозвољава се за стамбене и друге намене под условом да планиране просторије испуњавају техничке прописе и нормативе, а уз прибављену сагласност власника осталих делова објекта.

**Реконструкција и доградња постојећих помоћних и пратећих објеката** у циљу претварања у стамбени или пословни простор није дозвољена.

**Адаптација стамбеног и пословног објекта** се дозвољава у циљу промене организације простора у објекту.

У склопу граница Измене плана не постоје **објекти који су Планом предвиђени за рушење због успостављања планиране регулације**, односно раздвајања јавног од осталог грађевинског земљишта.

Постојећи помоћни објекти који су Планом предвиђени за рушење, јер нису у складу са Изменом плана, се налазе искључиво у комплексу иза објекат биоскопа „Јадран“, односно „Соколског дома“ и на њима је дозвољена адаптација и евентуална пренамена у циљу допуне садржаја постојећих главних објеката.

**Реконструкција, доградња и адаптација** се не могу одобрити за постојеће објекте који су бесправно изграђени, односно не поседују одобрење за градњу нити употребну дозволу.

#### **4.4. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКАТА КОЈИ СЕ ОДНОСЕ НА СВЕ ЗОНЕ**

##### ***Општи услови за изградњу објеката***

Стамбени простор – стамбену јединицу са помоћним и пратећим просторима у оквиру вишепородичног објекта организовати према функцији и важећим нормативима.

Светла висина стамбених просторија не може бити мања од 2,6м.

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

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

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

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

Приликом пројектовања и изградње објеката имати у виду ниво подземне воде прве (фреатске) издани. На обухваћеном подручју измерени су: - максимални ниво 108.34 м.н.в. а минимални ниво 105.85 м. н.в. (кота места мерења 110.15 м.н.в.). Наведени подаци су оријентациони, обзиром да су циклуси екстрема дужи од посматраног периода.

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

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

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

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

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

Саобраћајне површине - приступни путеви, платои треба да су изведени са савременим коловозним застором: бетон, асфалт или поплочање разним типским елементима.

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

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

#### ***Услови за архитектонско и естетско обликовање елемената објеката***

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

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

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

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

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

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

- на делу објекта према предњем дворишту – **1,20 м**, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% површине уличне фасаде изнад приземља.
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 м) – **0,60 м**, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% површине бочне фасаде изнад приземља.
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50 м) – **0,90 м**, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% површине бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од дворишне линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 м) – **1,20 м**, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% површине дворишне фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,0 м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,9 м. Степенице којима се савладава висина преко 0,90 м треба да се решавају унутар габарита објекта.

#### **4.5. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА**

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

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

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

#### **4.6. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА**

За потребе израде Плана прибављени су услови од Републичког сеизмолошког Завода број 02-460/2018 од 28.08.2018.

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

#### **4.7. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ИЛИ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

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

- парцелација и препарцелација грађевинских парцела у циљу издвајања грађевинског земљишта намењеног за површине или објекте јавне намене, као и формирања грађевинских парцела према утврђеној намени у складу са планом.
- израда, издавање Локацијских услова за потребе изградње на постојећим парцелама који испуњавају услове за грађевинску парцелу према одредбама Плана.

- изузимање планираног грађевинског земљишта за јавну намену (планиране улице) из поседа корисника тог земљишта и његово одређивање за грађевинско земљиште у јавној намени.
- израда пројектно-техничке документације за објекте саобраћајне и комуналне инфраструктуре у циљу уређења и опремања јавних површина - улица према утврђеној динамици реализације просторног решења.
- израда пројектно-техничке документације за објекте намена утврђених Планом који се граде на грађевинском земљишту за остале намене.
- прибављање урбанистичких и других сагласности на пројектну документацију.
- прибављање грађевинске дозволе и пријава радова.
- За грађење објеката јавне намене као и за све планиране комплексе веће од 1500м<sup>2</sup> утврђена је обавеза израде Урбанистичког пројекта

## **4.8. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ – УЛИЦА**

### **4.8.1. Правила за изградњу саобраћајне мреже**

**Коловоз** градити са савременим коловозним застором са једностраним попречним нагибом у ширинама како је дато на графичком прилогу, уз могућност фазне изградње са минималном ширином од 5,5 м. Елементи коловоза морају бити у сагласности са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС”, бр. 50/2011). У висинском погледу нивелације се не могу значајније мењати јер би то довело до несклада између објеката који се задржавају и нових висина саобраћајница. На местима где се планира изградња нових објеката нивелације саобраћајница и објеката морају бити усклађене. Одвођење атмосферских вода са површине коловоза обезбедити преко затвореног канализационог система или одводно – упојних ригола. Прикључења појединачних комплекса и објеката на јавне градске саобраћајнице мора се изградити према условима управљача путне мреже на подручју града. Уређење раскрсница може бити другачије у односу на дато решење предметним Планом у складу са оптерећењем појединих раскрсница у моменту реконструкције, за шта је потребна и сагласност надлежног Управљача пута.

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

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

**Паркинг** - Изградња паркинга на јавним површинама је дозвољена како је то дато на графичком прилогу. Приказани низови уличних паркинга могу се прекинути ради оформљења улаза на грађевинске парцеле на осталом земљишту, ради оформљења аутобуских ниша јавног градског саобраћаја и оформљења уличног зеленила. За паркирање возила за сопствене потребе корисници комплекса обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели. Димензије паркинг места и пролаза прилагодити меродавном возилу чије су димензије дефинисане Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС”, бр. 50/2011).

**Железнички саобраћај** - Изградња јавне путне и комуналне инфраструктуре на простору где надлежност има управљач железничке инфраструктуре мора се спровести по условима и уз сагласност исте.

Општи услови за објекте који су у поступку озакоњења, изграђени делом на јавној површини - Сви објекти који су у поступку озакоњења и својим положајем прелазе постојеће или планиране регулационе линије улица могу се легализовати уколико не нарушавају изградњу планиране саобраћајне и комуналне инфраструктуре у предметној улици. Објектат може да прелази регулациону линију највише 1.0 м, односно да површина његовог дела на јавној површини не сме да прелази 20 м<sup>2</sup>. Изузетак од овог правила могу бити појединачни случајеви за које ће решење издавати Секретаријат за грађевинарство по претходно прибављеном мишљењу обрађивача и комисије за планове.

У оваквим случајевима вршиће се исправка граница суседних катастарских парцела у складу са Законом о планирању и изградњи с тим да власник катастарске парцеле треба да реши имовинско правне односе. Обзиром да је суседна катастарска парцела јавна површина у јавној својини, сагласност за исправку границе даје надлежни правобранилац.

#### **4.8.2. Правила за изградњу и уређење јавних зелених површина**

Реализација предвиђених садржаја унутар планираних јавних површина – улица, као што су саобраћајне површине (коловози, тротоари, бицикличке стазе) и јавна комунална инфраструктурна мрежа, обухвата и уређење слободних површина као јавних зелених површина на начин утврђен Планом.

Јавне зелене површине заступљене у категорији – уличног зеленила уређују се у складу са просторним условима и могућностима – ширином зеленог појаса у улицама.

Улично зеленило – планира се у свим улицама, односно деловима улица у којима постоје просторни услови за њихово формирање, уз примену врста садних материјала прилагођених условима средине.

Затечено улично зеленило у постојећим улицама се задржава – дрвореди се коригују и попуњавају одговарајућим садним материјалом.

Подизање нових дрвореда усаглашава се са планираним распоредом инсталација јавне комуналне инфраструктуре у коридору улица, као и са просторним могућностима – ширином зеленог појаса у планираним и постојећим улицама.

Код подизања нових дрвореда могу се применити следећи садни материјали:

Acer sp. – јавори

Catalpa bignonioides – каталпа

Celtis australis – домаћи копривић

Koelreuteria paniculata – келреутерија

Tilia argentea – сребрна липа

Ulmus pumila – сибирски брест

Quercus robur pyramidalis – пирамидални храст

односно посебно обликоване саднице за дрворед:

Crataegus sp. – глогови

Hibiscus syriacus – хибиск

Ради озелењавања сквера користимо следеће биљне врсте:

Acer sp. – јавори  
Cedrus atlantica – атлантски кедар  
Cotoneaster sp. - dunjarice  
Mahonia aquifolia – mahonija  
Spiraea bumalda – surčica (za živicu)  
Tilia argentea – srebrna lipa  
Quercus robur – hrast lužnjak

На свим слободним површинама се подиже травњак.

За уређење јавних зелених површина у склопу Плана израђују се извођачки елаборати, од стране одговарајућих стручних радних организација.

Извођење радова на озелењавању вршити у складу са **Одлуком о одржавању јавних зелених површина** (“Службени лист града Суботице” бр. 28/20).

Садни материјал који се користи при озелењавању простора, треба да је квалитетан и да има одговарајућу старост.

Подигнуто зеленило одржавати редовно и уредно. Одржавање зеленила треба да има трајни карактер.

На крају вегетационог периода треба извршити попуњавање у складу са насталим потребама.

#### **4.9. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ**

##### **4.9.1. Електроенергетске, гасоводне, вреловодне, ТК и КДС инсталације**

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

##### **4.9.2. Водовод и канализација**

Сви планирани објекти на посматраном простору се прикључују на водоводну и канализациону мрежу према важећим техничким прописима и стандардима као и према условима надлежног предузећа ЈКП "Водовод и канализација" Суботица у складу са Одлуком о јавној канализацији („Сл.лист Града Суботице“ бр. 29/15, 5/2018) и Одлуке о снабдевању водом („Сл. лист Града Суботице“ 24/14, 5/2018).

#### **4.10. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

##### **4.10.1. Правила за изградњу електроенергетске, гасоводне, вреловодне, ТК и КДС мреже**

###### ***Електроенергетска мрежа***

Снабдевање објекта на простору обухваћеном планом планирано је делом из постоје односно из новопланираних графо станица одговарајуће снаге које ће се изградити на обухваћеном простору у складу са фазама реализације комплекса, код изградње појединачних објекта.

Електроенергетску мрежу реализовати према следећим условима:

Трафостанице градити као монтажно бетонске (МБТС), компактне (КТС) или зидане (ЗТС) за рад на 20 kV напонском нивоу.

Код избора локације ТС водити рачуна о следећем:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При паралелном вођењу енергетских и телекомуникационих каблова најмање растојање мора бити 0,50 m за каблове напона 1, 10 и 20 kV односно 1,0 m за каблове напона 35 kV. Укрштање електроенергетског и ТК кабла се врши на одстојању од најмање 0,5 m. Уколико не могу да се постигну ови размаци, на тим местима се електроенергетски кабел провлачи кроз заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3 m. Угао укрштања треба да буде што ближе 90°, у насељеним местима најмање 30°, а ван насељених места најмање 45°. На местима укрштања електроенергетских и ТК каблова поставити одговарајуће ознаке.

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

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

Укрштање електроенергетских водова са државним путем врши се механичким подбушивањем испод трупа пута, у прописаној заштитној цеви која је увећана за по 3,0 m са сваке стране. Минимална дубина водова од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,5 m. Паралелно вођење електроенергетских каблова са државним путем може се извести на минималном растојању од 3,0 m.

Паралелно вођење електроенергетских кабова са железничком пругом је могуће у инфраструктурном појасу, ван пружног појаса.

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

Светиљке за јавно осветљење поставити на канделаберске стубове одговарајуће висине.

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

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

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

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

### ***Гасоводна мрежа***

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

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

Гасовод ниског притиска се води подземно. Дубина полагања гасовода је 0,8-1,0 m од његове горње ивице, у зависности од услова терена. Изузетно је дозвољена дубина 0,5 m код укрштања са другим укопаним инсталацијама или на изразито тешком терену, уз примену додатних техничких мера заштите. Локација ровова је у зеленом појасу између тротоара и ивичњака коловоза, тротоара. Вредности минималних дозвољених растојања у односу на укопане инсталације су:

Минимална дозвољена растојања укрштање паралелно вођење:

- други гасовод	0,2 m	0,4 m
- водовод, канализација	0,2 m	0,4 m
- ниско и високо напонски електро кабови	0,3 m	0,6 m
- телефонски кабови	0,3 m	0,5 m
- технолошка канализација	0,2 m	0,4 m
- бетонски шахтови и канали	0,2 m	0,4 m
- жељезничка пруга и индустријски колосек	1,8 m	8,0 m
- високо зеленило	-	1,5 m
- темељ грађевински објеката	-	1,0 m
- локални путеви и улице	1,0 m	0,5 m
- државни путеви II реда	1,5 m	3,0 m
- бензинске пумпе	-	5,0 m

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Гасни прикључак*

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

- траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна
- цевовод мора бити безбедан од оштећења
- цевовод полагати на дубину укопавања од 0,6 m до 1,0 m а изузетно на мин 0,5 m односно максимум 2,0 m
- најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2 m
- положај и дубина укопавања кућног гасног прикључка мора бити геодетски снимљен
- почетак прикључка трајно означити натписном плочицом
- цевовод се кроз шупљине или делове зграде (терасе, степеништа) полаже у заштитну цев
- при увођењу у зграду просторија мора бити сува и приступачна, а цевовод мора бити приступачан и заштићен од механичких оштећења
- укопани и надземни делови прикључка од челичних цеви морају се заштитити од корозије било омотачима, премазима, катодно, галванизацијом и др.
- гасни прикључак завршава на приступачном месту главним запорним цевним затварачем, који може да се угради непосредно по уласку у зграду или ван ње
- положај главног запорног цевног затварача се означава
- при првом пуштању гаса у гасни прикључак потребно је обезбедити потпуно одвођење мешавине гаса и ваздуха у атмосферу

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

#### ***Вреловодна мрежа***

Топлификација предвиђених објеката на обухваћеном простору, која је планирана прикључењем на постојећу или планирану вреловодну мрежу, условљена изградом посебних правила грађења и других услова, као и прибављањем сагласности и услова којом ће се дефинисати услови за сваки појединачни планирани објекат од стране ЈП „СУБОТИЧКА ТОПЛАНА“ у Суботици.

Све радове на изградњи вреловодне мреже на простору обухваћеном планом извести према важећим техничким прописима и нормативима за ову врсту инсталација.

Вреловод полагати у ров дубине и ширине која одговара номиналном називном пречнику цеви.

Предвидети употребу предизолованих цеви и изградњу запорних органа одговарајућих димензија на свим местима гранања и скретања трасе вреловода.

Цеви полагати на нивелисано тло, пре затрпавања рова извршити хладну пробу цевовода а након завршетка вреловод испитати на притисак.

Земљане радове извести у складу са опште важећим препорукама и нормама везаним за нискоградњу. Додатно водити рачуна о посебним одредбама које се односе на уградњу предизолованих цеви.

Код укрштања и паралелног вођења вреловодне мреже са електроенергетским инсталацијама, минимални хоризонтални размак код изградње кабловског вода паралелно са вреловодом треба да износи 0,5 m а код укрштања са вреловодом минимални вертикални размак треба да је 0,2 m, док електроенергетски кабел мора бити у ПВЦ цеви дужине 2 m и одговарајућег пречника. Минимално хоризонтално растојање електричних водова од ивице шахтова или сличних конструкција мора бити 0,5 m.

Код укрштања вреловодних цеви са водоводним и канализационим цевима вертикални размак мора бити минимално 0,2 m, а код паралелног вођења минимална растојања су 1,0 m, с тим да минимално растојање спољне ивице водоводних и канализационих цевовода од шахтова или сличних конструкција мора бити 0,5 m.

Паралелно вођење вреловодних цеви са гасоводом ниског притиска извести на растојању од 1,0 m, док је за укрштање минимално растојање 0,2 m.

Паралелно вођење вреловодних цеви са темељима зграда извести на растојању од минимално 1,0 m од спољне ивице плашта предизолованог вреловода односно 1,5 m од осе најближе вреловодне цеви, од стубова расвете и ТК водова на 0,5 m, а од површине коловоза на 1 m по вертикали.

Сви радови изнад вреловодне мреже морају се обављати ван грејне сезоне, односно у периоду од 01. маја до 01. октобра.

### ***Телекомуникациона и КДС мрежа***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

За трасе КДС водова користити планиране трасе ТК водова, и код изградње кабловске канализације неопходно је обезбедити довољан број цеви, како за тренутне потребе тако и за евентуална касније проширење и унапређења КДС мреже. Правила за изградњу КДС мреже су исти као и за ТК мрежу.

За трасе КДС користити планиране трасе ТК водова.

#### **4.10.2. Правила за изградњу водоводне и канализационе мреже**

- Предметни комплекс је снабдевен довољном количином здравствено исправне, питке воде из јавне водоводне мреже за санитарну потрошњу и противпожарну заштиту.
- Приликом изградње нових објеката предвидети водомер за сваког новог потрошача засебно.
- Водомер сместити у прописно водомерно окно. у Једно водомерно окно се може сместити више водомера за сваког потрошача посебно, у складу са Условима које пропише ЈКП "Водовод и канализација" из Суботице
- Услове и одобрење за прикључење на јавну водоводну и канализациону мрежу затражити од ЈКП "Водовод и канализација" из Суботице.
- Одвођење санитарно-фекалних и атмосферских вода је решено прикључењем на јавну канализациону мрежу.
- Систем канализације јавне канализационе мреже је општи.
- У случају изградње већих комплекса предвидети ретензије оза атмосферске воде одговарајуће запремине (за атмосферске воде чије количине су веће од 1 л/с/ха).
- За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина морају се предвидети одговарајући објекти за издвајање масти, уља и других нечистоћа (сепаратор – таложник) пре испуштања у јавну канализацију
- Квалитет ефлуента који се испушта у јавну канализациону мрежу мора испуњавати услове прописане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање (Сл. гласник РС 67/11 и 01/16) и Одлуке о јавној канализацији (Сл. лист града Суботице 29/15, 5/2018)
- Одвођење атмосферских вода са коловоза и паркинга решити путем сливника (тачкастих и подужних). Места сливника ускладити са попречним и подужним падовима нивелете.
- Приликом изградње, ниво подземне воде (у зависности од геомеханичких услова на терену) мора бити испод дна радне јаме.
- Дубина укопавања код водоводне мреже мора да обезбеди најмање 1.0 м слоја земље изнад цеви, док код канализационе мреже тај слој мора да буде најмање 0,8 м земље изнад цеви. Уколико се овај надслој не може обезбедити, трасу сместити у заштитну цев. У случају потребе, извршити насипање терена како би се обезбедио прописани надслој.

## V ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

### • Графички прилози постојећег стања

- 5.1. Извод из Генералног плана Суботица – Палић до 2020.год. ....
- 5.2. Постојећа намена површина са границом плана ..... 1:1000

### • Графички прилози планских решења

- 5.3. Геодетска подлога са постојећим стањем и планом рушења ..... 1:1000
- 5.4. Карта са категоризацијом непокретних културних добара и валоризацијом осталих објеката унутар граница Плана ..... 1:1000
- 5.5. Детаљна намена површина са поделом на карактеристичне целине ..... 1:1000
- 5.6.1. Регулационо-нивелациони план са планом саобраћајница и уређења јавних зелених површина (Површина 1) ..... 1:500
- 5.6.2. Регулационо-нивелациони план са планом саобраћајница и уређења јавних зелених површина (Површина 2) ..... 1:500
- 5.7.1. План мреже и објеката инфраструктуре са синхрон планом – електроенергетика и телекомуникације ..... 1:1000
- 5.7.2. План мреже и објеката инфраструктуре са синхрон планом – водовод и канализација ..... 1:1000

## **VI ДОКУМЕНТАЦИЈА**