

U-235/2006

PLAN DETALJNE REGULACIJE CENTRA GRADA SUBOTICE – ZONA I

Skupština grada Subotice na 14. sednici
održanoj dana 18.03.2010. godine
pod brojem I-00-011-22/2010
donela je Odluku o donošenju Plana

Zamenik Predsednika S.G. Subotice

SLAVKO PARAĆ

Direktor

mr DRAGAN TRKLJA, dipl.pravnik

Subotica, 2010. godine

NARUČILAC: GRAD SUBOTICA

INVESTITOR: J.P. "DIREKCIJA ZA IZGRADNJU GRADA SUBOTICE"

OBRADIVAČ: J.P. "ZAVOD ZA URBANIZAM GRADA SUBOTICE"

UGOVOR: U-235/2006

VRSTA PLANA: PLAN DETALJNE REGULACIJE
CENTRA GRADA SUBOTICE – ZONA I

NOSILAC IZRADE: PETAR ANDRIĆ, dipl.inž.arh.
odgovorni urbanista

STRUČNI TIM: EVETOVIĆ CVIJANOVIĆ KORNELIJA, dipl.inž.arh.
odgovorni urbanista

JARAMAZOVIĆ STIPAN, dipl.inž.saobraćaja
odgovorni urbanista

DAVIDOVIĆ SNEŽANA, dipl.građ.inž.
odgovorni urbanista

BAŠIĆ P. TOMISLAV, el.inž.

SARADNICI: BUKVIĆ ANA, dipl.inž.arh.
PEČ IMRE, građ.tehn.
RUS OLGA, arh. tehn.
TATIĆ ZORKA, arh. tehn.
BALOG ANIKO, inž. građ.
HIREŠ EDIT, daktilograf

SPOLJNI SARADNICI: Služba za građevinarstvo
Gligor Terezia, inž.hortikulture

**UKOVODILAC
SLUŽBE:** EVETOVIĆ CVIJANOVIĆ KORNELIJA, dipl.inž.arh.

KNJIGA I

S A D R Ž A J:

I	PLANSKI I PRAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE PLANA	6
	1.1. POLOŽAJ PROSTORA U OKRUŽENJU	6
	1.2. POSTOJEĆA NAMENA PROSTORA	7
	1.3. POSTOJEĆA KOMUNALNA OPREMLJENOST PROSTORA	8
	1.3.1. Analiza mreže saobraćajnica	8
	1.3.2. Analiza i kapaciteti javne i komunalne infrastrukture.....	11
	1.3.3. Analiza postojećeg javnog i ostalog zelenila	11
	1.4. STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE	12
	1.5. GRANICE PLANA SA POPISOM KATASTARSKIH PARCELA	13
II	PRAVILA UREĐENJA PROSTORA	14
	2.1. REŽIM KORIŠĆENJA ZEMLJIŠTA - PODELA PROSTORA NA JAVNO I OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	14
	2.2. PODELA NA CELINE UNUTAR PROSTORA PLANA	16
	2.3. PRAVILA, USLOVI I OGRANIČENJA UREĐENJA PROSTORA	24
	2.4. OPŠTI URBANISTIČKI USLOVI ZA UREĐENJE JAVNIH POVRŠINA .	25
	2.4.1. Saobraćajne površine	25
	2.4.2. Javne zelene površine	28
	2.5. OPŠTI URBANISTIČKI USLOVI ZA MREŽE JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	31
	2.5.1. Elektroenergetska, gasna i telekomunikaciona mreža	31
	2.5.2. Vodovodna i kanalizaciona mreža	32
	2.6. OPŠTI REGULACIONI I NIVELACIONI USLOVI ZA UREĐENJE JAVNIH POVRŠINA – ULICA	33
	2.7. USLOVI ZAŠTITE PROSTORA	33
	2.7.1. Uslovi za zaštitu životne sredine	33
	2.7.2. Uslovi za zaštitu od požara, elementarnih nepogoda i uništavanja	34
	2.7.3. Uslovi za nesmetano kretanje hendikepiranih lica	34

2.8.	PRAVILA I USLOVI ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I AMBIJENTALNIH CELINA	34
2.9.	NAMENA PROSTORA I BILANS POVRŠINA	47
2.9.1.	Namena prostora	47
2.9.2.	Bilans površina i urbanistički pokazatelji	51
2.10.	USLOVI I MERE ZA SPROVOĐENJE PLANA	52
2.11.	URBANISTIČKA KONCEPCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA I SPECIFIČNI USLOVI ZA URBANISTIČKE BLOKOVE	53
2.12.	SREDNJOROČNI PROGRAM UREĐENJA JAVNOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA I IZVORI FINANSIRANJA PRIORITETNIH RADOVA NA UREĐIVANJU ZEMLJIŠTA	63
2.12.1.	Procena potrebnih sredstava za uređenje zemljišta	63
III	PRAVILA GRAĐENJA	66
3.1.	URBANISTIČKI POKAZATELJI I PRAVILA GRAĐENJA PO ZONAMA	66
3.1.1.	ZONA POSLOVANJA I POSLOVANJA SA STANOVANJEM	67
3.1.2.	ZONA KOMERCIJALNO-POSLOVNIH SADRŽAJA	71
3.1.3.	KOMPLEKSI VERSKIH OBJEKATA	75
3.1.4.	ZONA JAVNE NAMENE	75
	◆ ZONA SA IZGRAĐENIM I PLANIRANIM JAVNIM OBJEKTIMA OD OPŠTEG INTERESA	75
3.2.	USLOVI ZA ZAŠTITU SUSEDNIH OBJEKATA	79
3.3.	USLOVI ZA ARHITEKTONSKO I ESTETSKO OBLIKOVANJE OBJEKATA	80
3.4.	USLOVI ZA OBNOVU I REKONSTRUKCIJU POSTOJEĆIH OBJEKATA	80
3.5.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA KOMUNALNU I OSTALU INFRASTRUKTURU	81
3.5.1.	Elektroenergetske, gasne i TT instalacije	81
3.5.2.	Vodovod i kanalizacija	82
3.6.	OPŠTA PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA	82
3.7.	POSEBNA PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA	83
3.8.	PRAVILA ZA IZGRADNJU JAVNIH POVRŠINA I ULICA	84
3.8.1.	Pravila za izgradnju saobraćajne mreže	84
3.8.2.	Pravila za izgradnju i uređenje javnih zelenih površina	85

3.9. PRAVILA ZA IZGRADNJU MREŽE I OBJEKATA JAVNE INFRASTRUKTURE	86
3.9.1. Pravila za izgradnju elektroenergetske, gasne i TT mreže	86
3.9.2. Pravila za izgradnju vodovodne i kanalizacione mreže	89
3.10. ELEMENTI ZA PARCELACIJU JAVNOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	89

IV GRAFIČKI PRILOZI

4.1. Izvod iz GP-a Subotica - Palić do 2020. godine	1:50000
4.2. Geodetska podloga sa granicom Plana i planom rušenja	1:1000
4.3. Granica prostorno kulturno – istorijskog jezgra centra grada Subotice i kategorizacija objekata	1:2500
4.4. Plan razgraničenja prostora unutar granice PDR-e na javno i ostalo građevinsko zemljište	1:1000
4.5. Plan namene površina	1:1000
4.6. Saobraćajno rešenje – regulacija i nivelacija ulica i javnih površina i građevinske linije i visine planiranih objekata	1:1000
4.7. Plan elektroenergetske, gasne i telekomunikacione mreže	1:1000
4.8. Plan vodovodne i kanalizacione mreže	1:1000
4.9. Plan uređenja zelenih površina	1:1000

KNJIGA II

V DOKUMENTACIJA PLANA

5.1. Odluka o izradi Plana detaljne regulacije
5.2. Program za izradu Plana detaljne regulacije
5.3. Obrazloženje Plana detaljne regulacije centra grada Subotice – zona I
5.4. Overene kopije katastarskog plana
5.5. Izvodi iz zemljišnih knjiga za građevinske parcele obuhvaćene Planom
5.6. Detaljne mere zaštite za deo prostorne kulturno istorijske celine Subotice obuhvaćene Planom detaljne regulacije centra grada Subotice – zona I
5.7. Odluka o izmenama Detaljnih mera zaštite za deo prostorne kulturno - istorijske celine Subotice obuhvaćene PDR-e centra grada Subotice – zona I

I PLANSKI I PRAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE PLANA

Za potrebe Naručioca - GRADA SUBOTICE, a na osnovu zahteva Investitora – J.P. "DIREKCIJA ZA IZGRADNJU GRADA SUBOTICE", u J.P. "Zavod za urbanizam Grada Subotice", izrađen je **PLAN DETALJNE REGULACIJE CENTRA GRADA SUBOTICE – ZONA I**.

Planski osnov za izradu Plana detaljne regulacije je:

- **Generalni plan Subotica - Palić do 2020-te godine** ("Službeni list opštine Subotica" broj 16/06, 17/2006 ispr. i 28/2006).

- Prostor unutar granica Plana je urbanistički obrađen **Regulacionim planom centra grada Subotice – I zona** ("Službeni list opštine Subotica" br. 33/2000), za koji su donešene: Odluka o određivanju delova plana koji nisu u suprotnosti sa Zakonom i mogu se primenjivati ("Službeni list opštine Subotica" br. 52/03); i Izmena i dopuna Odluke o određivanju delova plana koji nisu u suprotnosti sa Zakonom i mogu se primenjivati ("Službeni list opštine Subotica" br. 11/04). U skladu sa napred navedenim, PDR-e centra grada Subotice – zona I predstavlja izmenu i dopunu rešenja definisanih pomenutim Regulacionim planom.

Plan je izrađen na osnovu Odluke o izradi Plana detaljne regulacije centra grada Subotice – zona I ("Službeni list opštine Subotica" br. 12/2007), čiji sastavni deo je i Program za izradu Plana, koji sadrži Koncept plana zasnovan na prikupljenim uslovima, podacima, dokumentaciji i razvojnim planovima nadležnih komunalnih organizacija i drugih institucija, a koji su od uticaja na uređenje i izgradnju područja obuhvaćenog Planom. U Odluci o izradi Plana je definisano da se istovremeno sa izradom Plana pristupa izradi Strateške procene uticaja Plana na životnu sredinu, koja predstavlja sastavni deo Plana.

Za potrebe izrade Plana Međupštinski zavod za zaštitu spomenika kulture iz Subotice je izradio studiju „Detaljne mere zaštite za deo prostora kulturno istorijske celine obuhvaćene PDR-e centra grada Subotice – zona I“ i na istu pribavio mišljenje Republičkog zavoda za zaštitu spomenika kulture iz Beograda.

Plan detaljne regulacije je izrađen u skladu sa **Zakonom o planiranju i izgradnji** ("Službeni glasnik RS" broj 47/03 i 34/06), a prema propisanom načinu izrade i sadržaju utvrđenom **Pravilnikom o sadržini, načinu izrade, načinu vršenja stručne kontrole urbanističkog plana, kao i uslovima i načinu stavljanja plana na javni uvid** ("Službeni glasnik RS" broj 12/04).

Na osnovu čl. 215., stav 6., u međuvremenu usvojenog, novog **Zakona o planiranju i izgradnji** ("Službeni glasnik RS" broj 72/09 i 81/09_ispr.) propisano je da se postupak izrade i donošenja urbanističkog plana za koji je obavljen javni uvid okonča po propisima po kojima je započet.

1.1. POLOŽAJ PROSTORA U OKRUŽENJU

Prema Generalnom planu Subotica-Palić do 2020. god. prostor unutar granica Plana čini sastavni deo gradskog centra u okviru kojeg je planirano objedinjavanje svih funkcija i sadržaja (kulturnih, društveno-političkih, administrativno-poslovnih, finansijsko-tehničkih, naučno-informativnih, ugostiteljsko-turističkih i drugih) neophodnih za zadovoljenje svih potreba stanovništva grada u skladu sa planovima njegovog daljeg urbano-ekonomskog razvoja.

Prostor unutar granica PDR-e se nalazi u sklopu Mesne zajednice "Centar 1", a čini deo „najužeg“ istorijskog gradskog jezgra Subotice sa izuzetnim ambijentalnim i graditeljskim vrednostima. Sa istočne strane prostor tangira koridor železničke pruge, odnosno kompleks putničke železničke stanice, sa južne strane je naselje "Tokio" koje predstavlja zonu višeporodičnog stanovanja, sa zapadne strane je nastavak istorijskog gradskog jezgra koje je u sklopu gradskog centra, dok je sa severne strane zona sa starijim fizičkim strukturama, a koja je namenjena višeporodičnom stanovanju.

1.2. POSTOJEĆA NAMENA PROSTORA

Preovlađujuće postojeće namene prostora su centralne funkcije i višeporodično stanovanje (u višespratnim objektima ili u nižim objektima sa zajedničkim dvorištem).

Prostor obuhvaćen PDR-e predstavlja deo gradskog jezgra Subotice izuzetnih ambijentalnih, kulturno-istorijskih i graditeljskih vrednosti, stvaranih u kontinuiranom procesu planskih izmena njegovih urbanih i fizičkih struktura, više od dva veka unazad, posebno vidljivih u ovom delu gradskog prostora koje mu zapravo i daju samo njemu svojstven identitet grada – Subotice. Zbog navedenih kvaliteta ovaj prostor je "Odlukom o utvrđivanju nepokretnih kulturnih dobara od velikog značaja" koju je donelo Izvršno veće AP Vojvodine ("Službeni list APV" br. 25/91) proglašen za **nepokretno kulturno dobro od velikog značaja** i stavljen pod zaštitu.

Karakteristika urbanih struktura ovog prostora je blokovska izgradnja i to uglavnom na regulacionoj liniji, u čemu su posebnu ulogu imali ugaoni objekti koji su svojim položajem definisali tu regulaciju i urbane blokove. Izuzetak od ovakvog načina izgradnje predstavljaju objekti i kompleksi sakralnih objekata (Srpska pravoslavna crkva Sv. Vaznesenja Gospodnjeg i Franjevački samostan) i nekolicina objekata i kompleksa oko tih objekata koji su novijeg datuma (kompleks oko tzv. bioskopa "Jadran", kompleks objekata oko "Higijenskog zavoda", kompleks hotela "Patria" i "Otvoreni univerzitet") u sklopu kojih se građevinske linije objekata ne poklapaju sa regulacionim linijama ulice. Unutar blokova, u dvorištima objekata locirani su pomoćni, prateći objekti.

Unutar prostora obuhvaćenog PDR-e dominiraju fizičke strukture izuzetnih ambijentalnih, kulturno-istorijskih i graditeljskih vrednosti nastalih u kontinuiranom procesu gradogradnje tako da pojedini objekti odnosno urbani potezi ovog dela gradskog prostora daju poseban i prepoznatljiv ambijent grada Subotice.

Postojeći javni, poslovni, stambeno-poslovni i stambeni objekti su pretežno građeni klasičnim načinom gradnje, od tvrdog građevinskog materijala. Ovi objekti su relativno održavani, što se u mnogo manjoj meri može konstatovati za pomoćne objekte, većinom građene od mešovitog ili slabog građevinskog materijala.

Deo objekata unutar granica plana je građen u skorije vreme na osnovu postojeće planske dokumentacije, a predstavljaju izraz vremena u kome su nastali i mogu se u većini slučajeva okarakterisati kao dobre interpolacije u pomenute urbane strukture, odnosno ambijentalne celine koje su zaštićene.

Unutar granica Plana se nalazi i deo objekata koji su u fazi gradnje (stambeno-poslovni objekti u ulici Đure Đakovića br.15 i u ulici Boška Vujića br. 9, poslovni objekat u dvorištu u ulici D. Tucovića br. 2, kao i objekat Narodnog pozorišta), i u Planu su tretirani kao objekti u izgradnji.

Analizom starosne strukture postojećih objekata utvrđeno je da je najveći broj objekata (oko 60%) građen pre I svetskog rata, od čega je približno 25% starosti preko 100 godina, a najmanji broj objekata je izgrađen u periodu između I i II svetskog rata.

Stariji objekti su pretežno prizemni i jednospratni, stim da su objekti iz novijeg perioda spratnosti najčešće od P+3+Pk do P+5, izuzetak je deo objekta „Otvorenog univerziteta“ koji je spratnosti P+10 tako da predstavlja visinski akcenat. Pored toga u visinskom smislu dominiraju tornjevi dveju crkava i toranj Gradske kuće koji je glavni visinski reper ne samo na ovom prostoru nego i u čitavom gradu.

Najlošiji građevinski fond je u bloku između ulica Vuka Karadžića, Vase Stajića i Matije Korvina, zatim potezi oko Celovečke ulice, ulice Subote Vrlića i Boška Vujića, tako da su na ovim površinama planirane najveće intervencije u pogledu rušenja starih trošnih objekata i izgradnje novih gradu primerenih struktura.

1.3. POSTOJEĆA KOMUNALNA OPREMLJENOST PROSTORA

1.3.1. Analiza mreže saobraćajnica

Ulična mreža

Postojeća ulična mreža u većem delu planom obuhvaćenog prostora je ortogonalna. U ovoj oformljenoj mreži ulica najvažniju funkciju imaju:

Ulica Maksima Gorkog je trenutno najznačajnija ulica u gradu i prema Generalnom planu predstavlja „gradsku magistralu“. Istovremeno ovom ulicom se proteže i magistralni putni pravac M-22.1. sa izgrađenim kolovozom koji raspolaže sa kolovozom širine 12 metara i izdvojenim autobuskim nišama i biciklističkim stazama. Pored ove saobraćajnice izgrađeni su sa obe strane trotoari. Osnovni nedostatak ove saobraćajnice je što na postojećem stanju nisu izgrađene posebne niše za leva skretanja što znatno usporava saobraćaj i umanjuje kapacitet ove saobraćajnice. Sve raskrsnice su opremljene semaforima za regulisanje saobraćaja.

Regulaciona širina ulice je skromna i mora da se koriguje kako bi se lakše obezbedile potrebne površine za proširenje kolovoza prilikom formiranja traka za leva skretanja a da se pri tom ne umanjuje širina trotoara.

Ulica Zmaj Jovina je prema svom značaju u mreži gradskih saobraćajnica prema Generalnom planu ulica I reda. Ona predstavlja prvi prsten oko najužeg jezgra grada. Njena regulaciona širina je nedovoljna, a mogućnosti proširenja su veoma male. U ovoj ulici postoji kolovoz širine 7 metara i trotoari, a potrebne su i biciklističke staze kako bi se sklanjanjem bicikla sa kolovoza povećao protok vozila. Opterećenje za saobraćaj su i raskrsnice sa malim stambenim uličicama koje su nepravilno raspoređene.

Ulica Đure Đakovića je prema kategorizaciji iz Generalnog plana gradska saobraćajnica I reda. Izgrađena širina kolovoza je 10.0m. Organizacija saobraćaja na postojećem kolovozu je moguća samo u dve saobraćajne trake. Regulaciona širina ulice je fiksirana i ne može se menjati zbog postojećih objekata koji su ocenjeni kao objekti koji se visoko vrednuju. U ulici su izgrađeni trotoari i biciklističke staze. Motorizovani saobraćaj u ulici je loše organizovan na uštrb kapaciteta saobraćajnice.

Štrosmajerova ulica predstavlja veoma važnu saobraćajnicu koja preseca centar grada i prolazi samim središtem. U ulici su izgrađeni svi saobraćajni elementi kao što su kolovoz, trotoar, biciklistička staza i parkinzi. Regulaciona širina ulice je formirana još prilikom formiranja ulice i ona je nepromenljiva.

Ulica Vase Stajića zajedno sa Partizanskom ulicom predstavlja prilaz velikim parking kapacitetima danas. Zbog toga je ova ulica značajna. Regulaciona širina ulice je nedovoljna i potrebno je da se koriguje kako bi se stvorio prostor za izgradnju jedne moderne saobraćajnice koja će svojim kapacitetom zadovoljiti sve potrebe. Raskrsnica ove ulice sa ulicom Đure Đakovića je neregulisana što znatno umanjuje kapacitet, ali i stepen bezbednosti saobraćaja.

Partizanska ulica zajedno sa ulicom Vase Stajića predstavlja prilaz velikim parking kapacitetima danas. Zbog toga je ova ulica značajna. Regulaciona širina ulice je nedovoljna i potrebno je da se koriguje kako bi se svorio prostor za izgradnju jedne moderne saobraćajnice koja će svojim kapacitetom zadovoljiti sve potrebe. Raskrsnica ove ulice sa Zmaj Jovinom ulicom je regulisana pomoću semafora, ali zbog smaknuća u odnosu na ulicu Arsenija Čarnojevića saobraćaj je ipak usporen pa i sa smanjenim stepenom bezbednosti.

Pored ovih ulica u planom obuhvaćenom prostoru nalaze se još i sledeće ulice:

Ulica Subote Vrljića je po svom karakteru stambena ulica. Njena sadašnja regulaciona širina je nedovoljna da se smeste svi sadržaji koji se planiraju. Postojeći kolovoz je širok cca 3 metra a trotoar je izgrađen samo delimično i može se smatrati da je izgrađenost saobraćajnica nezadovoljavajuća.

Celovečka ulica je po svom karakteru stambena ulica. Njena sadašnja regulaciona širina je nedovoljna da se smeste svi sadržaji koji se planiraju. Postojeći kolovoz je širok cca 3 metra, a trotoar je izgrađen samo delimično i može se smatrati da je izgrađenost saobraćajnica nezadovoljavajuća.

Ulica Matije Korvina je po svom karakteru stambena ulica. U njoj se mogu razlikovati dva potpuno različita dela. Prvi deo je pešačka ulica od ulice Korzo do ulice Vase Stajića. U ovom delu ulice smešteni su ugostiteljski objekti sa terasama koje se šire i na ulični deo. Ulica je popločana i parteno veoma lepo uređena. Drugi deo ulice je ulica sa nedovoljnom regulacionom širinom sa kolovozom i trotoarom koji ne zadovoljavaju saobraćajne potrebe.

Pančevačka ulica je stambena ulica koja služi i kao pristup do garaže poslovnog centra „Galleria“ Korekcija njene regulacione širine nažalost nije moguća. U ulici se trenutno gradi kolovoz i trotoari.

Ulica Vuka Karadžića je po svom karakteru stambena ulica koja se uvlači sve do ulice Korzo a po svom karakteru je stambena ulica. Ova ulica predstavlja i pristup za snabdevanja robne kuće Centar. Njena regulaciona širina se u dobrom delu treba korigovati kako bi se mogli smestiti svi elementi koji su potrebni.

Ulica Boška Vujića je po svom karakteru stambena ulica. Njena sadašnja regulaciona širina je nedovoljna. Kolovoz i trotoari svojim kvalitetom i elementima ne zadovoljavaju savremenim potrebama.

Ulica Rajhla Ferencu je prema svom karakteru sabirna ulica sa glavnom namenom prilaz do glavne željezničke stanice Subotica. Regulacija ulice je sa jedne strane određena nizom predbašti za vrlo vredne i stare objekte a sa druge strane parkom. Korekcija regulacione širine nije potrebna. Postojeći kolovoz koristi se za kretanje vozila ali i za parkiranje.

Ulica Bose Miličević se proteže paralelno sa željezničkom prugom neposredno ispred glavne željezničke ulice. Ona se danas koristi pretežno kao željeznički trg. Regulaciona širina je dovoljna ali ulica nije otvorena celom dužinom. Postojeća ulica se koristi kao parkiralište.

Ulica Branislava Nušića je po svom karakteru stambena ulica. Njena regulacija iako nedovoljna ne može se menjati. U ulici je izgrađen kolovoz i trotoari. Na kolovozu se vrši i parkiranje tako da je saobraćaj veoma otežan.

Ulica Vladimira Nazora je po svom karakteru stambena ulica. Njena regulacija iako nedovoljna ne može se menjati. U ulici je izgrađen kolovoz i trotoari. Na kolovozu se vrši i parkiranje ali saobraćaj nije otežan jer je kolovoz širok 8 metara.

Ulica Cara Dušana je po svom karakteru stambena ulica. Njena regulacija iako nedovoljna ne može se menjati. U ulici je izgrađen kolovoz i trotoari. Na kolovozu se vrši i parkiranje sa jedne strane iz uz jednosmeran saobraćaj stanje je zadovoljavajuće.

Ulica Braće Radić je završetak dugog saobraćajnog pravca koji je prema kategorizaciji iz generalnog plana saobraćajnica II reda koji prestaje kod raskrsnice sa ulicom Maksima Gorkog. U delu koji se nalazi u obuhvatu našeg plana ova ulica je stambenog karaktera. Regulaciona širina ovog dela ulice je nedovoljna ali se ona ne može menjati jer su mnogi objekti koji uslovljavaju regulacione linije u njoj zaštićeni. U ulici postoji kolovoz širine 7 metara i trotoari koji svojom širinom zadovoljavaju. Trenutno je u ulici jednosmeran saobraćaj i obostrano parkiranje što otežava kretanje vozila.

Ulica Dimitrija Tucovića je direktan prodor u sam centar. Regulaciona širina ulice je određena postojećim objektima. U ulici je doređeno dvostrano parkiranje delom na kolovozu a delom na trotoaru koje je veoma neuslovno i koje ugrožava bezbednost pešaka, ali i vozila.

Agina i Albina i ulica je po svom karakteru stambena ulica. Njihova regulacija je određena objektima koji su nasleđeni. U pogledu izgrađenosti postoje kolovozi i trotoari koji ne zadovoljavaju.

PEŠAČKA ZONA je sastavni deo ovog prostora. Ona se proteže u ulicama Korzo, Ive Vojnovića, delu Matije Korvina, Trg Slobode, Trg Republike i u već uređenim dvorištima severno od ulice Korzo. Veličina pešačke zone je dovoljna za grad kao što je Subotica i njeno proširenje nije potrebno. Regulacione širine ulica u pešačkoj zoni su određene prepoznatljivim objektima koji su pod zaštitom i ne mogu se menjati.

Stacionarni saobraćaj

Javnih parkinga na planom obuhvaćenom prostoru ima samo u parteru i oni se koriste veoma intenzivno. Celokupno područje je u zoni u kojoj je parkiranje vremenski ograničeno i naplaćuje se. Trenutno se u svakom momentu može dobiti parking mesto vrlo blizu željenog odredišta što opravdava uvođenje vremenski ograničenog parkiranja. Dostojno je sistem parkiranja bio puno libelaniji i bilo je veoma teško naći parking mesto što takođe potvrđuje da je vremensko ograničenje parkiranja postiglo svoj cilj. Prema nekim računima u centru je nedostajalo oko 1000 parking mesta.

Parteno parkiranje je prisutno u sledećim ulicama: Vase Stajića, Boška Vujića, Trg Cara Jovana Nenada, Đure Đakovića, Bose Miličević, Trgu Slobode, Trgu Republike, Albinoj; Braće Radića, Cara Dušana, Branislava Nušića, Vladimira Nazora i ispred hotela „Patrija“. U ovom prostoru postoji jedna zajednička podzemna garaža kod hotela Patrija, ali se ona koristi od strane privatnih lica.

Organizacija parkiranja sa tesnim parking mestima naročito kod podužnog parkiranja izaziva puno manevrisanja u toku samog zauzimanja parking mesta tako da to otežava kretanje vozila, ali utiče i na bitno zagađenje izduvnim gasovima.

Železnički saobraćaj

Unutar prostora obuhvaćenog planom nema železničkih pruga ali se glavna željeznička stanica direktno naslanja na ovo područje i svakako ima određenog uticaja koji se ne mogu zanemarivati. Zbog toga u razradi rešenja o tome svakako treba voditi računa.

Javni gradski saobraćaj

Javni gradski prevoz je u najvećoj meri prisutan u ovom prostoru u vidu autobusnog prevoza putnika. Ovaj vid saobraćaja prisutan je u Ulici Maksima Gorkog, Đure Đakovića i u Zmaj Jovinoj ulici. Uz kolovoz u ul. Maksima Gorkog su izgrađene autobuska stajališta, a u druge dve ulice nisu što predstavlja problem kako za ostale učesnike u saobraćaju tako i za vozila javnog gradskog prevoza.

Broj TAXI stanica je velik i veoma dostupan na svakom mestu unutar prostora obuhvaćenim ovim planom.

1.3.2. Analiza i kapaciteti javne komunalne infrastrukture

Elektroenergetska, gasovodna i telekomunikaciona mreža

Na prostoru u granicama plana izgrađena je elektroenergetska mreža na oba naponska nivoa i to manjim delom nadzemno i većim delom podzemno. Postojeći potrošači na ovom prostoru snabdevaju se električnom energijom iz devetnaest trafo stanica.

Telekomunikaciona mreža izvedena je na ovom prostoru podzemno i to ili u kablovskoj ili kanalizacionoj ili slobodno u rovu.

Gasovodna mreža je izvedena u sledećim ulicama: Zmaj Jovina, Đure Đakovića, Boška Vujića, Bose Miličević, Park Rajhl Ferenc, Branislava Nušića, Matije Korvina, Pančevačka, Vuka Karadžića, Celovečka, Subote Vrlića i Dimitrija Tucovića.

Postojeća izgrađena vrelodovna mreža odnosno glavni magistralni pravci vrelodovne mreže na ovom prostoru su tokom 2005. i 2006. god. rekonstruisani i revitalizovani.

Vodovodna i kanalizaciona mreža

Na prostoru obuhvaćenom granicama plana hidrotehnička infrastruktura je izgrađena u visokom procentu.

Snabdevanje vodom predmetne teritorije vrši se sa vodozahvata I (na severnom obodu grada). Okosnicu vodosnabdevanja predmetne teritorije čini magistralna vodovodna mreža izgrađena duž Trga cara Jovana Nenada (Ø200), Ulice Vase Stajića (Ø200), Ulice Braće Radić (Ø150) i Ulice Đure Đakovića (Ø250).

Vodosnabdevanje postojećih objekata (domaćinstava, turističko-ugostiteljskih objekata, ustanova, itd) na posmatranoj teritoriji je rešeno priključkom na javnu vodovodnu mrežu. Vodovodna mreža je koncipirana tako da ona ima ulogu vodosnabdevanja i protivpožarne zaštite.

Osnovna mreža za vodosnabdevanje je građena u vidu "prstena", međutim postoje i brojne "grane" za snabdevanje ostalih objekata vodom. Ukupna vodovodna mreža na obrađivanom području je naznačena na grafičkom prilogu na osnovu dobijenih podataka od nadležnih službi u JKP "Vodovod i kanalizacija" iz Subotice.

Odvođenje upotrebljenih i atmosferskih voda je rešeno putem zatvorene kanalizacije mešovitog sistema gradnje. Postojeća kanalizaciona mreža je u najvećem delu stara i sastoji se od zidanih i starih betonskih cevi. Izuzetak čine kolektor III, izgrađen duž Štrosmajerove ulice kolektor IV, izgrađen duž Ulice Đure Đakovića, kao i nekolicina kanala novijeg datuma ili kanali koji su trenutno u izgradnji.

Celokupno predmetno područje se odvodnjava putem dva sliva i to slivova kolektora III i IV.

1.3.3. Analiza postojećeg javnog i ostalog zelenila

Postojeće zelenilo pored ekoloških i zdravstvenih aspekata ima značajan uticaj na vizuelni izgled zaštićenog centra grada i doprinosi stvaranju humanijeg i kvalitetnijeg kompletnog ambijenta. Zelena površina predstavlja deo slobodnog prostora na kome su elementi pejzaža (biljke, delovi reljefa i voda) i građevinski elementi (staze, platoi, stepeništa i dr.) organizovani po određenom sistemu i određenim pravilima, koja treba da obezbede najbolje preduslove da bi ta površina bila kvalitetna, funkcionalna i efikasno delovala u sanitarnom, ekološkom i estetskom smislu.

Postojeće zelenilo na ovom delu prostora može se podeliti u sledeće kategorije:

- A. Zelenilo skverova
- B. Ulično zelenilo
- C. Zelenilo oko objekata javnog karaktera

A. Zelenilo skverova unutar prostora obuhvaćenog Planom:

- Skver na Trgu cara Jovana Nenada spada u najstarije skverove. Formiran je pri kraju prošlog veka. Oblikovan je klasično- geometrijski. Nažalost poslednjih 10-15 godina veoma je redukovano i deformisan.
- Skver Park Rajhl Ferenc - Lenjinov park, formiran je 1888. godine na mestu bivše Rogine bare. U vreme podizanja ova zelena površina spadala je u kategoriju parka pod nazivom park Marije Terezije. Sa izgradnjom doma fizičke kulture 1936. godine površina se smanjila na trećinu.
- Skverovi na Trgu Republike i na Trgu Slobode su oformljeni sa izgradnjom „gradske kuće“. Ove su se površine više manje menjale tokom godina. Sa izgradnjom nove „gradske kuće“, podignute su reprezentativne zelene površine sa parternim rešenjima. Urađena je i leja u obliku kruga za sezonsko cveće.
- Skver u ulici cara Dušana - sa podizanjem spomenika Ivanu Sariću u velikoj meri je redukovano zelenilo .
- Skver ispred „Jadrana“ formiran je izgradnjom Doma fizičke kulture.

B. Ulično zelenilo

Ova kategorija zelenila je u svim ulicama najčešće oblikovana u vidu dvostrukih odnosno jednostrukih drvoreda lociranih u slobodnom pojasu između trotoara i saobraćajnica. U velikoj meri je proređen drvored, i ukinut travnjak građenjem trotoara i biciklističke staze. Starost drvoreda je od 70-100 godina.

C. Zelenilo oko objekata javne namene

U ovom delu prostora zelene površine ove namene su zastupljene oko hotela „Patrija“, Pravoslavne crkve, Franjevačkog samostana i unutar kompleksa objekta oko „Higijenskog Zavoda“, čiji se izgled ogleda u održavanju od strane tih organizacija.

1.4. STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE

Generalnim planom Subotica–Palić do 2020. g. utvrđena je osnovna namena predmetnog prostora i u cilju privođenja prostora nameni izrađen je PDR-e.

Kao što je ranije napomenuto prostor unutar granica Plana je prethodno obrađen Regulacionim planom centra grada Subotice – zona I koji je korišten kao polazna osnova za izradu planskih rešenja. Veći deo koncepta prostorne organizacije, načina uređenja i građenja je preuzet iz tog plana i ugrađen u Plan detaljne regulacije centra grada Subotice – zona I. Započeta gradnja, odnosno pribavljena projektno – tehnička dokumentacija na osnovu Regulacionog plana centra grada Subotice – zona I, smatra se stečenom urbanističkom obavezom.

Prostor neposrednog urbanog okruženja koji sa juga tangira granicu plana razrađen je Planom detaljne regulacije za deo prostora oivičenog ulicama M. Gorkog, Beogradski put, B. Rajića i Senčanski put – elaborat U-110/2004 („Službeni list opštine Subotica“ br. 7/07), a prostor neposredno uz zapadnu granicu razrađen je Regulacionim planom za centar grada Subotice - zona II (elaborat U-122/97) za koji je u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji donešena Odluka o određivanju delova plana koji nisu u suprotnosti sa zakonom i mogu se primenjivati („Službeni list opštine Subotica“ br. 52/03). Ova planska dokumentacija predstavlja stečenu urbanističku obavezu, a sve u cilju obezbeđenja kontinuiteta u planiranju, uređenju i građenju, kao i usaglašavanja planskih rešenja na obuhvaćenom prostoru sa neposrednim okruženjem.

Stečenom urbanističkom obavezom smatraju se i svi Aktovi o urbanističkim uslovima i odobrenja za izgradnju, kao i Urbanistički projekti izdati na osnovu Regulacionog plana centra grada Subotice – zona I koji je preispitan ("Službeni list opštine Subotica" br. 52/03 i 11/04) i to na prostoru u okviru ovog Plana, a kojima nije istekao rok važenja.

Nakon stupanja na snagu Plana detaljne regulacije za deo centra grada Subotice – zona I, stavlja se van snage Regulacioni plan centra grada Subotice – zona I ("Službeni list opštine Subotica" broj 52/03 i 11/04).

1.5. GRANICE PLANA SA POPISOM KATASTARSKIH PARCELA

Granicu prostora obuhvaćenog Planom detaljne regulacije za čije se uređenje i utvrđuju uslovi za izgradnju čine: sa severa ulica Zmaj Jovina, sa istoka ulica Bose Miličević i njen planirani prodor, sa juga ulica Maksima Gorkog i sa zapada ulica Štrosmajerova, Trg Republike i ulica Dimitrija Tucovića. Granicom Plana obuhvaćen je prostor površine 37,4 ha.

Granicom plana obuhvaćene su sledeće katastarske parcele (cele i delovi):

K.O. Stari grad

2468, 2469, 2470, 2471/1, 2472, 2473/1, 2474/1, 2474/2, 2475/1, 2475/2, 2475/3, 2475/4, 2475/5, 2475/6, 2475/7, 2475/8, 2475/9, 2475/10, 2475/11, 2475/12, 2475/13, 2475/14, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482/1, 2482/2, 2482/3, 2482/4, 2482/5, 2483/1, 2483/2, 2483/3, 2483/5, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489/1, 2489/2, 2638, 3706/1, 3706/2, 3707, 3708, 3709/1, 3709/2, 3710, 3711, 3712, 3713/1, 3713/2, 3714, 3715, 3716, 3723/1, 3723/2, 3723/3, 3723/4, 3723/5, 3724, 3725, 3726, 3727, 3728, 3729, 3730, 3731, 3831/1, 3732, 3733, 3734, 3740, 3741, 3742, 3743, 3744, 3745, 3746/1, 3746/2, 3747, 3751, 3752, 3753, 3754, 3755, 3756, 3757, 3758, 3759, 3762, 3763, 3764, 3765, 3766, 3767/1, 3767/2, 3768/1, 3768/2, 3768/3, 3771/1, 3771/2, 3771/3, 3771/4, 3771/5, 3773, 3774, 3775, 3776, 3777/1, 3778/1, 3778/2, 3778/3, 3778/5, 3778/6, 3778/9, 3778/10, 3779, 3781, 3782, 3783, 3784, 3785/1, 3785/2, 3786, 3787, 3788, 3789, 3790, 3791, 3792, 3793/1, 3794, 3795/1, 3795/2, 3796, 3798/1, 3798/2, 3799/1, 3799/2, 3800, 3801, 3802, 3803, 3804, 3805, 3806, 3807, 3808, 3809/1, 3809/2, 3809/3, 3810/1, 3810/2, 3810/3, 3810/4, 3811, 3813, 3814/1, 3814/2, 3815/1, 3815/2, 3816/1, 3816/2, 3817, 3818, 3819, 3820, 3821, 3822, 3823, 3824, 3825, 3826, 3827, 3828, 3829, 3830/1, 3830/2, 3831/1, 3832/1, 3832/2, 3833/1, 3833/2, 3833/4, 3834, 4121, 4122/1, 4122/2, 4122/4, 4123/1, 4123/2, 4123/3, 4124/1, 4124/2, 4124/3, 4125, 5126/5, 5211, 5215, 5408, 5409, 5412, 5469, 5471, 5473, 5475, 5476, 5477, 5478, 5478/1, 5479, 5480, 5481, 5482, 5484, 5485, 5504, 5505.

K.O. Donji grad

6041, 6042, 6044, 6045, 6046, 6048, 6049, 6050, 6051, 6052, 6053, 6054, 6055, 6056, 6057, 6058, 6061, 6062/1, 6062/2, 6063, 6064, 6065, 6065/1, 6066, 6067, 6068, 6069, 6070, 6071, 6072, 6073, 6074, 6075, 6076, 6077, 6078, 6079, 6080, 6081, 6082, 6083, 6084, 6085, 6086, 6087/1, 6087/2, 6087/3, 6088, 6089, 6090, 6091/1, 6091/2, 6092/1, 6092/3, 6093, 6094, 6095, 6096, 6097/1, 6097/2, 6097/3, 6100/1, 6101/1, 6101/4, 6102, 6103, 6104, 6105, 6106, 11808, 11809, 11811, 11812, 11813, 11814, 11815, 11816, 11817, 11818, 12004.

II PRAVILA UREĐENJA PROSTORA

2.1. REŽIM KORIŠĆENJA ZEMLJIŠTA - PODELA PROSTORA NA JAVNO I OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

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

- **javno građevinsko zemljište**, koje obuhvata prostor veličine **cca 19,72 ha**, i
- **ostalo građevinsko zemljište**, koje obuhvata prostor veličine **cca 17,68 ha**.

□ JAVNO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Za **javno građevinsko zemljište** određuje se zemljište u koridoru postojećih ulica, delovi parcela ostalog zemljišta koji se planiraju pripojiti postojećim ulicama za koje je planirana korekcija regulacije, parcele i delovi parcela za otvaranje prodora novoplaniranih ulica, i parcele na kojima su izgrađeni ili su planirani za izgradnju javni objekti od opšteg interesa i javne površine.

Razgraničenje JAVNOG građevinskog zemljišta od OSTALOG građevinskog zemljišta izvršeno je utvrđivanjem granica JAVNOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA. Granice određuju regulacione linije ulica i granice građevinskih parcela namenjenih za javne površine i javne objekte u okviru Plana, a definisane su na graf. prilogu br. 4.4.

Planirane regulacione linije ulica, odnosno parcele ulica, utvrđene Planom obeležene su i definisane prelomnim tačkama, tako da se na osnovu Plana može sprovesti parcelacija i preparcelacija u cilju razgraničenja javnog građevinskog zemljišta od ostalog građevinskog zemljišta.

Prelomne tačke granica parcela ulica utvrđene su u odnosu na geodetski poznate prelomne tačke, kako je to prikazano na graf. prilogu br. 4.6.

Planom su za **javno građevinsko zemljište** određene sledeće katastarske parcele (cele i delovi):

K.O. STARI GRAD

Javni objekti:

Srednja škola Bosa Miličević: 2477
Otvoreni univerzitet – trafo: 3723/5,
Gradski muzej ("Likovni susret"): 3798/1, 3798/2,
Higijenski zavod: 2468, 2472, 2473/1, 2475/1, 2475/2, 2475/3, 2475/4, 2475/5, 2475/6, 2475/7, 2475/8, 2475/9, 2475/10, 2475/11, 2475/12, 2475/13, 2475/14, i 5211;
Objekat bivše "SDK": 3776,
Železnica: 2475/3, 5211,
Dečji dispanzer: 2475/8, 2475/9, 2475/10, 2475/11 i 2475/12
Jadran: 3833/1, 3833/4
klizalište: 3833/2
kompleks "Fekete kupatilo": 3706/2, 3707 i 3726.

Ulice i trgovi:

Aleja M. Tita: 2638,
ulica ispred železničke stanice: 5126/5,
ul. Boška Vujića: 5408, 2468, 2469, 2470, 2471/2, 2472, 2473/1, 2474/1, 3806, 3807, 3809/1, 3811, 3813, 3815/1, 3815/2 i 5215

ul. Zmaj Jovina: 5409, 2475/1, 2475/2, 2475/3, 2475/8, 2476, 2487, 2488, 2489/1, 2489/2, 3730, 3731, 3732, 3733, 3734, 3740, 3741, 3742, 3752 i 5211
ul. Đure Đakovića: 5412, 3837/1 i 2475/8
Trg Zmaj Jovin: 5469,
ul. Subote Vrlića: 5471, 3706/1, 3706/2, 3725, 3726, 3727, 3728, 3731, 3732, 3733 i 3734
ul. Dimitrije Tucovića: 5473
ul. Celovečka: 5475, 3723/1, 3724, 3725, 3734, 3742, 3743, 3744, 3745 i 3746/1
ul. Partizanska: 5476, 3764, 3765, 3767/1, 3768/1, 3751, 3752 i 3723/2
Franjevački trg: 5477,
ul. Vuka Karadžića: 5478/1, 3762, 3763, 3765, 3766, 3767/2, 3771/1, 3771/3, 3778/1, 3779, 3781, 3782, 3783, 3784, 3785/1 i 3791
ul. Pančevačka: 5479, 3754, 3756 i 3762
ul. Matije Korvina: 5480, 5483, 2482/5, 2483/1, 2483/4, 2483/5, 2484, 2485, 2486, 2487, 3757, 3756 i 3758
ul. Vase Stajića: 5481, 5482, 5484, 2482/5, 3759, 3766, 3767/1, 3767/2, 3785/1, 3805, 3808, 3809/3, 3810/3, 3814/2, 3816/2, 3817 i 3820
ul. Park Rajhl Ferenca: 3831/1,
Park Rajhl Ferenca: 3832/1, 3832/2, 3833 i 3834
ul. Bose Miličevića: 5485, 5126/5, 5504, 2468, 2475/3, 3815/1, 3815/2, 3816/1, 3816/2, 3817, 3827, 3833/2, 5211, 5215, 5408 i 6095
Trg Cara Jovana Nenada – parkovska površina: 5505, 5477, 4123/3
deo uz trg Cara Jovana Nenada: 3723/2, 3767/1, 3768/1, 3768/2, 3771/3 i 5476
dvoriste između “blizanaca”: 3778/2, 3778/3, 3778/5,
dvoriste u bloku “C”: 4122/4, 4123/1, 4124/1,

Planirane saobraćajnice:

Planirana saobraćajnica u bloku “D”: 3740, 3741, 3742, 3744, 3745, 3746/1, 3746/2, 3751 i 3752

Planirane snabdevačke saobraćajnice u bloku “K”: deo prema RK “Beograd” – parcele 3778/1, 3779, 3791 i 3793/1; deo prema unutrašnjosti bloka – parcele 3781, 3785/2, 3787, 3788 i 3789

Planirane kolsko-pešačke saobraćajnice u bloku “K”: 3778/1, 3778/2, 3778/3, 3779, 3791, 3792 i 3793/1

Javni parkinzi:

Trg Cara Jovana Nenada - parking: 3723/2,
Parking iza “Otvorenog univerziteta”: 3723/1, 3723/2 i 3746/2,
parking ispred Pravoslavne crkve: 3753 i 3754
parking u blizini RK “Maxi”: 3771/1

K.O. DONJI GRAD

Javni objekti:

Gradska kuća: 6042,
Zelena fontana: 6044,
Muzička škola: 6046,
Žuta kuća: 6052,
objekat bivšeg “socijalnog”: 6062/1,
Biblioteka: 6072,
Narodno pozorište: 6082,

Ulice i trgovi:

Trg Republike: 6041,
 park na Trgu Slobode 6045,
 ul. Albina: 6047
 ul. između Štrosmajerove i Agine: 6051,
 ul. B. Nušića: 6081, 6086, 6093
 ul. između Đ. Đakovića i B. Miličević: 6094, 3833/2
 Trg Republike: 11808, 6041
 Trg Slobode: 11809,
 ul. Štrosmajerova: 11811,
 ul. Agina: 11812, 6050
 ul. Braće Radić: 11813, 6067, 6068, 6070,
 ul. Cara Lazara: 11814,
 ul. I. Vojnovića: 11815,
 ul. Korzo: 11816,
 ul. V. Nazora: 11817,
 ul. M. Gorkog: 11818, 6097/2 i 6097/3
 ul. Đ. Đakovića: 12004,
 javna površina ispred zatvora 6095

Parkinzi:

dvorište "Maxi" marketa: 6079,

Sve nabrojane parcele koje su podvučene predstavljaju postojeće javno građevinsko zemljište, dok one parcele ili njihovi delovi koje nisu podvučene predstavljaju planirano javno građevinsko zemljište.

□ OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Za OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE utvrđeno je zemljište unutar građevinskih blokova koje je definisano regulacionim linijama ulica i granicama javnih površina, a koje Planom nije određeno kao javno građevinsko zemljište.

Ostalo građevinsko zemljište obuhvata prostor namenjen:

- POSLOVNIM I POSLOVNO-STAMBENIM SADRŽAJIMA ... površina 12,62 ha
- KOMERCIJALNO-POSLOVNIM SADRŽAJIMA površina 3,48 ha
- KOMPLEKSIMA VERSKIH OBJEKATA površina 1,58 ha

Ukupna površina OSTALOG građevinskog zemljišta je 17,68 ha.

2.2. PODELA NA CELINE – URBANISTIČKE BLOKOVE UNUTAR GRANICA PLANA

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

Urbanistički blokovi su podeljeni na građevinske blokove koji predstavljaju najmanju prostornu jedinicu za koju se definišu uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora, a Planom detaljne regulacije blokovi su identifikovani numeracijom u okviru određenog urbanističkog bloka.

- **Podela na blokove, namena i starosna struktura objekta unutar blokova**

U skladu sa istorijsko-ambijentalnim i oblikovnim karakteristikama, kao i planskim rešenjima, prostor unutar granica Plana je podeljen na 22 (dvadeset dva) urbanistička bloka (označeni slovima od A do U).

Blok A - Gradska kuća

Blok obuhvata Gradsku kuću - najvredniji objekat kulturne baštine i uz subotičku Sinagogu jedini objekat u gradu koji je proglašen za kulturno dobro od izuzetnog značaja. Izgrađena je u periodu od 1908.-1912. u stilu mađarske varijante secesije. Objekat je okružen sa dva trga, na kojima su fontane i to jedna izgrađena 80-tih godina prošlog veka na Trgu Slobode i druga izgrađena 90-tih godina na Trgu Republike.

U objektu su na spratovima smešteni organi gradske uprave, kao i neki organi i institucije (Zavod za zaštitu spomenika kulture, Istorijski arhiv, Muzej), dok su u prizemlju poslovni sadržaji koji su orijentisani ka ulici, odnosno trgovima.

Blok B - prostor između ulica Korzo, Vuka Karadžića, V.Stajića, Trga Cara Jovana Nenada i Trga Slobode

Ovo je blok heterogene strukture u kome su najvredniji objekti locirani uz ulicu Korzo (pešačka zona) koji su evidentirani kao **kulturna dobra** i objekti od posebne vrednosti, građeni krajem 19-og veka (Vojnić palata) i između dva rata (Nićin palata), dok je objekat na uglu ulice Korzo i Karadžićeve rekonstruisan 80-tih godina ovog veka u današnji Dom Vojske Srbije. Palate Vojnić i Nićin su stambeno-poslovni objekti, sa poslovnim sadržajima u prizemlju.

Na prostoru iza ovih objekata su objekti novijeg datuma (iz 70-tih i 90-tih godina), interpolovani u postojeću urbanu strukturu tako da svojim gabaritima definišu prostor Trga C.J.Nenada i prostor velikog parkinga koji predstavljaju ostatak nekada zacrtanog tzv. "Novog bulevara". Namena ovih objekata je: robna kuća sa stanovima iznad jednog svog dela i stambeno-poslovni objekti.

Fizički odvojen deo ovog bloka predstavlja prostor između ulica V.Karadžića, V.Stajića i Partizanske. Na uglu ulica V.Stajića i Partizanske je 90-ih godina izgrađen stambeno poslovni objekat, dok su se u severnom delu ulice Vuka Karadžića zadržala dva stambena prizemna objekta koji nemaju ambijentalne i istorijske vrednosti kao fizičke strukture, a ni svojim gabaritima nisu primereni okruženju u kojem se nalaze.

Blok C - između Trga Slobode, Trga Republike i Trga Cara Jovana Nenada

Zatvoreni, trougaoni blok, koji je izuzetno značajna urbana struktura (u istorijskom kontekstu), a sastavljen je većinom od objekata izgrađenih u ranim fazama nastanka gradskog jezgra koji su proglašeni **kulturnim dobrima** (objekat na Trgu Republike br. 4 i 6 – „Ostojić palata“ je proglašen za **kulturno dobro od velikog značaja**) i interpolovanog višespratnog objekta koji je ujedno svojim gabaritom zatvorio i definisao ovaj blok.

Većina objekata koji su kulturna dobra su izgrađeni u periodu od sredine 19-og i početkom 20-tog veka, dok je novi interpolovani objekat sagrađen krajem 80-ih godina prošlog veka. Krajem 90-ih godina, rekonstruisan je stambeno-poslovni objekat na Trgu republike br.5, tako da je iskorišćen njegov tavanski prostor i dobijene nove etaže čija namena je stanovanje.

Svi objekti u ovom bloku su stambeno-poslovni sa poslovnim sadržajima u prizemlju, a u nekim slučajevima i na prvoj etaži.

Blok D - između ulice Dimitrija Tucovića, Trga J.J.Zmaja, ulice J.J.Zmaja, ulice Partizanske, Trga C.J.Nenada, Franjevačkog trga i Trga Republike

Blok koji zauzima najveću površinu unutar granica Plana, a podeljen je na tri podbloka: podblok D.1 obuhvata deo uz ulicu D.Tucovića i deo oko Franjevačkog samostana; podblok D.2 obuhvata deo između ulica J.J. Zmaja, dela Celovečke i Subote Vrlića; i podblok D.3 obuhvata prostor između ulica Celovečke, J.J. Zmaja i Partizanske i prostor oko zgrade "Otvorenog univerziteta".

Franjevački samostan sa crkvom i neposrednim okruženjem, je prema svojim kulturno-istorijskim karakteristikama najvredniji u ovom bloku, a predstavlja **kulturno dobro od velikog značaja**. Objekat samostana je građen u periodu od početka 18.veka do kraja 19. veka i to na ostacima stare gradske tvrđave.

Pored njega, sa zapadne strane je najstariji poznati sačuvani stambeni objekat u gradu, tzv. "najstarija kuća" (dvorišni deo) koji ima status kulturnog dobra. Sadašnja namena objekta je stambeno-poslovna.

Deo bloka D uz ulicu Dimitrija Tucovića čine objekti koji su valorizovani kao objekti od posebne vrednosti, a izuzetak je interpolovani objekat na početku ulice D.Tucovića koji se svojim visinama i arhitektonskim karakteristikama odlično uklopio u arhitektonski sklop ulice. Svi ovi objekti su stambeno-poslovni, sa poslovnim sadržajima u prizemnoj ili eventualno podrumskoj etaži. U pozadini ovih objekata su dvorišta koja su delimično izgrađena objektima koji su u funkciji stanovanja i poslovanja.

Deo uz južnu stranu ulice Subote Vrlića karakteriše uglavnom izgradnja prizemnih stambenih objekata bez spomeničkih svojstava, a izuzetak predstavljaju zapušteni objekat nekadašnjeg "Fekete kupatila", koji je povučen u dubinu parcele i koji nema status kulturnog dobra, ali ga je, u smislu namene, potrebno revitalizovati. Na uglu ulica S.Vrlića i Celovečke i dalje u Celovečkoj ulici su u skorije vreme izgrađena dva stambeno-poslovna objekta.

Deo bloka D uz ulicu J.J.Zmaja čine prizemni objekti bez posebnih, kako fizičkih tako i ambijentalnih vrednosti, osim spratnog stambeno-poslovnog objekta na početku ulice J.J.Zmaja koji je ugaoni, valorizovan kao objekat od vrednosti, kao i u skorije vreme rekonstruisanog poslovno-stambenog objekta uz restoran "MG" koji su u skladu sa ambijentom i urbanim strukturama. Većina ostalih objekata su stambeni, sa pojedinačnim poslovnim prostorima prema ulici. U pozadini ovih objekata su dvorišta koja su delimično izgrađena objektima koji su uglavnom u funkciji stanovanja i koja su devastirana bezbrojnim dogradnjama.

Objekat "Otvorenog univerziteta" sa nedovršenim "skeletom" pozorišno-bioskopske sale predstavlja pečat jednog vremena i jedne epohe. Desetospratna kula predstavlja visinski reper, a sam objekat svojim gabaritom, kao i ranije spomenuti objekti bloka B preko puta njega, su pokušaj formiranja tzv. "Novog bulevara". Namena objekta je mešovita sa komercijalnim i javnim funkcijama, dok je "skelet" nezavršen i nezaštićen godinama bio izložen atmosferskim uticajima tako da je njegovo rušenje jedino moguće rešenje.

Blok E - oivičen ulicama J.J.Zmaja, Matije Korvina, Vase Stajića i Partizanskom

Blok je podeljen na tri podbloka, koji predstavljaju građevinske blokove: podblok E.1 obuhvata kompleks Srpske pravoslavne crkve; podblok E.2 obuhvata kompleks novoizgrađenog poslovnog centra "Galleria"; i podblok E.3 obuhvata građevinski blok oivičen ulicama Pančevačkom, V.Karadžića, V.Stajića i Partizanskom.

Prema svojim kulturno-istorijskim karakteristikama najvredniji prostor ovog bloka predstavlja Srpska pravoslavna crkva koja je i jedina valorizovana kao **kulturno dobro**, a čitav kompleks oko crkve ima status neposrednog okruženja kulturnog dobra. Izuzetak predstavlja objekat u sklopu dvorišta crkve, a prema ulici Partizanskoj (k.p. 3753 K.O. Stari grad) koji je prema svojim karakteristikama valorizovan u kategoriju objekata bez spomeničkih svojstava, u neskladu sa urbanim strukturama i planiran je za rušenje.

Poslovni centar "Galleria", se može okarakterisati kao objekat savremene arhitekture sa predimenzioniranim volumenima.

Stambeno-poslovni objekat na uglu ulica Pančevačke i Partizanske predstavlja početak realizacije planiranog građevinskog bloka. Ostali objekti u ovom građevinskom bloku nemaju posebnih arhitektonsko-istorijskih karakteristika pa su planirani za rušenje. Namena ovih objekata je stanovanje odnosno poslovanje.

Blok F - između ulica J.J.Zmaja, Đure Đakovića, Vase Stajića i Matije Korvina

Najznačajniji objekti ovog bloka su tri objekta na uglu ulica J.J.Zmaja i Đ.Đakovića koji su nastali u tri različite faze procesa gradogradnje i valorizovani su kao objekti od posebne vrednosti. Ugaoni objekat je građen u stilu "moderne" između dva rata za potrebe "Berze rada", a trenutno je u funkciji poslovanja i socijalne zaštite. Sledeći objekat je građen kao "ženska bolnica", danas je u njemu ekonomska škola, dok je treći objekat stambeno-poslovni građen početkom XX veka u stilu secesije.

Uz ranije izgrađeni stambeno-poslovni objekat koji je na uglu ulica Đ.Đakovića, V.Stajića i M.Korvina u skorije vreme je izgrađen stambeno-poslovni objekat (uz ulicu M.Korvina), dok je uz ulicu Đ.Đakovića trenutno u izgradnji stambeno-poslovni objekat. . Oba objekta su u skladu sa urbanim strukturama i urbanom matricom gradskog centra.

Ostali objekti u sklopu ovog bloka nemaju posebne arhitektonsko-istorijske karakteristike pa su samim tim planirani za rušenje. Njihova namena je uglavnom stanovanje, osim nekih delova koji su pretvoreni u poslovne prostore. U okviru dvorišta objekata izgrađen je veći broj pomoćnih, pratećih objekata od kojih je manji deo adaptiran za stambenu funkciju.

Blok G - prostor između ulice J.J.Zmaja, planiranog prodora ulice Bose Miličević, i ulica Boška Vujića i Đure Đakovića

Jedini blok u granicama Plana u kome nema objekata koji su valorizovani kao kulturna dobra.

Severni deo ovog bloka čini kompleks „Higijenskog zavoda“ i Dečijeg dispanzera sa pratećim objektima. Sa obzirom na njihovu zdravstvenu funkciju i da su novijeg datuma izgradnje oni su kategorisani kao objekti u skladu sa urbanim strukturama.

Slobodnostojeći stambeno-poslovni objekat na uglu ulica B.Vujića i Đ.Đakovića, kao i novoizgrađeni stambeno-poslovni objekat u ulici B.Vujića br.7 su u skladu sa urbanim strukturama, dok su svi ostali objekti u ulici B.Vujića valorizovani da su u neskladu sa urbanim strukturama. Namena ovih objekata je stanovanje i stanovanje sa poslovanjem sa pomoćnim objektima u dvorištima. Objekat na lokaciji u ulici Boška Vujića br.9 je porušen i na njegovom mestu je prema važećoj planskoj dokumentaciji započeta izgradnja stambeno-poslovnog objekta.

Objekti u istočnom delu ovog bloka pripadaju J.P. „Železnice Srbije“, a kategorisani su kao objekti bez spomeničkih svojstava i kao objekti u neskladu sa urbanim strukturama i planirani su za rušenje.

Blok H - prostor između ulica Boška Vujića, planiranog prodora ulice Bose Miličević, Vase Stajića i Đure Đakovića

Ovaj urbani blok karakterišu fizičke strukture koje su valorizovane kao objekti bez spomeničkih svojstava i u neskladu sa urbanim strukturama čija je dominantna namena stanovanje i stanovanje sa poslovanjem.

Izuzetak predstavlja ugaoni poslovni objekat na uglu ulica Đ.Đakovića i B.Vujića, koji je valorizovan kao objekat od posebne vrednosti, kao i dva u skorije vreme izgrađena stambeno-poslovna objekta u ulici V.Stajića koji u suštini predstavljaju početak realizacije bloka planiranog postojećom planskom dokumentacijom. Dva objekta u ulici Vase Stajića br. 11 i 13 koje je projektovao arhitekta Ferenc Rajhl, su valorizovani kao objekti od dokumentarne vrednosti.

Blok I - prostor između ulica Vase Stajića, Bose Miličević, Trga Rajhl Ferenc i ulice Đure Đakovića

Ovaj blok je homogen, a sačinjavaju ga uglavnom objekti koji su evidentirani kao **nepokretna kulturna dobra ili objekti od vrednosti**. Posebne istorijsko-arhitektonske karakteristike imaju palate orjentisane ka Parku Rajhl Ferenc (namena im je uglavnom stambeno-poslovna). Zaštićeni objekti uz ulicu B.Miličević i uz ulicu Đ.Đakovića su poslovni ili stambeno-poslovni.

U ulici Đ.Đakovića se nalazi interpolovani poslovni objekat (poslovna zgrada „DDOR Novi Sad“) koji je okarakterisan kao objekat **u skladu sa urbanim strukturama**.

Blok I preseca kompleks fabrike cipela „Solid“ čiji ulični objekti su evidentirani kao objekti od vrednosti, dok su objekti u sredini kompleksa novijeg datuma. Pošto je planirano izmeštanje ovog sadržaja, neprimerenog centru grada, u radne zone i planirana izgradnja komercijalno-poslovnih sadržaja na ovoj lokaciji, centralni objekti su planirani za rušenje dok se ulični objekti mogu rekonstruisati ili eventualno porušiti uz saglasnost nadležnog Međupštinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture u Subotici.

U severnom delu bloka uz ulicu V.Stajića su prizemni ili objekti sa visokim prizemljem koji su valorizovani kao objekti u neskladu sa urbanim strukturama i kao takvi predviđeni za rušenje.

Blok J- prostor između ulica Vase Stajića, Đure Đakovića, Korzo i Matije Korvina

Svi objekti u ovom bloku osim tri manja sporedna u ulici Matije Korvina su u studiji „Detaljne mere zaštite“ kategorizovani kao objekti od vrednosti ili imaju status **nepokretnog kulturnog dobra** („Prokeš palata“), odnosno **kulturnog dobra od velikog značaja** („Rajh palata“). Pomenuti manji objekti u ulici M. Korvina su valorizovani kao objekti bez spomeničkih svojstava, u neskladu sa urbanim strukturama i kao takvi planirani za rušenje.

Većina vrednovanih objekata je stambeno-poslovna ili samo poslovna, a izuzetak je „Rajhl palata“ u kojoj je galerija „Likovni susret“, objekat u službi kulture.

Inače sama ulica Matije Korvina (ranije Engelseva) ima izuzetnu ambijentalnu vrednost i predstavlja jedan od simbola grada.

Blok K - prostor između ulica Vase Stajića, Matije Korvina, Korzo i Vuka Karadžića

Ovo je, uz blok „D“, najsloženiji urbani blok, kako po pitanju fizičkih struktura, njihove raznovrsnosti, kvaliteta i vremena izgradnje, tako i konfiguracije terena.

U ulici Korzo svi objekti, osim objekta RK „Beograd“, su kulturna dobra građeni na početku veka ili između dva rata. U ulici Matije Korvina značajan deo zauzima RK „Beograd“, dok je većina ostalih objekata valorizovana kao objekti od vrednosti, odnosno od posebne vrednosti.

Ugaoni objekti u ulici Korzo su poslovni, a između njih su stambeno-poslovni, sa poslovnim sadržajima u prizemlju i stanovanjem na spratu.

Jedan od objekata popularno nazvanih “blizanci” je rekonstruisan i nadograđen krajem 90-tih, dok je drugi planiran, ali nije realizovan. U njihovom dvorištu veoma vešto je interpolovan objekat i to dvorište uređeno, što predstavlja još jedan od dobrih primera za planirane intervencije i uređenja novoformiranih dvorišta u užem gradskom jezgru.

U ulici Matije Korvina većina objekata su stambeno-poslovni (sa uglavnom iskorištenim podrumskim ili prizemnim etažama u kojima su ugostiteljski sadržaji), izuzev objekta R.K “Beograd” i objekta sa kućnim brojem 9.

U ulici V.Karadžića jedino objekat sa kućnim brojem 12 ima status objekta od vrednosti, dok su ostali okarakterisani kao objekti bez spomeničkih svojstava i u neskladu sa urbanim strukturama. Namena ovih objekata je stanovanje, osim što je kod nekih podrum iskorišten za poslovne prostore. U skorije vreme su delimično porušeni objekti u ulici V.Karadžića br. 6 i 10.

Svi objekti u ulici V.Stajića, izuzev objekta na uglu sa ulicom M.Korvina, su prema svojim karakteristikama svrstani u objekte bez spomeničkih svojstava i koji su u neskladu sa urbanim strukturama, pa prema tome su planirani za rušenje.

Unutar ovog bloka dvorišta su neplanski izgrađena pomoćnim i sporednim objektima koji su u potpunosti devastirali taj prostor i apsolutno su svojim fizičkim i arhitektonskim karakteristikama u neskladu i neprimereni urbanim strukturama ovog ponajviše kvalitetnog i skupog gradskog prostora pa su zbog toga planirani za rušenje.

Blok L - prostor između ulica Park Rajhl Ferenca, Bose Miličević, Maksima Gorkog i Đure Đakovića

Ovo je složen i heterogen urbani blok koji je podeljen na tri podbloka:

Podblok L.1 obuhvata severni deo na kome je Park Rajhl Ferenca, gradska parkovska površina sa pešačkim prodorom koji vodi direktno na glavni ulaz železničke stanice;

Podblok L.2 obuhvata središnji deo bloka na kome je objekat tzv. bioskopa “Jadran”, izgrađen između dva rata koji je evidentiran kao **objekat od posebne vrednosti**; istočno od njega objekat “Stadiona malih sportova”, a južno od njega letnja pozornica; i

Podblok L.3 obuhvata južni deo, zatvoreni blok – objekat sa više funkcija: zatvor, uprava, kancelarijski prostori sa strane ulice B.Miličević (deo objekta koji je valorizovan kao **objekat od vrednosti**) i deo objekta bivše “Panonije” uz ulicu Đ.Đakovića. Deo objekta uz ulicu Đ.Đakovića je evidentiran kao **objekat od posebne vrednosti**.

Blok M - prostor između ulica Korzo, Đure Đakovića, Branislava Nušića i Vladimira Nazora

Homogen blok koji jedini u svome sklopu ima dva objekta koji su evidentirani kao **kulturno dobro od velikog značaja**, a to su oba ugaona objekta u ulici Korzo. Njihova namena je takođe ista, oba su stambeno-poslovni.

Između ova dva objekta je objekat koji svojim gabaritom izlazi i na ulicu B.Nušića. Deo objekta prema ulici Korzo je proglašen za **nepokretno kulturno dobro**, dok je deo objekta prema ulici B. Nušića valorizovan kao **objekat od vrednosti**. Namena oba dela ovog objekta je stambeno-poslovna.

Noviji, interpolovani objekat na uglu Đ.Đakovića i B.Nušića, koji jednim svojim delom prodire i do ulice Korzo (izgrađen početkom 90-tih) je stambeno-poslovni i ima status objekta u skladu sa urbanim strukturama. Spratni stambeno-poslovni objekat na uglu B.Nušića i V.Nazora je valorizovan kao objekat od posebne vrednosti, tako da u ovom bloku nisu planirani novi objekti.

Blok N - prostor između ulica Branislava Nušića, Đure Đakovića, Maksima Gorkog i Vladimira Nazora

Heterogen blok, sa većim delom formiranim fizičkim strukturama koji je podeljen na dva podbloka:

podblok N.1 kompleks koji pripada hotelu “Patria” koji svojim, kako vertikalnim, tako i horizontalnim gabaritom dominira ovim prostorom. Objekat je građen sedamdesetih godina, a okarakterisan je kao objekat u skladu sa urbanim strukturama. Ispred objekta je parking za posetioce hotela.

podblok N.2 - prostor između ulica M.Gorkog, V. Nazora i B. Nušića koji je većim delom izgrađen objektima koji su valorizovani kao objekti od posebne vrednosti (uz ulicu M.Gorkog) i objekte od vrednosti (u ulici V. Nazora). Izuzetak je objekat u ulici V.Nazora koji je iz posleratnog perioda i valorizovan je kao objekat u skladu sa urbanim strukturama. Svi objekti od vrednosti i posebne vrednosti u ovom nizu su građeni početkom veka ili između dva rata.

Blok O - prostor između ulica Korzo, Vladimira Nazora, B. Nušića i Ive Vojnovića

Ovo je kompletno formiran zatvoreni građevinski blok. Objekti prema ulici Korzo su proglašeni za **kulturna dobra**, a posebne arhitektonske karakteristike ima objekat “Putnika”, objekat građen u stilu secesije, koji se nalazi na uglu ulica Korzo i Vojnovićeve. Oba ova objekta su stambeno-poslovna, sa poslovnim sadržajima na prvoj i delimično drugoj etaži.

Stambeno-poslovni objekti prema ulici B.Nušića su interpolovani početkom 90-tih godina, odnosno početkom ovog veka i u skladu su sa urbanim strukturama.

Blok P - prostor između ulica Branislava Nušića, Vladimira Nazora i Cara Dušana

Najvredniji objekat u ovom bloku je objekat na uglu ulica Cara Dušana i B. Nušića koji je proglašen za **kulturno dobro**. Objekti uz ulicu V. Nazora su vrednovani kao objekti od posebne vrednosti, dok su u ulici B.Nušića i u ulici Cara Dušana, odnosno prema spomeniku Ivanu Sariću tri objekta koji predstavljaju veoma uspešne interpolacije. Interpolovani objekat prema ulici Cara Dušana je valorizovan kao objekat od vrednosti, dok su druga dva objekta valorizovani kao objekti u skladu sa urbanim strukturama.

Sa pomenutim interpolacijama ovaj blok je u potpunosti formiran, a ispred njega, prema ulici M.Gorkog formiran je skver na kome je postavljen spomenik Ivanu Sariću koji je okružen niskim rastinjem.

Svi objekti u okviru bloka su stambeno-poslovni, sa poslovnim sadržajima u prizemlju koji su orjentisani ka ulicama. U pojedinim objektima poslovni sadržaji su i na višim etažama.

Blok R - Narodno pozorište - prostor između ulica Korzo, Ive vojnovića, Branislava Nušića i Trga Slobode

Ovaj blok čini objekat Narodnog pozorišta, čiji ulazni deo sa šest korintskih stubova, uz Gradsku kuću, predstavlja prepoznatljiviji simbol grada Subotice. Objekat je proglašen za **kulturno dobro od velikog značaja**, a građen je u stilu neoklasicizma. Pomenutih šest prepoznatljivih korintskih stubova je orjentisano ka Trgu Slobode, na kome je pomenuta gradska fontana obložena “žolnai” keramikom.

U toku su radovi na izgradnji novog objekta Narodnog pozorišta, dok su u pripremi radovi na rekonstrukciji dela objekta koji se zadržava i revitalizuje. Nakon kompletne izgradnje (rok za izgradnju je pet godina) svojim namenskim sadržajima i tehničkim rešenjima planirani objekat će moći odgovoriti svim savremenim potrebama i biti u skladu sa normativima za ovu vrstu objekata.

Blok S - prostor između ulica Braće Radića, Cara Dušana i Maksima Gorkog

Blok trougaonog oblika kojim dominira objekat Gradske biblioteke, koji je građen u stilu neobaroka krajem 19. veka, a orijentisan je ka Trgu Slobode i “zelenoj” fontani, i koji ima status **kulturnog dobra od velikog značaja**. Pored toga po dva objekta u bloku imaju status objekata od posebne vrednosti, odnosno objekata od vrednosti, a građeni su u različitim periodima gradogradnje. Namena objekata je uglavnom stanovanje sa poslovnim sadržajima.

U ulici Cara Dušana je u skorije vreme izgrađen stambeno-poslovni objekat koji je okarakterisan kao objekat u skladu sa urbanim strukturama.

Osim ovih objekata evidentiran je stambeno-poslovni objekat u ulici B.Radić koji svojim gabaritima izazi van ranije uspostavljene regulacije ulice, kao i objekat u ulici M.Gorkog i valorizovani su kao objekti u neskladu sa urbanim strukturama, pa je stoga planirano njihovo rušenje.

Objekat bioskopa “Zvezda” (na uglu ulica B.Radić i M.Gorkog) koji je valorizovan kao objekat bez spomeničkih vrednosti je planiran za rušenje, a na njegovom mestu je planirana izgradnja novog, modernog objekta koji će u jednom delu zadržati osnovnu namenu, a sve u skladu sa savremenim funkcionalnim zahtevima i potrebama.

Blok T - prostor između Trga Slobode i ulica Braće Radić, Maksima Gorkog i Age Mamužića

Blok koji karakteriše raznolikost fizičkih struktura, kako sa arhitektonskog tako i sa istorijskog aspekta. U okviru bloka nema objekata koji su proglašeni za kulturna dobra, a postoje dva objekta koji su valorizovani kao objekti od posebne vrednosti (objekat na uglu ulica M.Gorkog i Agine i stambeni objekat u Aginoj br.3). Četiri objekta u ulici Braće Radić su evidentirani kao objekti od vrednosti, dok su u okviru bloka i dva objekta novijeg datuma koji se karakterišu kao objekti u skladu sa urbanim strukturama. Objekti koji su evidentirani kao objekti od vrednosti su uglavnom stambeno-poslovni, osim objekta u ulici A.Mamužića koji je stambeni. Objekat novijeg datuma koji je orijentisan prema parku na Trgu Slobode je javni (u objektu su Nacionalna služba za zapošljavanje i Fond penzijskog i invalidskog osiguranja), dok je drugi objekat izgrađen u skorije vreme u ulici Age Mamužića stambeno-poslovni.

Ostali objekti u ulici Braće Radić koji nisu vrednovani su valorizovani kao objekti u neskladu sa urbanim strukturama, a to se posebno odnosi na pomoćne i sporedne objekte u dvorištima koji su pretvoreni u stambene i poslovne prostore.

Objekti u ulici Aginoj koji su studijom “Detaljne mere zaštite” (koja predstavlja sastavni deo dokumentacije ovog Plana) vrednovani kao objekti bez spomeničkih svojstava, u istoj studiji su valorizovani kao objekti od ambijentalne vrednosti i kao takvi se zadržavaju, odnosno čuvaju.

Blok U - “Žuta kuća” - objekat oivičen ulicama Age Mamužića, Maksima Gorkog, Štrosmajerovom

Ovo je ugaoni, slobodnostojeći objekat koji sam formira građevinski blok i koji ima status **kulturnog dobra od velikog značaja**. Objekat je građen u drugoj polovini XIX veka kao banka i odredio je svojim gabaritom regulaciju Štrosmajerove ulice. Do početka 90-tih godina objekat je koristilo preduzeće “Sever” kao poslovno-administrativnu zgradu, da bi zbog poznate situacije bio pretvoren u objekat za kolektivni smeštaj izbeglih lica.

U toku je rekonstrukcija objekta “Žuta kuća” kojom će on biti prenamenjen u školski objekat namenjen za odeljenje Učiteljskog fakulteta u Subotici.

Blok V - prostor između ulica Age Mamužića, Štrosmajerove i Albe Malaguskog
Svi objekti ovog bloka uz ulicu Štrosmajerovu evidentirani su kao objekti od posebne vrednosti, a njihova namena je stanovanje sa poslovanjem.

Fizičke strukture - objekti uz ulicu A.Mamužića, osim najsevernijeg stambeno-poslovnog objekta, kategorisani su kao objekti u neskladu sa ambijentom. Ovi objekti koji su u neskladu sa ambijentom su stambeni ili pomoćni, a planirani su za rušenje.

Blok Z - Muzička škola - objekat oivičen Trgom Slobode i ulicama Albe Malaguskog i Štrosmajerovom

Ovaj blok čini objekat Muzičke škole koji je zbog svojih istorijsko-arhitektonskih karakteristika evidentiran kao **objekat od posebne vrednosti**.

Namena objekta je osnovna i srednja muzička škola na spratu, dok su u prizemlju poslovni sadržaji koji su orijentisani ka ulicama. Unutrašnje dvorište je namenski vezano za Muzičku školu.

Površine urbanističkih blokova

BLOK A	0,53 ha	BLOK L	2,35 ha
BLOK B	1,33 ha	BLOK M	0,52 ha
BLOK C	0,37 ha	BLOK N	0,96 ha
BLOK D	4,01 ha	BLOK O	0,21 ha
BLOK E	1,27 ha	BLOK P	0,49 ha
BLOK F	1,04 ha	BLOK R	0,37 ha
BLOK G	1,42 ha	BLOK S	0,72 ha
BLOK H	0,81 ha	BLOK T	0,90 ha
BLOK I	1,69 ha	BLOK U	0,16 ha
BLOK J	0,92 ha	BLOK V	0,22 ha
BLOK K	2,12 ha	BLOK Z	0,13 ha

2.3. PRAVILA, USLOVI I OGRANIČENJA UREĐENJA PROSTORA

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

Uslov realizacije novih prodora ulica i korekcije regulacije postojećih ulica je rušenje glavnih objekata bruto površine cca 21.622 m² i pomoćnih objekata bruto površine cca 2.193 m². Objekti planirani za rušenje radi obezbeđivanja planirane regulacije i izgradnje javnih objekata su dati kao posebna kategorija na grafičkom prilogu Plana br. 4.2. i razdvojeni su od kategorije objekata planiranih za rušenje zbog realizacije planskih rešenja.

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

Realizacija prodora ulice Bose Miličević, na delu između ulica Boška Vujića i Zmaj Jovine zahteva rušenje četiri objekta koji pripadaju J.P. „Železnice Srbije“.

U narednom periodu je planirano izmeštanje fabrike „Solid“ sa njene dosadašnje lokacije u zonu u kojoj je dozvoljna ova delatnost.

Uređenje i izgradnja zdravstveno-rekreacionog kompleksa na dela podbloka D.1 oko „Fekete“ kupatila su uslovljeni revitalizacijom ovog objekta, a u skladu sa uslovima nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

2.4. OPŠTI URBANISTIČKI USLOVI ZA UREĐENJE JAVNIH POVRŠINA

2.4.1. Saobraćajne površine

Ulična mreža i drumski saobraćaj

Ulična mreža u području obuhvaćenog planom je nadopunjena i samo neznatno proširena ali su ukrštanja i parkiranje rešene na savremeniji i kvalitetniji način što će iziskivati manje zadržavanje vozila na mreži i samim tim znatno manje uticati na ekološko zagađenje. Planirano rešenje ulične mreže je dato kroz punu rehabilitaciju postojećeg ortogonalnog sistema nasleđene ulične mreže.

U skorije vreme je potpuno preuređena ulica Dimitrija Tucovića i pretvorena u ulicu koja je podređena zahtevima pešačkog saobraćaja, tako da je izgrađen jednosmerni kolovoz širine svega 4 metra. Na taj način stvoreni su uslovi za povećanje pešačkih staza i uveden je red u parkiranju, a brzina kretanja vozila je prilagođena prisustvu velikog broja pešaka.

U ulicama sa malim regulacionim širinama planiran je jednosmeni tok saobraćaja i stvorena je mogućnost da se saobraćaj lakše odvija.

U sklopu poboljšanja uslova saobraćaja i omogućavanju kraćeg zadržavanja vozila na raskrsnicama izgrađen je kružni tok na raskrsnici ulica Dimitrija Tucovića i Zmaj Jovine, odnosno „Radikalca“ i planirana je rekonstrukcija raskrsnice ulice Zmaj Jovine sa ulicom Đure Đakovića. I na ovoj raskrsnici je planiran kružni tok saobraćaja što omogućuje brže i efikasnije pražnjenje raskrsnice i samim tim kraće zadržavanje vozila. Ovo je značajno ne samo sa aspekta saobraćaja već i sa aspekta aero zagađenja koje će sigurno biti smanjeno.

U intervencije na saobraćajnicama spada i potreba da se na dve raskrsnice postave semafori za regulisanje kompletnog saobraćaja. To su raskrsnica Zmaj Jovina – Partizanska ulica i ulica Vase Stajića – Đure Đakovića. Promena režima odvijanja saobraćaja je vidljiva i u ulici Đure Đakovića na kojoj više nema podužnog parkiranja. Takođe je izvršen prodor ulice Bose Miličević do Zmaj Jovine ulice. Sve ostale ulice su ostale relativno nepromenjene u odnosu na sadašnje stanje. Veličina i okviri pešačke zone su takođe ostali nepromenjeni jer smatramo da je njena veličina primerena i da je nije potrebno posebno korigovati.

U bloku D je zadržana ulica Subote Vrlića preko koje se omogućuje pristup blokovima D1, D2 i D3 i na taj način se postiže da se sav saobraćaj snabdevanja i opsluživanja sadržaja u ovim blokovima odvija preko ove ulice, a Zmaj Jovina ulica je na raspolaganju protočnom saobraćaju. Ulivanje ulice Subote Vrlića koja je takođe u okviru ovih blokova se zatvara i njena komunikacija sa Zmaj Jovinom ulicom ostvaruje se preko Subote Vrlića i Partizanske ulice. Time je postignut pravilan raster raskrsnica na Zmaj Jovinoj ulici koja je saobraćajnica višeg ranga.

Između bloka E i F korigovana je regulacija i na taj način omogućeno je parkiranje za potrebe crkve.

U bloku G se nalazi dečiji dispanzer i Zavod za zaštitu zdravlja u koji dolazi veliki broj bolesnika. Zbog toga je unutar ovog bloka obezbeđeno veći broj parking mesta. Ovo je veoma veliko poboljšanje jer do sada oba ova centra nisu imala obezbeđena parking mesta.

U bloku K planirano je oformljenje dve slepe saobraćajnice koje imaju karakter internih snabdevačkih saobraćajnica. Uz njih su predviđeni parterni parkinzi za kratkotrajno zadržavanje koje će biti potrebno na ovom mestu. Za duža parkiranja predviđena su parking mesta unutar novih objekata koja će zadovoljiti potrebe.

U okviru planirane ulične mreže planirana je i izgradnja kolovoza, biciklističkih staza, pešačkih staza i trotoara sa karakteristikama i položajem kako je to prikazano na grafičkom prilogu.

Stacionarni saobraćaj

Stacionarni saobraćaj ovog dela prostora predstavlja jedan od evidentnih problema, kako je to već opisano u analizi postojećeg stanja. Ovim planom problem parkiranja rešavan je na nekoliko načina.

Prvo pravilo koje je primenjivano je da svi novi objekti moraju obezbediti na sopstvenoj parceli 100% parking mesta prema normativu. Ova parking mesta su smeštena u same objekte.

Drugo pravilo koje je primenjivano je da se za potrebe nepokrivene kroz izgradnju novih objekata i parking mesta u njima izgradi javna garaža sa dve podzemne etaže na Trgu C.J.Nenada. Kapacitet planirane garaže bi bio cca 400 parking mesta.

U sklopu uređenja ulice Vase Stajića na potezu između ulica Đure Đakovića i Bose Miličević planirano je preuređenje postojećih javnih parkinga, a u skladu sa mogućnostima nastlim korekcijom regulacije ulice.

U ulici Age Mamužića je planirano da se zadrži postojeća kaldrma pošto je ona u studiji Detaljnih mera zaštite okarakterisana kao ambijentalna celina. Uz deo ulice od „Žute kuće“ prema muzičkoj školi je planirano uzdužno parkiranje na zapadnoj strani i to uz uslov da se sačuvaju postojeća drveća. Deo ulice Age Mamužića ispred „Žute kuće“ je planiran da se uredi kao pešačka zona, sa adekvatnim popločanjem, urbanim mobilijarom i zelenilom uz obaveznu razradu Urbanističkim projektom.

Za potrebe Hotela Patria stvorena je mogućnost izgradnje podzemne garaže u dve etaže sa cca 150 parking mesta.

U novoformiranom poslovnom centru Galerija obezbeđeno je 300 parking mesta.

Računajući po važećim normativima u zahvaćenoj zoni treba obezbediti 4900 parking mesta.

Rekapitulacija PARKING MESTA

- | | | |
|----|---|----------------|
| a. | POTREBAN BROJ PARKING MESTA PO NORMATIVIMA..... | 4520 pm |
| b. | OBEZBEĐENA PARKING MESTA | |
| | - u novim stambeno poslovnim objektima | 1900 pm |
| | - Javna parking garaža | 400 pm |
| | - javne parterne površine | 720 pm |
| | - poslovni centar Galerija | 300 pm |
| | - Hotel Patrija | 150 pm |
| | <u>Ukupno</u> | <u>3430 pm</u> |
| c. | Nedostaje u odnosu na proračun po normativu. | 1050 pm |

Ovaj nedostatak je moguće nadomestiti zadržavanjem sistema naplate putem ograničenog vremena parkiranja. Ovakav restriktivan režim je već pokazao dobre rezultate. S obzirom na odnos obezbeđenih i nedostajućih parking mesta ostaje mogućnost da se vremensko ograničenje parkiranja ublaži u odnosu na postojeći režim.

Razmeštaj parternih parking mesta dat je u sledećoj tabeli.

Tabela razmeštaja parkinga po javnim površinama u ulicama

Ulica	Br pm
Bose Miličević	173
Kod dečjeg dispanzera i higijenskog zavoda	60
Rajhl Ferenca	29
U Bloku D	114
Subote Vrlića	8
Dimitrija Tucovića	29
Trg Slobode	55
Štrosmajerova	34
Cara Dušana	46
Nušićeva	15
Matije Korvina	37
Trg Republike	13
Oko Sarićevog spomenika	18
Vladimira Nazora	32
Vase Stajića	28
Age Mamužića	11
Ukupno:	702

Javni gradski saobraćaj

U granicama Plana izmene u sferi javnog gradskog prevoza planirane su pre svega u stvaranju uslova da se sve autobuske niše izmeste sa kolovoza predviđenog za protočni saobraćaj. Tako je stvorena mogućnost da se u Zmaj Jovinoj ulici zatvaranjem izlaza ulice Matije Korvina obezbedi prostor izvan kolovoza za autobusku nišu.

U ulici Đure Đakovića ukinuto je parterno parkiranje i obezbeđeni su uslovi za stvaranje autobuskih niša izvan kolovoza koji služi za protočni saobraćaj. Na taj način povećan je kapacitet saobraćajnice, poboljšana je stepen bezbednosti saobraćaja i smanjeno je emitovanje izduvnih gasova.

2.4.2. Javne zelene površine

Zelenilo na ovom delu prostora može se podeliti u sledeće kategorije:

- A. Zelenilo površina parkovske namene
- B. Zelenilo skverova
- C. Ulično zelenilo
- D. Zelenilo oko objekata javne namene

A. Zelenilo površina parkovske namene

Parkovi od svih zelenih površina imaju najveći efekat ostvarenja funkcija poboljšanja mikroklimе, a i organizacije odmora i rekreacije stanovništva u naselju. Zelene površine u ovom delu prostora nemaju pravosnažne odlike parka niti se mogu nazivati parkovima, ali prema svojoj funkciji oni upotpunjuju nedostatak zonskih parkova te je njihova namena parkovska.

Date zelene površine parkovske namene su:

- Zelena površina parkovske namene na Trgu cara Jovana Nenada je u poslednje vreme je veoma redukovana, te joj sadašnja površina iznosi 0,32 ha. Održavanje je adekvatno ali joj je estetska vrednost veoma niska, te se preporučuje dopunjavanje cvetnicama odnosno estetskije parterno uređenje koje može da sadrži sezonsko cveće ili pak višegodišnje cvetnice -perene.

- Zelena površina parkovske namene je Park Rajhl Ferenca (bivši Lenjinov park), Rekonstrukcija je izvršena, a njegova površina iznosi 0,51 ha. Daljna rekonstrukcija se preporučuje u centralnom delu oko spomenika zbog reprezentativnijeg izgleda parka u koji bi mogla da uđe u obzir i vodena arhitektura, a u svakom slučaju neophodno je popunjavanje cvetnicama ili pak cvetnim šibljem koje podnosi hladovinu.

- Zelene površine parkovske namene na Trgu Republike i Trgu Slobode na neki način čine jednu celinu. Jedne su od najintenzivnije održavanih zelenih površina sa reprezentativnim cvetnim lejama , odn parternim rešenjima od mešanog sezonskog cveća i višegodišnjih biljaka (*Buxus sempervirens*, *Juniperus spp.*) te obnovljene travne površine i visokog dendrološkog materijala. Površina ovih zelenih površina iznosi 0,78 ha. U sklopu ovih površina je i fontana čije bi žardinjere trebale biti reprezentativno zasađene sezonskim cvetnicama i po potrebi ih u jednoj sezoni zamenjivati više puta radi osvežavanja izgleda. Za središnji deo na Trgu Slobode koji čini velika kružna leja sa spomenikom preporučuje se izrada detaljnog hortikulturalnog plana sa cikličnom zamenom ukoliko se radi o sezonskom dendrološkom materijalu. Ova kružna žardinjera jedna je od najreprezentativnijih delova centra Subotice, te primereno tom treba da ima najviši estetski domen. Po potrebi izmeniti i samu konstrukciju žardinjere u moderniju privlačniju strukturu.

B. Zelenilo skverova

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

Njihov izgled treba da privuče pažnju svakog prolaznika, te savetujemo takvo **hortikulturalno-arhitekturno rešenje koje ima obličje nekadašnjeg prefinjenog stila**, kao što su i građevine koje se u njenom okruženju nalaze. U hortikulturalnom pogledu to znači korišćenje **jednogodišnjih cvetnica u gustom sklopu** (koje bi na primer mogle da sačinjavaju sliku grba Subotice), zatim korišćenje *Rosa ssp.*, perena uz naravno korišćenje **stilskih geometrijskih oblika i negovani travnjaci koji daju podlogu čitavom sklopu**.

Na prostoru unutar granica Plana postoje formirani sledeći skverovi:

- Skver cara Dušana sa spomenikom Ivanu Sariću predstavlja zelenu površinu neadekvatnog izgleda na reprezentativnoj lokaciji. Na ovoj zelenoj površini moglo bi se uraditi parterno rešenje sa mnoštvom sezonskog cveća koje bi ublažilo okruženje koje dolukuje puno asfalta, parking prostora i objekata.

- Skver ispred „Jadran“ bioskopa. Sadašnji izgled ne privlači pažnju prolaznika te se predlaže parterno rešenje sa cvetnicama sezonskog karaktera, koje bi veoma efektivno delovalo i takođe ublažilo urbani karakter.

- Skver iza nekadašnje Robne kuće „Centar“ odnosno sadašnjeg „Maxi“ marketa i ulice Vuka Karadžića je zeleni prostor relativno osvežavajućeg karaktera sa sadržajem sezonskog i nisko parternog dendrološkog materijala.

C. Ulično zelenilo

Ulično zelenilo se zadržava, u postojećem obliku dvostrukog ili jednostrukog drvoreda, lociranih u slobodnom pojasu između trotoara i saobraćajnica, a formira se novi u planiranim ulicama u području D, K, G i H. Uslovljava se dopunjavanje novim sadnicama tamo gde je to potrebno zbog bolesti postojećeg ili zbog same dopune proređenih drvoreda. Širina zelenog pojasa između trotoara i kolovoza je min. 1 metar. Drveće saditi 2 metara od ivice kolovoza, a šiblje 2 metara od ivice zelene trake. Rastojanje stabla od objekta da ne bude manje od 4-7 m u zavisnosti od sadnice. Rastojanje drvorednih sadnica je najmanje 5 metara, u zavisnosti od vrste 5-15 metara.

Pri izboru sadnica voditi računa o tome da budu prilagođene uličnim profilima, te da su I klase i min. 4-5 godina starosti, prilagođene pedološkom sastavu zemljišta, autohtona vrsta i njen habitus. Američki koprivic je najzastupljenija vrsta u datidrvoredimačija starost iznosi prosečno 70-100 godina te se uslovljava plansko postepeno zamenjivanje novim drvoredom. Po mogućnosti uslovljavati i prateće zelenilo zbog smanjivanja štetnog dejstva saobraćaja.

U sklopu površina namenjenih stacionarnom saobraćaju neophodan je sadržaj visokog zelenila. Ove površine po svojoj veličini i prostornoj funkciji istiskuju zelene površine te ih treba urediti tako da budu oivičene zelenilom, a po mogućnosti sugestija je da se ovakve površine mogu izgraditi i u ambijentu zelenila. Jedna mogućnost je da se umesto asfaltiranih parking mesta postave rešetke sa travom.

Planirane su dve nove zelene površine u sklopu novo osnovanih kružnih tokova i to u raskrsnici ulice Đure Đaković i ulica Zmaj Jovina i na Trgu Zmaj Jovinom čije se hortikulturalno rešenje uslovljava izradom detaljnog hortikulturalnog plana.

Delovi prostora gde je utvrđena korekcija regulacije u smislu proširenja postojećih ulica, odnosno delove prostora gde je utvrđena nova regulacija se ozelenjavaju sadnjom novih drvoreda i oformljenjem travnjaka duž ulica.

Slobodne površine u ovom delu centra se uređuju popločavanjem. Proširenja pešačkih staza i pešačke ulice, urbana oprema i uređenje ovih površina – prostora mora biti primerena ambijentalnom prostoru centra sa ciljem da dopuni njegove sadržaje u skladu sa osnovnom namenom.

D. Zelenilo oko objekata javnog karaktera

Zelenilo ovih površina možemo podeliti u sledeće grupe:

1. Zelenilo kompleksa verskih objekata
2. Zelenilo komercijalno-poslovnih sadržaja
3. Zelenilo oko zdravstvenih ustanova

To su površine koje se nalaze oko javnih objekata kao što su hoteli, razni objekti administrativnog karaktera, gradska kuća, pozorišta, bioskopi, objekti društveno političkih organizacija, objekti pravosuđa, benzinske stanice itd. Održavanje ovih zelenih površina vrše uglavnom oni koji u njima rade, te je održavanje veoma različito. Uređenje ovakvih površina trebalo bi biti dekorativno, praćeno novitetima na hortikulturalnom nivou. U sastav zelenila koji se koristi treba da uđu jednogodišnje cvetnice, perene i drvenaste vrste soliternog tipa. Arhitekturna rešenja treba da sadrže staze, reklamne i informacione table, može se kao element pojaviti i vodena površina, zatim klupe, korpe za otpatke i svetlosna infrastruktura. Ovakve površine zahtevaju intenzivno održavanje, ali ujedno kao predbašte daju sliku o datom javnom objektu ispred kojih se nalaze.

1. Zelenilo kompleksa verskih objekata

U ovom delu prostora centra zelenilo ove kategorije zastupljeno je oko Pravoslavne crkve i Franjevačkog samostana. Izgledom i održavanjem zadovoljava.

2. Zelenilo komercijalno- poslovnog sadržaja

U ovom delu prostora centra nalazi se zelenilo oko Hotela „Patrija“, čije uređenje i održavanje spada pod njihov resurs. Predlaže se oivičavanje zbog intenzivnog prelaza preko ove zelene površine, te zbog njenog očuvanja i lakšeg održavanja. Oivičavanje se može postići manjom ogradom u sklopu sa biljkama kao što su *Buxus sempervirens*, koje ne zaklanjaju pogled na zelenu površinu ali je zaštićuju od prolaznika. Žardinjere samog hotela trebalo bi zasaditi reprezentativnijim biljnim vrstama i pojačati intenzitet održavanja zelene površine. Glavni uzrok propadanja ove zelene površine je razlog postojanja autobuske stanice kod hotela „Patria“, ali se ono može redukovati tako što će se zatvoriti prolaz preko samog hotela već će se pešački saobraćaj preusmeriti na trotoar oko hotela.

3. Zelenilo oko zdravstvene ustanove

Tu spada zelenilo „Higijenskog zavoda“. Održavanje intenzivirati, a po mogućnosti urediti parterno cvetnicama. Radi se o veoma posećenoj zelenoj površini od strane prolaznika te se ona kao takva nalazi na udaru istih. U praksi se pokazalo da takve površine ukoliko su ograđene nekom vrstom niske ograde sa niskim šibljem manje podležu uticajima te se predlaže uraditi isto.

Blokovsko zelenilo do sada nije bilo zastupljeno u okviru ovog prostora. Planom utvrđena namena objekata „unutar blokova“ i organizacija prostora stvorili su uslove za uređenje dvorišta. Odnosno unutrašnjih delova prostora bloka. Povezivanjem više dvorišta pešačkim prolazima – pasažima, u skopu objekta oformljuju se značajne celine. Ovi prostori se uređuju popločavanjem staza i platoa za sedenje i opremaju urbanom opremom u skladu sa namenom objekata i prostora (klupe, ukrasne česme, skulpture i drugo).

Zelenilo u dvorištima planirano je u vidu parternog rešenja, travnjaci i nisko ukrasno šiblje sa zimzelenim ili listopadnim mahom, soliternim drvetom ili manjom grupom drveća.

Za ozelenjavanje gradskog centra koristiti će se sadni materijal koji je već prisutan na ovom području:

Acer sp. – javori

Aesculus hippocastanum – divlji kesten

Berberis sp. – žutike

Betula verrucosa – breza

Chamaecyparis Lawsoniana – Lawsonov pačempres
Cedrus atlantica – atlantski kedar
Celtis occidentalis – američki koprivić
Cotoneaster sp. – dunjarica
Forsythia intermedia – forzicija
Hibiscus syriacus – hibisk
Juniperus sp. – borovnice
Magnolia sp. – mahonija
Malus sp. – ukrasne jabuke
Picea omorica – omorika
Picea pungens – srebrna smrča
Pinus sp. – borovi
Platanus acerifolia – platan
Pyrocantha coccinea – vatreni trn
Rosa polyantha – ruže poliante
Spireea sp. - surčice
Taxus baccata – tisa
Taxus b. pyramidalis – stupasta tisa
Thuja occidentalis columnna – stupasta tuja
Tilia argentea – srebrna lipa
Sezonsko cveće, trajnie itd.

2.5. OPŠTI URBANISTIČKI USLOVI ZA MREŽE JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

2.5.1. Elektroenergetska, gasna i telekomunikaciona mreža

Elektroenergetska mreža

Napajanje električnom energijom objekata na predmetnom prostoru planirano je iz postojećih i novih trafo stanica koje će se izgraditi u planiranim blokovima u sklopu planiranih objekata ili kao slobodnostojeće montažno-betonske čije građenje je predviđeno na ostalom građevinskom zemljištu. Planirana je izgradnja 19 trafo stanica i to 13 instalisane snage do 2x630 kVA, 1 TS instalisane snage do 3x1000 kVA i 5 TS instalisane snage do 1x630 kVA. Lokacije trafostanica u blokovima biće određene urbanističkim projektom ili Aktom o urbanističkim uslovima.

Za povezivanje novih TS sa postojećom 20 kV mrežom kao i za njihovo međusobno povezivanje položiće se novi VN kablovski vodovi po principu ulaz-izlaz.

U skladu sa perspektivnim planom razvoja srednjenaponske 20 kV mreže Subotice potrebno je izgraditi 20 kV razvodno postrojenje “Pačirski put” kao prelaznu fazu do izgradnje TS 110/20 kV “Subotica-5”.

U cilju obezbeđenja sigurnosti napajanja i sučeljavanja novih sa postojećim 20 kV izvodima iz susednih TS 110/20 kV potrebno je izgraditi određen broj 20 kV postrojenja (RP “Centar” i RP “Sud”) sa 20 kV kablovskim izvodima.

U cilju obezbeđenja napajanja planiranih objekata kvalitetnom električnom energijom izgradiće se iz postojećih i novih trafo stanica potreban broj niskonaponskih izvoda do kablovskih priključnih ormana koji će se postaviti na fasadu objekata ili u regulacionu liniju (kao slobodnostojeći). Postojeći niskonaponski nadzemni izvodi za napajanje postojećih potrošača se ukidaju i izvode podzemno.

Mreža javnog osvetljenja na posmatranom prostoru biće izvedena podzemno. Za rasvetna tela koristiti kvalitetne svetiljke kako bi se dobio odgovarajući nivo osvetljenosti.

Gasovodna mreža

Osim postojeće izgrađene gasovodne mreže na ovom prostoru planiran je nastavak izgradnje gasne mreže duž ulice B. Nušića od hotela „Patria“ do Narodnog pozorišta čime bi se omogućilo snabdevanje objekata u centru grada Subotice prirodnim gasom. Svaki investitor novog objekta obavezan je zatražiti energetske saglasnosti sa tačnim količinama prirodnog gasa i sa namenom korišćenja radi bilansiranja mogućnosti distribucije gasa.

Vrelovodna mreža

Postojeća vrelovodna mreža odnosno glavni magistralni vod u ulicama B. Miličević, V. Stajića, Celovečka i S. Vrljića rekonstruisan je i revitaliziran tokom 2005. god. Magistralni vod u ulicama C. Dušana, Trg Slobode i Štrosmajerova je takođe rekonstruisan i revitaliziran tokom 2006. god. Na ovaj način je u potpunosti omogućeno permanentno praćenje i obezbeđenje razvojno-planskih potreba za toplotnom energijom u domenu centralnog grejanja u navedenoj ZONI I.

Telekomunikaciona mreža

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

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

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

2.5.2. Vodovodna i kanalizaciona mreža

Javna vodovodna mreža na predmetnoj teritoriji ima dvojaku funkciju i to za sanitarne potrebe i protivpožarnu zaštitu. Okosnicu vodosnabdevanja predmetne teritorije čini magistralna vodovodna mreža izgrađena duž Trga cara Jovana Nenada (Ø200), Ulice Vase Stajića (Ø200), Ulice Braće Radić (Ø150) i Ulice Đure Đakovića (Ø250). U većini ostalih ulica prečnici mreže su 100 mm, čime je pokrivena sanitarna i protivpožarna potrošnja. Za potrebe vodosnabdevanja potrebno je dograditi magistralnu mrežu i to južnim obodom predmetne teritorije duž Ulice Maksima Gorkog i duž Ulice Đure Đakovića, na deonici od Zmaj Jovine do Vase Stajića. Duž mreže se planiraju propisni protivpožarni hidranti. Isto tako potrebno je izgraditi - izvršiti zamenu dela postojeće vodovodne mreže koja je neodgovarajućeg kapaciteta (ispod Ø 100) ili izgrađena od neodgovarajućeg materijala.

U cilju obezbeđenja adekvatnog odvođenja otpadnih voda sa obuhvaćenog prostora prvenstveno je potrebno nastaviti sa rekonstrukcijom postojeće kanalizacione mreže koja je zastarela, te time postala neodgovarajuća - bilo po kvalitetu ugrađenog materijala, bilo po raspoloživom kapacitetu. Takođe je potrebno izgraditi deonicu ogranka kolektora IV (Ulica Vatroslava Lisinskog i Zmaj Jovina) koji samo delimično prolazi predmetnom teritorijom.

2.6. OPŠTI REGULACIONI I NIVELACIONI USLOVI ZA UREĐENJE JAVNIH POVRŠINA - ULICA

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

Regulaciona linija ulica utvrđuje liniju razgraničenja javnog građevinskog zemljišta od ostalog građevinskog zemljišta i predstavlja granicu građevinskih parcela namenjenih za javnu površinu – ulice koja je obeležena i definisana prelomnim tačkama na graf. prilogu br. 4.6. datom u Planu.

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

Položaj saobraćajnica u uličnom koridoru određen je i osovinskom regulacijom.

Regulaciona linija utvrđuje i granice građevinskih blokova – ostalog građevinskog zemljišta namenjenog za građenje objekata čija vrsta i namena je utvrđena Planom u skladu sa postavkama GP-a.

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

Saobraćajnim rešenjem utvrđena regulacija ulica uslovia je i postavljanje nivelete saobraćajnica, prema konfiguraciji terena i drugim uslovima u utvrđenom koridoru.

Planom nivelacije utvrđena je visinska regulacija novoplaniranih saobraćajnica u odnosu na postojeću nivelaciju terena i nivelete izgrađenih saobraćajnica. Date visinske kote presečnih tačaka osovina planiranih kolovoza su orijentacionog karaktera i moguće su izmene radi poboljšanja tehničkih rešenja.

U odnosu na utvrđenu niveletu saobraćajnica potrebno je isplanirati teren pre početka građenja. U odnosu na definisanu niveletu saobraćajnica utvrditi visinsku kotu prizemlja objekata.

2.7. USLOVI ZAŠTITE PROSTORA

2.7.1. Uslovi za zaštitu životne sredine

Opšti uslovi zaštite životne sredine obuhvataju sprovođenje normativa koji su GP-om zacrtani kroz uslove za izgradnju objekata, zastupljenost otvorenih – slobodnih prostora i zelenih površina na nivou urbanističke zone – namenske celine.

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

Opšti uslovi zaštite životne sredine obezbeđuju se pridržavanjem odredbi:

- **Zakona o zaštiti životne sredine** ("Službeni glasnik RS" br. 135/04),
- **Zakona o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu** ("Sl. glasnik RS" br. 135/04),
- **Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu** ("Sl. glasnik RS" br. 135/04),
- **Pravilnika o dozvoljenom nivou buke u životnoj sredini** ("Sl. glasnik RS" br. 54/92) i drugih važećih propisa u ovoj oblasti.

Paralelno sa Planom je izrađena **Strateška procena uticaja na životnu sredinu** koja predstavlja sastavni deo Plana.

2.7.2. Uslovi za zaštitu od požara, elementarnih nepogoda i uništavanja

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

- **Zakona o zaštiti od požara** ("Službeni list RS" br. 37/88) i ("Službeni glasnik RS" 53/93, 67/93, 48/94 i 101/2005).
- **Pravilnika o tehničkim normativima za spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara** ("Službeni list SFRJ" br. 39/91)
- **Pravilnika za elektroinstalacije niskog napona** ("Službeni list SRJ" br. 28/95)
- **Pravilnika o zaštiti objekata od atmosferskih pražnjenja** ("Službeni list SRJ" br. 11/96)
- **Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkom području** ("Sl. list SFRJ" br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90)
- **Zakona o odbrani** ("Službeni glasnik RS" br. 45/91, 58/91, 53/93, 67/93 i 48/94) i drugih važećih propisa i normativa vezanih za ove oblasti.

2.7.3. Uslovi za nesmetano kretanje hendikepiranih lica

U rešavanju saobraćajnih površina, prilaza objektima i drugih elemenata uređenja i izgradnje prostora i objekata primeniti odredbe Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica ("Službeni glasnik RS" broj 18/97). U okviru svakog pojedinačnog parkirališta ili garaže obavezno predvideti rezervaciju i obeležavanje parking mesta za upravno parkiranje vozila invalida u skladu sa standardom JUS_U.A9.204.

2.8. PRAVILA I USLOVI ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I AMBIJENTALNIH CELINA

Ceo prostor unutar granice Plana detaljne regulacije se nalazi u granicama Istorijskog jezgra Subotice koje je utvrđeno za prostorno kulturno-istorijsku celinu od velikog značaja ("Službeni list opštine AP Vojvodine" broj 25/91).

ISTORIJSKO JEZGRO SUBOTICE karakteriše većim delom očuvana organska planimetrija prostora – ulica, trgova i urbanih blokova oblikovana starim putnim pravcima i vodenim tokovima kroz grad, sa regulacijom unutar najužeg gradskog centra koja je u obliku i osnovnim konturama formirana od kraja 18-og i tokom 19-og veka i većim delom ostala nepromenjena do danas, što čini posebnu vrednost prostora.

Za potrebe izrade Plana Međupštinski Zavod za zaštitu spomenika kulture iz Subotice je izradio studiju „Detaljne mere zaštite za deo prostora kulturno istorijske celine obuhvaćene PDR-e centra grada Subotice – zona I“ i pribavio mišljenje Republičkog zavoda za zaštitu spomenika kulture iz Beograda na istu.

Tokom izrade Detaljnih mera zaštite izvršena je revalorizacija postojećih urbanih i fizičkih vrednosti, s obzirom da su u proteklom periodu od 3 godine od izdavanja Mera zaštite nepokretnih kulturnih dobara (ugrađene u GUP 2005. godine) nastale određene promene i intervencije nad pojedinim objektima. Kod nekih je izvršena devastacija, dok su pojedini objekti usled raznih spoljnih činilaca i uslovljenosti izostali iz vrednovanja, te su usled toga u odnosu na Mere zaštite iz 2005. godine nastale minimalne izmene.

□ DETALJNE MERE ZAŠTITE URBANIH STRUKTURA

U cilju očuvanja i unapređenja istorijskih i arhitektonsko-oblikovnih vrednosti prostora za urbane strukture CENTRA GRADA SUBOTICE – ZONA I utvrđuju se sledeće:

• Detaljne mere zaštite urbanih struktura

1. Očuvanje osnovnih elemenata istorijske urbane matrice prostora: parcela, urbanih blokova, ulica, trgova i parkova.
2. Očuvanje nasleđenih regulacionih i građevinskih linija uslovljeno je značajem uličnog poteza kao i graditeljskim nasleđem (NKD, objekti od posebne vrednosti, objekti od vrednosti) koje je predviđeno za čuvanje. Na uličnim potezima gde su objekti bez vrednosti moguća je minimalna (neophodna) korekcija regulacije radi ostvarenja daljeg nesmetanog procesa gradogradnje. (obezbeđenje uslova za nesmetano funkcionisanje saobraćaja, uslova za funkcionisanje objekata u pogledu obezbeđenja propisanih međusobnih udaljenosti, insolacije, ventilacije prema urbanističkim normativima i dr.)
3. Očuvanje postojeće parcelacije, uz mogućnost povezivanja parcela.
4. Očuvanje ivične blokovske izgradnje na parceli, kao nasleđenog tipa građenja, nadovezivanjem na postojeće objekte koji se zadržavaju, na način kojim se unutar blokova formiraju unutrašnja dvorišta, karakteristična za gradski centar.
5. Očuvanje objekata prema priloženoj valorizaciji i usaglašavanje novoplaniranih objekata sa njima.
6. Očuvanje vertikalne regulacije gradskog jezgra, vizura i siluete grada.
7. Na potezima gde se vrši interpolacija treba ispratiti vertikalnu regulaciju postojećih susednih objekata (visina potkrovnog venca i slemena) koji imaju spomenična svojstva ili, u slučaju da takvih objekata nema, vertikalnu regulaciju odrediti u odnosu na najbliže reperne tačke (NKD, objekte od vrednosti) u ulici ili bloku. Kao reperne tačke ne mogu da posluže objekti po visini neprimereni zaštićenom gradskom jezgru. Jedino ako je neophodno postojeći objekat neprimerenih gabarita uklopiti u okruženje, treba adekvatnim rešenjem premostiti visinske i estetske razlike između tog objekta i okruženja.
8. Unutrašnja dvorišta rešavati u zavisnosti od namene objekta, kao dvorišta otvorenog tipa funkcionalno pripojena ulici i međusobno povezana, odnosno zatvorenog tipa u funkciji vlasnika objekta.
9. Izvršiti izmeštanje ili uklanjanje pomoćnih objekata koji ne odgovaraju funkcionalnim potrebama, odnosno kulturno-istorijskim ili estetskim vrednostima prostorne kulturno-istorijske celine, u skladu sa rešenjem nadležne ustanove zaštite nepokretnih kulturnih dobara.

10. Treba zadržati sledeće namene objekata za gradsko jezgro: javne, poslovne, poslovno-stambene i stambene funkcije.
11. Prilikom izgradnje novih objekata, posebnu pažnju obratiti na rešenje parkiranja i garažiranja. Prilikom rešavanja podzemnih garaža, za svaku pojedinačnu lokaciju posebnu pažnju obratiti na ispitivanje podzemnih voda i na uticaj nove gradnje na njihove buduće tokove i okolne objekte. (sistem drenaže, kišni kanal).
12. Prilikom izgradnje novih objekata, posebnu pažnju obratiti i na rešenje odlaganja i odnošenja smeća, zaštitu od požara, kao i na ozelenjavanje okruženja.
13. Sve intervencije unutar ovoga prostora gradskog jezgra (na svim parcelama) će se vršiti na osnovu prethodno pribavljenih Uslova za preduzimanje mera tehničke zaštite od strane Međupštinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture. Uslovi se pribavljaju pre pristupanja izradi idejnog rešenja.
14. Unutar ZONE I neophodno je poboljšati kvalitet gradnje i arhitektonskog oblikovanja objekata, te iz tog razloga je za svaku interpolaciju poželjno da se raspiše konkurs za idejno rešenje novog objekta. Novi objekti treba da ostanu u kontekstu okruženja.
15. Ako se u toku izvođenja građevinskih i drugih radova na području Zone I naiđe na arheološka nalazišta, izvođač radova je dužan da odmah obustavi radove i obavesti nadležni Zavod kako bi se obavili zaštitni arheološki radovi.
16. Parterno rešenje i urbani mobilijar uličnih poteza, trgova i parkova, kiosci i tezge treba da nose stilska obeležja ambijenta. Novoizgrađene prostore (dvorišta i unutrašnjost urbanih blokova...) savremeno opremiti, saglasno arhitekturi okolnih objekata.
17. Postavljanje elemenata urbanog mobilijara izvoditi prema posebnom projektu "urbane opreme" koji treba nabaviti od nadležne ustanove zaštite nepokretnih kulturnih dobara;
18. Izvesti postepeno popločanje ulica adekvatnim materijalom otpornim na habanje, umesto asfaltiranja (klinker, kamene kocke ili sl.).
19. Predvideti proširenje pešačke zone. Unutrašnja dvorišta priključiti pešačkoj zoni.
20. Parkiranje u najvećoj mogućoj meri rešiti podzemnim centralnim garažama, moguće ispod Trga Cara Jovana Nenada, kako bi se postojeće ulice u najvećoj mogućoj meri rasteretile. Tom prilikom obavezno posebnu pažnju obratiti na ispitivanje podzemnih voda i na uticaj nove gradnje na njihove buduće tokove i izgrađenu okolinu. Posebnim projektom rešiti preusmeravanje ovih voda, kako se one ne bi negativno odrazile na okolne objekte. Posebnu pažnju posvetiti arheološkim iskopavanjima s obzirom na već registrovan lokalitet, te s obzirom da je ovo najstariji deo grada.

□ DETALJNE MERE ZAŠTITE FIZIČKIH STRUKTURA

Unutar granica Zone I gradskog jezgra je pored NKD utvrđeno 4 kategorija objekata: objekti od posebne vrednosti, objekti od vrednosti, objekti bez spomeničkih svojstava i novi objekti. U skladu sa tim su utvrđene mere zaštite, a sve prema „Studiji zaštite gradskog jezgra,,.

***NKD** su svi najvredniji objekti gradskog jezgra, oni koji su utvrđeni za nepokretna kulturna dobra (NKD), za NKD od velikog i izuzetnog značaja.

***NKD od izuzetnog značaja : 1 - Gradska kuća, Trg slobode 1, katastarska parcela: 6042,**

***NKD od velikog značaja : 8** - se nalaze na sledećim katastarskim parcelama: Korzo 12 - 6091/1, Korzo 8 - 6089, Park Ferenc Rajhla 5 - 3798/2, Korzo 2 - 6082, Trg cara Jovana Nenada 13 - 3714, Štrosmajerova 11- 6052, Trg Republike 4,6 - 4122/1, Ulica Cara Dušana 2 - 6072

Za ova NKD od izuzetnog i velikog značaja se utvrđuju sledeće detaljne mere zaštite:

1. Očuvanje originalnog horizontalnog i vertikalnog gabarita, konzervacija i restauracija originalnih materijala i konstruktivnog sklopa u zavisnosti od mogućnosti, značaja, kvaliteta.
2. Očuvanje ili restauracija osnovnih vrednosti funkcionalnog sklopa, enterijera (dekorativnog moleraja i sl.) i mobilijara.
3. Očuvanje ili restauracija izvornog izgleda, stilskih karakteristika, dekorativnih elemenata i autentičnog kolorita objekata. Ne dozvoljava se izmena izvornog izgleda. Obavezna je primena drvenih prozora, izloga i portala.
4. Na ovim objektima se ne dozvoljava nadogradnja, ali je dozvoljeno osavremenjivanje objekata u cilju boljeg korišćenja što podrazumeva sledeće interv., koje se moraju izvesti uz uslove i pod nadzorom nadležne ustanove zaštite:
 - a) uvođenje savremenih instalacija, pod uslovom da ne naruše (enterijerske) vrednosti objekta.
 - b) uređenje potkrovlja moguće je samo u postojećem gabaritu krova, sa pristupom iz postojećeg stepenišnog prostora ili neke druge prostorije najviše etaže, ali samo u slučaju da se time ne narušava izvorno funkcionalno rešenje objekta. Prema ulici nije dozvoljeno otvaranje krovnih prozora (ni krovnih badža, niti ležećih prozora), a osvetljenje potkrovlja je moguće ostvariti putem krovnih prozora u ravni krova (ležećih) orijentisanih prema dvorišnom prostoru. Ove intervencije vršiti prema uslovima nadležne ustanove zaštite.
 - c) Uređenje podruma moguće je ostvariti sa pristupom iz postojećeg stepenišnog prostora, iz neke druge prostorije ili iz dvorišta, ali samo u slučaju da se time ne narušavaju osnovne vrednosti zdanja i njegova stabilnost. Izvršiti prethodna ispitivanja tla i noseće konstrukcije objekta.
5. Naknadno dograđeni neestetski delovi građevine i neadekvatni pomoćni objekti sa parcele i iz okruženja se uklanjaju. Dvorišni prostor u svemu uskladiti sa glavnim objektom. Moguće je zastakljivanje atrijumskih dvorišnih prostora.
6. Moguća je promena namene, s tim da nove funkcije moraju biti primerene arhitekturi, postojećem funkcionalnom i konstruktivnom sklopu objekta.
7. Natpisi firme, reklamne oznake, table sa imenima značajnih ličnosti, osvetljenje, klima uređaji i dr. na fasadama mogu se postaviti samo prema uslovima nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture, a prema posebnoj "Odluci o uslovima i načinu postavljanja natpisa firme, reklamnih oznaka, zaštitnih i tehničkih uređaja na fasadi i na javnoj površini i održavanje fasada u gradskom jezgru".
8. Obavezno pre pristupanja radovima izvršiti prethodne istraživačke radove, što podrazumeva istraživanje izvorne dokumentacije i istorijata objekta, utvrđivanje svih faza u izgradnji objekta, ispitivanje stabilnosti zdanja, sastava i kvaliteta materijala, analize vlage i soli, kako bi se utvrdio uzrok oštećenja objekta. Na osnovu rezultata ovih istraživačkih radova se opredeljuje za pristup radovima, tehnologiji i odabiru materijala.
9. Svi odabrani materijali moraju da udovoljavaju visokim zahtevima, moraju da imaju ateste, definisane tehničke karakteristike dobivene na osnovu ispitivanja, moraju biti kvalitetni, paropropusni, trajni i da po karakteristikama odgovaraju izvornim odnosno postojećim materijalima na objektu. Kvalitetan završni sloj treba da ima što veću

poroznost, a da pri tome upija što manje vode. Otpornost prolaska vodene pare iz zida u atmosferu je jedna od najznačajnijih osobina završnih fasadnih materijala. Neophodna je postojanost maltera na mehaničke udare (pogotovo u predelu sokle) i postojanost boje na mehaničke dodire. Zabranjena je upotreba demit fasada i obrada fasadnog platna bavalitom.

10. Svi radovi treba da se izvedu prema prethodno pribavljenim Uslovima Međupštinskog Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Subotici.

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

*** NKD :** 21 - se nalaze na sledećim parcelama: Park Ferenc Rajhla 7 - 3830/1, Park Ferenc Rajhla 11 - 3828, Park Ferenc Rajhla 13 - 3826, 3827, Korzo 10 - 6090, Korzo 15 - 3796, Ulica Matije Korvina 23 - 3754, Korzo 5 - 3776, Korzo 7 - 3778, Korzo 3 - 3771/4, Korzo 9 - 3793/1, Korzo 11 - 3794, Ulica Branislava Nušića 2 - 6080, Korzo 4 - 6088, Korzo 6 - 6087/3, Korzo 1 - 3775, Trg cara Jovana Nenada 11 - 3713/1, Trg republike 10, Trg cara Jovana Nenada 3 - 4125, Trg republike 8, Trg cara Jovana Nenada 5 - 4124, Trg Republike 2 - 4121.

*** Objekti od posebne vrednosti: 36** - su svi objekti gradskog jezgra koji se nalaze na sledećim katastarskim parcelama: Đure Đakovića 10 - 3806, Park Ferenc Rajhla 9 - 3829, Park Ferenc Rajhla 10 - 3833, Park Ferenc Rajhla 8 - 6096, Maksima Gorkog 6 - 6100/1, Maksima Gorkog 6a - 6105, Branislava Nušića 1 - 6089, Park Ferenc Rajhla 3 - 3797, Đure Đakovića 3 - 3800, Đure Đakovića 5 - 3801, Đure Đakovića 7 - 3802, Đure Đakovića 9 - 3803, Đure Đakovića 11 - 3804, Đure Đakovića 19 - 2479, Đure Đakovića 21 - 2477, Đure Đakovića 23 - 2476, Matije Korvina 9 - 3789, Vladimira Nazora 4 - 6085, Vladimira Nazora 6,8 - 6084, Trg slobode 2 - 3774, Dimitrija Tucovića 14 - 3706/1, Dimitrija Tucovića 12 - 3707, Dimitrija Tucovića 10 - 3708, Dimitrija Tucovića 8 - 3709/1, 3709/2, Dimitrija Tucovića 6 - 3710, Dimitrija Tucovića 4 - 3711, Dimitrija Tucovića 2 - 3712, Cara Dušana 4 - 6073, Braće Radić 4 - 6062/2, Braće Radić 7 - 6069, Age Mamužića 13 - 6053, Age Mamužića 3 - 6058, Štrosmajerova 9 - 6050, Štrosmajerova 7 - 6049, Štrosmajerova 5 - 6048, Štrosmajerova 3 - 6046,

Za NKD i objekte od posebne vrednosti se utvrđuju sledeće detaljne mere zaštite:

1. Očuvanje originalnog horizontalnog i vertikalnog uličnog gabarita, restauracija karakterističnih materijala i osnovnih vrednosti konstruktivnog sklopa.
2. Očuvanje ili restauracija osnovnih vrednosti funkcionalnog sklopa i enterijera (dekorativnog moleraja i sl.)
3. Očuvanje ili restauracija izvornog izgleda, stilskih karakteristika, dekorativnih elemenata i autentičnog kolorita objekata. Ne dozvoljava se izmena izvornog izgleda. Obavezna je primena drvenih prozora, izloga i portala.
4. Na ovim objektima se ne dozvoljava nadogradnja, ali je dozvoljeno osavremenjivanje objekata u cilju boljeg korišćenja što podrazumeva sledeće intervencije, koje se moraju izvesti uz uslove i pod konzervatorskim nadzorom nadležne ustanove zaštite:
 - a) uvođenje savremenih instalacija, pod uslovom da ne naruše (enterijerske) vrednosti objekta.

- b) uređenje potkrovlja moguće je samo u postojećem gabaritu krova, sa pristupom iz postojećeg stepenišnog prostora ili neke druge prostorije najviše etaže, ali samo u slučaju da se time ne narušava izvorno funkcionalno rešenje objekta. Osvetljenje ostvariti putem krovnih prozora (ležećih ili vertikalnih) orijentisanih prema dvorišnom prostoru, a prema uličnom delu moguće je otvaranje samo krovnih prozora u ravni krova (ležećih) i to samo ako se time ne narušava estetika i sklad izvornog izgleda objekta. Ove intervencije vršiti prema uslovima nadležne ustanove zaštite.
- c) Uređenje podruma moguće je ostvariti sa pristupom iz postojećeg stepenišnog prostora, iz neke druge prostorije ili iz dvorišta, ali samo u slučaju da se time ne narušavaju osnovne vrednosti zdanja i njegova stabilnost. Izvršiti prethodna ispitivanja tla i noseće konstrukcije objekta.
- d) Ostale intervencije (otvaranje portala, izloga) mogu se izvršiti sa ulične strane u zavisnosti od značaja objekta i to samo ako se na taj način ne narušavaju osnovne vrednosti zdanja, stilske karakteristike, proporcijski odnosi i dr. Ove intervencije moguće su u dvorišnim delovima objekta i to samo ako se na taj način ne narušavaju osnovne vrednosti zdanja. Pridržavati se Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica. ("Sl.glasnik RS" br.18/1997.)
- e) Dvorišni delovi mogu biti dograđeni do visine uličnog gabarita objekta, ako je izvornim rešenj. ostavljena mogućnost za dvorišnu dogradnju. Dvorišne dogradnje jedinstveno rešiti za čitavu parcelu kako bi se ostvarila jedinstvena estetska celina.
5. Ostali objekti na parceli ne podležu režimu glavnog objekta, rešavaju se u skladu sa valorizacijom, ali tako da ne ugroze glavni objekat. Naknadno dograđeni neestetski delovi građevine i neadekvatni pomoćni objekti sa parcele i iz okruženja se uklanjaju. Dvorišni prostor u svemu uskladiti sa glavnim (uličnim) objektom. Moguće je natkrivanje (zastakljivanje) atrijumskih dvorišnih prostora.
 6. Moguća je promena namene, s tim da nove funkcije moraju biti primerene arhitekturi, postojećem funkcionalnom i konstruktivnom sklopu objekta.
 7. Obavezno pre pristupanja radovima izvršiti prethodne istraživačke radove, što podrazumeva istraživanje izvorne dokumentacije i istorijata objekta, utvrđivanje svih faza u izgradnji objekta, ispitivanje stabilnosti zdanja, sastava i kvaliteta materijala, analize vlage i soli, kako bi se utvrdio uzrok oštećenja objekta. Na osnovu rezultata ovih istraž. radova se opredeljuje za pristup radovima, tehnologiji i odabiru materijala.
 8. Svi odabrani materijali moraju da udovoljavaju visokim zahtevima, moraju da imaju ateste, definisane tehničke karakteristike dobivene na osnovu ispitivanja, moraju biti kvalitetni, paropropusni, trajni, i da po karakteristikama odgovaraju izvornim odnosno postojećim materijalima na objektu. Kvalitetan završni sloj treba da ima što veću poroznost, a da pri tome upija što manje vode. Otpornost prolaska vodene pare iz zida u atmosferu je jedna od najznačajnijih osobina završnih fasadnih materijala. Neophodna je postojanost maltera na mehaničke udare (pogotovo u predelu sokle) i postojanost boje na mehaničke dodire. Zabranjena je upotreba demit fasada i obrada fasadnog platna bavalitom.
 9. Natpisi firme, reklamne oznake, table sa imenima značajnih ličnosti, osvetljenje, klima uređaji i dr. na fasadama mogu se postaviti samo prema uslovima nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture, a prema posebnoj Odluci o uslovima i načinu postavljanja natpisa firme, reklamnih oznaka, zaštitnih i tehničkih uređaja na fasadi i na javnoj površini i održavanje fasada u gradskom jezgru. Parcijalna koloristička rešenja samo za deo fasade, uvek moraju biti usklađena sa ostalim delom fasadnog platna, moraju biti identična, kako bi se ostvarila jedinstvena celina.
 10. Svi radovi treba da se izvedu prema prethodno pribavljenim Uslovima Međupštinskog Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Subotici.

***Objekti od vrednosti: 26** - se nalaze na sledećim katastarskim parcelama: Đure Đaković 4 - 3822, Bose Milićević 3 - 3824, Bose Milićević 5 - 3823, Bose Milićević 7 - 3817, Železnička stanica - 5242, Trg Ferenc Rajhla 1 - 6096, Vladimira Nazora 3 - 6102, Vladimira Nazora 7 - 6104, Vladimira Nazora 9 - 6106, Branislava Nušića 3 - 6090, Đure Đakovića 1 - 3799/2, Matije Korvina 4 - 3797, Matije Korvina 7 - 3790, Matije Korvina 11 - 3788, Matije Korvina 13 - 3787, Matije Korvina 15 - 3786, Vuka Karadžića 12 - 3781, Cara Dušana 3 - 6078, Zmaj Jovina 2 - 3729, Dimitrija Tucovića 2a - 3712, Trg republike 12 - 3712, Maksima Gorkog 8 - 6076, Braće Radića 3 - 6071, Braće Radića 12 - 6066, Braće Radića 10 - 6065/2, Trg slobode 5 - 6061,

Za ove objekte od vrednosti se utvrđuju sledeće detaljne mere zaštite:

1. Očuvanje originalnog horizontalnog i vertikalnog uličnog gabarita.
2. Očuvanje ili restauracija izvornog izgleda, stilskih karakteristika, dekorativnih elemenata i autentičnog kolorita objekata. Usled promene namene ostale intervencije (otvaranje portala i izloga, kao i podrumskih silaza na uličnoj fasadi i dr. otvora na dvorišnoj fasadi) moguće su samo jedinstvenim tretiranjem čitavog objekta, i to ako se na taj način ne narušavaju osnovne vrednosti zdanja, stilske karakteristike, proporcijski odnosi i dr. Obavezna je primena drvenih prozora, izloga i portala.
Pridržavati se Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica. (Sl.glasnik RS br.18/1997.) Parcijalna koloristička rešenja samo za deo fasade, uvek moraju biti usklađena sa ostalim delom fasadnog platna, moraju biti identična, kako bi se ostvarila jedinstvena celina.
3. Na ovim objektima se ne dozvoljava nadogradnja, ali je dozvoljeno osavremenjivanje objekata u cilju boljeg korišćenja što podrazumeva sledeće intervencije, koje se moraju izvesti uz uslove i pod konzervatorskim nadzorom nadležne ustanove zaštite:
 - a) Uvođenje savremenih instalacija.
 - b) Moguće je uređenje potkrovlja, prema uličnom frontu zadržati postojeći gabarit krova, dok je prema dvorišnom delu moguća korekcija nagiba kako bi se ostvarilo što bolje osvetljenje. Osvetljenje je moguće ostvariti putem krovnih prozora u ravni krova i krovnih baxa ili svetlosnih traka, a to je moguće samo jedinstvenim tretiranjem čitavog objekta, i to ako se na taj način ne narušavaju osnovne vrednosti zdanja, stilske karakteristike, proporcijski odnosi i dr. Ove intervencije vršiti prema uslovima nadležne ustanove zaštite.
 - c) Uređenje podruma moguće je, ali samo u slučaju da se time ne narušavaju osnovne vrednosti zdanja i njegova stabilnost. Izvršiti prethodna ispitivanja tla i noseće konstrukcije objekta. Otvaranje podrumskih silaza sa ulične strane moguće je samo jedinstvenim tretiranjem čitavog objekta, i to ako se na taj način ne narušavaju osnovne vrednosti zdanja, stilske karakteristike, proporcijski odnosi i ako je silaz ostvariv sa maksimalno 2 stepenika upravno postavljena na objekat. Ne dozvoljavaju se silazi paralelni sa fasadom.
 - d) Dvorišni delovi mogu biti dograđeni do visine uličnog gabarita objekta. Dvorišne dogranje jedinstveno rešiti za čitavu parcelu kako bi se ostvarila jedinstvena estetska celina.
5. Ostali objekti na parceli ne podležu režimu glavnog objekta, rešavaju se u skladu sa valorizacijom, ali tako da ne ugroze glavni objekat. Naknadno dograđeni neestetski delovi građevine i neadekvatni pomoćni objekti sa parcele i iz okruženja se uklanjaju. Dvorišni prostor u svemu uskladiti sa glavnim (uličnim) objektom. Moguće je natkrivanje (zastakljivanje) atrijumskih dvorišnih prostora.

6. *Moguća je promena namene, s tim da nove funkcije moraju biti primerene arhitekturi, postojećem funkcionalnom i konstruktivnom sklopu objekta.*
7. *Obavezno pre pristupanja radovima izvršiti prethodne istraživačke radove, što podrazumeva istraživanje izvorne dokumentacije i istorijata objekta, utvrđivanje svih faza u izgradnji objekta, ispitivanje stabilnosti zdanja, sastava i kvaliteta materijala, analize vlage i soli, kako bi se utvrdio uzrok oštećenja objekta. Na osnovu rezultata ovih istraživačkih radova se opredeljuje za pristup radovima, tehnologiji i odabiru materijala.*
8. *Svi odabrani materijali moraju da udovoljavaju visokim zahtevima, moraju da imaju ateste, definisane tehničke karakteristike dobivene na osnovu ispitivanja, moraju biti kvalitetni, paropropusni, trajni, i da po karakteristikama odgovaraju izvornim odnosno postojećim materijalima na objektu. Kvalitetan završni sloj treba da ima što veću poroznost, a da pri tome upija što manje vode. Otpornost prolaska vodene pare iz zida u atmosferu je jedna od najznačajnijih osobina završnih fasadnih materijala. Neophodna je postojanost maltera na mehaničke udare (pogotovo u predelu sokle) i postojanost boje na mehaničke dodire. Zabranjena je upotreba demit fasada i obrada fasadnog platna bavalitom.*
9. *Natpisi firme, reklamne oznake, table sa imenima značajnih ličnosti, osvetljenje, klima uređaji i dr. na fasadama mogu se postaviti samo prema uslovima nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture, a prema posebnoj Odluci o uslovima i načinu postavljanja natpisa firme, reklamnih oznaka, zaštitnih i tehničkih uređaja na fasadi i na javnoj površini i održavanje fasada u gradskom jezgru. Parcijalna koloristička rešenja samo za deo fasade, uvek moraju biti usklađena sa ostalim delom fasadnog platna, moraju biti identična, kako bi se ostvarila jedinstvena celina.*
10. *Svi radovi treba da se izvedu prema prethodno pribavljenim Uslovima Međupštinskog Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Subotici.*

Na osnovu Odluke o izmenama Detaljnih mera zaštite za deo prostora kulturno istorijske celine obuhvaćene PDR-e centra grada Subotice – zona I“ izdate od strane MZZSK pod brojem: 12-2/79 (u daljem tekstu Odluka o izmenama Detaljnih mera zaštite) objekti u ulici Vase Stajića br. 11 i 13 su valorizovani kao Objekti od dokumentarne vrednosti.

***Objekti od dokumentarne vrednosti: 2** – se nalaze na sledećim katastarskim parcelama: Vase Stajića 11- 3805 i Vase Stajića 13 – 3808. Za ove objekte vrede ista pravila kao i za objekte neprimerene ambijentu, stim da ukoliko se Investitor odluči za gradnju novog objekta prema Planu detaljne regulacije ima obavezu da snosi troškove izrade dokumentacije i snimanja postojećeg objekta pre njegovog rušenja.

***Objekti neprimereni ambijentu** mogu biti adaptirani u istom gabaritu ili zamenjeni novim objektima prema Planu detaljne regulacije i uslovima nadležne ustanove zaštite nepokretnih kulturnih dobara s tim da moraju ispunjavati sledeće uslove:

***Planirani objekti**

U slučaju kada se gradi novi objekat:

1. *Nove objekte uskladiti sa karakterom ambijenta i vrednostima urbanog i arhitektonskog nasleđa u pogledu dimenzija, dispozicije, proporcija, tipa gradnje i oblikovanja. Izvršiti interpolaciju u kontekstu.*

2. *Položaj objekta na parceli je ivični, orijentisan prema ulici. (oblikovanje objekta prema dvorištu je takođe veoma bitno). Položaj se određuje u odnosu na postojeću regulacionu liniju, ako se na uličnom frontu bloka nalaze objekti sa spomeničnim vrednostima. U slučaju da se na uličnom frontu ne nalazi nijedan objekat sa spomeničnim svojstvima, moguće je novi objekat postaviti na novu regulacionu liniju koja bitno ne odstupa od postojeće ali je minimalno pomerena unutar bloka kako bi se obezbedili svi uslovi savremenog planiranja.*
3. *Visinski gabarit novog objekta koji se interpoluje između dva objekta sa spomeničnim svojstvima **određen je visinskim gabaritom susednih objekata, visinom venca, slemena krova i sl.**, a ne spratnošću objekta. Ukoliko se gradi veći potez novih objekata, visine se određuju u odnosu na reperne tačke na nivou ulice, predmetnog ili susednog bloka.*
4. *Prosečna spratnost novih objekta koja je definisana ovim visinama kreće se od P+1 do P+3 +Pk, maksimalna spratnost je P+4+Pk, a samo izuzetno i više (ako je u susedstvu sa postojećim objektom veće spratnosti). **Spratnost objekata mora biti usklađena sa zacrtanim visinama postojećih zdanja.** Navedena spratnost novih objekata je vezana za prosečnu spratnost etaža (uključujući krov) od oko 3 m, dok se visina prizemlja kreće od 3.00 do 3.50m, a samo izuzetno više, i to do maks.4.50m.*
5. *Nagib krovnih ravni ne može biti veći od 45 stepeni, kako bi se izbeglo formiranje „lažnog mansardnog krova,, a u okviru njega umesto potkrovlja, formiranje kompletnih etaža. Izuzetno uz saglasnost Zavoda moguće je primeniti ravan krov i mansardni krov, gde je predviđen najveći nagib donjeg pojasa od 60 stepeni. Streha može da izlazi van ravni fasadnog platna maksimalno 1.00 m.*
6. *Gabarit se po dubini rešava slobodno u skladu sa funkcijom objekta. U slučaju da se novi objekat gradi uz objekat koji je predviđen za čuvanje, dvorišnim krilima objekta prekriti zabatne i kalkanske zidove susednih objekata.*
7. *Po ugledu na graditeljsko nasleđe za novi objekat formirati kolski ulaz zbog rešavanja parkiranja i garažiranja, iznošenja smeća, kao i iz protivpožarnih razloga i sl.*
8. *Prilikom izgradnje novog objekta rešiti parkiranje i garažiranje, kao i hortikulturno uređenje okruženja.*
9. *Oblikovanje novoplaniranih objekata, kao i celokupno arhitektonsko delo (konstrukcija, funkcija) treba da bude pečat svoga vremena. Sa objektima koja imaju spomenična svojstva u okruženju treba da čine skladnu celinu.*
10. *U oblikovanju fasadnog platna moguće je formirati rizalite, odnosno atike u 1/3 površine odnosno dužine fasadnog platna. Atike mogu nadvisiti strehu za maksimalno 1.00m. Oblikovno je moguće usvojiti samo jedan tip ili izuzetno dva tipa atike. Tornjevi, kupole i sl. mogu se primeniti, i to isključivo po jedan akcenat na jednoj građevini. Poželjna je upotreba dela primenjenih umetnika (vitraži, mozaici, skulpture, keramika i sl.), koji su karakteristični za ovo područje .*
11. *Za spoljnu obradu novog objekta dozvoljena je upotreba materijala koji ne odudara-ju od izvornih (keramika, gips, malter, kamen, veštački kamen, plemeniti malteri, drvo, terakota, fasadna opeka, staklo i sl.), primenjenih na postojećim objektima prostorne kulturno-istorijske celine koji imaju kulturno-istorijsku vrednost (s tim što nije dozvoljena upotreba bavalita, lomljenog kamena, bele silikatne fasadne opeke i vidljivih betonskih površina);*
12. *Krovni pokrivač izvesti od crepa, bakarnog ili dr. lima i sl.*
13. *Svi odabrani materijali moraju da udovoljavaju visokim zahtevima, moraju da imaju ateste, definisane tehničke karakteristike dobivene na osnovu ispitivanja, moraju biti*

kvalitetni, paropropusni, trajni, i da po karakteristikama odgovaraju izvornim odnosno postojećim materijalima na objektu. Kvalitetan završni sloj treba da ima što veću poroznost, a da pri tome upija što manje vode. Otpornost prolaska vodene pare iz zida u atmosferu je jedna od najznačajnijih osobina završnih fasadnih materijala. Neophodna je postojanost maltera na mehaničke udare (pogotovo u predelu sokle) i postojanost boje na mehaničke dodire.

14. Natpisi firme, reklamne oznake, osvetljenje, klima uređaji i dr. na fasadama mogu se postaviti samo prema uslovima nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture, a prema posebnoj Odluci o uslovima i načinu postavljanja natpisa firme, reklamnih oznaka, zaštitnih i tehničkih uređaja na fasadi i na javnoj površini i održavanje fasada u gradskom jezgri.
15. Namena novih objekata može biti: javna, stambena, poslovna i mešovita.
16. Za idejna rešenja novih objekata unutar gradskog jezgra predlažemo da se raspiše arhitektonski konkurs, na osnovu uslova MZZSK Subotica.
17. Objekti u gradskom jezgri moraju biti izuzetna dela savremene arhitekture po oblikovanju, da obezbeđuju kvalitetne uslove stanovanja, kvalitetne izvedbe i primenjenih materijala.

Do privođena plana nameni, na objektima koji su predviđeni za rušenje mogu se izvoditi sledeće intervencije:

- (1) Uređenje fasada, u skladu sa navedenim, jedinstveno tretirati, kako u pogledu otvaranja izloga i portala tako i prilikom rešavanja koloristike. Na taj način ostvariti kvalitetne proporcijske odnose i estetsku celinu objekta. Sve ovo je u cilju da se do izgradnje novih objekata, raznim intervencijama na postojećim objektima ne naruši ambijent zaštićenog jezgra.
- (2) Sve intervencije izvesti u skladu sa uslovima Zavoda za zaštitu spomenika kulture i Zavoda za urbanizam.

❑ POJEDINAČNO ZAŠTIĆENI SPOMENICI KULTURE KOJI SE NALAZE UNUTAR GRANICA PLANA:

Spomenici kulture od izuzetnog značaja:

Na osnovu Odluke o utvrđivanju nepokretnih kulturnih dobara od izuzetnog značaja "Sl.Glasnik RS" od 3.12.1990. godine:

1. **Gradska kuća**, Trg Slobode 1, kat.parc.br.6042
spomenik kulture od izuzetnog značaja, rešenje PZZSK Novi Sad br.466/66 od 14.03.1967., rešenje br. 34-1 od 06.03.1985. MZZSK Subotica

Spomenici kulture od velikog značaja:

Na osnovu Odluke o utvrđivanju NKD od velikog značaja "Sl.list APV" broj 28 od 31.12.1991. godine:

1. **Zgrada Gradske biblioteke**, Cara Dušana broj 2,
rešenje MZZSK Subotica br. 10-1 od 18.01.1982.
2. **Manojlović palata**, Korzo broj 8
rešenje MZZSK Subotica br. 110-2 od 30.12.1986.godine
3. **Narodno pozorište**, Korzo broj 2,
rešenje MZZSK Subotica broj 110-3 od 30.12.1986. g.
4. **Kuća Đorđa Manojlovića**, Korzo broj 12,
rešenje MZZSK Subotica broj 110-2 od 30.12.1986. g.

5. **Rajhl palata**, Park Rajhl Ferenca (Lenjinov park) broj 5, rešenje PZZSK Novi Sad broj 02-167/2-73 od 05.03.1973. godine
6. **Ostojić palata**, Trg Republike 4-6, rešenje MZZSK Subotica broj 23-3 od 10.11.1987. godine
7. **Franjevački samostan**, Trg cara Jovana Nenada broj 13, rešenje PZZSK Novi Sad broj 371 od 31.03.1951.10.
8. **Žuta kuća**, Štrosmajerova broj 11, rešenje MZZSK Subotica broj 17-4 od 09.04.1985. godine

Spomenici kulture:

1. **Vojnić palata**, Korzo 1, kat. parc. br. 3775, spomenik kulture, rešenje MZZSK Subotica br. 110-2 od 30. 12. 1986. g.
2. **Dom JNA**, Korzo 3, kat. parc. br. 3771/4, spomenik kulture, rešenje MZZSK Subotica br. 110-2 od 30. 12. 1986. g.
3. **Zgrada banke**, Korzo 4, kat. parc. br. 6088, spomenik kulture, rešenje MZZSK Subotica br. 110-2 od 30. 12. 1986. g.
4. **Zgrada SDK**, Korzo 5, kat. parc. br. 3776, spomenik kulture, rešenje MZZSK Subotica br. 110-2 od 30. 12. 1986. g.
5. **Dimitrijević kuća**, Korzo 6, kat. parc. br. 6087/3, spomenik kulture, rešenje MZZSK Subotica br. 110-2 od 30. 12. 1986. g.
6. **Zgrada «Blizanci»**, Korzo 7, kat. parc. br. 3778, spomenik kulture, rešenje MZZSK Subotica br. 110-2 od 30. 12. 1986. g.
7. **Halbror kuća**, Korzo 9, kat. parc. br. 3793, spomenik kulture, rešenje MZZSK Subotica br. 110-2 od 30. 12. 1986. g.
8. **Hotel Adolfa Halbrora**, Borisa Kidriča 10, kat. parc. br. 6090, spomenik kulture, rešenje MZZSK Subotica br. 110-2 od 30. 12. 1986. g.
9. **Dominus kuća**, Korzo 11, kat. parc. br. 3794, spomenik kulture, rešenje MZZSK Subotica br. 110-2 od 30. 12. 1986. g.
10. **Prokeš palata**, Korzo 15, kat. parc. br. 3796, spomenik kulture, rešenje MZZSK Subotica br. 110-2 od 30. 12. 1986. g.
11. **Gradska najamna palata**, Branislava Nušića 2, kat. parc. br. 6080, spomenik kulture, odluka Vlade RS 05 br. 633-7457/2001-21 od 24. 07. 2001. g.
12. **SPC Sv. Vaznesenja Gospodnjeg**, M.Korvina (Engelsova) 23, kat. parc. br. 3754, spomenik kulture, rešenje MZZSK Subotica br. 244-3/64 od 18. 06. 1993. g.
13. **Palata Lazara Mamužića**, Park Rajhl Ferenca (Lenjinov park) 7, k. parc. br. 3830/1, spomenik kulture, odluka Vlade RS 05 br. 633-7457/2001-12 od 24. 07. 2001. g.
14. **Leović palata**, Park Rajhl Ferenca (Lenjinov park) 10, kat. parc. br. 3828, spomenik kulture, odluka Vlade RS 05 br. 633-7457/2001-15 od 24. 07. 2001. g.
15. **Zgrada Lenjinov park 13**, Park Rajhl Ferenca (Lenjinov park) 13, k. parc. br. 3826, spomenik kulture, odluka Vlade RS 05 br. 633-7457/2001-16 od 24. 07. 2001. g.
16. **Zgrada banke**, Trg Republike 2, kat. parc. br. 4121, spomenik kulture, rešenje MZZSK Subotica, br. 23-3 od 10. 11. 1987. g.
17. **Zgrada Trg Republike 8**, Trg Republike 8, kat. parc. br. 4121, spomenik kulture, rešenje MZZSK Subotica, br. 23-3 od 10. 11. 1987. g.
18. **Lončarević kuća**, Trg Republike 10, kat. parc. br. 4125, spomenik kulture
19. **Zgrada Trg Cara Jovana Nenada 9**, Trg Cara Jovana Nenada 9, k.p. br. 3712, spomenik kulture, rešenje MZZSK Subotica, br. 23-3 od 10. 11. 1987. g.
20. **Najstarija kuća**, Trg Cara Jovana Nenada 11, kat. parc. br. 3713, spomenik kulture, rešenje MZZSK Subotica, br. 244-2/64 od 18. 06. 1993. g.
21. **Zgrada Trg Cara Jovana Nenada 7**, Trg Cara Jovana Nenada 7, k.p. br. 4125, spomenik kulture, rešenje MZZSK Subotica, br. 23-3 od 10. 11. 1987. g.

❑ ARHEOLOŠKA NALAZIŠTA

Na području unutar granica Plana evidentirano je arheološko nalazište:

1. Centar 1 – Arheološko nalazište „Trg Cara Jovana Nenada“

Prilikom izgradnje stambeno-poslovne zgrade naišlo se na srednjovekovne grobove, kad su obavljena i manja zaštitna iskopavanja.

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

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

Ako se u toku izvođenja građevinskih i drugih radova na području obuhvata Plana, naiđe na arheološka nalazišta, izvođač radova je dužan odmah da obustavi radove i obavesti nadležnu ustanovu zaštite kako bi se obavili zaštitni arheološki radovi.

❑ JAVNI SPOMENICI I SPOMEN OBELEŽJA unutar granica Plana

1. *SPOMENIK NJIHOVOJ VERNOSTI, Park Ferenca Rajhla, Subotica, 10.10.1994.*

Spomen biste

2. *ADOLF SINGER, 1897-1941, Higijenski zavod, Zmaj Jovina 30, Subotica, 1969.*

Spomen ploče

3. *SPOMEN PLOČA DOLASKU SRPSKE VOJSKE 13. NOVEMBRA 1918. OSLOBOĐENJE SUBOTICE, Peron Železničke stanice, Subotica,*
4. *SPOMEN PLOČA U ZNAK SEĆANJANA OPŠTI ŠTRAJK ŽELJEZNIČARA 1920. Železnička stanica, Park Ferenca Rajhla 15, Subotica. 15.04.1959.*
5. *SPOMEN PLOČA ZA OSLOBOĐENJE SUBOTICE, Železnička stanica, Park Ferenca Rajhla 15, Subotica, 10.10.1966.*
6. *DVE SPOMEN PLOČE U „ŽUTOJ KUĆI“, Štrosmajerova 11, Subotica, 4.07.1967.*
7. *SPOMEN PLOČA - OTMAR MAJER, Zmaj Jovina 2, Subotica, 12.12.1969.*
8. *SPOMEN PLOČA NASTAVNICIMA I UČENICIMA MUZIČKE ŠKOLE PALIM ŽRTVAMA FAŠIZMA, Muzička škola, Štrosmajerova 3, Subotica*
9. *SPOMEN PLOČA PALIM REVOLUCIONARIMA, Gradska kuća, Trg Slobode 1, Subotica, 10.10.1981.*
10. *SPOMEN PLOČA NA BIVŠOJ ZGRADI SUP-a, Park Ferenca Rajhla 1, Subotica, 23.03.1982.*
11. *Biste MARCEL KOMOR I DEŽE JAKAB, Trg republike, Subotica.*

Spomenici

12. *SPOMENIK CAR JOVAN NENAD, Trg Slobode, Subotica, 1927, srušen 1941, obnovljen 1991.*
13. *SPOMENIK IVAN SARIĆ, Ulice cara Lazara i Vladimira Nazora, Subotica, 1985.*

Spomen kompleks-bista**14. BISTE VELIKANIMA MEDICINE**

“Higijenski zavod”, Zmaj Jovina 30, Subotica, 1965-1992

- LUJ PASTER 1822 - 1895 (LOUIS PASTEUR)
- ROBERT KOH 1843-1910 (ROBERT KOCH)
- ANDRIJA ŠTAMPAR 1888 – 1958
- LUDVIK HIRCFELD 1884 - 1894 (HIRSZFELD LUDNJIK)
- MILAN JOVANOVIĆ- BATUT 1847 - 1940
- EDVARD JENER 1749 - 1823 (JENNER EDNJARD)
- JOŽEF FODOR 1843 - 1901 (FODOR JÓZSEF)
- MAKS F. PETENKOFER 1818 - 1901 (MAX V. PETTENKOFER)
- ADOLF SINGER 1897 - 1943 (SINGER ADOLF)
- PAUL ERLIH 1854 - 1915 (PAUL ERLICH)
- IGNAC FILIP SEMELVEIS 1818 - 1865 (SEMMELENJEIS IGNÁC FÜLÖP)
- SIMA MILOŠEVIĆ 1896 – 1943
- VINCE ZOMBORČEVIĆ 1810 – 1900
- ŠIBASABURO KITASATO 1856 - 1931 (SHIBASABURO KITASATO)
- IVAN PETROVIĆ PAVLOV 1849 – 1936
- FRAKASTORO GIROLAMO 1478 - 1559 (FRACASTORE GIROLAMO)
- ILJA ILJIJIĆ MEĆNIKOV 1845 – 1916
- JOŽEF GINTER 1872 - 1915 (GÜNTHER JÓZSEF)
- BATISTA ĐOVANI GRASI 1854 - 1925 (GRASSI GIOVANNI BATTISTA)
- ANTUN LIHT 1914 - 1980 (LICHT ANTUN),

Spomen biste

15. AMBROZIJE ŠARČEVIĆ, 1820 –1899, Park Ferenca Rajhla, Subotica,
16. GEZA ČAT, (CSÁTH GÉZA) 1887-1919, književnik, Park na Trgu Slobode, Subotica, 12.09.1969.
17. pop BLAŠKO RAJIĆ, 1878-1951, Park na Trgu Republike, Subotica, 18.05.1992.
18. DANILO KIŠ, 1935-1989, književnik, Park na Trgu Slobode, Subotica, 16.04.1993.
19. ARTUR MUNK, 1886-1955, (MUNK ARTUR), lekar i književnik, Park na Trgu Slobode, Subotica, 27.05.1996.

Fontane

20. ZELENA FONTANA ŽOLNAI, Trg Slobode, Subotica, 1984/85
21. PLAVA FONTANA ŽOLNAI, Trg republike, Subotica.

Česme

22. ČUPOVI, Park na Trgu Republike, Subotica, 1985.
23. ČESMA, Vladimira Nazora, Subotica, 1986.
24. ČESMA,, Osiguravajući zavod,, Đure Đakovića 2, Subotica, 1987.
25. ČESMA, Trg cara Jovana Nenada, atrijum 3 i 5; Subotica, 1989.

Skulpture u prostoru

26. KLIJANJE, Radnički univerzitet, Trg cara Jovana Nenada, Subotica, 1982.
27. ČAMAC III, skulptura uz objekat, Matije Korvina 10, Subotica, 1994.

SMERNICE ZA JAVNE SPOMENIKE

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

2.9. NAMENA PROSTORA I BILANS POVRŠINA

2.9.1. Namena prostora i koncepcija uređenja i izgradnje

Na osnovu utvrđene planske koncepcije uređenja i izgradnje prostora, bazirane na konceptu iz Programa za izradu Plana detaljne regulacije za centar grada Subotice – I zona, definisana je namena prostora prema načinu korištenja prostora i podela zemljišta na javno građevinsko zemljište i ostalo građevinsko zemljište.

- **JAVNO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE** namenjeno je za saobraćajne koridore, ulice, javne površine i prostore izgrađene ili namenjene za izgradnju javnih objekata od opšteg interesa.

• SAOBRAĆAJNI KORIDORI

Ulice

U okviru javnog građevinskog zemljišta – postojećih i planiranih ulica planirana je izgradnja saobraćajne infrastrukture (kolovoz, trotoar, biciklistička staza) u skladu sa rangom saobraćajnice, kao i komunalne infrastrukture (elektroenergetska, gasna i telekomunikaciona mreža sa objektima, vodovodna i kanalizaciona mreža). Dimenzionisanje javne saobraćajne i komunalne infrastrukture izvršeno je na bazi utvrđenih urbanističkih parametara i prema stečenim obavezama u pogledu planiranih proširenja mreža saobraćajne i komunalne infrastrukture preuzetim iz ranijih urbanističkih planova kojima je razrađivan ovaj prostor, kao i na osnovu studija i planova razvoja primarne gradske komunalne infrastrukture zacrtanih od strane nadležnih institucija i komunalnih preduzeća.

• JAVNE POVRŠINE

Prema postojećem i planiranom načinu korišćenja prostor namenjen za javne površine obuhvata zone parkovskih površina i skverova:

Zona parkova i skverova

Postojeće javne površine (parkovske površine, skverovi i trgovi) se zadržavaju u svojim postojećim granicama i sa postojećim osnovnim namenama.

• ZONE SA IZGRAĐENIM I PLANIRANIM JAVNIM OBJEKTIMA OD OPŠTEG INTERESA

Na prostoru unutar granica plana postoje ili se planiraju sledeći javni objekti od opšteg interesa:

- A) objekti uprave i administracije
- B) objekti kulture
- C) objekti zdravstva
- D) objekti školstva
- E) objekti sporta i
- F) javna garaža.

Postojeći kompleksi sa izgrađenim javnim objektima od opšteg interesa se u skladu sa smernicama iz Generalnog plana Subotica-Palić do 2020. godine, zadržavaju u granicama i sa osnovnim namenama, ili je na njihovoj lokaciji planirana izgradnja novih objekata iste namene.

A) Objekti uprave i administracije

Uprava i administracija su smešteni u sledećim objektima:

- “Gradska kuća” (opštinska uprava, muzej, istorijski arhiv i Međuopštinski zavod za zaštitu spomenika kulture)
- bivša zgrada SDK-a (poreska uprava) i
- u zgradi bivšeg “socijalnog” (Nacionalna služba za zapošljavanje, Republički fond penzijskog i invalidskog osiguranja zaposlenih i Republički fond za zdravstveno osiguranje – Filijala za severnobački okrug Subotica).

Svi pomenuti objekti i kompleksi oko njih se zadržavaju sa svojom osnovnom namenom.

B) Objekti kulture

U granicama Plana su izdvojeni sledeći kompleksi sa objektima kulture: Narodno pozorište, Biblioteka, galerija “Likovni susret” i bioskop “Zvezda”.

Kompleksi i zgrade Biblioteke i galerije “Likovni susret” (koja je u skorije vreme adaptirana) se kao takvi zadržavaju, stim da je u kompleksu biblioteke dozvoljena rekonstrukcija i dogradnja dvorišnog objekta, kao i mogućnost natkrivanja celokupnog preostalog dela dvorišta.

U toku su radovi na rekonstrukciji i izgradnji novog dela objekta Narodnog pozorišta, dok su u pripremi radovi na delu objekta koji će se revitalizovati i rekonstruisati. Objekat je projektovan tako da će po svojim namenskim sadržajima i tehničkim rešenjima biti među najsavremenijim objektima ovog tipa, i moći će da zadovolji sve potrebe i ispunji sve normativime za ovu vrstu objekata. U objektu su planirane 3 scene, velika scena – pokretna i sa daljinskim upravljanjem i dve pomoćne sa pripadajućim prostorima za gledalište, probna sala i sve neophodne prateće funkcije, stanovi za glumce, magacini za opremu, sa posl. prostorima orijentisanim na korzo i dr.

Privremeno, do realizacije Narodnog pozorišta, za potrebe održavanja pozorišnih predstava za koje se očekuje veći broj gledalaca preuređena je i adaptirana bioskopska sala u sklopu “Jadrana”, višenamenskog objekta - nekadašnjeg Sokolskog doma, takođe zaštićenog spomenika kulture. Iako je kvalitet ovog privremenog pozorišta, u pogledu tehničkog, funkcionalnog i prostornog rešenja daleko iznad onog koji pruža Mala sala u Narodnom pozorištu, to je daleko ispod stvarnih potreba savremenog pozorišta pa i u pogledu kapaciteta (gledalište poseduje 300 mesta).

U sklopu objekta “Jadran” bioskopa je smešteno i Dečije pozorište, koje radi u otežanim uslovima, pa je neophodna adaptacija i rekonstrukcija prostora u funkciji ovog pozorišta kako bi se obezbedili primereniji uslovi za održavanje pozorišnih predstava sa neophodnim osavremenjavanjem svih pripadajućih sadržaja.

Na lokaciji objekta bioskopa “Zvezda” je planirana izgradnja novog modernog objekta koji će jednim svojim delom morati ostati vazan za ovu namenu.

C) Objekti zdravstva

Svi postojeći zdravstveni objekti (izuzev apoteka) su locirani u sklopu i oko kompleksa “Higijenskog zavoda”, a predstavljaju polikliničke službe Doma zdravlja. Pored Higijenskog zavoda u sklopu koga su Odsek medicinsko-biohemijaskog laboratorija i Dispanzer medicine rada tu se nalazi i objekat Službe za zaštitu žena i dece. U Planu je data mogućnost prostornog širenja ovog kompleksa zdravstvenih objekata, a sve nakon planiranog prodora ulice Bose Miličević.

Planirana je revitalizacija “Fekete kupatila” sa zadržavanjem dela javne namene koja se odnosi na zdravstveno-rehabilitaciono-relaksacione sadržaje. U sklopu planiranog objekta postoje mogućnosti izgradnje zatvorenog bazena, kupatila, sauna, teretana, i sl., kao i mogućnost izgradnje smeštajnih kapaciteta na višim etažama.

D) Objekti školstva

U okviru granica Plana su izdvojeni sledeći školski objekti:

- Srednje škole: Ekonomska srednja škola “Bosa Miličević”
- Specijalizovane škole: Osnovna i srednja muzička škola
- Visoko obrazovanje: Učiteljski fakultet.

Kompleks srednje ekonomske škole “Bosa Miličević” se zadržava u svojim granicama, a u narednom planskom periodu je planirano poboljšanje uslova rada adaptacijom ili rekonstrukcijom postojećeg objekta.

Prema GP-u neophodno je da se objekat muzičke škole (u kome su osnovna i srednja muzička škola) adaptira i rekonstruiše. Na objektu su planirane sledeće intervencije: obnavljanje fasade, rekonstrukcija potkrovlja u cilju dobijanja novih prostora za kabinetsku nastavu i nadkrivanje unutrašnjeg dvorišta (atrijuma) u kome bi se formirao prostor za održavanje koncerata.

U toku je rekonstrukcija objekta “Žuta kuća” kojom će se on prenameniti u školski objekat namenjen za odeljenje Učiteljskog fakulteta u Subotici.

E) Objekti sporta

U najužem gradskom jezgri je lociran specijalizovani sportsko-rekreacioni centar “Gradsko klizalište” i objekat “Jadran”. U okviru sportskog centra su otvoreno klizalište sa tribinama i pratećim funkcijama i polifunkcionalni objekat. Objekat klizališta se koristi u zimskom periodu za sportske aktivnosti (hokej, umetničko klizanje, brzo klizanje) i rekreativno klizanje, veoma popularno širokom spektru korisnika svih uzrasta, a u letnjem periodu za male sportove (rukomet, košarka, odbojka) i održavanje kulturnih manifestacija – koncerata i dr. Gradsko klizalište je u sastavu sportsko-rekreacionog kompleksa “Jadran”, koji je smešten u polifunkcionalnom objektu u okviru kojeg deluju brojni sportski klubovi, po svom kvalitetu i sportskim rezultatima poznati i priznati u zemlji i šire (Gimnastički klub “Partizan - Željezničar”, boksterski, rvački, stonoteniski, karate klub “Spartak”, Klub dizača tegova i drugi) i odvijaju se najraznovrsnije sportsko rekreativne aktivnosti namenjene širokom krugu korisnika, uz značajne kulturne delatnosti (Dečije pozorište, Pozorište “Jadran” i drugo).

Prema GP-u planirano je pokrivanje klizališta i opremanje pratećim sadržajima i funkcijama u skladu sa normativima za ovu vrstu objekata i objedinjavanje oba sadržaja i njihova nadogradnja raznovrsnim sportsko-rekreacionim funkcijama realizacijom novoplaniranih namenskih objekata prema najvišim standardima propisanim za odvijanje određenih sportskih delatnosti, sa pratećim sadržajima sporta (svlačionice, sanitarni čvorovi, ugostiteljsko-uslužni sadržaji i sl.) U planu nije detaljno razrađivan ovaj prostor već je ostavljena mogućnost nadkrivanja klizališta u okviru parcele 3833/2 K.O. Stari grad, na kojoj je ono zajedno sa tribinama izgrađeno. Dalja razrada čitavog kompleksa je planirana izradom urbanističkog projekta za izgradnju, stim da je predlog da se za ovaj kompleks raspiše konkurs za arhitektonsko-urbanističko rešenje. Površina specijalizovanog sportsko-rekreacionog kompleksa iznosi 1,1 ha.

F) Javna garaža

U okviru prostora obuhvaćenog planom, a za potrebe stacionarnog saobraćaja, planirana je izgradnja javne garaže ispod postojećeg parkinga ispred “Otvorenog univerziteta”.

Na mestu ispod postojećeg parkinga ispred “Otvorenog univerziteta” je planirana izgradnja podzemne javne garaže u dva nivoa iznad koje bi, na delu prostora bio formiran manifestacioni trg koji nedostaje prostoru centra grada. Ostalim prostorom trga bi dominirali zelenilo i pešačke “oaze”, mesta za okupljanje, odmor i rasonodu pešaka. Za parterno uređenje trga propisana je izrada arhitektonsko-urbanističkog konkursa.

- ❑ **OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE** – koje obrazuju građevinski blokovi definisani regulacionim linijama postojećih i planiranih ulica, podeljeno je na namenske celine - zone:
1. zona poslovanja i poslovanja sa stanovanjem
 2. zona komercijalno-poslovnih sadržaja
 3. kompleksi verskih objekata.

Zona namenjena poslovanju i poslovanju sa stanovanjem

Poslovanje u okviru gradskog centra, koji je kao zaštićeno istorijsko jezgro proglašen za nepokretno kulturno dobro i najvredniji deo prostora, će se razvijati uz poštovanje urbane osnove. U sklopu ovog prostora poslovanje (uglavnom tercijarne i neprivredne delatnosti) se prepliće sa javnim funkcijama i stanovanjem.

Na većem delu površine ostalog građevinskog zemljišta – unutar građevinskih blokova planirana je izgradnja poslovnih, poslovno-stambenih i stambeno-poslovnih objekata

Prateći sadržaji su planirani u sklopu glavnog objekta, a izuzetno kao zasebni objekti na parceli, u slučajevima koji će se utvrditi pravilima građenja u okviru Plana detaljne regulacije.

Zona komercijalno-poslovnog karaktera

Ove namenske zone obuhvataju u većem delu izgrađene i formirane komercijalno-poslovne komplekse: hotel “Patria”, poslovni centar “Galleria”, robne kuće “Centar” i “Beograd”; zgradu Doma vojske Srbije (koja je planirana da se komercijalizuje); zatim poslovne zgrade: kompanije “Voj-put”, osiguravajućeg društva “DDOR” Novi Sad i GZ “Panonija”.

Eventualne intervencije, kao i uslovi za izgradnju u smislu dogradnje hotela “Patria” i poslovne zgrade kompanije “Voj-put” su definisani u Planu.

Pored navedenih postojećih kompleksa u Planu su definisani i prostori namenjeni za izgradnju komercijalno-poslovnih sadržaja: planirana izgradnja višenamenskog objekta na lokaciji bioskopa “Zvezda” i prenamena industrijskog kompleksa fabrike “Solid” u komercijalno-poslovne sadržaje.

Zona – kompleksi verskih objekata

Svi verski objekti građeni na području Subotice i Palića, predstavljaju kulturno-istorijsku baštinu grada i s tim u skladu pojedinačno uživaju zaštitu čiji je stepen utvrđen u odnosu na specifičnost, značaj i graditeljske vrednosti objekta, odnosno kompleksa koji objekti obrazuju.

U granicama plana postoje dva kompleksa verskih objekata:

- kompleks oko Srpske pravoslavne crkve i
- kompleks oko Franjevačkog samostana.

Konceptom je planirano zadržavanje granica kompleksa, izuzev manje korekcije regulacije, kako bi se stvorili minimalni uslovi za bezbedno funkcionisanje saobraćaja.

Unutar kompleksa oko Srpske pravoslavne crkve je, na traženje ove verske zajednice, planirana mogućnost izgradnje novih ili rekonstrukcije i nadogradnje postojećih objekata Parohijskog doma, i mogućnost izgradnje stambeno-poslovnog ili poslovno-stambenog objekta na delu zemljišta koji pripada crkvi, ali je trenutno izvan ograde kompleksa, a sve u cilju rešavanja kako stambenog tako i poslovnog prostora neophodnog za funkcionisanje ovog verskog kompleksa.

Između ova dva objekta (u osovini ulice Vuka Karadžića) povučeno u odnosu na građevinsku, odnosno regulacionu liniju je planirana izgradnja kapele, koja bi se mogla u vreme većih crkvenih praznika koristiti kao palionica.

2.9.2. Bilans površina i urbanistički pokazatelji

A) JAVNO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE			POVRŠINA (ha)	ha (%)
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE	Kolovozi	postojeći	2.55	3.15 ha
		planirani	0.60	8.42%
	Ulično zelenilo		1.05	2.81%
	Pešačke površine-trotoari i biciklističke staze		7.80	20.86%
	Javni parkinzi		1.36	3.64%
JAVNE POVRŠINE	Zona parkovskih površina		1.67	2.13 ha
	Zona skverova		0.46	5.69 %
OBJEKTI I KOMPLEKSI ZA JAVNE NAMENE	Objekti uprave i administracije		0.82	4.23 ha 11.31 %
	Objekti kulture		0.58	
	Objekti zdravstva		1.40	
	Objekti školstva		0.49	
	Objekti sporta		0.94	
UKUPNO :			19.72	52,73 %

B) OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	Po (ha)	(%)
ZONA POSLOVANJA I POSLOVANJA SA STANOVANJEM	12.62	33.74%
ZONA KOMERCIJALNO-POSLOVNIH SADRŽAJA	3.48	9.30%
ZONA – KOMPLEKSI VERSKIH OBJEKATA	1.58	4.23%
UKUPNO OSTALO (B) :	17.68	47,27 %

UKUPNO JAVNO (A) + OSTALO (B) :	37.40	100 %
--	--------------	--------------

Objekti planirani za rušenje

U granicama Plana objekti planirani za rušenje su podeljeni u dve grupe:

1.) Objekti planirani za rušenje radi obezbeđivanja planom definisanih regulacionih linija, odnosno podele na javno i ostalo građevinsko zemljište

Glavni objekti P=1,91 ha

Pomoćni objekti P=0,16 ha

Ukupno: P=2,07ha

2.) Objekti koji su planirani za rušenje zbog planirane realizacije Plana

Glavni objekti P=0,81 ha

Pomoćni objekti P=0,22 ha

Ukupno: P=1,03 ha

2.10. USLOVI I MERE ZA SPROVOĐENJE PLANA DETALJNE REGULACIJE

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

- Izrada, izdavanje Izvoda iz urbanističkog plana za potrebe izgradnje na postojećim parcelama koje ispunjavaju uslove za građevinsku parcelu prema pravilima i odredbama definisanim u Planu, kao i za izgradnju na javnom građevinskom zemljištu
- Izrada Urbanističkog projekta za delove Plana gde je parcelacija – prepacelacija neophodna u cilju izdvajanja planiranog javnog građevinskog zemljišta - parcele ulice i formiranje parcela unutar blokova za izgradnju objekata u skladu sa Planom
- Izrada Urbanističkog projekta za izgradnju multifunkcionalnih objekata: na lokaciji nekadašnjeg „Fekete“ kupatila i eventualne rekonstrukcije i prenamene dela objekata u kome je trenutno smešten zatvor
- Izrada Urbanističkog projekta za uređenje kompleksa na lokaciji kompleksa „Stadion malih sportova“ i objekta „Jadran“, kao i za uređenje ulice Age Mamužića;
- Izrada Urbanističkog projekta za izgradnju poslovno-komercijalnog kompleksa na delu prostora koji trenutno zauzima fabrika „Solid“, kao i za planiranje dogradnje objekata uz hotel „Patria“
- Izrada Urbanističkog projekta za izgradnju višenamenskog objekta na lokaciji sadašnjeg bioskopa „Zvezda“
- Pravila građenja su osnov za izdavanje Izvoda iz urbanističkog plana radi dobijanja odobrenja za izgradnju u zonama gde su jasno definisane regulacije ulica i za koje Planom detaljne regulacije nije propisana dalja razrada urbanističkim projektima i konkursima, odnosno gde je izvršena podela na javno i ostalo građevinsko zemljište.
- Izuzimanje planiranog javnog građevinskog zemljišta iz poseda korisnika tog zemljišta i njegovo određivanje za javno građevinsko zemljište
- Planom detaljne regulacije definisane su lokacije planirane za izgradnju objekata i uređenje površina javne namene za koje je obavezna detaljnija razrada, odnosno za koje je obavezno sprovođenje kroz urbanistički projekat: - podzemna javna garaža na lokaciji ispod sadašnjeg parkinga ispred „Otvorenog univerziteta“, izgradnja objekata u kompleksu pored „Higijenskog zavoda“.
- Rekonstrukcije i adaptacije postojećih objekata, kao i izgradnja pojedinačnih objekata u sklopu izgrađenih – formiranih kompleksa javne namene će se vršiti na osnovu Pravila uređenja i građenja definisanih u planu, izdavanjem Izvoda iz urbanističkog plana, uz uslov ispunjavanja urbanističkih parametara, a u skladu sa važećim propisima i normativima za određenu namenu objekata.
- U planu se propisuje izrada arhitektonskog, odnosno urbanističko-arhitektonskog konkursa za parterno uređenje manifestacionog trga iznad podzemne javne garaže ispred „Otvorenog univerziteta“, i preporučuje izrada konkursa za uređenje kompletnog kompleksa „Stadion malih sportova“
- Izrada projektno-tehničke dokumentacije za objekte saobraćajne i komunalne infrastrukture u cilju uređenja i opremanja javnih površina – ulica prema utvrđenoj dinamici realizacije prostornog rešenja
- Izrada projektno-tehničke dokumentacije za objekte u skladu sa namenom utvrđenom Planom, koji se grade na ostalom građevinskom zemljištu
- Pribavljanje urbanističkih i drugih potrebnih saglasnosti na projektnu dokumentaciju
- Pribavljanje odobrenja za izgradnju i Prijava početka izvođenja radova.

2.11. URBANISTIČKA KONCEPCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA I SPECIFIČNI USLOVI ZA URBANISTIČKE BLOKOVE

U okviru obuhvaćenog prostora urbanističke celine–blokovi sa prostorno-namenskim podcelinama u okviru istih uređuju se u skladu sa planiranom funkcijom i načinom korišćenja prostora, kao neodvojivi, međusobno zavisni, harmonično povezani i usaglašeni delovi ukupne celine.

Blok “A”

Ovaj blok predstavlja kompleks objekta Gradske kuće (objekat proglašen za NKD od izuzetnog značaja) koji je neophodno integralno sačuvati u izvornom stanju i to u skladu sa “Pravilima i uslovima zaštite nepokretnih kulturnih dobara i ambijentalnih celina”. Namena objekta se zadržava, stim da je dozvoljeno već ranije započeto aktiviranje tavana radi dobijanja novih korisnih površina. Raniju ideju o oživljavanju i otvaranju atrijuma Gradske kuće potrebno je doreći i potkrepiti adekvatnim analizama i projektima, a sve u skladu sa predloženim nivoom zaštite, a eventualno sprovođenje bi zahtevalo obaveznu izradu Urbanističkog projekta.

Blok “B”

Intervencije, koje podrazumevaju izgradnju objekata, u sklopu bloka su planirane samo na potezu uz ulicu V.Karadžića do ugla sa ulicom V. Stajića. Na ovom potezu je planirana interpolacija poslovno-stambenih objekata koji definišu blok prema ulici V.Karadžića, a u pozadini se formiraju manja dvorišta koja su namenjena za javno korišćenje i ne mogu se ograđivati. Planirana je manja korekcija regulacije ulica V.Karadžića i V.Stajića, i povezivanje požarnog izlaza iz planirane podzemne garaže sa ulicom Karadžićevom tako da su planirani objekti razdvojeni od postojećeg objekta (“Novitet”). Uslovljava se da se ugaoni objekat realizuje sa obaveznom pasažom koji će omogućiti povezivanje dvorišta i ulice Vuka Karadžića. U sklopu bloka, na uglu ulica Korzo i V.Karadžića je objekat “Klub Vojske” za koji je u narednom planskom periodu planirana komercijalizacija, a sve u skladu sa Obaveštenjem od Ministarstva odbrane.

Blok “C”

Unutar ovog bloka, koji je građevinski oformljen, nisu planirani novi objekti, a ostavlja se mogućnost adaptacije i rekonstrukcije tavana, ali u svemu prema “Pravilima i uslovima zaštite nepokretnih kulturnih dobara i ambijentalnih celina”.

Za sve postojeće objekte, unutar ovog bloka, kao i generalno unutar svih blokova, koji predstavljaju kulturna dobra i koji se shodno tome zadržavaju u potpunosti, primenjivaće se Pravila i uslovi zaštite nepokretnih kulturnih dobara definisana u ovom planu, odnosno u skladu sa utvrđenom kategorijom zaštite planirana se mogućnost rekonstrukcije i prenamene za sadržaje i funkcije primerene centru grada (kulturne, administrativno-poslovne, finansijsko-tehničke, ugostiteljsko-uslužne i dr.).

Blok “D”

U sklopu ovog bloka su planirane najznačajnije intervencije, a podeljen je na tri podbloka.

U podbloku “D.1” centralni deo zauzima kompleks Franjevačkog samostana koji je proglašen za NKD od velikog značaja i koji se integralno čuva u izvornom stanju, sa eventualnim intervencijama unutar kompleksa, a prema “Pravilima i uslovima zaštite NKD-a i ambijentalnih celina”.

U južnom i zapadnom delu prostora, ovog podbloka, su izgrađeni objekti koji su valorizovani kao NKD, objekti od posebne vrednosti i objekti od vrednosti tako da su na ovom prostoru planirane samo manje interpolacije u sklopu dvorišta. Izgradnja druge faza hotela “Gloria” čija spratnost je P+2+Pk je u završnoj fazi, kao i revitalizacija i eventualna dogradnja postojećeg objekta (“najstarija kuća” izgrađena na k.p.3713/1 K.O: Stari grad), koji je sa statusom NDK-a i njegova prenamena u turističko-ugostiteljske sadržaje. U dvorištu stambeno-poslovnog objekta u ulici D.Tucovića br. 8 je planirana interpolacija objekta (poslovnog ili stambeno-poslovnog) spratnosti P+2, a koji ne sme imati otvore (izuzev svetlarnika sa otvorima na bočnim zidovima) prema dvorištu Franjevačkog samostana.

U severnom i istočnom delu ovog podbloka su planirane najznačajnije intervencije i to interpolacijom novih fizičkih struktura, čiji proces je započeo izgradnjom stambeno-poslovnog objekta spratnosti P+3+Pk na uglu ulica S.Vrlića i Celovečke i nastavljen je izgradnjom objekta na susednoj parceli u Celovečkoj ulici, čija spratnost je P+4+Pk. U nastavku uz Celovečku ulicu, prema “Otvorenom univerzitetu” je planiran stambeno-poslovni objekat. Spratnost ovog objekta, kao i svih planiranih objekata u sklopu ovog plana je definisana i utvrđena u elaboratu “Detaljne mere zaštite za deo prostorne kulturno istorijske celine Subotice – zona I”, i kao takve su ugrađene u Plan detaljne regulacije i prikazane na grafičkom prilogu 4.6. *Saobraćajno rešenje – regulacija i nivelacija ulica i javnih površina i građevinske linije i visine planiranih objekata* koji je dat u sklopu Plana. U pozadini ovog objekta je planiran stambeno-poslovni objekat koji definiše ovaj blok, uz uslov da na fasadi prema dvorištu Franjevačkog samostana ne sme imati otvore (izuzev svetlarnika sa otvorima na bočnim zidovima).

Na lokaciji bivšeg “Fekete” kupatila uz ulicu S.Vrlića je planirana izgradnja zdravstveno–rekreacionog kompleksa, čija bi osnovna namena bila vezana za nekadašnju funkciju javnog kupatila, uz moderniji pristup i zdravstvene sadržaje obogaćene ostalim komplementarnim sadržajima (zatvoreni bazen, kupatila, saune, “wellness” ili “spa” centar, ugostiteljsko-smeštajni kapaciteti, drugi zdravstveni ili sportsko-rekreacioni sadržaji i sl.). U sklopu kompleksa je obavezna izgradnja blokovske garaže u podrumu ili suterenu. Kompleks predstavlja nastavak bloka uz ulicu S.Vrlića, stim što je gabarit razigran, sa otvorenim dvorištima prema ulici koja joj daju “prozračnost” jer joj je regulaciona širina skromna. Između ovog kompleksa i novijeg stambeno-poslovnog objekta na uglu sa Celovečkom ulicom je planirana izgradnja poslovnog ili stambeno-poslovnog objekta dok je sa druge strane uz ulicu S.Vrlića planiran poslovni ili stambeno-poslovni objekat sa “otvorenim” dvorištem.

U sklopu ovog podbloka je planirana korekcija regulacije ulica S.Vrlića i Celovečke, kao i korekcija regulacije prema parkingu iza “Otvorenog univerziteta”.

Podblok “D.2”

Na prostoru ovog podbloka reporni objekat je spratni stambeno-poslovni objekat na početku ulice J.J. Zmaja koji je ugaoni i uz koji je, u toj ulici, planirana ivična blokovska izgradnja. Od ovog objekta se koriguje regulacija ulice J.J.Zmaja, a planirani objekti su poslovni ili stambeno-poslovni. Prema ulici S.Vrlića su pojedinačno planirana “krila” ovih objekta koja uokviruju polublokovska, ka ulici “otvorena”, dvorišta koja su namenjena javnom korišćenju. Preko tih dvorišta je planiran kolski pristup do planiranih objekata koji su orijentisani na ulicu J.J.Zmaja, a iz nje ne mogu ostvariti kolski pristup.

Podblok “D.3” se sastoji od dva građevinska bloka:

- potez, odnosno blok koji se pruža od “Otvorenog univerziteta” uz ulicu Partizansku i dalje uz ulicu J.J.Zmaja i

- potez, odnosno novoformirani građevinski blok između ulice Celovečke i planirane saobraćajnice koja će omogućiti kolski pristup objektima uz ulicu J.J.Zmaja i objektima na potezu uz ulicu Partizansku.

Namena planiranih objekata na potezu uz ulicu J.J.Zmaja i ulicu Partizansku je stambeno-poslovna ili čisto poslovna. Spratnost objekata je ograničena visinom strehe i slemena planiranih objekata, a utvrđena je, uskladu sa "Detaljnim merama zaštite", na grafičkom prilogu 4.6. datom u sklopu ovog Plana. Planirana je korekcija regulacije ulice J.J.Zmaja i značajnija korekcija ulice Partizanske u cilju regulisanja izuzetno saobraćajno problematične, a vrlo značajne raskrsnice na kojoj se ukrštaju ulica J.J.Zmaja sa Partizanskom i ulicom A. Čarnojevića.

Na potezu uz „Otvoreni univerzitet“ (lokacija postojećeg „skeleta“) pa zaključno sa planiranim pasažom, koji povezuje ulicu Partizansku sa unutrašnjošću bloka, planirana je izgradnja stambeno-poslovnog, poslovno-stambenog ili poslovnog objekta, uz obavezu da prve dve etaže planiranog objekta (prizemlje i prvi sprat) moraju biti poslovni. Vertikalni gabarit planiranog objekta je 2Po+P+5 (dve podrumске etaže +prizemlje+pet spratova) uz obavezu izgradnje podzemne garaže na dve etaže ispod celog gabarita, osim dela ispod pasaža, i uz mogućnost izgradnje restoranske bašte na ravnom krovu ili delu ravnog krova iznad petog sprata. Maksimalna visina strehe objekta je definisana na 20.0 m, a slemena na 24.0 m.

U novoformiranom bloku između Celovečke ulice i novoplanirane saobraćajnice planirana je izgradnja poslovnih ili stambeno-poslovnih objekata. Na ovom prostoru je planirana korekcija regulacije ulice Celovečke i povlačenje građevinske linije u odnosu na regulacionu, da bi se dobila veća udaljenost između postojećih i planiranih objekata.

Formiranjem nove saobraćajnice steći će se uslovi za kolski pristup planiranim objektima uz ulice J.J.Zmaja i Partizansku sa ove saobraćajnice, a pošto iz pomenutih ulica, zbog njihove ograničene regulacione širine i ranga, odnosno očekivanog protoka saobraćaja neće biti dozvoljen kolski pristup.

Blok "E" je podeljen na tri podbloka shodno podeli na građevinske blokove.

Podblok "E.1" predstavlja kompleks oko Srpske pravoslavne crkve koja je proglašena za NKD. Ovaj objekat se zadržava u svojoj izvornosti, a u skladu sa značajem i propisanim uslovima zaštite. Na inicijativu Srpske pravoslavne crkvene opštine, uz Pančevačku ulicu je planirana mogućnost izgradnje zgrade novog Parohijskog doma na lokaciji postojećeg, a u nastavku prema Partizanskoj ulici planirana je izgradnja poslovnog ili stambenog-poslovnog objekta, a u cilju rešavanja kako stambenog tako i prostora neophodnog za funkcionisanje ovog verskog kompleksa. Oba ova objekta bi imala mogućnost izgradnje podrumске etaže u sklopu koje bi se rešile potrebe za parkiranjem vozila. Pristup ovim podrumskim etažama je iz Partizanske ulice, a gabariti podrumске etaže mogu biti širi od gabarita planiranog objekta (i to prema dvorištu do max 16.5m), a sve u cilju funkcionalnosti ove etaže. Postojeći objekat uz ulicu Partizansku je planiran za rušenje i približno na toj lokaciji je planirana izgradnja javnog parkinga koji bi prevashodno služio za parkiranje posetilaca ovog verskog kompleksa, a režim funkcionisanja, odnosno korišćenja ovog parkinga će biti uređen ugovorom između Grada Subotice i Srpske pravoslavne crkvene opštine.

Između planiranih spratnih objekata, u osovini ulice Vuka Karadžića, povučeno u dubinu kompleksa, planirana je izgradnja sakralnog objekta krstionice u sklopu koga bi bila i prodavnica sveća, a koji bi se u vreme velikih verskih praznika koristio kao palionica sveća. Horizontalni gabarit planiranog objekta je 10.0x10.0 m, dok vertikalni gabarit ovog objekta ne sme na bilo koji način da konkuriše objektu hrama, odnosno mora biti niži.

Podblok “E.2” obuhvata kompleks poslovnog centra “Galleria” koji predstavlja oformljen građevinski blok, a može se okarakterisati kao objekat savremene arhitekture sa monumentalnim volumenima.

U podbloku “E.3” je pored, na osnovu postojeće planske dokumentacije, izgrađenog stambeno-poslovnog objekta planirana izgradnja poslovnih ili stambeno-poslovnih objekata koji bi činili zatvoreni blok, a čija dvorišta su namenjena javnom korišćenju i ne mogu se ograđivati. Planirani objekti mogu imati podzemnu garažu. Dozvoljena je faznost realizacije, izuzev objekta koji izlazi na tri ulice: Partizansku, V.Stajića i Karadžićevu, koji se mora izvoditi kao jedinstvena celina i mora imati obezbeđeno parkiranje, odnosno garažiranje na sopstvenoj parceli. Pristup ovom objektu je iz Partizanske ili Karadžićeve ulice.

Blok “F”

U sklopu bloka „F“ je planirana interpolacija novih objekata koji se nadovezuju na gabarite postojećih objekata koji su zadržani rešenjem Plana i koji na ovaj način zatvaraju ulične frontove bloka i unutar bloka formiraju dvorišta. Dvorišta unutar bloka se mogu međusobno povezati, odnosno u zavisnosti od načina korišćenja prostora – parcele i namene objekata ostaju zasebne celine sa objektima kojima pripadaju (npr. dvorište škole). Planirana je korekcija regulacije ulica J.J.Zmaja i Matije Korvina.

Namena prostora je poslovno-stambena, a izuzetak predstavlja kompleks srednje škole “Bosa Miličević”. Planirani objekti su poslovne i poslovno-stambene namene, u okviru kojih su planirani najraznovrsniji sadržaji: poslovnih, trgovinskih, ugostiteljskih, uslužno-zanatskih delatnosti širokog spektra, koji će doprineti upotpunjavanju namenskih potreba stanovništva.

Objekti planirani uz ulicu J.J.Zmaja u konačnom će imati pristup iz ulice Matije Korvina preko pasaža planiranog na ugaonom objektu (ukoliko se neki od ovih objekata počne graditi pre realizacije ugaonog objekta na k.p. 2487 K.O. Stari grad privremeno će imati omogućen pristup iz ulice J.J.Zmaja).

Na k.p. br. 2481 K.O. Stari grad, uz postojeći stambeno-poslovni objekat je u toku izgradnja novog stambeno-poslovnog objekta spratnosti Po+P+4+Pk.

Na postojećim objektima od posebne vrednosti dozvoljene su intervencije prema “Pravilima i uslovima zaštite NKD-a i ambijentalnih celina”.

Blok “G”

Prostor bloka je podeljen na dve namenske celine: kompleks objekata zdravstva i potez uz ulicu B.Vujića sa objektima poslovno-stambene namene.

Kompleks objekata u funkciji zdravstva kao posebna namenska celina unutar ovog bloka planiran je za proširenje i uređenje u skladu sa funkcionalnim potrebama. Građevinska linija planiranog objekta (odnosno objekata) u funkciji zdravstva će se poklapati sa planiranom regulacionom linijom prodora ulice B.Miličević. Prodorom ulice B.Miličević će se poboljšati protočnost saobraćaja, rasteretiti ulica Đ.Đakovića i saobraćaj delimično preusmeriti na obod isorijskog jezgra, a ujedno omogućiti lakši i brži prilaz železničkoj stanici.

U ulici B.Vujića su planirani poslovno-stambeni objekti koji se interpoluju u urbanu strukturu tako da svojim gabaritima zatvaraju ulični front. Gabarit ovih objekata se nastavlja uz planirani prodor ulice B.Miličević i zajedno sa gabaritom planiranih objekata u funkciji zdravstva, koji je odvojen, definišu planirani saobraćajni prodor. Građevinska linija objekata uz ulicu B.Vujića je povučena tako da je korigovana regulaciona širina ulice i povećana njena saobraćajna propusnost. Realizacija ovog poteza je započeta na osnovu postojeće planske dokumentacije, izgradnjom stambeno-poslovnog objekta spratnosti P+4+Pk i do njega započetom izgradnjom stambeno-

poslovnog objekta na k.p. 2470 K.O. Stari grad. Spratnost objekta koji je u fazi gradnje je P+4+Pk.

Namena svih objekata uz ulicu B.Vujića je poslovanje i poslovanje sa stanovanjem, a postojeći stambeno-poslovni objekat koji je u skladu sa urbanim strukturama (na uglu ulica B.Vujića i Đ.Đakovića) je planiran za rekonstrukciju i nadogradnju (do propisane visine) kose krovne konstrukcije, pošto sada ima ravan krov.

Blok “H”

Namena prostora unutar bloka je poslovno-stambena, a izuzetak predstavlja postojeći kompleks sa upravnom zgradom kompanije “Voj-put”. Realizacija u ovom bloku je započeta na osnovu postojeće planske dokumentacije izgradnjom dva stambeno-poslovna objekta u ulici V.Stajića čija spratnost je P+4+Pk. Sa istočne strane bloka je planiran prodor ulice B.Milićević koji predstavlja kontinuitet sa prodorom ove saobraćajnice uz blok “G”.

Planirani objekti se interpoluju u prostor tako da se nadovezuju i usklađuju sa postojećim objektima i zatvaraju planirani građevinski blok, a unutar bloka zajedno sa postojećim objektima formiraju zatvorena dvorišta. Građevinska linija planiranih objekata se poklapa sa planiranom regulacionom linijom (ivična gradnja).

Spratnost planiranih objekata se usklađuje sa visinama postojećih objekata, a kako je definisano na grafičkom prilogu 4.6. Dvorište unutar kompleksa kompanije “Voj-put” i unutar parcela 3805 i 3808 K.O. Stari grad predstavljaju interna zatvorena dvorišta, dok su ostala dvorišta namenjena za javno korišćenje i mogu biti povezana tako da u konačnom čine zajednički prostor tih objekata. Pristup dvorištu je putem postojećih i planiranih pasaža u sklopu obodnih objekata.

U istočnom delu bloka je planirana podzemna blokovska garaža koja bi omogućila rešavanje problema sa parkiranjem stanovnika i korisnika ovog bloka. Prilikom izgradnje ove garaže stanovnici i korisnici ovog bloka bi mogli da se pojave kao suinvestitori (sufinansiraju izgradnju podzemne garaže), odnosno nakon izgradnje garaže obaveza investitora bi bila da izgrađene garaže prvo ponudi stanovnicima i korisnicima ovog prostora (odnosno da oni imaju pravo preče kupovine garažnog mesta).

Blok “I”

Namena prostora u južnom i severnom delu bloka je poslovno-stambena, a u centralnom delu bloka komercijalno-poslovna (Poslovna zgrada “DDOR Novi Sad” i kompleks postojeće fabrike “Solid” koji se prenamenjuje).

Uz ulicu V.Stajića planira se izgradnja poslovno-stambenih objekata na postojećoj regulacionoj liniji, ali objekata koji bi svojim strukturama, gabaritima i sadržajima odgovorili potrebama i lokaciji na kojoj se grade. Planirani objekti u prizemlju prema ulici moraju biti poslovni, a prema dvorištu mogu biti i stambeni zavisno od načina korišćenja i funkcije dvorišta koja mogu biti potpuno interna po uzoru na postojeće objekte u južnom delu bloka uz ulicu Park Rajhl Ferenca.

U narednom planskom periodu je planirano izmeštanje proizvodnih pogona firme “Solid” (pošto objekti ove namene nisu dozvoljeni u sklopu granica Plana) i u sklopu kompleksa je dozvoljena prenamena postojećih ili izgradnja novih objekata namenjenih komercijalno-poslovnim sadržajima, odnosno izgradnja multifunkcionalnog centra (-ara). U sklopu ovog kompleksa postojeći objekti prema ulici Đ.Đakovića i ulici B.Milićević, koji su valorizovani kao objekti od vrednosti, se zadržavaju sa mogućnošću rekonstrukcije i prenamene. Ovi objekti se, isključivo uz saglasnost nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika, mogu porušiti i na njihovoj lokaciji izgraditi novi objekti, stim da se u tom slučaju preporučuje zadržavanje “scenografije” – ulične fasade.

Blok “J”

U sklopu bloka je planirana izgradnja objekata koji bi svojim gabaritom definisali ulični front bloka uz jednu od najpopularnijih ulica u gradu, Matije Korvina (ranije Engelseva). Interpolovani objekti bi svojim gabaritima, a naročito sadržajima morali sačuvati ambijent ove ulice i dopuniti ponudu ulice koja je pored “korzoa” najlepša pešačka saobraćajnica u gradu.

Planirani objekti bi po funkciji bili poslovni i poslovno-stambeni, sa pretežno kulturno-zabavnim i ugostiteljsko-trgovačkim sadržajima, a sve u skladu sa sačuvanim osobenostima prostora i stečenim navikama građana i u cilju očuvanja ambijenta.

Dvorišta unutar bloka se mogu međusobno povezivati, odnosno u zavisnosti od načina korišćenja prostora-parcele i namene objekta ostaju zasebne celine sa objektima kojima pripadaju.

Blok “K”

Ovo je blok u kome su, pored bloka “D”, planirane najznačajnije intervencije koje obuhvataju formiranje koridora dve nove “slepe” snabdevačke saobraćajnice koje obezbeđuju pristup robnoj kući “Beograd” i dvorištima objekata koji su orjentisani na ulice Korzo i M.Korvina. Saobraćajnica od ulice Karadžićeve do RK “Beograd” je kolsko-pešačka, a dalje je ona pešačkom saobraćajnicom povezana sa ulicom M.Korvina. Na ovaj način je omogućeno “otvaranje” unutrašnjosti bloka, snabdevački pristup kako postojećim tako i planiranim objektima u bloku, a takođe bi se omogućilo i pešačko povezivanje između ulica V.Karadžića i M.Korvina, kao i funkcionisanje dvorišta u “zaleđu” ulice Korzo. Planirane snabdevačka i pešačka saobraćajnica dele blok na dva podbloka, dok se postojeća planimetrija, kontura i oblik bloka zadržavaju u većem delu, uz korekciju regulacije ulice V.Karadžića.

Regulacijom unutar samog bloka definiše se koridor dve nove snabdevačke saobraćajnice koje bi osim snabdevanja novoplaniranih objekata unutar bloka preuzele i snabdevanje robne kuće “Beograd” što bi doprinelo potpunom ukidanju ove vrste saobraćaja iz ulice Matije Korvina.

Podblok “K.1”

U ovom delu bloka su uz ulicu Korzo zaštićeni objekti i interpolacije iz skorijeg vremena, tako da su intervencije planirane samo u dubini bloka uz planirani prodor saobraćajnice i uz ulicu V.Karadžića. Planirani objekti su poslovni ili poslovno stambeni. Pešačke komunikacije koje prolaze kroz pasaže objekta “blizanci” i objekta na k.p. br.3793/1 K.O. Stari grad su planirane za javno građevinsko zemljište, a moći će se koristiti se za snabdevanje, naravno sa vremenskim režimom korišćenja u ove svrhe. Ostali delovi dvorišta bi bili ostalo građevinsko zemljište namenjeno javnom korišćenju i bez mogućnosti ograđivanja.

Podblok “K.2”

Zapadna strana ulice M.Korvina koja pripada ovom podbloku se većim delom čuva u izvornom stanju (sa mogućnošću promene namene stanovanja u poslovanje) u skladu sa značajem i propisanim merama zaštite, a izuzetak predstavljaju objekti sa kućnim brojevima 5 i 7 koji se mogu nadograditi i rekonstruisati ili umesto njih izgraditi novi poslovni ili poslovno stambeni objekti prema uslovima propisanim ovim planom.

U pozadini objekata uz ulicu M.Korvina uz planiranu snabdevačku saobraćajnicu je planirana izgradnja isključivo poslovnih objekata, osim na parceli objekta “Privredne komore” koji se nalazi na k.p. 3789 K.O. Stari grad na kojoj nije planirana izgradnja novih objekata već samo raščišćavanje (otvaranje) dvorišta.

Na delu podbloka između ulica V.Karadžića i snabdevačke saobraćajnice su planirane najveće intervencije pošto su svi postojeći objekti, izuzev objekta u ulici

V.Karadžića br. 12, planirani za rušenje, a na njihovim mestima planirana je izgradnja novih poslovnih ili stambeno-poslovnih objekata.

Uz ulicu V.Stajića i V.Karadžića je planirana interpolacija novih objekata tako da rubno zatvaraju ulične frontove, nadovezujući se i usklađujući sa postojećim objektima.

Pošto na ovom delu ulice V.Stajića postoji znatna visinska razlika, odnosno teren pada od ulice V.Karadžića ka planiranoj snabdevačkoj saobraćajnici, utvrđena je obaveza da se ova denivelacija iskoristi za izgradnju podzemnih blokovskih parking-garaža ispod svih planiranih objekata. Prilaz planiranim parking-garažama bi bio omogućen iz ulice V.Karadžića ili sa planirane snabdevačke saobraćajnice unutar ovog bloka. Ovim bi se delimično rešio problem stacionarnog saobraćaja, bar u ovom bloku.

Gabarit objekta planiranog na k.p. 3780 K.O. Stari grad koji je namenjen komercijalno – poslovnim ili poslovno-stambenim sadržajima, može činiti jedinstvenu celinu sa gabaritom objekata planiranih u ulici M.Korvina 5 i 7, uz uslov izgradnje podzemne blokovske garaže ispod čitavog dela objekta, izuzev pojasa uz ulicu M.Korvina. Ostavljena je mogućnost da se gabarit objekta može povezati pasarelom iznad ulice V.Karadžića sa postojećim objektom RK “Maxi”, stim da bi donja visina pasarele bila uslovljena visinom postojećeg objekta sa kojim se povezuje, i ne manja od 4.5 m, a širina bi bila maksimalno 3.0 m, odnosno 4.3 m iznad ulice V.Karadžića. Raspored statičkih oslonaca, tj. stubova je prikazan na graf.prilogu 4.6. uz obavezu rešenja imovinsko-pravnih odnosa na k.p. 3771/1 K.O. Stari grad. Obaveza je da pasarela bude izvedena od transparentnih materijala i da je za njeno sprovođenje obavezna izrada urbanističkog projekta.

Planirane blokovske garaže mogu imati maksimalno dve podzemne etaže.

Dvorišta unutar podbloka, iznad planiranih podzemnih etaža - garaža bi bila namenjena za javno korišćenje, međusobno povezana i protočna bez mogućnosti ograđivanja, a u tom nivou bi putem pasaža ispod planiranih objekata bila povezana sa ulicom V.Karadžića.

Blok “L” je podeljen na tri podbloka shodno podeli na namenske celine i građevinske blokove.

Podblok “L.1” obuhvata prostor Parka Ferenc Rajhla (bivši Lenjinov park) koji predstavlja uređenu parkovsku površinu. U severoistočnom delu Parka Ferenc Rajhla je planiran objekat za silaz u pešački podhodnik ispod koridora železničke pruge koji bi povezivao ovaj deo grada sa Kertvarošom. Ovaj podhodnik bi ujedno služio kao podzemni prilaz putnika peronima buduće moderne železničke stanice.

Podblok “L.2”

U ovom podbloku je “Gradsko klizalište” koje je u sastavu je sportsko-rekreacionog kompleksa “Jadran”, čiji su sadržaji u polifunkcionalnom objektu u okviru kojeg deluju brojni sportski klubovi, po svom kvalitetu i sportskim rezultatima poznata i priznata u zemlji i šire (Gimnastički klub “Partizan - Željezničar”, bokserski, rvački, stonoteniski, karate klub “Spartak”, Klub dizača tegova i drugi) i odvijaju se najraznovrsnije sportsko rekreativne aktivnosti namenjene širokom krugu korisnika, uz značajne kulturne delatnosti (Dečije pozorište, Pozorište “Jadran” i drugo).

Prema Generalnom planu Subotica – Palić do 2020. godine, planirano je funkcionalno povezivanje i objedinjavanje sadržaja oba specijalizovana sportsko rekreaciona centra i njihova nadogradnja raznovrsnim sportsko rekreacionim funkcijama realizacijom novoplaniranih namenskih objekata prema najvišim standardima propisanim za odvijanje određenih sportskih delatnosti, sa pratećim sadržajima sporta (svlačionice, sanitarni čvorovi, ugostiteljsko-uslužni sadržaji i sl.). Površina specijalizovanog sportsko-rekreacionog kompleksa uključujući i „Jadran“ iznosi 1,1 ha.

U cilju podizanja kvaliteta i poboljšanja uslova korištenja Gradskog klizališta planirano je nadkrivanje i opremanje pratećim sadržajima i funkcijama kompleksa “Stadiona malih sportova” u skladu sa savremenim standardima i funkcionalnim potrebama, kao i mogućnošću korišćenja u različite svrhe u svim periodima godine. Između ove hale i objekta “Jadran” planirana je interpolacija poslovnog objekta čiji bi deo uz ulicu Đ.Đakovića bio namenjen tržišnom centru, a deo uz halu u funkciji hale i samog sporta (svlačionice, teretana, sauna, eventualno sportska medicina i sl.). Ova višenamenska hala bi uz planirani deo objekta namenjen sportu stvorila bolje uslove za razvoj svih vrsta dvoranskih sportova.

U PDR-e nisu ucrtani gabariti planiranih intervencija jer se sugerše raspisivanje idejnog urbanističko-arhitektonskog rešenja koje bi se eventualno dalje sprovedo kroz izradu Urbanističkog projekta za ovaj kompleks. Jedino bi se eventualno natkrivanje objekta klizališta moglo sprovesti direktno izradom urbanističkog projekta za izgradnju.

Podblok “L.3”

Ovaj podblok predstavlja građevinski blok koji čine dva objekta međusobno povezana, ali sa različitim namenama.

Za deo bloka ili objekat uz ulicu B.Miličević, koji ima status objekta od vrednosti, a trenutno se u njemu nalazi gradski zatvor čije izmeštanje je planirano na neku primereniju i pogodniju lokaciju, planirana je mogućnost rekonstrukcije i prenamene objekta ili dela objekta u poslovne, odnosno komercijalne sadržaje, kao i u objekte javne namene (kultura, socijalna zaštita i sl.).

Za deo bloka ili objekat bivšeg GZ “Panonija” prema ulici Đ.Đakovića koji ima status objekta od posebne vrednosti intervencije su moguće samo u okviru pravila i uslova za zaštitu NKD i ambijentalnih celina.

Blok “M”

Na prostoru bloka nisu planirane interpolacije novih objekata pošto su svi ulični postojeći objekti vrednovani i zadržavaju se rešenjem Plana.

Kao i u svim blokovima, dozvoljena je rekonstrukcija postojećih objekata koji su sa statusom kulturnog dobra, a u skladu sa pravilima i uslovima za zaštitu NKD i ambijentalnih celina.

Blok “N” je shodno podeli na namenske celine podeljen na dva podbloka, kompleks hotela “Patria” i ostali deo bloka koji je većim delom oformljen.

Podblok “N.1” obuhvata kompleks hotela “Patria” na kome je započeta manja dogradnja prema ulici M.Gorkog, a u cilju obogaćivanja sadržaja hotela pratećim sadržajima (“wellness” centar, sportsko-rekreacioni i relaksacioni sadržaji i sl.) Planirano je da se dalje nadogradnja nadovezuje do zabatnog zida objekta u kome je smeštena Hrvatska ambasada. Pošto je ulaz za korisnike usluga ambasade ostvaren preko kompleksa sa ove strane, obavezno je formiranje pasaža uz postojeći objekat kako bi se na taj način i ubuduće ostvarivala komunikacija prema ambasadi. Deo planiranog objekta uz ulicu M.Gorkog bi bio namenjen turističko-poslovnim sadržajima.

Ostavlja se i mogućnost izgradnje podzemne garaže ispod postojećeg parkinga ispred hotela “Patria”, stim da bi ulaz u planiranu garažu bio ostvaren preko postojeće rampe koja služi za ulaz u podzemnu garažu ispod ulice B.Nušića ili preko planirane rampe koja bi bila locirana neposredno uz postojeću rampu.

Podblok “N.2”

Na ovom prostoru je planirana samo interpolacija u dvorištu postojećeg objekta izgrađenog na k.p. br. 6103 K.O. Donji grad. Nakon izgradnje ovog objekta sva dvorišta bi bila zatvorena i na ovaj način bi se ovaj deo bloka odvojio od kompleksa hotela “Patrija”. Namena planiranog objekta je poslovanje.

Formirana dvorišta mogu biti namenjena za javno korišćenje, međusobno povezana i protočna, a mogu biti odvojene, međusobno nezavisne celine sa objektima kojima pripadaju.

Blok “O”

Ovo je oformljen građevinski blok unutar koga nisu planirani novi objekti, a ostavlja se mogućnost adaptacije i rekonstrukcije tavana, ali u svemu prema pravilima i uslovima za zaštitu NKD i ambijentalnih celina.

Za sve postojeće objekte, unutar ovog bloka, kao i generalno unutar svih blokova, koji predstavljaju kulturna dobra ili su objekti od vrednosti koji se shodno tome zadržavaju u potpunosti, odnosno u skladu sa utvrđenom kategorijom zaštite planirana je mogućnost rekonstrukcije i prenamene za sadržaje i funkcije primerene centru grada (kulturne, administrativno-poslovne, finansijsko-tehničke, ugostiteljsko-uslužne i dr.).

Blok “P”

Ovo je, kao i blok “O”, građevinski oformljen blok u kome nije planirana izgradnja novih objekata, a ostavljena je mogućnost eventualnih rekonstrukcija koje bi bile u skladu sa značajem samih objekata, pravilima i uslovima za zaštitu NKD i ambijentalnih celina.

Blok “R”

Nakon dužeg niza godina ideja o revitalizaciji subotičkog Narodnog pozorišta i izgradnji modernog pozorišnog i kulturnog objekta je krenula sa realizacijom prema odobrenoj projektno-tehničkoj dokumentaciji. Novi objekat pozorišta je projektovan u skladu sa savremenim principima za ovu vrstu objekata. Dozvoljena je korekcija regulacione, odnosno građevinske linije objekta prema Trgu slobode, u širini od 2.5m i u dužini od cca 31.0m (ispred “novog” dela objekta pozorišta). Ova korekcija se radi u cilju izgradnje aktivne fasadne površine – “vertikalnog trga” ispred punog zida scensko-gledališnog prostora prema “Zelenoj” fontani i ispred stepeništa za evakuaciju (požarno stepenište) sa galerije gledališta stare (koncertne) dvorane pozorišta u pravcu trga koje bi se koristilo u slučaju požara ili drugih vanrednih situacija.

Blok “S”

Na prostoru unutar granica bloka tri objekta su nakon valorizacije planirana za rušenje: objekat u ulici B.Radić br.5, objekat u ulici B.Radić br. 9 (bioskop “Zvezda”) i stambeni objekat prema ulici M.Gorkog, izgrađen na parceli br. 6075 K.O. Donji grad.

Na mestu objekta u ulici B.Radić br. 5 je planirana interpolacija poslovnog ili stambeno-poslovnog objekta. Regulaciona linija, koja se poklapa sa građevinskom linijom objekta, je pomerena tako da je u pravcu sa objektima između kojih se interpoluje.

Na lokaciji postojećeg objekta bioskopa “Zvezda”, koji je na uglu ulica M.Gorkog i B.Radić planirana je izgradnja objekta čija namena su kulturni sadržaji, odnosno zamena za postojeći bioskop “Zvezda”, i komercijalno-poslovni sadržaji. U ukupnoj korisnoj površini planiranog objekta kulturni sadržaji moraju biti zastupljeni min 30%. Planirani gabarit objekta je zasečen na uglu tako da se konture bloka i regulacione linije i na ovom mestu koriguju.

Parcela br. 6075 K.O. Donji grad, iz razloga što ima uzak ulični front, je planirana da se pripoji parceli br. 6068 K.O. Donji grad, ili je na njoj u gabaritima i sa maksimalnim definisanim visinama koji su prikazani na grafičkom prilogu 4.6. dozvoljena izgradnja isključivo poslovnog objekta.

Svi postojeći objekti koji se zadržavaju rešenjem ovog Plana mogu se rekonstruisati u skladu sa pravilima i uslovima za zaštitu NKD i ambijentalnih celina.

U kompleksu objekta biblioteke je dozvoljena rekonstrukcija i dogradnja postojećeg dvorišnog objekta sa mogućnošću natkrivanja ili izgradnje čitave slobodne površine dvorišta, a sve u cilju obezbeđenja nedostajućeg prostora.

Blok “T”

Konture bloka, odnosno regulacione linije se zadržavaju izuzev manje korekcije na uglu ulica M.Gorkog i B.Radić gde je gabarit planiranog objekta zasečen (kao i gabarit planiranog objekta preko puta u bloku “S”), što će omogućiti lakše kretanje pešaka na ovom delu raskrsnice i njenu bolju preglednost.

Interpolacija novih objekata je planirana tako da oni zatvaraju ulične frontove, nadovezujući se i usklađujući sa postojećim objektima i na ovaj način formiraju zajedno sa tim objektima zatvorena dvorišta. Deo dvorišnog krila objekta planiranog na k.p. 6063 K.O. Donji grad se može izvoditi fazno, tj. nezavisno od izgradnje uličnog dela objekta, uz obavezu rešenih imovinsko-pravnih odnosa.

Namena svih objekata planiranih na ostalom građevinskom zemljištu je poslovanje i poslovanje sa stanovanjem, stim da je poslovanje obavezno u prizemnoj etaži objekta, a ispod objekata podzemna blokovska garaža. Maksimalne visine streha i slemena planiranih objekata su definisane na grafičkom prilogu 4.6.

Dvorišta su namenjena za javno korišćenje, međusobno povezana i protočna u nivou partera putem pasaža planiranih u sklopu objekata, a mogu biti i odvojene, međusobno nezavisne celine sa objektima kojima pripadaju.

Blok “U”

Blok predstavlja kompleks objekta “Žuta kuća” koji je proglašen za NKD od velikog značaja. U toku je rekonstrukcija objekta a kojom će se on prenameniti u školski objekat namenjen za odeljenje Učiteljskog fakulteta u Subotici, i to sve u skladu sa pravilima i uslovima za zaštitu NKD i ambijentalnih celina.

Blok “V”

Interpolacijom novih objekata u urbanu strukturu zatvaraju se ulični frontovi bloka i unutar bloka formiraju atrijumska dvorišta koja bi bila povezana u nivou partera putem pasaža. Ova dvorišta mogu biti povezana i namenjena javnom korišćenju, a mogu biti odvojene, međusobno nezavisne celine zajedno sa objektima kojima pripadaju.

Namena svih planiranih objekata je poslovanje ili eventualno poslovanje sa stanovanjem, stim da je prizemna etaža obavezno poslovna.

Blok “Z”

Kompleks objekta Muzičke škole je neophodno sačuvati u izvornom stanju i to prema pravilima i uslovima za zaštitu NKD i ambijentalnih celina.

Dozvoljene su rekonstrukcije i adaptacije poslovnih prostora u prizemlju objekta, kao i rekonstrukcija i natkrivanje atrijuma, a sve u skladu sa pomenutim merama zaštite.

2.12. SREDNJOROČNI PROGRAM UREĐENJA JAVNOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA I IZVORI FINANSIRANJA PRIORITETNIH RADOVA NA UREĐIVANJU ZEMLJIŠTA

Za prostor u granicama Plana planirano je uređenje i komunalno opremanje javnih površina – ulica primarnom i sekundarnom saobraćajnom i komunalnom infrastrukturom i uređenje ostalog neizgrađenog građevinskog zemljišta unutar blokova u cilju građenja objekata -privođenja prostora nameni utvrđenoj Planom.

Uređenje javnog građevinskog zemljišta - ulica i njegovo komunalno opremanje vršiće se prema utvrđenim prioritetima i dinamici realizacije.

Finansiranje uređenja javnog građevinskog zemljišta i izgradnju javne saobraćajne i komunalne infrastrukture obezbediće Direkcija za izgradnju grada Subotice iz sredstava Direkcije određenih za ovu svrhu.

2.12.1. Procena potrebnih sredstava za uređenje zemljišta

a) Priprema zemljišta

1.	Izrada Plana detaljne regulacije	2.565.069,00 din.
2.	Izrada Geodetskog projekta, geodetski radovi, kopije plana	4.000.000,00 din.
3.	Otkup zemljišta 15.320 m ² x 492,00 din/m ² =	7.537.440,00 din.
4.	Otkup glavnih objekata u površini od 18.236 m ² x 38.950,0 din/m ²	710.292.200,00 din.
5.	Otkup pomoćnih objekata u površini 1.412 m ² x 11.480,0 din/m ² =	16.209.760,00 din.
6.	Rušenje i odvoz šuta, i otvaranje koridora za ulicu 10% vrednosti	72.650.200,00 din.

Svega:		748.254.669,00 din.
+ 10%		74.825.467,00 din.

Priprema zemljišta UKUPNO:		<u>823.080.136,00 din.</u>

b) Izgradnja saobraćajnih površina

Prilikom procene potrebnih sredstava za izgradnju kolovoza treba uzeti u obzir da se sve stambene ulice mogu dimenzionisati za lako saobraćajno opterećenje.

Sabirna ulica se treba dimenzionisati za srednje saobraćajno opterećenje

Izuzetak čine saobraćajnica II reda koja samo delimično ulazi u planom obuhvaćeno područje kao i ulica Maksima Gorkog koje je gradska magistrala i ulazi u troškovnik samo sa površinama za prestrojavanje a sa kolovoznom konstrukcijom za teško saobraćajno opterećenje.

Stambene ulice

Površina:	kolovoz	trotoar	jed. cena	cena din (000)
	2400mx6m=			
	14.640m ²		1800 din	26.352.000
		2800mx2m=		
		5600m ²	1000 din	5.600.000
Ukupno:				31.952.000

Sabirne ulice

Površina:	kolovoz	trotoar	jed. cena	cena din(000)
	680mx7m=			
	4760m ²		2400 din	11.424.000
		700mx1,5m=		
		1050m ²	1000 din	1.050.000
Ukupno:				12.474.000

Ulice II reda

Površina:	kolovoz	trotoar	bicikl. staza	jed. cena	cena din (000)
	2000m ²			3300 din	6.600.000
		500m ²		1000 din	500.000
	semafori				8.000.000
Ukupno:					15.100.000

Gradske magistrale

Površina:	kolovoz	trotoar	bicikl. staza	jed. cena	cena din (000)
	1000m ²			3300 din	3.300.000
	500m ²			1000 din	500.000
Ukupno:					3.800.000

Modernizacija željezničke stanice sa podhodnikom 320.000.000

JAVNE GARAŽE 30.600 m² 24.000 din 87.052.000

Saobraćajna infrastruktura SVEUKUPNO 1.117.726.000,00 din

c) Izgradnja elektroenergetske, gasne i telekomunikacione mreže

1.	javna rasveta na rasvetnim stubovima visine 6.0-9.0 m kom 260x 95 000,00	=	24.700.000,00 din
2.	izgradnja TS 20/0,4 kV 1x630 kVA kom 5x 5 500 000,00	=	27.500.000,00 din
3.	izgradnja TS 20/0,4 kV 2x630 kVA kom 13x 7 500 000,00	=	97.500.000,00 din.
4.	izgradnja TS 20/0,4 kV 3x1000 kVA kom 1x 14 000 000,00	=	14.000.000,00 din.
5.	izgradnja 20 kV kabla m 2700 x 6 500,00	=	17.550.000,00 din
6.	izgradnja 0,4 kV kabla m 6800 x 4 500,00	=	30.600.000,00 din
7.	izgradnja gasovodne mreže m 1200 x 4 200,00	=	5.040.000,00 din
8.	izgradnja TT kablovske kanalizacije m 1700 x 4 800,00	=	8.160.000,00 din

**Elektroenergetska, gasovodna i
telekomunikaciona mreža UKUPNO:**

225.050.000,00 din

d) Izgradnja vodovodne i kanalizacione mreže

Izgradnja kolektora kanalizacije od cca 120 m	=	33.600.000,00 din
Izgradnja (rekonstrukcija) kanalizacije od cca 2000 m	=	31.100.000,00 din
Izgradnja magistralne vodovodne mreže od cca 620 m	=	7.223.000,00 din
Izgradnja javne vodovodne mreže od cca 1350 m	=	6.210.000,00 din

Vodovodna i kanalizaciona infrastruktura UKUPNO:

78.133.000,00 din

**POTREBNA SREDSTVA ZA UREĐENJE
ZEMLJIŠTA I IZGRADNJU SAOBRAĆAJNE
I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE**

UKUPNO = 2.243.989.136,00 dinara

III PRAVILA GRAĐENJA

3.1. URBANISTIČKI POKAZATELJI I PRAVILA GRAĐENJA PO ZONAMA

Opšta pravila građenja i uređenja su definisana i grupisana kao skup pravila regulacije i parcelacije za određenu izgradnju prema nameni u zoni, a u skladu sa kriterijumima za građenje, urbanističkim parametrima i pokazateljima koji služe njihovom ostvarenju, poštujući istovremeno regulative nasleđenih oblika izgradnje i uređenja.

Pravila građenja su definisana po urbanističkim odnosno namenskim zonama i celinama koje su definisane u Pravilima uređenja i grupisana su kao skup pravila parcelacije i regulacije za određenu vrstu i namenu objekata koji se mogu graditi u toj zoni.

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

☐ **ZONA POSLOVNOG I POSLOVNO-STAMBENOG KARAKTERA**

☐ **ZONA KOMERCIJALNO-POSLOVNOG KARAKTERA**

☐ **ZONA – KOMPLEKSI VERSKIH OBJEKATA**

☐ **ZONA JAVNE NAMENE**

◆ **ZONA SA IZGRAĐENIM I PLANIRANIM JAVNIM OBJEKTIMA OD OPŠTEG INTERESA**

A) objekti uprave i administracije

B) objekti kulture

C) objekti zdravstva

D) objekti školstva

E) objekti sporta i

F) javne garaže.

Pravilima građenja se ne utvrđuju pravila za izgradnju na pojedinačnoj katastarskoj parceli.

Pravila građenja su osnov za izdavanje Izvoda iz plana radi dobijanja odobrenja za izgradnju u zonama gde su jasno definisane regulacije ulica i za koje Planom detaljne regulacije nije propisana dalja razrada urbanističkim projektima i konkursima, odnosno gde je izvršena podela na javno i ostalo građevinsko zemljište.

U okviru bloka bez obzira na vrstu i namenu objekta kao i načina gradnje, moraju biti ispoštovani svi urbanistički pokazatelji i propisana pravila građenja koja važe u toj zoni.

Spratnost objekata je uslovljena visinom strehe i slemena koji su utvrđeni studijom “Detaljne mere zaštite za deo prostorne kulturno istorijske celine Subotice – zona I” i kao takve su ugrađene u ovaj plan i prikazane na grafičkom prilogu 4.6.

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

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

U ulicama i na mestima gde nije uspostavljena planirana regulaciona širina za potrebe izgradnje novih ili rekonstrukcije postojećih objekata, utvrđena je izrada Urbanističkog projekta u kome će parcelacijom biti naznačena planirana regulacija (deo parcele koji je planiran da se izuzme za ulicu, a može do realizacije ukupnog ili delimičnog uličnog poteza, ostati u vlasništvu Investitora).

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

3.1.1. ZONA POSLOVNOG I POSLOVNO-STAMBENOG KARAKTERA

Zona POSLOVNOG I POSLOVNO-STAMBENOG karaktera zasupljena je u svim blokovima izuzev blokova „A“, „L“, „R“, „U“ i „Z“, a zauzima ukupnu površinu od 11.92 ha ili 31.87 % površine obuhvaćene PDR-e.

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

Veličina parcele namenjene izgradnji poslovnih i poslovno-stambenih objekata mora biti dovoljna da primi sve sadržaje koji su uslovljeni konkretnom namenom objekta, kao i prateće sadržaje uz obezbeđivanje propisanih indeksa izgrađenosti i stepena zauzetosti zemljišta, odnosno maksimalnog i minimalnog procenta iskorišćenosti prostora za gradnju.

Parcelacija i preparcelacija unutar blokova u cilju formiranja građevinskih parcela će se utvrđivati Urbanističkim projektom prema pravilima utvrđenim PDR-om.

Minimalna veličina parcele za izgradnju poslovnih i poslovno-stambenih objekata u zoni je 600 m². Maksimalna veličina parcele se ne uslovljava.

Minimalna širina uličnog fronta za poslovno-stambene i stambeno-poslovne objekte je 20 m, a preporučena 30 m. Širina uličnog fronta kod isključivo poslovnih objekata može biti i uža, a minimalno 15,0 m.

Organizacija i uređenje građevinske parcele namenjene građenju poslovnih, poslovno-stambenih i stambeno-poslovnih objekata prvenstveno je uslovljena vrstom planirane delatnosti, a utvrđivaće se Aktom o urbanističkim uslovima, na osnovu utvrđenih pravila građenja, i u skladu sa važećim normativima i propisima za objekte određene namene, odnosno prema vrsti delatnosti stim da se na parceli-kompleksu moraju obezbediti i uslovi za parkiranje i garažiranje vozila kako zaposlenih tako i stanara u zgradama.

Nakon izgradnje objekta obaveza Investitora je da izdvoji parcele ispod gabarita objekta, dok će ostali deo dvorišta unutar građevinskih blokova predstavljati ostalo građevinsko zemljište namenjeno javnom korišćenju.

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

II) Vrsta i namena objekata

U zoni namenjenoj POSLOVNIM I POSLOVNO-STAMBENIM sadržajima se dozvoljava izgradnja poslovnih, poslovno-stambenih i stambeno-poslovnih objekata, kao i izgradnja objekata namenjenih turističko-ugostiteljskim sadržajima, sportu i rekreaciji. Kod izgradnje stambeno-poslovnih objekata zastupljenost stanovanja može da bude do maksimalno 80% površine objekta.

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

U zoni nije dozvoljena izgradnja komercijalnih objekata tipa mega-marketa, veleprodajnih objekata, i sl.

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

Vrsta objekata s obzirom na način izgradnje na građevinskoj parceli u zoni POSLOVNOG I POSLOVNO-STAMBENOG karaktera je predodređena tradicionalnim nasleđenim blokovskim načinom gradnje tako da su prisutna samo dva tipa:

- u neprekinutom nizu (objekat dodiruje obe bočne linije građevinske parcele) kod tzv. zatvorenih građevinskih blokova
- u prekinutom nizu (objekat dodiruje jednu bočnu liniju građevinske parcele), na delovima gde su planirani polublokovi ili otvoreni blokovi.

U okviru zone POSLOVNOG I POSLOVNO-STAMBENOG karaktera, u zavisnosti od veličine parcele, dozvoljeno je građenje sledećih objekata:

- POSLOVNI objekat,
- POSLOVNO-STAMBENI objekat,
- STAMBENO-POSLOVNI objekat,
- Objekti namenjeni javnom korišćenju.

III) Položaj objekata na parceli

Građevinske linije planiranih objekata su definisane u odnosu na postojeće i planirane regulacione linije ulica, a njihov položaj je definisan na grafičkom prilogu broj 4.6. koji je dat u sklopu ovog elaborata. Kod uličnih objekata građevinske linije se poklapaju sa regulacionim linijama, izuzev objekata u delu bloka "D" gde su ulične građevinske linije povučene u odnosu na regulaciju, a kako je prikazano na grafičkom prilogu 4.6.

Građevinske linije dvorišnih objekata su definisane u odnosu na međne linije.

IV) Urbanistički pokazatelji

U zoni POSLOVNOG I POSLOVNO-STAMBENOG karaktera prostor za građenje objekata definisan je uličnom i dvorišnom građevinskom linijom i okviru tog prostora se može razvijati horizontalni gabarit objekta uz poštovanje sledećih uslova:

- maksimalna iskorišćenost prostora za gradnju novoplaniranih objekata je 95%,
- minimalna iskorišćenost prostora za gradnju novoplaniranih objekata je 85%.

Procenat učešća zelenila, na mestima gde je to moguće, treba da je do 20% od površine parcele.

Maksimalna dubina osnovnog gabarita objekta, odnosno prostora za građenje je širine od 12.0 do 16.0 m, a dozvoljena odstupanja su do maksimum 5%.

V) Dozvoljena spratnost i visina objekata

Spratnost objekata je uslovljena visinom strehe i slemena koji su utvrđeni studijom "Detaljne mere zaštite za deo prostorne kulturno istorijske celine Subotice – zona I" i kao takve su ugrađene u ovaj plan i prikazane na grafičkom prilogu 4.6.

Dozvoljena je izgradnja podruma ili suterena, vodeći računa o geotehničkim i hidrotehničkim ograničenjima.

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

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

Suteren – za pomoćne, prateće prostorije (kotlarnica, garaža, magacin, vešeraj i sl.) i poslovne sadržaje, stim da mora biti ispunjen uslov u pogledu visine propisane za ovu namenu.

Prizemlje – za poslovne prostore prema vrsti delatnosti (trgovinsko-ugostiteljski, zanatsko-uslužni, komercijalni sadržaji i sl.)

Visoko prizemlje – za poslovne prostore i izuzetno za stanovanje i to samo ukoliko su u suterenu poslovni sadržaji

Spratovi – za poslovne prostorije u zavisnosti od vrste poslovanja, za stanovanje

Potkrovlje i mansarda – za stambene ili poslovne prostorije, a izuzetno i pomoćne prostorije (magacini, arhive, vešeraji, ostave za stanare i sl.)

VI) Najmanja međusobna udaljenost objekata

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

Planirani objekti u skladu sa tradicijom formiraju, otvorene ili zatvorene građevinske blokove što znači da se planirani objekti naslanjaju na postojeće. Ukoliko na postojećim zabatnim ili kalkanskim zidovima postoje formirani svetlarnici i na gabaritu planiranog objekta, na tom mestu se moraju takođe pojaviti svetlarnici. Ovo se ne odnosi na pojedinačne otvore koji su nelegalno otvoreni.

VII) Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

Građevinske parcele se ne mogu ograđivati, dvorišta su namenjena javnom korišćenju, a izuzetak predstavljaju postojeća oformljena dvorišta, odnosno postojeći i planirani atrijumski objekti, i dvorišta uz ulicu D.Tucovića, u blokovima "I" i "J" i u podbloku "N.2", kao i dvorišta u blokovima "G", "S" i "T" koja su već ograđena ili mogu biti ograđena funkcionalnom i estetskom ogradom čija visina može biti najviše do 1,8 m.

U delu podbloka „D.3“ na kome su građevinske linije povučene u odnosu na regulacionu liniju nije dozvoljena izgradnja ulične ograde.

Izgradnja ograde je izuzetno, privremeno dozvoljena i u drugim blokovima i to samo u slučaju kada je planirani objekat na međi sa postojećim objektom koji je planiran za rušenje, odnosno na njegovom mestu je planirana izgradnja novog objekta. Ograda do visine 1.8 m je dozvoljena samo na toj strani dvorišta, stim da je obaveza investitora da istu ukloni u trenutku realizacije susednog planiranog objekta.

VIII) Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Za svaku građevinsku parcelu u okviru zone mora se obezbediti kolski i pešački prilaz. Pristup parcelama, odnosno dvorištima se obezbeđuje preko planiranih pasaža čija je minimalna širina 4.0 m, a visina 4.5 m, zbog obezbeđenja prolaska vatrogasnog vozila do dvorišta, a izuzetak predstavljaju otvoreni blokovi.

Kolski pristup planiranim objektima u bloku "B" je iz ulice V.Karadžića, stim da prvi objekat koji se bude realizovao mora imati pasaż širine 3.5 m i visine 4.0 m, zbog povezivanja ove ulice i zadnjeg dvorišta.

Kolski pristup planiranim objektima uz ulicu Zmaj Jovinu i Partizansku je iz ulice S.Vrlića i planirane saobraćajnice unutar podbloka "D.3".

Planirani objekti u podbloku "E.1" kolski pristup ostvaruju iz Pančevačke ulice, a planirani objekti u podbloku "E.3" kolski pristup će imati iz ulice V.Karadžića ili Pančevačke, uz mogućnost izgradnje na pojedinačnim parcelama, osim planiranog ugaonog objekta na uglu ulica V.Stajića i Partizanske (planiran na k.p. 3765 i 3766) koji se mora izvoditi jedinstveno uz obavezu izgradnje pasaža.

Planirani objekti u severnom delu bloka "F", uz ulicu Zmaj Jovinu, kolski pristup u konačnom treba da ostvaruju kroz pasaž objekta planiranog na k.p. 2487 K.O. Stari grad, tj. iz ulice M.Korvina. Ukoliko do realizacije objekta uz ulicu Zmaj Jovinu dođe pre realizacije pomenutog objekta kolski prilaz ovim objektima će biti privremeno ostvaren iz ulice Zmaj Jovine preko pasaža širine 4.0, a visine 4.5 m.

Objekti planirani u bloku "J" moraju imati pasaže širine 3.5 m i visine 4.0 m, a kolski pristup objektu planiranom na k.p. 3802 K.O. Stari grad je iz ulice Đ.Đakovića.

Kolski pristup postojećim objektima uz istočnu regulaciju ulice M.Korvina (podblok "K.3."), odnosno dvorištima ovih objekata je sa planirane snabdevačke saobraćajnice koja preseca blok "K", tako da je kolski saobraćaj u potpunosti isključen iz ove, možda i najlepše ulice u centru grada (bivša Engelsova).

Planirani objekti u podbloku "K.3", koji imaju obavezu izgradnje podzemne etaže za izgradnju parking-garaže, kolski pristup ostvaruju iz ulice V.Karadžića, odnosno planirane snabdevačke ulice unutar bloka. U nivou prizemlja svi objekti, izuzev objekta planiranog na k.p. 3780 K.O. Stari grad, moraju imati pasaže koji omogućuju pristup unutrašnjim dvorištima širine 4.0 i visine 4.5 m.

Kod ugaonih objekta, zbog bolje saobraćajne preglednosti i bezbednosti, pasaže planirati uz najudaljeniju tačku u odnosu na raskrsnicu.

Slobodne površine na parceli se po pravilu ozelenjavaju i hortikulturno uređuju (travnjaci, cvetnjaci, drvoređi i sl.), oplemenjuju urbanim mobilijarom (fontane, skulpture, klupe...), a u zavisnosti od veličine parcele obogaćuju sportsko-rekreativnim površinama za decu i odrasle.

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

Za sve planirane poslovne, poslovno-stambene ili stambeno-poslovne objekte obezbediti uslov - jedno parking ili garažno mesto na 70,00 m² korisnog prostora. Za objekte namenjene javnom korištenju (iz oblasti obrazovanja, zdravstva, socijalne zaštite...) obezbediti uslove u skladu sa uslovima definisanim GP-om ili važećim pravilnicima i normativima za tu vrstu objekata.

Zajednička garaža može biti samo u sklopu objekta, stim da osim ispod osnovnog gabarita objekta, gabarit podzemne etaže može da bude i izvan gabarita osnovnog objekta i to po pravilu u ravni terena (ili sa max izdizanjem do 0,5 m ukoliko to uslovi parcele dozvoljavaju), pri čemu se ne smeju preći granice parcele.

Za garaže planirane ispod objekata u podbloku "K.3", kota maksimalnog izdizanja važi u odnosu na kotu ulice V.Karadžića, tako da će kota izdizanja u odnosu na planiranu snabdevačku saobraćajnicu u sredini bloka, zbog visinske razlike terena, biti veća, stim da ulaz u garažu može biti i sa te snabdevačke saobraćajnice, pod uslovom da je ona na tom delu realizovana (otvorena). Gabarit podzemne garaže se ne uračunava u indeks izgrađenosti.

Ukoliko iz opravdanih razloga nije moguće obezbediti potreban broj parking ili garažnih mesta na parceli, primenjuje se uslov da se maksimalno 50% parking ili garažnih mesta može obezbediti na javnom parkingu ili u javnoj garaži, a u svemu prema "Odluci o dopuni odluke o merilima za ugovaranje visine zakupnine i naknade za uređivanje građevinskog zemljišta" ("Službeni list opštine Subotica" broj 11/2004).

3.1.2. ZONA KOMERCIJALNO-POSLOVNOG KARAKTERA

Zona komercijalno-poslovnog karaktera se, s obzirom na postojeću izgrađenost, vrstu planiranog sadržaja i način izgradnje, može podeliti na:

- a) formirane komercijalno-poslovne komplekse (RK "Beograd", RK "Centar", hotel "Patria", Dom vojske Srbije, Upravna zgrada kompanije "Voj-put", Poslovna zgrada "DDOR" Novi Sad i poslovni centar "Galleria"),
- b) planirane komplekse multifunkcionalnih objekata (uz objekte "Jadran", "Otvoreni univerzitet") i u objektu u kome je trenutno smešten Okružni zatvor i bioskopa "Zvezda" i
- c) planirani komercijalno-poslovni kompleks na lokaciji sadašnje fabrike obuće "Solid" koja je planirana za izmeštanje iz centra grada.

Zona obuhvata delove sledećih urbanističkih blokova: „B“, „D“, „E“, „H“, „I“, „K“, „L“, „N“ i „S“ ukupne površine 3.21 ha ili 8.58 % površine obuhvaćene PDR-e.

I) Pravila za obrazovanje građevinskih parcela

Veličina parcela namenjenih za izgradnju komercijalno-poslovnih objekata, kao i kompleksa multifunkcionalnih objekata mora biti dovoljna da primi sve sadržaje koji su uslovljeni konkretnom namenom objekta, kao i prateće sadržaje uz obezbeđivanje propisanih urbanističkih parametara.

Veličina parcela je definisana za određene slučajeve i to:

a) Kompleksi na kojima su izgrađeni sledeći objekti: RK "Beograd", RK "Centar", hotel "Patria", Dom vojske Srbije, Upravna zgrada kompanije "Voj-put", Poslovna zgrada "DDOR" Novi Sad i poslovni centar "Galleria" predstavljaju formirane komercijalno-poslovne komplekse sa definisanim parcelama.

b) Parcele za izgradnju planiranih višenamenskih objekata mogu biti određene podelom na namenske celine (objekat na lokaciji bioskopa "Zvezda")

c) Za planirani kompleks u delu bloka "I" (izmeštanje fabrike "Solid"), ukupna površina namenske zone ne mora da predstavlja jedinstvenu parcelu već je dozvoljena fazna izgradnja kompleksa.

Minimalna veličina parcele za izgradnju poslovnih objekata u zonama komercijalno-poslovanja je 800 m², dok maksimalna veličina parcele nije uslovljena.

Minimalna širina uličnog fronta za slobodnostojeće objekte je 20m.

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

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

II) Vrsta i namena objekata

U zoni namenjenoj izgradnji komercijalno-poslovnih objekata se dozvoljava izgradnja turističko-ugostiteljskih objekata sa smeštajnim kapacitetima, objekata sa ugostiteljsko-zabavnim sadržajima kao i izgradnja objekata namenjenih sportu i rekreaciji.

Osim napred naznačenih objekata i planiranih delatnosti u zoni se mogu graditi objekti namenjeni javnom korišćenju (iz oblasti obrazovanja, zdravstva, socijalne zaštite i sl.), a izuzetno i objekti stanovanja isključivo kao poslovno-stambeni objekti (odnos stanovanje: poslovanje je maksimalno 30:70%).

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

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

Vrsta objekata s obzirom na način izgradnje na građevinskoj parceli u zoni namenjenoj KOMERCIJALNO-POSLOVNIM sadržajima je:

- slobodnostojeći (objekat ne dodiruje ni jednu liniju građevinske parcele) i to izuzetno u bloku "I" prilikom izmeštanja fabrike "Solid"
- u neprekinutom nizu (objekat dodiruje obe bočne linije građevinske parcele),

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

- POSLOVNI objekat
- MULTIFUNKCIONALNI objekat – pored komercijalno-poslovnih sadržaja, prisutni su kulturni sadržaji, sadržaji sporta i rekreacije i sl.
- Objekti SPORTA I REKREACIJE

III) Položaj objekata na parceli

Građevinske linije planiranih objekata su definisane na način da se poklapaju sa postojećim i planiranim regulacionim linijama ulica, a kako je definisano na grafičkom prilogu broj 4.6. koji je dat u sklopu ovog elaborata. Za komplekse namenjene izgradnji objekata u bloku "I" na lokaciji sadašnje fabrike "Solid", građevinske linije će biti definisane u odnosu na međne linije kompleksa.

IV) Dozvoljeni indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti građevinske parcele

Za zonu KOMERCIJALNO-POSLOVNOG karaktera urbanistički parametri su posebno utvrđeni za komplekse namenjene izgradnji multifunkcionalnih objekata, a posebno za izgradnju komercijalno-poslovnih objekata.

Za komplekse namenjene izgradnji komercijalno-poslovnih objekata u bloku "I" na lokaciji sadašnje fabrike "Solid" se utvrđuje indeks zauzetosti objekta u odnosu na površinu parcele: maksimalni Indeks zauzetosti je 60%.

Maksimalni stepen iskorišćenosti parcele za izgradnju komercijalno-poslovnih objekata u bloku "I" na lokaciji sadašnje fabrike "Solid" je **80%** (računajući sve objekte i platoo sa saobraćajnicama i parkinzima).

Procenat učešća zelenila u sklopu ove zone je **min 20%**.

V) Dozvoljena spratnost i visina objekata

Maksimalna dozvoljena spratnost objekata u zoni KOMERCIJALNO-POSLOVNOG karaktera je **P+3** (prizemlje + tri sprata),

Spratnost uličnih objekata je uslovljena visinom strehe i slemena koji su utvrđeni studijom "Detaljne mere zaštite za deo prostorne kulturno istorijske celine Subotice – zona I" i kao takve su ugrađene u ovaj plan i prikazane na grafičkom prilogu 4.6.

Dozvoljena je izgradnja podruma ili suterena, vodeći računa o geotehničkim i hidrotehničkim ograničenjima.

U sklopu krovne konstrukcije je dozvoljeno formiranje duplexa, uz uslov da je na ovim delovima krova dozvoljena upotreba isključivo krovnih prozora (u ravni krovne konstrukcije). Na delovima gde se objekat gradi uz postojeći zaštićeni objekat visina mora biti usaglašena sa njegovom visinom.

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

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

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

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

Prizemlje i visoko prizemlje – za poslovne prostorije prema vrsti delatnosti (ulazni holovi, prodajni prostori, komercijalni sadržaji, zanatske radnje, recepcije, smeštajni kapaciteti, trgovinsko-ugostiteljski sadržaji, prodavnice, zabavni saloni...)

Spratovi – za poslovne prostorije u zavisnosti od vrste poslovanja, smeštajne kapacitete, zabavne sadržaje i sl.;

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

VI) Najmanja međusobna udaljenost objekata

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

Planirani objekti u skladu sa tradicijom formiraju, otvorene ili zatvorene građevinske blokove što znači da se planirani objekti naslanjaju na postojeće. Planirani objekti u bloku "I" mogu da se grade na međi, pošto na susednim parcelama postoje objekti sa kalkanskim zidovima. Ukoliko na zabatnim ili kalkanskim zidovima postoje formirani svetlarnici i na gabaritu planiranog objekta, na tom mestu se moraju takođe pojaviti svetlarnici. Ovo se ne odnosi na pojedinačne otvore koji su nelegalno otvoreni.

VII) Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

Građevinske parcele na kojima je planirana izgradnja komercijalno-poslovnih kompleksa se mogu ograđivati.

Planirani komercijalno-poslovni kompleks na lokaciji sadašnje fabrike cipela "Solid", kao i kompleks uz poslovnu zgradu kompanije "Voj-put" se mogu prema susednim parcelama ograditi funkcionalnom i estetskom ogradom čija visina može biti najviše do 1,8 m.

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

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

VIII) Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Za svaku građevinsku parcelu u okviru zone mora se obezbediti kolski i pešački prilaz. Kolski prilaz parceli je minimalne širine 6,0 m sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine od 8,0 m.

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

Kolske ulaze sa ulica u pojedine komplekse u zoni planirati što dalje od raskrsnica, tj. što bliže najudaljenijoj ivici parcele mereno od raskrsnice.

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

Za obezbeđenje potrebnog broja parking mesta na nivou zone važi urbanistički normativ da je potrebno obezbediti jedno parking mesto na 70 m² korisnog prostora, uz uslov da 1/3 vozila bude smeštena u zajedničkoj garaži.

Za planirane višenamenske komercijalno-poslovne komplekse važi uslov da rešavanje potrebnog broja parking, odnosno garažnih mesta mora biti obavezno u podzemnoj(im) etaži(ama), s obzirom da na kompleksima ne postoje prostorne mogućnosti za obezbeđenje potrebnog broja parking mesta, kao i da je obavezno rešavanje uslova u potpunosti.

Za ugostiteljske objekte u zoni koji podležu obavezi kategorizacije obezbediti uslove iz Pravilnika o razvrstavanju, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Sl.glasnik RS“, br. 66/94, 3/95 i 31/2005), a za one koji ne podležu obaveznoj kategorizaciji obezbediti uslov - jedno parking ili garažno mesto za 70,0 m² korisnog prostora. Za objekte namenjene javnom korišćenju (iz oblasti obrazovanja, zdravlja, socijalne zaštite ...) obezbediti uslove u skladu sa uslovima definisanim GP-om ili važećim pravilnicima i normativima za tu vrstu objekata.

Zajednička garaža može biti samo u sklopu objekta, stim da osim ispod osnovnog gabarita objekta, gabarit podzemne etaže može da bude i izvan gabarita osnovnog objekta i to po pravilu u ravni terena (ili sa max izdizanjem do 0,5 m ukoliko to uslovi parcele dozvoljavaju), pri čemu se ne smeju preći granice parcele. Gabarit podzemne garaže se ne uračunava u indeks izgrađenosti.

Ukoliko iz opravdanih razloga nije moguće obezbediti potreban broj parking ili garažnih mesta na parceli (ova odredba ne važi za planirane multifunkcionalne objekte), primenjuje se uslov da se maksimalno 50% parking ili garažnih mesta može obezbediti na javnom parkingu ili u javnoj garaži, a u svemu prema "Odluci o dopuni odluke o merilima za ugovaranje visine zakupnine i naknade za uređivanje građevinskog zemljišta" ("Službeni list opštine Subotica" broj 11/2004).

3.1.3. ZONE – KOMPLEKSI VERSKIH OBJEKATA

U granicama plana postoje dva kompleksa verskih objekata:

- kompleks oko Franjevačkog samostana (deo podbloka "D.1") i
- kompleks oko Srpske pravoslavne crkve (podblok "E.1").

Svi verski objekti građeni na području Subotice i Palića, predstavljaju kulturno-istorijsku baštinu grada i s tim u skladu pojedinačno uživaju zaštitu čiji je stepen utvrđen u odnosu na specifičnost, značaj i graditeljske vrednosti objekta, odnosno kompleksa koji objekti obrazuju. Objekat Franjevačkog samostana je proglašen za NKD od velikog značaja, a objekat Srpske pravoslavne crkve je proglašen za NKD.

Površina kompleksa verskih objekata je cca 1.63 Ha što predstavlja 4.36% površine obuhvaćene PDR-e.

Planirano je očuvanje granica kompleksa, a izuzetak predstavljaju manje korekcije regulacije (kod kompleksa Srpske pravoslavne crkve na uglu ulica Partizanske i Pančevačke) kako bi se stvorili minim. uslovi za bezbedno funkcionisanje saobraćaja.

Eventualna izgradnja objekata u krugu kompleksa Franjevačkog samostana je moguća po obodu kompleksa (uz zabatne, odnosno kalkanske zidove objekata na susednim parcelama), stim da spratnost objekata ne prelazi P+1, a rešavaće se na osnovu Urbanističkog projekta.

Unutar kompleksa koji pripada Srpskoj pravoslavnoj crkvi je, na traženje ove verske zajednice, planirana mogućnost rekonstrukcije i nadogradnje postojećih objekata Parohijskog doma, a na delu izvan sadašanje ograde kompleksa mogućnost izgradnje stambeno-poslovnog ili poslovno-stambenog objekta, a u cilju rešavanja kako stambenog tako i poslovnog prostora neophodnog za funkcionisanje ovog verskog kompleksa. Između ova dva objekta, povučeno u odnosu na regulacionu liniju je planirana izgradnja kapele, koja bi se u vreme većih crkvenih praznika koristila kao palionica, pošto je palionica u hramu skromnih dimenzija. Maksimalni horizontalni gabariti ovih objekata su definisani nagrafičkom prilogu 4.6. Spratnost objekata je uslovljena visinom strehe i slemena koji su utvrđeni studijom "Detaljne mere zaštite za deo prostorne kulturno istorijske celine Subotice – zona I" i kao takve su ugrađene u ovaj plan i prikazane na grafičkom prilogu 4.6. Obavezna je izgradnja podrumске ili suterenske etaže (osim ispod objekta kapele), u sklopu koje bi bile rešene potrebe za parkiranjem. Pristup ovim etažama je iz Partizanske ulice, a gabariti podrumске etaže mogu biti širi od gabarita planiranog objekta (i to prema dvorištu do max 16.5m), a sve u cilju funkcionalnosti ove etaže.

3.1.4. ZONE JAVNE NAMENE

◆ ZONA SA IZGRAĐENIM I PLANIRANIM JAVNIM OBJEKTIMA OD OPŠTEG INTERESA

- A) objekti uprave i administracije
- B) objekti kulture
- C) objekti zdravstva
- D) objekti školstva
- E) objekti sporta i
- F) javne garaže.

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

A) Objekti uprave i administracije

Objekti u kojima su koncentrisane delatnosti uprave i administracije nalaze se u blokovima "A", "K" i "T".

Svi objekti u kojima je smeštena uprava i administracija predstavljaju formirane komplekse (građevinske celine) tako da je na njima planirana eventualna mogućnost rekonstrukcije i adaptacije u skladu sa uslovima zaštite.

Na lokaciji objekta u kome se nalazi okružni zatvor (planirano njegovo dislociranje na primereniju lokaciju) planirana je prenamena postojećeg objekta u multifunkcionalni komercijalno-poslovni objekat, kao i njegova prenamena u objekat javne namene (kultura, socijalna zaštita, ili sl., tako da je planirano i izmeštanje iz istog objekta ostalih sadržaja uprave i administracije.

Režim pristupa objektima i njihovog funkcionisanja se ne menja.

B) Objekti kulture

U granicama Plana, objekti namenjeni kulturi se nalaze u blokovima "J", "R" i "S".

Objekat Gradske biblioteke i galerije "Likovni susret" se integralno čuvaju i dozvoljene su eventualne rekonstrukcije i adaptacije u skladu sa uslovima zaštite. Dozvoljena je rekonstrukcija ili dogradnja postojećeg dvorišnog objekta u kompleksu biblioteke, uz mogućnost natkrivanja ili izgradnje celokupne površine dvorišta. Namena planiranih objekata su sadržaji koji nedostaju objektu biblioteke. Prilikom projektovanja i izgradnje objekta, odnosno planirane nadstrešnice potrebno je posvetiti posebnu pažnju protivpožarnoj zaštiti, a s obzirom da nece biti moguć prilaz vatrogasnog vozila u dvorište. Planirani objekat (nadstrešnica) se može graditi na međi sa k.p. 6071 i 6073.

U toku su pripreme za početak radova na rekonstrukciji i izgradnji novog objekta Narodnog pozorišta, koji će nakon izgradnje (rok za izgradnju je pet godina) svojim namenskim sadržajima i tehničkim rešenjima odgovoriti savremenim potrebama i normativima za ovu vrstu objekata.

U objektu su planirane 3 scene, velika scena – pokretna i sa daljinskim upravljanjem i dve pomoćne sa pripadajućim prostorima za gledalište, probna sala i sve neophodne prateće funkcije, stanovi za glumce, magacini za opremu, sa poslovnim prostorima orijentisanim na korzo i dr. Urbanistički uslovi koji su sastavni deo projektno-tehničke dokumentacije za izgradnju predstavljaju stečenu urbanističku obavezu.

Dečije pozorište "Dečije pozorište-Dječje kazalište-Gyermekszínház", koje je u sklopu objekta "Jadran" bi ostalo na istoj lokaciji nakon rekonstrukcije tog objekta i izgradnje multifunkcionalnog centra.

Na lokaciji objekta bioskopa "Zvezda" je planirana izgradnja novog modernog multifunkcionalnog komercijalno-poslovnog objekta uz obavezu da je u sklopu objekta 30% površine vezano za kulturne sadržaje (bioskopska dvorana, galerija i sl.). Uslovi za izgradnju ovog objekta utvrđeni su u sklopu uslova za zonu namenjenu komercijalno-poslovnim sadržajima.

C) Objekti zdravstva

Kompleks objekata namenjenih zdravstvu obuhvata severni deo bloka "G" sa površinom od 1.05 Ha i planirani zdravstveno-rehabilitacioni kompleks na lokaciji bivšeg "Fekete kupatila" sa površinom od 0.30 ha. Ukupna površina ovih kompleksa je 1,35 ha, što predstavlja 3.61% površine obuhvaćene PDR-e.

Uz planirani prodor ulice B.Miličević je planirana izgradnja objekata namenjenih zdravstvu (proširenje polikliničkih službi Doma zdravlja) i to po principu ivične gradnje (građevinska linija se poklapa sa regulacionom linijom), tako da se na ovaj način formira unutrašnje interno dvorište koje će pripadati postojećim i planiranim objektima.

Nakon izgradnje planiranih objekata izdvaja se parcela ispod gabarita objekta, a ostali deo se pripaja zajedničkom dvorištu.

Pored osnovne namene planiranih objekata, zdravstveni objekti namenjeni dopuni i proširenju sadržaja postojećeg kompleksa, moguće je na 25% prostora za gradnju izgraditi stambeno-poslovne objekte sa ciljem rešavanja stambenih potreba isključivo zaposlenih radnika u sklopu kompleksa.

Preduslov za izgradnju planiranih objekata je formiranje prilaza unutrašnjem internom dvorištu i to na delu gde se planira prekid građevinskog bloka prema poslovno-stambenim objektima planiranim uz ulicu B.Vujića, odnosno preduslov je otvaranje dela planiranog prodora ulice B.Miličević ili iz ulice B.Vujića ili iz ulice Zmaj Jovine.

U planu su definisani prostori za gradnju planiranih objekata uz prodor ulice B.Miličević, stim da je maksimalna iskorištenost ovog prostora 95%, a minimalna 85%.

Spratnost objekata je uslovljena visinom strehe i slemena koji su utvrđeni studijom "Detaljne mere zaštite za deo prostorne kulturno istorijske celine Subotice – zona I" i kao takve su ugrađene u ovaj plan i prikazane na grafičkom prilogu 4.6.

Dozvoljena je izgradnja podruma ili suterena, vodeći računa o geotehničkim i hidrotehničkim ograničenjima.

Domovi zdravlja, zdravstvene stanice, ambulate i apoteke, kao osnovni vid zaštite se planiraju prema normativima koji se odnose na broj stanovnika koji opslužuju:

- površina objekata 0,06-0,09 m²/stanovniku,
- površina zemljišta 0,4-0,6 m²/stanovniku.

Postojeće apoteke se zadržavaju, stim da je na ostalom građevinskom zemljištu dozvoljeno otvaranje i izgradnja novih.

Za izgradnju planiranih objekata i uređenje prostora oko njih, tj. za proširenje postojećeg kompleksa moraju se ispoštovati regulacione i građevinske linije i urbanistički pokazatelji definisani PDR, a obavezna je **izrada urbanističkih projekata**.

U delu podbloka „D.1“ na kome je planirana izgradnja zdravstveno-relaksacionog i rekreacionog objekta (lokacija bivšeg „Fekete“ kupatila) građevinske linije su povučene u odnosu na regulacionu liniju, a planirano prednje dvorište je moguće ograditi transparentnom ogradom na planiranoj regulacionoj liniji, i to max. visine 1,6 m, s tim da parapet ograde do visine 0,60 m (računajući od kote trotoara) može biti zidan (opeka, beton i sl.).

D) Objekti školstva

Prema GP-u u narednom planskom periodu nije planirana izgradnja novih srednjih škola, a dalje poboljšanje uslova obrazovanja i nedostatak prostora će biti prevaziđeni adaptacijama i dogradnjama postojećih objekata i proširenjem kompleksa, gde za to postoje tehničke i prostorne mogućnosti.

Ukoliko se javi potreba za rekonstrukcijom i dogradnjom postojeće srednje škole „Bosa Miličević“ primenjivaće se urbanistički uslovi i normativi koji se odnose na izgradnju i planiranje objekata javne namene dati GP-u Subotica-Palić do 2020. g.

srednje obrazovanje (starosna grupa od 14-19 godina)

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

E) Objekti sporta i rekreacije

U sklopu postojećeg specijalizovanog sportsko-rekreacionog kompleksa “Jadran” koji se nalazi u podbloku “L.2” nalazi se gradsko klizalište.

Maksimalna spratnost objekata na ovom kompleksu je P+3 (prizemlje+tri sprat) i odnosi se na eventualne intervencije koje su planirane GP-om i koje bi se sprovodile nakon sprovođenja preloženog konkursa i izrade Urbanističkog projekta.

U postojećem objektu “Jadran” deluju brojni sportski klubovi i odvijaju se raznovrsne sportsko-rekreativne aktivnosti namenjene širokom krugu korisnika.

Planom su predviđena dečja igrališta u okviru blokovskih površina stambeno-poslovnih objekata sa 2,6 m² po korisniku računajući da će 50% dece iz bloka koristiti ova igrališta.

Igrališta za decu od 1-3 god. i 3-6god

- lociraju se u svakom bloku na udaljenosti 30-50 m od stana za decu do 3 god. i 50-100 za decu do 6 god.
- kapacitet dece 15-20 za decu do 3 god. i 30-50 za decu do 6 god.
- potrebna površina 2 m² po detetu ili 0,15 m² po stanovniku, za decu do 3 god.
- potrebna površina 5 m² po detetu ili 0,5 m² po stanovniku, za decu do 6 god.

Unutar granica Plana na ostalom građevinskom zemljištu, u sklopu zona namenjenih poslovanju i poslovanju sa stanovanjem i zone namenjene komercijalno-poslovnim sadržajima (multifunkcionalni objekti) dozvoljena je izgradnja sportsko-rekreacionih sadržaja (teretane, vežbaone, aerobik, fitness, bodibilding, kuglana, skvoš...).

Prilikom izgradnje ovih sadržaja - objekata (obično će to biti u sklopu objekta ili poslovnog centra) potrebno se pridržavati svih urbanističkih parametara definisanih za tu namensku zonu.

F) Javna garaža

Podzemna javna garaža je planirana na lokaciji ispod postojećeg parkinga ispred “Otvorenog univerziteta” na Trgu Cara Jovana Nenada. Parterni deo iznad garaže ispred “Otvorenog univerziteta” bi se prenamenio u manifestacioni trg sa zelenilom uz očuvanje, u skorije vreme izvedene, javne rasvete.

Uslovi za izgradnju parking garaža

- Javna parking garaža planirana je na lokaciji ispod postojećeg parkinga ispred Otvorenog univerziteta
- Prilikom izrade projekata garaža za putničke automobile obavezna je primena Pravilnika o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozije (“Službeni list Srbije i Crne Gore br. 31/2005).
- Dozvoljava se izgradnja i više podzemnih etaža u skladu sa geomehničkim i hidrotehničkim uslovima.
- Sem ispod osnovnog gabarita, objekat može da sadrži podzemne garaže i van njega i to po pravilu u ravni terena ili sa max izdizanjem do 1,2 m. Ravni krovovi suterenskih garaža mogu se koristiti za parkiranje, hortikulturno uređenje, dečija igrališta i sl. (slučaj u bloku br).
- Širina ulaza i izlaza je min. 2.5 m za jedan tok kretanja vozila

- Blizu ulaza odnosno izlaza rezervisati prostor za parkiranje vozila invalida u skladu sa JUS-om U A9. 204
- Dimenzija jednog parking mesta za upravno parkiranje je minimalno 4,8 x 2,3 m, a u ostalim slučajevima u skladu sa JUS-om U. S4.234.
- Za garaže od preko 500 m² korisne površine potrebno je predvideti rezervni izlaz za vozila
- Obezbediti garaže od krađe, mehaničkih oštećenja ili vatre
- Pridržavati se važećih uslova protivpožarne zaštite koji se odnose na ovu vrstu objekata.
- O potrebi izrade Studije o proceni uticaja na životnu sredinu za nadzemni ili podzemni parking kapaciteta 200 mesta ili više, zatražiti mišljenje - odluku nadležnog opštinskog organa - Služba za komunalne poslove, preduzetništvo i zaštitu životne sredine, shodno Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu ("Službeni glasnik RS" br. 135/2004),
- Dozvoljava se faznost u izgradnji garaža s tim da u konačnom obrazuju skladnu saobraćajno-funkcionalnu i oblikovnu celinu.

Javna garaža na trgu Cara Jovana Nenada treba biti izvedena tako da nadsloj iznad garaže do površine bude u skladu sa uslovima koje izdaju ovlašćeni vlasnici svih instalacija.

Javne površine

Postojeće javne površine (parkovske površine, trgovi, skverovi, ulični potezi...) kao i kompleksi sa izgrađenim objektima javnih službi većim delom se zadržavaju u svojim postojećim granicama i sa postojećim osnovnim namenama.

Prostor postojeće javne površine koja se nalazi između ulice Korzo i ulice B. Nušića je planirano da se parterno i urbano uredi u plato, odnosno trg koji će nositi ime pokojnog premijera dr. Zorana Đinđića.

Postojeći kameni beleg, koji je sačuvan u zelenoj površini na Trgu Republike, a predstavlja „nulti kamen“ - odnosno nulti kilometar“ na pravcu Subotica – Sombor potrebno je obeležiti na adekvatan način (uređenjem manjeg platoa i osvetljenjem). Uređenje pomenutog prostora će se uraditi na osnovu Akta o urbanističkim uslovima, uz obavezu očuvanja i uklapanja u zelenu površinu na kojoj se nalazi.

3.2. USLOVI ZA ZAŠTITU SUSEDNIH OBJEKATA

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

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

Položaj i visina novih objekata u odnosu na postojeće na susednim parcelama treba da je takav da susednim objektima ne zaklanja direktno dnevno osunčanje duže od polovinu trajanja direktnog osunčanja.

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

3.3. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO I ESTETSKO OBLIKOVANJE OBJEKATA

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

Maksimalna visina nadzitka na obodnim zidovima u potkrovlju je 1.60 m (računajući od kote poda potkrovnog etaže do tačke preloma krovne kosine).

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

Dozvoljeno je da se potkrovnog etaža formira kao puna etaža povučena za min 1,0 m, stim da je nad njom obavezna izrada kosog krova sa malim nagibom, do 10°, a krovni pokrivač odabrati u skladu sa planiranim nagibom krovnih ravni.

Na objektima u kojima su završne etaže namenjene stanovanju nije dozvoljena izgradnja ravnog krova. Na ovim objektima izvesti krovne konstrukcije koje obrazuju kose krovne ravni–kosi krov. Krovne ravni oblikovati u skladu sa proporcijama objekta. Krovni pokrivač odabrati u zavisnosti od nagiba krovnih ravni.

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

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

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

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

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

Postojeći stambeni i drugi objekti na prostoru Plana mogu biti **obnovljeni, rekonstruisani, dograđeni i adaptirani**, u skladu sa namenom i uslovima utvrđenim ovim Planom.

Rekonstrukcija postojećeg objekta dozvoljava se sa zadržavanjem osnovne namene, kao i pretvaranjem dela ili celog stambenog prostora u poslovni prostor, tako da objekat može biti stambeno-poslovni i u celosti poslovni objekat.

Dogradnja postojećeg objekta u horizontalnom smislu nije dozvoljena, soim u slučajevima u kojima je to definisano Planom, tj. kada je utvrđen prostor za gradnju koji predstavlja dogradnju uz postojeći objekat. Izuzetak mogu predstavljati manje dogradnje, isključivo na dvorišnom delu objekta, a u cilju obezbeđivanja komunikacije (lift, stepenište...) i to isključivo uz uslove i saglasnost nadležne ustanove zaštite.

Rekonstrukcija tavanaskog prostora dozvoljava se za stambene i druge namene pod uslovom da panirane prostorije ispunjavaju tehničke propise i normative, a uz pribavljenu saglasnost vlasnika ostalih delova objekta.

Rekonstrukcija i dogradnja postojećih pomoćnih i pratećih objekata u cilju pretvaranja u stambeni ili poslovni prostor nije dozvoljena.

Adaptacija stambenog i poslovnog objekta se dozvoljava u cilju promene organizacije prostora u objektu.

Postojeći objekti koji su Planom predviđeni za rušenje zbog uspostavljanja planirane regulacije, odnosno razdvajanja javnog od ostalog građevinskog zemljišta se dele u dve kategorije. Prvu kategoriju čine objekti koji se ruše zbog toga što je neophodna regulacija postojeće ulične mreže koja predstavlja saobraćajno problematične deonice i spada u prioritete realizacije, a sve u cilju bezbednog i pravilnog odvijanja saobraćaja. U ovu kategoriju spadaju objekti izgrađeni na sledećim parcelama: 2468, 2469, 2472, 2475/3, 2487, 2488, 2489, 3723/1, 3734, 3740, 3741, 3742, 3743, 3752, 3766, 3768/3, 3778/1, 3779, 3815/1, 3815/2 i 5211. Na ovim objektima su dozvoljene samo intervencije na tekućem održavanju objekata. Drugu kategoriju čine objekti koji su planirani za rušenje zbog toga što je potrebna korekcija regulacije ulica u cilju poboljšanja i boljeg kvaliteta odvijanja saobraćaja. U ovu kategoriju spadaju svi ostali objekti koji nisu u prvoj kategoriji. Na ovim objektima je pored intervencija tekućeg održavanja i adaptacija dozvoljena i rekonstrukcija u cilju prenamene 50% površine uličnog dela prizemlja objekta u poslovanje, kao i u cilju prenamene tavana u stanovanje, stim da se zadrži ulični gabarit krova, dok je u dvorišnom delu moguća korekcija nagiba krova i izgradnja krovnih „badža“ radi obezbeđenja boljeg osvetljenja.

Na postojećim objektima koji su Planom predviđeni za rušenje jer nisu u skladu sa Planom dozvoljena je adaptacija objekata, prenamena tavana u stambeni prostor i prizemlja u poslovni prostor.

Rekostrukcija, dogradnja i adaptacija se ne mogu odobriti za postojeće objekte koji su bespravno izgrađeni, odnosno ne poseduju odobrenje za gradnju niti upotrebnu dozvolu.

3.5. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

3.5.1. Elektroenergetske, gasne i TT instalacije

Svi planirani objekti na prostoru Plana se priključuju na elektroenergetsku, gasovodnu, vrelovodnu i TT mrežu prema važećim tehničkim propisima i standardima kao i prema uslovima nadležnih preduzeća Elektrovojvodina doo Novi Sad „ELEKTRODISTRIBUCIJA SUBOTICA“, JKP „SUBOTICAGAS“, JKP „SUBOTIČKA TOPLANA“ i „TELEKOM SRBIJA“ - IZVRŠNA DIREKCIJA REGIJE SEVER - IZVRŠNA JEDINICA SUBOTICA u Subotici.

3.5.2. Vodovod i kanalizacija

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

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

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

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

Odobrenje i uslove za priključenje novih objekata na javne mreže vodovoda i kanalizacije zatražiti od JKP „Vodovod i kanalizacija“ iz Subotice.

3.6. OPŠTA PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Stambeni prostor – stambenu jedinicu sa pomoćnim i pratećim prostorima u okviru poslovno-stambenog ili stambeno-poslovnog objekta organizovati prema funkciji i važećim normativima.

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

Površina prosečne stambene jedinice je minimalno 50 m², a preporučena prosečna veličina stambene jedinice kojoj se teži je 60 m². Broj stambenih jedinica u jednom objektu je određen njenom prosečnom veličinom.

Poslovni prostori u sklopu stambeno-poslovnih objekata i objekata drugih namena, odnosno poslovni objekti, treba da su izgrađeni prema funkcionalnim, sanitarnim, tehničko-tehnološkim i drugim uslovima u zavisnosti od vrste delatnosti, odnosno prema važećim propisima za određenu namenu ili delatnost.

Standardna svetla visina poslovnih prostorija ne može biti manja od 3.0 m, odnosno treba da je u skladu sa propisima za obavljanje određene vrste delatnosti.

Kota poda prizemlja je maksimalno 50 cm iznad kote trotoara, a savladavanje visinske razlike obavezno se rešava na parceli korisnika, stim da je dozvoljeno da stepenište izađe na javnu površinu u širini jednog gazišta, tj. maksimalno 30 cm.

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

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

Na objektima koji se, u skladu sa postojećim načinom postavljanja objekata u zoni, bloku, grade na granici bočne građevinske parcele, ili interpoliraju između obe bočne građevinske parcele, ne mogu se na zabatnim zidovima planirati otvori. Kod ovog načina postavljanja objekata izuzetak predstavlja mogućnost formiranja svetlarnika za potrebe osvetljenja i ventilacije sporednih, odnosno radnih prostorija, uz uslov da se izvodi na račun gabarita planiranog objekta.

Kod građenja objekata na međi voditi računa da se objektom ili nekim njegovim elementom – (ispadom i drugim) ne ugrozi kako vazdušni, tako i podzemni prostor susedne parcele.

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

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

U slučaju kada za odvođenje površinskih voda ne postoji nivelaciono rešenje na nivou bloka, površinske vode sa parcele odvođe se slobodnim padom prema rigolama, odnosno prema ulici (kod regulisane kanalizacije, odnosno jarkovima) sa najmanjim padom od 1,5%.

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

Odvođenje površinskih sa manipulativnih i parking površina planiranih u dvorištom delu parcele, čija površina prelazi 200 m², uslovljeno je zatvorenom kanalizacionom mrežom priključenom na uličnu kanalizaciju.

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

Odvođenje površinskih voda sa rampe izvedene za veći broj garaža planiranih u suterenu ili podrumu objekta (poslovni, stambeno-poslovni, poslovni objekti) obavezno rešavati kanalizacionom mrežom priključenom na uličnu kanalizaciju.

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

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

Odlaganje smeća vrši se u odgovarajuće posude u sopstvenom dvorištu za poslovno-stambene objekte, odnosno u kontejnerima smeštenim na pogodnim lokacijama u sklopu parcele ili u odgovarajućim prostorijama u objektu za poslovne objekte, a u skladu sa propisima za objekte određene namene, sa odvođenjem na gradsku deponiju, organizovano i putem nadležnog komunalnog preduzeća.

3.7. POSEBNA PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA

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

U skladu sa odredbama Zakona o kulturnim dobrima za građenje objekata u urbanističim celinama sa posebnim kulturno-istorijskim i ambijentalnim vrednostima, u cilju očuvanja izgleda i svojstva kulturnog dobra i uklapanja objekta u ambijent pribaviti uslove za preduzimanje mera tehničke zaštite od nadležne ustanove za zaštitu spomenika kulture.

Dalja razrada rešenja Plana detaljne regulacije za centar grada Subotice – I zona vršiće se izradom sledeće planske i urbanističke dokumentacije:

- izrada urbanističkih uslova za izvođenje novih objekata,
- izrada Procene uticaja na životnu sredinu, prema Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu («Sl.glasnik RS» br: 135/04).

U postupku dalje razrade planskog dokumenta, u skladu sa Zakonom o proceni uticaja na životnu sredinu ("Sl. glasnik RS", br.135/04) i Uredbe o utvrđivanju Liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i Liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu ("Sl. glasnik RS", br.84/05) investitori su dužni da se obrate nadležnom organu za poslove zaštite životne sredine Opštinske uprave Subotica koji će odlučiti o potrebi izrade Procene uticaja na životnu sredinu, odnosno doneti Rešenje o potrebi izradi ili oslobađanju izrade Procene uticaja.

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

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

Vršenje radova na iskopavanju i istraživanju arheoloških nalazišta dozvoljeno u svim zonama unutar obuhvata granica GP-a, a prema odredbama Zakona o kulturnim dobrima.

3.8. PRAVILA ZA IZGRADNJU JAVNIH POVRŠINA I ULICA

3.8.1. Pravila za izgradnju saobraćajne mreže

Pravila gradnje kolovoza i kolsko - pešačkih staza

- Uslovima i projektima izgradnju kolovoza planirati od savremenih materijala i sa savremenim kolovoznim konstrukcijama prema važećim standardima,
- Kolovoznu konstrukciju potrebno je prilagoditi rangi saobraćajnice u okviru mreže i potrebnom osovinskom opterećenju datim važećim standardima i zakonima,
- Niveleta kolovoza mora biti prilagođena datom nivelacionom rešenju, postojećem terenu i izgrađenom kolovozu sa kojim se povezuje planirani kolovoz,
- Poprečni pad planiranih kolovoza mora biti u saglasnosti sa važećim standardima i uslovima za odvodnjavanje kolovoza,
- Širine i položaji planiranih kolovoza dati su u grafičkom prilogu Plana,
- Planirane autobuske niše izgraditi od istovetnih materijala od kojih je izgrađen i kolovoz sa elemnetima u saglasnosti sa važećim standardima i pravilnicima,
- Odvod atmosferskih voda sa površine kolovoza planirati preko slivnika u atmosfersku kanalizacionu mrežu ukoliko su stvoreni svi preduslovi za to,
- Pre izgradnje kolovoza u ulicama preporučuje se rekonstrukcija mreže podzemnih instalacija da bi se izbeglo nepotrebno razbijanje novih površina.

Pravila gradnje biciklističkih staza i trotoara

- Uslovima i projektima izgradnju biciklističkih staza i trotoara planirati od savremenih materijala tj. od asfalta ili popločanjem zavisno od lokacije izgradnje,
- Niveleta trotoara mora biti prilagođen okolnim objektima, terenu i prelazima preko kolovoza,
- Ukoliko se biciklistička staza nalazi neposredno pored trotoara, nivelacija biciklističke staze mora biti niža od nivelacije trotoara za cca 5cm i vizuelno razdvojena od trotoara,

- Pešački prelazi preko kolovoza i prilazi objektima moraju biti planirani u saglasnosti sa Pravilnikom o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica,
- Širine i položaj planiranih trotoara i biciklističkih staza dato je u grafičkom prilogu Plana,
- Odvod atmosferskih voda sa površine trotoara rešiti prema uslovima hidrotehnike.

Pravila građenja parkinga

- Dimenzije parking mesta moraju biti u saglasnosti sa važećim normativima i standardima za ulično i vanulično parkiranje za određenu kategoriju vozila. U predloženom rešenju javnih parkinga u okviru plana za putnička vozila korišćeno je najčešće upravno parkiranje sa dimenzijama parking mesta 2,4x5,5 m.
- Predloženo uređenje parkinga i položaj parkinga dato je u grafičkom prilogu
- Raspored parking mesta u okviru parkinga mora biti takav da omogući ozelenjavanje parkinga sa niskim i visokim zelenilom koje stvara hladovinu,
- Izgradnju parkinga planirati i projektovati od savremenih materijala tj. od asfalta ili popločanjem zavisno od lokacije izgradnje,
- Uređenje javnih parkinga mora biti takvo da raspored parking mesta, prolazi i prilazi parkingu omogućavaju kontrolu ulaska i izlaska sa parkinga,
- U okviru javnih parkinga kao i u okolini javnih parkinga moraju se izgraditi planirane pešačke komunikacije radi omogućavanja odvijanja bezbednog pešačkog saobraćaja između parking prostora i okolnih sadržaja,
- Odvod atmosferskih voda sa površine parkinga rešiti prema uslovima hidrotehnike.

Celokupna izgradnja saobraćajnih površina mora biti usaglašena sa posebnim uslovima koji proizilaze iz činjenice da se prostor nalazi unutar granica najstarijeg i najvrednijeg graditeljskog nasleđa.

3.8.2. Pravila za izgradnju i uređenje javnih zelenih površina

- Pri rekonstrukciji i uređenju novih zelenih površina u sklopu kompleksa neophodno je izraditi Urbanističko – tehničke uslove za ove delove. Na osnovu tih uslova se izrađuju izvođački elaborati, putem odgovarajuće stručne radne organizacije.

- Uslovi za podizanje, rekonstrukciju, popunu, održavanje i zaštitu javnih zelenih površina su definisani *Odlukom o javnim zelenim površinama* („Sl.list SO Subotica“ br.16/96; 4/99; 13/2000 i 30/2001).

- Sadni materijal koji se koristi pri ozelenjavanju prostora, treba da je kvalitetan i da ima odgovarajuću starost.

- Za uređenje slobodnih površina koristiti materijale koji će doprineti ambijentalnoj celini centra.

- Pri podizanju drvoreda strogo voditi računa o svim instalacijama komunalne infrastrukture.

- Zelenilo treba održavati redovno i uredno.

- Zadržati i podmladiti postojeće zelenilo. Neophodno je očuvati što više postojeću vegetaciju .

- Poštovati prostorne dispozicije raznih kategorija zelenila, planirati i uređivati zelene površine kroz izradu planova detaljne razrade, urb.projekte ili kroz akt o uređenju prostora odnosno izradom idejnih i glavnih projekata ozelenjavanja za određene kategorije zelenila, koji će determinisati precizan izbor, količinu dendrološkog materijala, njegov prostorni raspored, tehniku sadnje, mere nege i zaštite.

- Izgradnja i uređenje zelenih površina mora da bude u sprezi sa urbanističko arhitektonskim rešenjima zona, blokova, ulica i ambijenata, odnosno zelenilo sem osnovne zaštitne uloge mora da ima i ulogu arhitektonskih elemenata (zaklanjanje, isticanje, oslobađanje vizura itd.),

- Pri formiranju zaštitnog zelenila u okviru javnih površina u regulacionoj širini saobraćajnica voditi računa o propisanim udaljenostima linijskog zelenila radi neometanog odvijanja saobraćaja.

- Izbor sadnog materijala treba sprovesti autohtonim vrstama adaptiranim na vladajuće klimatske i pedološke uslove. Učešće lišćarskih vrsta treba da je dominantnije kao i odnos prema ostalom rastinju (žbunaste vrste, puzavice, cveće).

Drveće i šibljje se može saditi na minimalnoj udaljenosti od određenih instalacija:

	Drveće	Šibljje
Vodovoda	1,5 m	
Kanalizacije	1,5 m	
Gasovoda	2,0 m	2,0
TT mreže	1,0 m	
Elektrokabla	do 2,5 m	0,5 m

Drveće se može saditi na udaljenosti 2,0 m od kolovoza, a od objekta 4,5-7,0 m u zavisnosti od vrste sadnice i veličine krošnje. Sadnice treba da su I klase minimum 4-5 godina starosti.

3.9. PRAVILA ZA IZGRADNJU MREŽE I OBJEKATA JAVNE INRASTRUKTURE

3.9.1. Pravila za izgradnju elektroenergetske, gasne i TT mreže

Elektroenergetska mreža

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

Trafostanice graditi u sklopu objekata ili kao montažno betonske za rad na 20 kV naponskom nivou.

Elektroenergetsku mrežu na oba naponska nivoa kablirati. Kablove polagati u zelenim površinama pored saobraćajnica i pešačkih staza na udaljenosti min. 1,0 m od kolovoza i 0,5 m od pešačkih staza.

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

Svetiljke za javno osvetljenje postaviti na rasvetne stubove odgovarajuće visine.

Za rasvetna tela koristiti svetiljke sa metal halogenim sijalicama ili natrijumovim sijalicama niskog (visokog) pritiska.

Svi rasvetni stubovi koji će se zbog izgradnje podzemnih javnih garaža morati demontirati, moraju se nakon izgradnje tih objekata ponovno iskoristiti za osvetljenje tih parternih površina.

Elektroenergetsku mrežu polagati najmanje 1,0 m od temelja objekata i od saobraćajnica. Pri ukrštanju sa saobraćajnicom kabel mora biti postavljen u zaštitnu cev a ugao ukrštanja treba da bude oko 90°.

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

Paralelno polaganje elektroenergetskih kablova i cevi vodovoda i kanalizacije dozvoljeno je u horizontalnoj ravni pri čemu horizontalno rastojanje mora biti veće od 0,5 m.

Nije dozvoljeno polaganje elektroenergetskog kabla iznad ili ispod cevi vodovoda ili kanalizacije.

Pri ukrštanju elektroenergetskih kablova sa gasovodom vertikalno rastojanje mora biti veće od 0,30 m, a pri približavanju i paralelnom vođenju 0,50 m.

Gasovodna mreža

Tehnički normativi za projektovanje i polaganje gasovoda od PE cevi za radni pritisak do 4 bara određeni su odgovarajućim Pravilnikom za transport gasovitih goriva prema JUS H.F1.001. (Sl. List SRJ br. 20/92).

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

Trase rovova za polaganje gasne instalacije se postavljaju tako da gasna mreža zadovolji minimalna propisana odstojanja u odnosu na druge instalacije i objekte infrastrukture. Vrednosti minimalnih dozvoljenih rastojanja u odnosu na ukopane instalacije su:

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

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

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

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

- prolaz ispod puteva i ulica se izvodi u zaštitnoj čeličnoj cevi uz mehaničko podbušivanje na dubini od 1,0m;
- prolaz ispod kućne saobraćajnice se radi raskopavanjem ili podbušivanjem, u skladu sa dubinom rova.

- prolazi ispod ostalih kanala i rigola izvode se u zaštitnim cevima ili bez njih, raskopavanjem ili podbušivanjem na dubinu 1,0m do 2,0m u zavisnosti od mogućnosti na terenu.

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

Kućni gasni priključak

Kućni gasni priključak je deo distributivnog gasovoda koji spaja uličnu mrežu sa unutrašnjom gasnom instalacijom. Kućne gasne priključke izvoditi prema sledećim uslovima:

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

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

Telekomunikaciona mreža

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

TT mreža će se u potpunosti graditi podzemno. TT kablove polagati u predhodno izgrađenu kablovsku TT kanalizaciju ili u rov samostalno ili zajedno sa postojećim TT vodovima.

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

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

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

Pri paralelnom vođenju sa elektroenergetskim kablovima najmanje rastojanje mora biti 0,5 m za kablove napona do 10 kV i 1,0 m za kablove napona preko 10 kV.

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

Za trase KDS koristiti planirane trase TT vodova.

3.9.2. Pravila za izgradnju vodovodne i kanalizacione mreže

Snabdevanje vodom predvideti putem postojeće i planirane magistralne i postojeće i planirane sekundarne vodovodne mreže koje u tu svrhu treba izgraditi prema datom rešenju datom na grafičkom prilogu.

Predvideti vodomer za svakog potrošača posebno u skladu sa važećim lokalnim propisima ("Službeni list S.O. Subotica" broj 4/98, 4/99, 13/2000 i 18/2000).

Unutar predmetne teritorije predvideti izgradnju vodovodne mreže prstenastog sistema koja će se koristiti kako za sanitarne tako i za protivpožarne potrebe.

Odvođenje upotrebljenih voda iz postojećih i planiranih objekata na predmetnom prostoru rešiti zatvorenom kanalizacionom mrežom i njihovim priključenjem na postojeću i predviđenu kanalizacionu mrežu. Sistem kanalisanja je opšti (mešoviti).

Dubina ukopavanja kod vodovodne mreže mora obezbediti min.1,0 m sloja zemlje iznad cevi, a kod kanalizacione mreže min. 0,8 m.

3.10. ELEMENTI ZA PARCELACIJU JAVNOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Elementi za parcelaciju javnog građevinskog zemljišta definisani su na način da je utvrđen položaj prelomnih tačkaka planiranih regulacionih linija u odnosu na poznate geodetske tačke, a prikazani su na grafičkom prilogu 4.6.

GRAFIČKI PRILOZI