

**ГРАД СУБОТИЦА
GRAD SUBOTICA
SZABADKA VÁROS**



299-13/26

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ V ЗА СЕВЕРНИ ДЕО ЗОНЕ
„ПАЛИЋ“ И ДЕО ЗОНЕ „РАДАНОВАЦ“ У СУБОТИЦИ**

- МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -



„ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ“ СУБОТИЦА
„ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТОВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ I СТАНОВАЊЕ“ SUBOTICA
ÚTFENNTARTÓ, VÁROSTERVEZÉSI ÉS LAKÁSÜZEMELTETÉSI KÖZVÁLLALAT, SZABADKA
„ЈАВНО ПОДУЗЕЋЕ ЗА ГОСПОДАРЕНЈЕ ЦЕСТАМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ I СТАНОВАЊЕ“ SUBOTICA

24000 Subotica, Trg Republike 16, tel: 024 666 300, fax: 024 666 336 office@urbanizamsu.rs
www.urbanizamsu.rs

Директор:

Огњен Голубовић, маст. инж. грађ.

Суботица, јули, 2026. године

НАРУЧИЛАЦ:	ГРАД СУБОТИЦА
ИНВЕСТИТОР:	ГРАД СУБОТИЦА
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:	ГРАДСКА УПРАВА - СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО
ОБРАЂИВАЧ:	ЈП ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ СУБОТИЦА
БРОЈ УГОВОРА:	299-13/26
НАЗИВ ПЛАНА:	ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ V ЗА СЕВЕРНИ ДЕО ЗОНЕ „ПАЛИЋ“ И ДЕО ЗОНЕ „РАДАНОВАЦ“ У СУБОТИЦИ
РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	ДРАГАНА МИЈАТОВИЋ, дипл. инж. арх., одговорни урбаниста
РАДНИ ТИМ:	ЛАСЛО ЈУХАС, дипл. инж. саобр. АНТЕ СТАНТИЋ, ел. инж. ДАНИЈЕЛА ИШТВАНЧИЋ, дипл. инж. грађ. ГАБОР ПОША, инж. геод.
РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ: УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊА	КАРОЉ ТЕРТЕЛИ, дипл. инж. арх. одговорни урбаниста

С А Д Р Ж А Ј:

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА
- РЕШЕЊЕ – ЛИЦЕНЦА ЗА ИЗРАДУ ДОКУМЕНАТА ПРОСТОРНОГ И УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊА „Б КАТЕГОРИЈА“
- РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
- ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
- ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
- ПОТВРДА О ИЗМИРЕНОЈ ОБАВЕЗИ ЧЛАНАРИНЕ ИНЖЕЊЕРСКОЈ КОМОРИ СРБИЈЕ

А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА
2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА
3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА
4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА
5. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ПРЕДЛОГОМ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА
6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО

- 1.Извод из Генералног урбанистичког плана Суботица - Палић до 2030. године („Службени лист Града Суботице” бр. 29/2018)
2. Извод из Просторног плана града Суботице („Службени лист града Суботице” бр. 16/12) 1:50 000
- 3.Извод из ППППН Суботичке пустаре и језера ("Службени лист АПВ" бр. 10/16) А3
4. Карта са оквирном границом плана са планираном претежном наменом површина 1:5000
5. Карта заштите природних добара унутар оквирне границе ППР-а (ГУП) 1:10 000

6. Карта заштићених непокретних културних добара унутар оквирне границе ПГР-а (ГУП) 1:4000

Ц) ДОКУМЕНТАЦИЈА

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ V ЗА СЕВЕРНИ ДЕО ЗОНЕ „ПАЛИЋ“ И ДЕО ЗОНЕ „РАДАНОВАЦ“ У СУБОТИЦИ

- МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

На 16. Седници Скупштине Града Суботице одржаној дана 02. јула 2026. године донета је Одлука о изради Плана генералне регулације V за северни део зоне „Палић“ и део зоне „Радановац“ број 003070761-2026-09693-001-000-350-136 ("Службени лист Града Суботица" број 21/2026) у даљем тексту План.

Саставни део Одлуке о изради ППР-а је Решење Градске управе Града Суботице – Секретаријата за грађевинарство број: 000819842-2026-09693-004-050-350-136 од 07.04.2026. године, да се не спроводи стратешка процена утицаја на животну средину за План.

За израду ППР V није потребна израда Студије заштите непокретног културног добра на основу Мишљења Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица број 193-2/13 од дана 05.03.2026. године, него је за потребе израде планског документа неопходно прибавити услове – мере техничке заштите културног наслеђа надлежног завода за заштиту споменика културе.

Наручилац плана је Град Суботица, на основу Уговора бр. 299-13/26 закљученог са “ЈП за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање” које је обрађивач Плана.

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

Предметни простор је разрађиван Планом генералне регулације V за северни део зоне „Палић“ и део зоне „Радановац“ (“Службени лист града Суботица” број 15/2013), а на основу Генералног плана Суботица-Палић до 2020. год. ("Службени лист Општине Суботица" број 16/06, 17/06 –испр.и 28/06).

2018. године Скупштина града Суботице усвојила је Генерални урбанистички план Суботица - Палић до 2030. године („Службени лист Града Суботице” бр. 29/2018).

У циљу смањења грађевинског подручја у складу са ГУП-ом Суботица – Палић до 2030. године ради рационалнијег кориштења грађевинског земљишта и очувања пољопривредног земљишта, преиспитивања саобраћајне мреже, преиспитивања правила уређења и грађења на обухваћеном простору, а у складу са потребама становника и са реалним развојним потребама града, те ради боље спроводљивости плана потребно је приступити изради новог Плана генералне регулације, након чијег усвајања ће се важећи ППР V ставити ван снаге. За делове простора који ће се у складу са ГУП-ом искључити из грађевинског подручја града Суботице важит ће Просторни план Града Суботице (“Службени лист града Суботица” број 16/2012).

Након доношења Одлуке о изради Плана приступило се изради материјала за рани јавни увид, ради упознавања јавности са општим циљевима и сврхом израде Плана, планираном претежном наменом површина и очекиваним ефектима планирања.

Материјал за рани јавни увид Плана садржи текстуални и графички део.

ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Правни основ за израду ПГР –а V је:

- **Закон о планирању и изградњи** („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14 и 83/2018, 31/2019 и 9/2020, 52/2021, 62/23 и 91/25) члан 25 и 45а (у даљем тексту Закон)

- **Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** („Службени гласник РС“, број 32/19, 47/2025 и 40/26) члан 37

- **Правилник о класификацији намене земљишта и планских симбола у документима просторног и урбанистичког планирања** (Сл. гласник РС бр. 105/20).

Плански основ за израду Плана генералне регулације V за северни део зоне „Палић“ и део зоне „Радановац“ је:

- Просторни план Града Суботице (“Службени лист града Суботице” број 16/2012) и
- Генерални урбанистички план Суботица - Палић до 2030. године („Службени лист Града Суботице” бр. 29/2018).

- Предметни простор се налази и унутар границе обухвата ППППН Суботичке пустаре и језера ("Службени лист АПВ" бр. 10/16) на простору изван границе посебне намене простора и за који је утврђено спровођење на основу ГУП-а и ППГ Суботице.

Након доношења Одлуке о изради Плана приступило се изради материјала за рани јавни увид, ради упознавања јавности са општим циљевима и сврхом израде Плана, планираном претежном наменом површина и очекиваним ефектима планирања.

Предмет јавног увида су основна концептуална планска развојна решења која се не односе на услове, могућности и ограничења грађења на појединачним катастарским или грађевинским парцелама.

У складу са чланом 47б Закона и чланом 46 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19 и 47/2025) и у току раног јавног увида прибављају се услови и други значајни подаци за израду планског документа од органа, посебних организација, ималаца јавних овлашћења и других институција. Органи, посебне организације, имаоци јавних овлашћења и друге институције дужни су да по захтеву носиоца израде планског документа доставе услове и све расположиве податке у току трајања раног јавног увида, а најдуже у року од 15 дана од дана пријема захтева. Изузетно услови и сви расположиви подаци могу се уступити у року од 30 дана уз образложење надлежног органа, односно организације за непоступање у наведеном року, у складу са Законом.

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Простор обухваћен оквирном границом Плана генералне регулације V налази се у североисточном делу простора обухваћеног границама грађевинског подручја утврђеног Генералним урбанистичким планом Суботица-Палић до 2030. год. (“Службени лист града Суботица” број 29/2018) и обухвата део урбанистичке зоне 17 „Радановац“ и део урбанистичке зоне 20 „Палић“.

Одлуком о изради Плана генералне регулације дефинисана је оквирна граница планског подручја приказана на графичком прилогу док ће се коначна граница дефинисати приликом припреме Нацрта плана.

План се израђује у истом обухвату као и претходним ППР-ом.

Оквирном границом обухвата плана обухваћен је простор од 638 ha.

Обухват Плана генералне регулације чини простор северно од Хоргошког пута (државног пута II А реда бр. 100), од Ул Братства и јединства са западне стране до Ул Прежихов Воранца са источне стране. Северни и источни део границе обухваћеног простора се поклапа са североисточном границом грађевинског подручја Суботица – Палић те су ради континуитета у урбанистичком планирању тачке описа границе обухвата од броја 46-64 преузете из описа границе грађевинског подручја ГП Суботица Палић до 2020 године, као и из ГУП-а Суботица – Палић до 2030 с тим да су извршене минималне корекције у опису у складу са ажурним катастарским подлогама. Западна граница је паралелна са Улицом Братства јединства на удаљености сса 182 m, док јужна граница иде регулационим линијама Хоргошког пута (државни пут IIА реда бр. 100) и поклапа се са северном границом обухвата ППР-а IV.

Граница обухвата ППР-а приказана је на графичком прилогу бр. 4.

Границом грађевинског подручја из ГУП-а Суботица–Палић до 2030 предвиђено је смањење грађевинског подручја од тачке 51-53 и од тачке 54-55 што ће овим ППР-ом бити усклађено са наведеним планским документом и измењено у односу на ППР из 2013. године.

Опис оквирне границе обухвата ППР V

К.О. ПАЛИЋ

- 46 почетна тачка описа границе обухвата ППР –а V налази се на парцели 5294 и дефинисана је координатама x-107261,16 и y- 405621,97
- 47 У тачки 46 граница се ломи ка северозападу праволинијски пресеца Хоргошку пругу до тремеће парцела 5262/6, 5262/21 и 5262/27, па даље до тремеће к.п. 4840, 4838/10 и 4838/2, прати југозападну међу к.п. 4838/2, пресеца Ловачку улицу и долази до југоисточне међе к.п. 4835/1 где је тачка 47.
- 48 Од тч. 47 граница прати југоисточну међу к.п. 4835/1, праволинијски пресеца канал и Лопудску улицу (к.п. 3704) и наставља на удаљености од ~20 m паралелно са северозападном регулацијом улице Ловачке (к.п. 1473/15) до тачке 48 која је укупно удаљена од тачке 47 сса 470 m.
- 49 Од тачке 48. граница се ломи под углом ~90° ка северозападу, праволинијски пресеца Палмину улицу (к.п. 6061) и долази до тачке 49 која је на северозападној регулацији улице Палмине (к.п. 6061).
- 50 Од тачке 49 граница се ломи према западу под правим углом, прати северозападну регулацију Палмине улице (к.п. 6061) и долази до тачке 50 која је на тремећи к.п. 6061 (улица Палмина), 3639/1 и 3644 (пут).

- 51 Од тачке 50 граница се ломи према северозападу, прати источну регулациону линију пута (к.п. 3644) у дужини од 260 м, одакле се ломи под углом од $\sim 139^\circ$ и праволинијски долази до тачке 51 која је на тромеђи к.п. 3642 (пут), 3624/1 (пут) и 3624/2.
- 52 Од тч. 51 граница се ломи ка југозападу, прати северозападну регулациону линију пута к.п. бр. 3624/1 и долази до тачке 52 која је на тромеђи к.п. 3624/1 (пут), 3624/2 и 3619 (пут).
- 53 Од тч. 52 граница наставља праволинијски ка југозападу до тачке 53 која је на тромеђи к.п. 3031 (пут), 3621 и 3648.
- 54 У тачки 53 граница се ломи ка северозападу пратећи североисточну регулацију пута (к.п. 3031) у дужини од цца 451,5 m где је тачка 54.
- 55 У тачки 54 граница се ломи ка југозападу пратећи северозападне међе к.п. 2777/1 и 2776 у дужини од цца 290 м где се ломи ка северозападу до тачке 55 која је на тромеђи к.п. 281/2, 2817 и 2818.
- 56 Од тачке 55 наставља до тромеђе к.п. 2954 (пут), 2982/4 и 2988/1 где се ломи и прати североисточну међу к.п. 2982/4 до тачке 56 која је на тромеђи к.п. 2982/4, 2988/1 и 2982/3.
- 57 Од тч. 56 западно пресецајући парцеле јужном међом к.п. бр. 2960/3 до 70 m од источне регулационе линије пута к.п. бр. 25503 К.О. Нови Град је тачка 57.
- 58 Од тч. 57 паралелно са источном регулационом линијом пута к.п. бр. 25503 до пресека са јужном међом к.п. бр. 3043 је тачка 58.

К.О. НОВИ ГРАД

59. Од тч. 58 западно у правцу међе до источне регулационе линије улице к.п. 25503 прелазећи улицу до међе к.п. 16691/2 и 16693/4 К.О. Нови Град у продужетку северним међама парцела до западне међе к.п. 16694/6 је тачка 59.
- 60 Од тч. 59 јужно, међом к.п. бр. 16694/6 преко пута к.п. бр. 25516 у правцу до тромеђе к.п. бр. 16964, 26164 и 16968 где је тачка 60.
- 61 Од тачке 60 се ломи према југозападу, прати међу к.п. 26164, 16988/2 пресеца пут (к.п. 25515), а затим прати југозападну међу к.п. 17018/1 у дужини од сса 127,0 m до тачке 61.
- 62 У тачки 61 граница се ломи ка југозападу и паралелно са регулацијом пута (к.п. 17570) на приближно 45 м до пресека са југозападном међом к.п. 17029/1 где је тачка 62.
63. Од тч. 62 јужно дуж међне линије парцеле 17030 у правцу до северне међне линије к.п. бр. 17175/2 до тачке 63.
- 64 Од тачке 63. паралелно са регулацијом пута (к.п. 17570) на удаљености од ссаа m до северне међе к.п. 17583 где је тачка 64.
- 65 Од тачке 64 граница иде у правцу југозапада праволинијски северозападном међном линијом к.п. бр. 17583 у дужини од цца 126 м до тачке 65.
- 66 У тачки 65 се ломи у правцу југоистока у дужини од цца 984 м до тачке 66 која се налази на међној линији к.п. бр. 17683 и 25513 (Ул. Вука Мандушића)
- 67 Од тачке 66 граница иде у правцу североистока међном линијом к.п. 17683 до тачке 67 која се налази на тромеђи к.п. 17683, 17678/6 и 25513(Ул. Вука Мандушића)
- 68 Од тачке 67 граница иде праволинијски у правцу југоистока западним међама к.п. 17678/6, 17678/1, 17678/5, 17681/2, 17681/10, 17681/8, 17681/9, 17680/1 до тачке која се налази на тромеђи к.п. 17680/1, 17683 и 14786.

- 69 Из тачке 68 граница наставља у правцу југоистока у дужини од сса 30m до тачке 69 која је северна темена тачка к.п. бр. 14725/2.
- 70 Од тачке 69 граница иде у правцу истока у дужини од 67 м до тачке бр. 70 која се налази на тромеђи к.п. бр. 14722/3, 14721/3 и 14788/2.
- 71 Из тачке 70 граница иде у правцу југа источном међном линијом к.п. 14722/3 до тачке 71 на тромеђи к.п. бр. 14722/3, 14721/2 и 14722/1.
- 72 Од тачке 71 граница иде регулационом линијом Улице Мира у дужини од 890 m до тачке 72 која је северна темена тачка к.п. бр. 14702/13.
- 73 Од тачке 72 граница иде преко Хоргошког пута (државног пута II А реда бр. 100) до његове северне регулационе линије у дужини од цца 30 м до тачке 73 која се налази на међној линији к.п. бр. 780/5 и 1472.
- 74 Из тачке 73 граница иде у правцу југоистока у дужини од цца 1129m до тачке 74 која се налази на јужној међној линији к.п. 546.
- 75 У тачки 74 граница се ломи у правцу југозапада у дужини од 31m, прелази Хоргошки пут до тачке 75 која се налази на северној међној линији к.п. 834.
- 76 Од тачке 75 граница иде у правцу југоистока у дужини од цца 69 m до тачке бр. 76 на међи к.п. 832 и 1454.
- 77 У тачки 76 граница се ломи у правцу севера у дужини од 4.0 m до тачке бр. 77
- 78 Из тачке 77 граница наставља јужном регулационом линијом Хоргошког пута у правцу југоистока у дужини од 147 m до тачке 78.
- 79 Из тачке 78 граница иде у правцу североистока у дужини од 48 м до тачке 79 која се налази на тромеђи к.п. 1468/1, 912 и 1452.
- 80 Од тачке 79 граница иде у правцу југозапада североисточном регулационом линијом Хоргошког пута до тачке 80 која се налази на тромеђи к.п. 1022, 1447(Бегејска улица) И 1452 (Хоргошки пут)
- 81 Из тачке 80 граница иде у правцу југоистока у дужини од сса 272 m регулационом линијом до тачке 81 која се налази на тромеђи 1122/1, 1452 (хоргошки пут) и 1432 (Прежихов Воранца)
- 82 Из тачке 81 граница иде у правцу истока до тачке 82 која се налази на тромеђи к.п. 5305/2, 1432 (Ул Прежихов Воранца) и 1452 (Хоргошки пут)
- 83 Из тачке 82 граница иде у правцу северозапада у дужини од сса 125 m источном регулационом линијом Ул. Прежихов Воранца до тачке 83 која се налази на тромеђи к.п. бр. 5300/1, 5301 и 1432.
- 84 Из тачке 83 граница иде у правцу североистока југоисточним међним линијама к.п. бр. 5300/1 и 5300/2 у дужини од сса 58 m до тачке 84.
- 85 Од тачке 84 граница иде у правцу северозапада у дужини од сса 64 m до почетне тачке описа 46.

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

Плански основ за израду ППР-а V је:

- Просторни план Града Суботице ("Службени лист града Суботица" број 16/2012) и
- Генерални урбанистички план Суботица - Палић до 2030. године („Службени лист Града Суботице” бр. 29/2018),
- ПППН Суботичке пустаре и језера ("Службени лист АПВ" бр. 10/16).

2.1.ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ГРАДА СУБОТИЦЕ (“Службени лист града Суботица” број 16/2012.)

“Генерални план Суботица-Палић до 2020. год. (“Службени лист Општине Суботица” број 16/06, 17/06 –испр.и 28/06) ће се примењивати до доношења Генералног урбанистичког плана Суботица – Палић (Одлука о усклађивању Генералног плана Суботица –Палић до 2020.године са одредбама Закона о планирању и изградњи бр I-00-011-78/2009 “Сл. лист Града Суботице” број 26/2009) у складу са Законом. “

Предметни простор је разрађиван Планом генералне регулације V за северни део зоне „Палић“ и део зоне „Радановац“ (“Службени лист града Суботица” број 15/2013), а на основу Генералног плана Суботица-Палић до 2020. год. (“Службени лист Општине Суботица” број 16/06, 17/06 –испр.и 28/06).

“Даља разрада ППГ вршиће се израдом нових докумената просторног и урбанистичког планирања.

Израда урбанистичког плана утврђује се за : грађевинско подручје урбаног центра Суботица – Палић као Генерални урбанистички план (Одлука о усклађивању Генералног плана Суботица –Палић до 2020.године са одредбама Закона о планирању и изградњи бр I-00-011-78/2009 “Сл. лист Града Суботице” број 26/2009) у складу са Законом.”

2018.године Скупштина града Суботице је донела Генерални урбанистички план Суботица - Палић до 2030. године („Службени лист Града Суботице” бр. 29/2018).

За делове простора који ће се у складу са ГУП-ом искључити из грађевинског подручја града Суботице важит ће Просторни план Града Суботице (“Службени лист града Суботица” број 16/2012).

2.2. ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКИ ПЛАНА СУБОТИЦА - ПАЛИЋ до 2030. године („Службени лист Града Суботице” бр. 29/2018).

С обзиром да важећи ПГР V датира из 2013. године, а да је накнадно усвојен Генерални урбанистички план Суботица – Палић до 2030. године („Службени лист Града Суботице” бр. 29/2018), потребно је ускладити План са новом планском документацијом и преиспитати правила уређења и грађења.

“ГУП Суботица – Палић до 2030.године је основни стратешки развојни план са општим елементима просторног развоја.

Целокупно грађевинско подручје Суботице и Палића предвиђено је да се плански разради са 13 (тринаест) планова генералне регулације.

ПГР V за северни део зоне „Палић“ и део зоне „Радановац“ обухвата део грађевинског подручја Палића који се простире северно од Сегединског пута – Државног пута IIА реда бр. 100, од улице Прежихова Воранца унутар источне и северне границе грађевинског подручја утврђеног ломним тачкама од броја 46 до 64 и западне границе блока 17.1 до споја са Сегединским путем. Обухват ПГР-а износи 638 ha.

Границе обухвата планова генералне регулације су подложне корекцијама током израде планова, услучају потребе прикључења простора саобраћајних и инфраструктурних коридора који чине функционалну целину обухваћеног простора и обезбеђења других услова функционисања простора који су од општег интереса.“

ГУП-ом је утврђено смањење грађевинског подручја ради рационалнијег кориштења грађевинског земљишта и очувања пољопривредног земљишта, водећи рачуна о заштити природе. У складу са тим ППР-ом делови простора (поред тачака границе обухвата плана 51-53 и 54-55) који се налазе у заштитној зони Предела изузетних одлика (ПИО) „Суботичка пешчара“ искључити ће се из грађевинског подручја Суботица - Палић. За делове простора који ће се у складу са ГУП-ом Суботица – Палић искључити из грађевинског подручја града Суботице важит ће Просторни план Града Суботице (“Службени лист града Суботица” број 16/2012).

„ГУП-ом су дефинисане генералне намене земљишта које су претежно планиране у грађевинском подручју са генералним правцима и коридорима за саобраћајну, енергетску, водопривредну, комуналну и другу инфраструктуру.“

- Простор у обухвату Плана највећим делом је према Генералном урбанистичком плану Суботица-Палић до 2030. године, намењен становању (већим делом породичном становању средњих и малих густина, а мањим делом вишепородичном становању). Од нестамбених намена простор је намењен јавним функцијама и службама , секторском центру, центрима урбанистичких зона, гробљу, комерцијалним садржајима, производњи и малој привреди и јавном зеленилу.
- Примарни циљ развоја становања који ГУП треба да афирмише је обезбеђење одговарајућих просторно-планских предуслова за планирање, пројектовање и изградњу свих типова квалитетних стамбених објеката (породичних и вишепородичних) у складу са потребама тржишта.
- ГУП-ом су у поглављу 14 дефинисане смернице у виду општих правила уређења и правила градње, што ће бити полазна основа за израду планских докумената за остварење примарног циља развоја стамбене изградње.
- Промена намене мањих површина у стамбену намену оправдана је у конкретним, појединачним случајевима, када је у питању рационалније искоришћавање простора, уклапање са окружењем или конкретне инвестиције од користи за град.
- Анализом бесправне изградње утврђено је да су локалитети подручја бесправне изградње равномерно распоређени по читавом граду. Како се не располаже прецизним подацима о локалитетима бесправне изградње приликом разраде поставки ГУПа урбанистичким плановима, појединачно анализирати локалитете породичног становања бесправно настале на површинама које су важећим генералним планом намењене за друге намене. Узимајући у обзир степен, врсту и начин изградње као и специфичности појединих локалитета дефинисаће се мере санације. На појединим локалитетима, или у њиховим деловима, може се у складу са Законом о озакоњењу објеката ("Сл. гласник РС", бр. 96/2015 и 83/2018) дозволити промене намене површине у површине намењене породичном становању.
- Укључивање зона бесправне градње у стамбене зоне могуће је под условом да се не ометају главни саобраћајни и инфраструктурни коридори и будуће површине од

јавног интереса, као и да услови становања на таквим површинама задовољавају основне стандарде по питању стабилности терена, хигијенских и еколошких параметара.

За делове простора који се налазе у заштитној зони природног добра (ПИО "Суботичка пеишчара" приликом израде урбанистичких планова разраде дефинисати посебне услове у складу са условима Покрајинског завода за заштиту природе из Новог Сада.

У обухвату сваког ППР-а ће бити одређени делови за које је прописана детаљна планска разрада.

У циљевима ГУП-а прописано је да стамбена изградња мора да се одвија тако да се постојећим и будућим становницима, осим задовољења потреба за елементарним стамбеним простором, обезбеди и одговарајуће ванстамбено окружење које подразумева планирање примерених пратећих ванстамбених садржаја као и одговарајућу саобраћајну и комуналну инфраструктурну опремљеност. Циљ је да се постигну што уједначенији услови становања у свим деловима града.

Као пратеће активности у зонама становања треба да се планирају простори у којима се могу обављати:

- здравствена и социјална заштита,*
- задовољавање друштвених потреба деце, омладине и одраслих,*
- културне, спортске и друштвене активности општег карактера,*
- угоститељске услуге и*
- обављање занатских, пословних и услужних делатности компатибилних становању.*

Одређени пословни садржаји који не утичу негативно на околину, могу се наћи на читавој територији насеља, у склопу других зона основне намене. Мањи капацитети пословања и услужног занатства се могу отварати у зонама централних садржаја и становања на целом обухвату ГУП-а (изузев делатности које на било који начин загађују околину или производе буку, вибрације и сл.).

ГУП-ом је прописано да се мањи спортско-рекреативни садржаји, комерцијалног карактера могу развијати и ван спортско-рекреативних зона, односно на осталом земљишту, у зонама централних садржаја, становања и других зона, такође је прописано да се ППР-ом може планирати изградња чисто пословних објеката уз прометне раскрснице.

У складу са наведеним површине за комерцијално пословне функције су планиране у појединим блоковима (52, 53, 117...) где је већ изграђено неколико објеката ове намене.

Површине и објекти за јавне намене

Основне школе

У складу са површином гравитирања преиспитане су потребе за изградњом нових школских комплекса.

Предвиђено је 7 нових комплекса за основно образовање на територији града од којих је једна ОШ планирана у Радановцу.

Табела 17. - Планиране основне школе

Ред. Бр.	Урбанистичка зона (МЗ)	У склопу намене	Број деце	План. површина објекта (m ²) сса	План. површина комплекса (m ²)
7.	"РАДАНОВАЦ" - 17 осмогодишња школа	Јавне функције	340	1.300	0,50

Предшколске установе (вртићи)

Сви постојећи објекти на територији града користиће се до краја планског периода уз могућност адаптације и допуне опреме.

Планирано је још 7 предшколских установа. Од тог броја пет објеката ове намене планирано је на новим локацијама ради равномерне покривености насеља.

Две предшколске установе предвиђене су и у урбанистичким зонама Палић и Радановац, којима ће се уз постојеће објекте обезбедити потребни капацитети за смештај деце предшколског узраста у складу са пројекцијом за плански период до 2030 године.

Утврђени радијус опслуживања објеката ове намене је 800 m.

Амбуланте

Приоритет је изградња амбуланте на Палићу (постојећа амбуланта је неусловна).

Табела 18. - Планиране амбуланте

Ред. Бр.	Урбанистичка зона (МЗ)	Предлог локације	У склопу намене
1.	"ПАЛИЋ" - 20	Улица Бохињска код школе	Секторски центар

Јануара 2026. године, отворена је новоизграђена савремено опремљена здравствена амбуланта у Бохињској улици бр. 7 на Палићу чија је изградња започета у септембру 2024.године.

Комунални објекти

Зелене пијаце

Свих постојећих седам локација зелених пијаца на територији града се задржава с тим да је планирано њихово уређење и опремање.

Гробља

Претходних година проблем недостатка простора за сахрањивање решаван је проширивањем постојећих гробаља која су за то имала просторних могућности - Палићко гробље

Комплекс ДТД ВДП „Северна Бачка“ се задржава у постојећим границама.

2.3 ИЗВОД ИЗ ПППНА СУБОТИЧКЕ ПУСТАРЕ И ЈЕЗЕРА ("Службени лист АПВ" бр. 10/16)

Предметни простор се налази и унутар границе обухвата ПППН Суботичке пустаре и језера ("Службени лист АПВ" бр. 10/16) на простору изван границе посебне намене простора и за који је утврђено спровођење на основу ГУП-а и ППГ Суботице како је то приказано на графичком прилогу бр. 3.

Северни и североисточни део обухваћеног простора налази се у заштитној зони Предела изузетних одлика (ПИО) „Суботичка пешчара“ заштићен Уредбом Владе РС о заштити ПИО "Суботичка пешчара" 05 број 322-8010/2003-1 („Сл. гласник РС“, бр. 127/03).

3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

Простор обухваћен границом плана генералне регулације налази се у североисточном делу простора обухваћеног границама грађевинског подручја утврђеног Генералним урбанистичким планом Суботица-Палић до 2030. год. ("Службени лист града Суботица" број 29/2018) и обухвата део урбанистичке зоне 17 „Радановац“ и део урбанистичке зоне 20 „Палић“.

Централни и источни део обухваћеног простора се налази унутар подручја „Бање Палић“ које је дефинисано Одлуком о утврђивању подручја „Бање Палић“ („Службени гласник РС“, бр. 31/99).

Простор у целини одликује се веома правилном физичком структуром. Улична мрежа је ортогонална, а постојећа изграђеност у великој мери планска, што указује на вишегодишње присуство планског развоја.

У погледу намене може се констатовати да је простор обухваћен границама Плана највећим делом изграђен објектима у функцији становања, комерцијале – пословања, рада и јавне намене.

Простор у функцији породичног становања се може поделити да две зоне са границом коју представљају улице Палмина, Пешчарина и Нова 3. Североисточно од ове границе преовлађује становање малих густина са већим дубинама блокова односно већим површинама парцела, док југозападно од предметних улица преовлађујућу врсту изградње чине породични стамбени објекти у зони становања средњих густина са мањим парцелама.

Стамбени објекти у обе зоне породичног становања су спратности П, П+1 или П + Пк, грађени од чврстог материјала и одржавани. Већина објеката је старости до 50 година, док је мањи број објеката новијег датума.

Унутар појединачних парцела породичног становања зеленило је заступљено у виду уређених травњака, скупина украсног лишћарског и четинарског дрвећа, шибља и воћака.

Вишепородично становање је заступљено на веома малом делу простора обухваћеног планом у блоковима 65 и 120. Вишепородични стамбени објекти изграђени су као слободностојећи на заједничком јавним блоковским површинама спратности П+1. Евидентан је недостајући број паркинг /гаражних места.

Површине за рад и пословање су простори на којима постоји концентрација садржаја који нису намењени становању: комерцијала, производња и привреда. Концепт Генералног плана је такав да омогућава развијање ових садржаја на целокупном простору града чиме би се избегло формирање “чисто” стамбених и неатрактивних делова града.

У обухвату плана се налази радна зона „ПАЛИЋ“.

Радна зона “ПАЛИЋ” се налази на територији МЗ Палић на две локације : део на североисточном простору (блок 66) са производњом алкохолних пића, дестилеријом и хладњачом и на централном делу простора између пруге Суботица –Хоргош – државна граница и Хоргошког пута у блоку 148 (производња прерада пластичних маса и мала привреда).

У обухвату плана се налази Хоргошки и Палићки улазни правац који је најинтересантнији правац који на неки начин спаја град са Палићем и уз који су већ изграђени производни погони, сервисне функције, комерцијални садржаји и слично.

Појасеви уз ове саобраћајнице представљају врло атрактивне просторе за пословне активности, нарочито за развој терцијарних делатности и производног занатства, као и за делатности који по свом карактеру представљају садржаје центра.

Ови простори су повољни за развој предузетништва с обзиром да се налазе уз најважније путне правце, инфраструктурно су опремљени или имају могућност прикључења на инфраструктуру, тако да се могу у кратком року привести намени.

Хоргошки правац представља простор уз ову саобраћајницу између Палића и аутопута и то само са северне стране пошто простор уз јужну страну Хоргошког пута улази у заштитну зону СРП "Лудашко језеро". Простор северно од саобраћајнице је делимично изграђен и то углавном објектима намењеним комерцијалним функцијама, угоститељству и производном и услужном занатству.

Развојне могућности и потенцијали простора произлазе првенствено из повољног просторног положаја, са изражено добром саобраћајном повезаношћу са примарним градским функцијама – центром на сса 7,0 км, зоном одмора и рекреације Палић на сса 1,0 км према југу.

У постојећем стању инфраструктурна опремљеност простора је скоро у потпуности реализована.

Приоритет реализације уређења овог простора оправдава потребна средства за његову реализацију, као и уређење јавног грађевинског земљишта и комунално опремање у складу са Планом.

Поред пословних објеката у зони породичног становања на простору унутар границе обухвата плана постоји и неколико већих комплекса комерцијално пословних садржаја и мале привреде дисперзно распоређених (нпр. у блоковима 36, 53, 117...).

У Пешчариној улици у Радановцу изграђен је верски објекат црква „Свете обитељи“.

На обухваћеном простору се од централних функција налазе секторски центар (секундарни општеградски центар) и центар урбанистичке зоне Палић (дисперзни локални центри).

Секторски центри су лоцирани тако да формирају системску мрежу секундарних општеградских центара, распоређени концентрично у односу на градски центар. делимично су формирани центри на простору следећих месних зајеница: Прозивка, Мали Бајмок, Пешчара, Кертварош и Палић.

Ови центри су димензионисани тако да обезбеђују просторне могућности за изградњу објеката широког спектра функција (јавни, комерцијални, пословни, административни, услужни, спортско-рекреативни, комунални...).

Секторски центар на Палићу је делимично уређен на основу Плана детаљне регулације за Секторски центар на Палићу, оивичен улицама Трогирска, Дубровачка, Кизура Иштвана и Бохињска (Службени лист општине Суботица број 22/2007, 6/2010 - измена). На основу ПДР-а последњих година изграђени су здравствена станица, дом културе и дом за старе.

Центри урбанистичких зона ће се формирати или су формирани у свим урбанистичким зонама (месним заједницама). Постојећи центри су углавном лоцирани око месних канцеларија са функцијом задовољења потреба становништва месних заједница и имају карактер локалних центара.

Центар МЗ Палић оформљен је обострано уз Сплитску алеју на простору поред укрштања железничке пруге и Хоргошког пута у блоку 149. У центру урбанистичке зоне Палић изграђени су канцеларија МЗ „Палић“, пијаца и комерцијални садржаји.

Центар урбанистичке зоне „Радановац“ планиран је у блоку 43 на простору уз Вођарску улицу. У њему су планирани предшколска установа и здравствена станица.

Од јавних објеката на предметном простору реализовани су комплекси:

- Предшколска установа – "Пиноккио" у блоку бр. 47
- Предшколска установа – "Кекец" у блоку бр. 108
- Предшколска установа – "Калимеро" у блоку бр. 126
- Основна школа – "Мирослав Антић" у оквиру секторског центра на Палићу (Блок А)
- Здравствена станица у оквиру секторског центра на Палићу (Блок А)
- Дом културе у оквиру секторског центра на Палићу (Блок А)
- Дом за старе у оквиру секторског центра на Палићу (Блок Б) - приватно

Од комуналних садржаја унутар границе обухвата плана налазе се:

- гробље у блоку К (ПДР 27-198/08)
- пијаца у блоку 149
- комплекс ДТД у блоку 7а (ПДР 27-198/08)

Канали

- На обухваћеном простору налазе се канал Тапша и Палићки канал.

ГРАДИТЕЉСКО НАСЛЕЂЕ И ЗАШТИЋЕНА НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА

Саставни део Одлуке о изради планског документа је Мишљење Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица број 193-2/13 од дана 5.3.2026. године да за израду ППР V није потребна израда Студије заштите непокретног културног добра, него је за потребе израде планског документа неопходно прибавити услове – мере техничке заштите културног наслеђа надлежног завода за заштиту споменика културе.

За потребе “Генералног урбанистичког плана Суботица –Палић до 2030. године урађене су од стране Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица, мере заштите број 51-2/12 од дана 08.06.2018. године.

Део обухваћеног простора омеђен улицама Беле Бартока, Брестовачка и Орбанфалва и Хоргошког пута (државног пута II А реда бр. 100) према наведеним мерама заштите налази се унутар Просторне културно-историјске целине „Језгро Палића,, („Сл.лист општине Суботице“ бр. 01/94) и његове заштићене околине и приказан је на графичком прилогу 6.

Просторна културно историјска целина „Језгро Палића“ :

Непокретна културна добра (1) к.п. 1461

Објекти од вредности (3) : к.п. 473/1, 506, 507,

Објекти од посебне вредности (6) к.п. 464/3, 430/1, 466/1, 498/1, 501, 515,

Заштићена околина „Језгро Палића“

Објекти од вредности (6) к.п. 283, 540/1, 544/2, 548, 559/1, 10998/4, **662** - изван границе заштићене околине

Објекти од посебне вредности (1) к.п 274

ЗАШТИЋЕНА ПРИРОДНА ДОБРА

Северни и североисточни део обухваћеног простора налази се у заштитној зони **Предела изузетних одлика (ПИО) „Суботичка пешчара“** заштићен Уредбом Владе РС о заштити ПИО "Суботичка пешчара" 05 број 322-8010/2003-1 („Сл. гласник РС“, бр. 127/03).

Унутар границе обухвата ППР-а налази се и **Споменик природе „Стабла храста лужњака на Палићу“**, заштићен Одлуком о проглашењу заштићеног подручја Споменик природе „Стабла храста лужњака на Палићу“ („Службени лист Града Суботице“ бр. 15/13).

Део Плана се налази у **ИВА** (Important Bird Area) подручју „Суботичка језера и пустаре“.

Еколошки коридори:

- Локални еколошки коридор „Зелени коридор Палићау “ на источном делу обухваћеног простора.
- Локални еколошки коридор Канал Тапша на југозападу обухвата Плана.

ГУП-ом је утврђено смањење грађевинског подручја ради рационалнијег кориштења грађевинског земљишта и очувања пољопривредног земљишта, водећи рачуна о заштити природе. У складу са тим ППР-ом делови простора (поред тачака границе обухвата плана 51-53 и 54-55) који се налазе у заштитној зони Предела изузетних одлика (ПИО) „Суботичка пешчара“ искључити ће се из грађевинског подручја Суботица - Палић.

За делове простора који ће се у складу са ГУП-ом Суботица – Палић искључити из грађевинског подручја града Суботице важит ће Просторни план Града Суботице (“Службени лист града Суботица” број 16/2012).

Саставни део Одлуке о изради ППР-а је Решење Секретаријата за грађевинарство Градске управе Града Суботице број: 000819842-2026-09693-004-050-350-136 од 07.04.2026. године, да се не спроводи стратешка процена утицаја на животну средину за План ППР V, по прибављеној сагласности Секретеријата за пољопривреду и заштиту животне средине, Служба за заштиту животне средине и одрживи развој (број 001424815-2026-09693-004-081-380-001 од дана 30.03.2026. године) и Мишљењу Покрајинског завода за заштиту природе, Нови Сад (број 03 020-670/2 од дана 16.03.2026. године).

Разлози за неспровођење стратешке процене утицаја на животну средину узимајући у обзир критеријуме за одређивање могућих карактеристика значајних утицаја је следећи:

- План генералне регулације не припада плановима из члана 5 став 1 Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Сл. Гласник РС бр. 94/2024).
- За потребе израде Генералног урбанистичког плана Суботица –Палић до 2030. године рађен је Извештај о стратешкој процени утицаја Плана на животну средину чије ће смернице, као планског документа вишег реда, приликом израде предметног плана примењивати.
- Ново планско решење из предметног ППР-а својом концепцијом не може битно утицати на животну средину (ваздух, климу, подземне и површинске воде, земљиште, становништво и здравље, вибрације и буку, инфраструктурне и друге објекте) у односу на постојеће планове укључујући и оне у различитим хијерархијским структурама.
- На простору обухваћеном ППР-ом нема могућих загађивача односно предметним планом се не успоставља оквир за одобравање будућих развојних пројеката одређених прописима којима се уређује процена утицаја на животну средину.

За израду Плана генералне регулације V за северни део зоне „Палић“ и део зоне „Радановац“ у Суботици потребно је исходovati Решење о условима заштите природе од Покрајинског завода за заштиту природе из Новог Сада и у потпуности их интегрисати у Нацрт плана.

СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ

Предметни простор је разрађиван Планом генералне регулације V за северни део зоне „Палић“ и део зоне „Радановац“ (“Службени лист града Суботица” број 15/2013). Који је рађен на основу Генералног плана Суботица-Палић до 2020. год. (“Службени лист Општине Суботица” број 16/06, 17/06 –испр.и 28/06).

Након усвајања предметног ППР-а V важећи ППР ће се ставити ван снаге.

2018 године Скупштина града Суботице усвојила је Генерални урбанистички план Суботица - Палић до 2030. године („Службени лист Града Суботице” бр. 29/2018).

За делове простора који ће се у складу са ГУП-ом искључити из грађевинског подручја града Суботице важит ће Просторни план Града Суботице (“Службени лист града Суботица” број 16/2012).

Генералним урбанистичким планом Суботица - Палић до 2030. год. утврђена је основна намена предметног простора – породично становање малих и средњих густина,

два центра урбанистичких зона, секторски центар, гробље, јавне функције, комунални објекти, пословање, мала привреда, производња и привреда и заштитно зеленило.

Делови простора унутар границе плана су разрађивани плановима детаљне регулације у протеклом периоду. На деловима простора обухваћеним Планом генералне регулације на снази су:

- *План детаљне регулације за Секторски центар на Палићу, оивичен улицама Трогирска, Дубровачка, Кизура Иштвана и Бохињска (Службени лист општине Суботица број 22/2007) у-233/2007 блок Б*
Измена Плана детаљне регулације за Секторски центар на Палићу, оивичен улицама Трогирска, Дубровачка, Кизура Иштвана и Бохињска („Службени лист Града Суботице“ бр. 6/2010). 27-292/08 блок А
- *План детаљне регулације за део простора МЗ „Палић“, између улица Ловачке, 41 Нове, Палмине и североисточне границе грађевинског реона у Суботици („Службени лист Града Суботица“ бр. 18/2009) У 27-198/08*
- *План детаљне регулације за блокове 63 и 63а између Ловачке, Радановачке и Дубровачке улице на Палићу („Службени лист Града Суботица“ бр. 8/2009) У 27-108/15)*

Простори обухваћени Планом детаљне регулације за део простора МЗ „Палић“, између улица Ловачке, 41 Нове, Палмине и североисточне границе грађевинског реона у Суботици („Службени лист Града Суботица“ бр. 18/2009) У 27-198/08 у блоку 5 који је намењен за малу привреду као и блоковима 4а и 4ц који су намењени за становање са малом привредом, Генералним урбанистичким планом намењени су за зону породичног становања малих густина.

Анализом постојећег стања и обиласком терена у блоку 4б такође је евидентирано десетак изграђених објеката породичног становања средњих густина.

У циљу усклађивања важећег плана са ГУП-ом, као и рационалнијег кориштења грађевинског земљишта (уз уважавање интереса власника парцела и објеката на предметном простору) део важећег ПДР-а за блокове 4 и 5 се ставља ван снаге, док ће за остали део простора унутар границе плана детаљне регулације важити правила дефинисана ПДРом.

Приликом израде нацрта плана преиспититати ће се и планска решења из осталих важећих ПДР-ова у обухвату ППР-а.

Стеченом урбанистичком обавезом на простору у оквиру овог Плана, сматрају се сви Локацијски услови, одобрења за изградњу и грађевинске дозволе издате на основу постојећег Плана генералне регулације, а којима није истекао рок важења.

3.1. ПОСТОЈЕЋА САОБРАЋАЈНА И КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ ПРОСТОРА

3.1.1. АНАЛИЗА МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНИЦА

Друмски саобраћај

У обухвату Плана налази се деоница бр. 10004 државног пута ПА реда бр. 100 (Хоргош – Суботица – Бачка Топола – Мали Иђош – Србобран – Нови Сад – Сремски Карловци – Инђија – Стара Пазова – Београд), између чворова А102 (петља Суботица – север) и 10003 (Суботица центар) између стационажа km 21+651 и km 21+883 и од стационаже km 22+911 до km 23+967. Ова деоница државног пута је изграђена са четири саобраћајне траке и разделним острвом у укупној ширини око 18 m. На оквирној стационажи km 21+704 пут се укршта у нивоу са једноколосечном железничком пругом Суботица – Хоргош – државна граница.

Улична мрежа је по свом карактеру ортогонална. С обзиром да је већи део Планом обухваћеног простора изграђен на основу ранијих урбанистичких планова елементи уличне мреже и саме улице задовољавају данашње потребе, док на местима где није тако потребно је извршити одговарајуће корекције.

Железнички саобраћај

На простору обухваћеном границом Плана железничку инфраструктуру чини Регионални пружни правац бр. 201 (Суботица – Хоргош – државна граница (Röske)) на којој је организован јавни железнички путни и теретни саобраћај. На овој прузи у обухвату предметног Плана налазе се три путна прелаза и то на стационажи km 7+332 (прелаз државног пута преко пруге) осигуран браницима и саобраћајним знацима на путу, km 7+674 (пешачки прелаз у зони железничке станице Палић) и km 8+541 осигуран саобраћајним знацима на путу и троуглом прегледности. Железничка станица Палић са четири станична колосека се налази на km 7+656. Предметним Планом генералне регулације зона пружног појаса се не разрађује односно не планирају се измене у оквиру железничке инфраструктуре.

3.1.2. АНАЛИЗА И КАПАЦИТЕТИ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.1.2.1. Електроенергетска, гасоводна и телекомуникациона мрежа

Електроенергетска мрежа

На простору у границама Плана изграђена је електродистрибутивна мрежа на оба напонска нивоа. Средњенапонска мрежа изведена је на 20 kV нивоу већим делом подземно (око 60 %) а мањим делом надземно, док је код нисконапонске мрежа ситуација обрнута те је ту још увек већи део мреже изведен надземно (око 60 %) а мањи део подземно. Напајање потрошача како приватних тако и комерцијалних електричном енергијом обезбеђено је путем 37 трафостаница и једне разделне станице (РС-Палић), од којих је 17 МБТС типа (монтажно-бетонска трафостаница), две типа ЗТС (зидана трафостаница), док су осталих 18 стубне (СТС). Поменуте трафостанице везане су на 20 kV изводе из ТС 110/20 kV Палић.

Гасоводна мрежа

Дистрибутивна гасна мрежа изграђена на целом простору обухвата Плана, и састоји се од ПЕ цеви различитих профила положених на 1,0 m дубине. Дистрибуција природног гаса за потрошаче на овом простору врши се из мерно-регулационе станице МРС-2 Палић смештене у непосредној близини претног протсора, уз Хоргошки пут.

Телекомуникациона мрежа

На предметном простору постоји изграђена и телекомуникациона инфраструктура ТЕЛЕКОМ-а, која се састоји од каблова месне мреже и оптичких каблова, као и КДС мрежа.

Изграђена је и КДС мрежа опетарета САТ-ТРАКТ из Бачке Тополе.

Уз Хоргошки пут изграђена је оптичка инфраструктура ЦЕТИН-а.

Простор је у потпуности покривен сигналом мобилне телефоније сва три оператера, и у оквиру предметног простора постоје неколико радио-базних станица (РБС).

3.1.2.2. Водоводна и канализациона мрежа

На предметном простору јавна водоводна и канализациона мрежа су скоро у потпуности изграђене.

Предметна територија се снабдева са постојећег Водозахвата II. На овом подручју су изграђени магистрални водоводи дуж улице Мира, Хоргошког пута, Цреске, Дубровачке, М. Орешковића, Пулске, Трогирске, Банатске и дуж дела улица Венца братства и јединства и Палмине.

У насељу Палић канализациона мрежа је сепаратног типа, одвојеним мрежама је предвиђено одвођење отпадних и атмосферских вода.

Отпадне воде са територије насеља Палић се прикупљају канализацијом отпадних вода која се састоји од гравитационих деоница и више препумпних станица. Мрежа је подељена у три слива: А, Б и Ц. Канализација отпадних вода у обухвату плана припада сливу К-А.

Сва отпадна вода насеља се доводи до главне црпне станице лоциране уз Слано језеро, уз локацију сада напуштеног УПОВ Палић. Овом црпном станицом вода се потисом дужине око 5,5 км потискује, ка Суботици, ка колектору К-VII односно доводи до ППОВ Суботица где се пречишћава.

Планска изградња атмосферске канализације, изградња на основу концепцијског решења, у насељу Палић није започета, али су од 2020. године пар цевовода и отворених канала отпадних вода постали пријемници атмосферских вода.

Предметном територијом се пружа канал Тапша, који има функцију одвођења вишка атмосферских и подземних вода са простора који су северно од предметне територије.

3.1.3. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ ЈАВНОГ И ДРУГОГ ЗЕЛЕНИЛА

На простору у границама Плана има неколико уређених јавних зелених површина, и присутне су следеће категорије зеленила:

- Јавне зелене површине парковског карактера
- Улично зеленило
- Зеленило ограниченог коришћења (школа, предшколска установа...)
- Зелене површине специјалне намене – гробље
- Зеленило у склопу јавних блоковских површина

Јавне зелене површине парковског карактера

У блоковима 40, 118 и 119 изграђени су спортски терени и озелењен је околни простор.

Улично зеленило

Најстарија категорија зеленила на овом простору је улично зеленило. Ово зеленило је присутно из ранијег периода, оформљено и сачувано у коридору улица у делу наслеђене и задржане урбане матрице простора. Најзначајније је зеленило у оквиру регулационог појаса Зеленгорске улице у површини 6,1 ha (дрвореди, травњаци, живе ограде...).

Зеленило ограниченог коришћења

Комплекс школе и предшколских установа је делимично озелењен. Према затеченом стању зеленило је доброг квалитета, уредно одржавано.

Гробље

Постојећи комплекс гробља на Палићу је општински и подељено је на конфесије и према Плану детаљне регулације за део простора МЗ „Палић“, између улица Ловачке, 41 Нове, Палмине и североисточне границе грађевинског реона у Суботици („Службени лист општине Суботица“ бр. 18/2009) планирано је његово проширење. У оквиру постојећег комплекса гробља преовлађује ниско растиње са врло мало високог растиња, док се парцеле планиране за проширење гробља користе као пољопривредно земљиште за узгој пољопривредних култура карактеристичних за ово подручје.

Зеленило у склопу јавних блоковских површина

Блоковско зеленило заступљено је на заједничким јавним површинама које окружују вишепородичне стамбене објекте у блоковима бр. 65 и 120.

4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Израда плана генералне регулације V ради се у циљу:

- Усклађивања са важећом законском регулативом из области урбанистичког планирања пре свега са :

- **Законом о планирању и изградњи** („Сл. гласник РС“ број 72/09, 81/09-испр., 64/10- Ус, 24/11, 121/12, 42/13-УС и 50/13-УС и 98/13УС, 132/14 145/14 , 83/2018, 31/2019 , 9/2020 и 52/2021, 62/23 и 91/25) - у даљем тексту Закон.

- **Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** („Службени гласник РС“, број 32/2019и 47/2025) – у даљем тексту: Правилник.

- **Правилником о класификацији намене земљишта и планских симбола у документима просторног и урбанистичког планирања** (Сл. гласник РС бр. 105/20).

- Усаглашавања са Генералним урбанистичким планом Суботица-Палић до 2030.год.

С обзиром да важећа планска документација датира из 2013. године, а да је накнадно усвојен Генерални урбанистички план Суботица – Палић до 2030.године („Службени лист Града Суботице” бр. 29/2018), потребно је ускладити План са новом планском документацијом и преиспитати правила уређења и грађења.

ГУП-ом је утврђено смањење грађевинског подручја ради рационалнијег кориштења грађевинског земљишта и очувања пољопривредног земљишта, водећи рачуна о заштити природе. У складу са тим ППР-ом делови простора (поред тачака границе обухвата плана 51-53 и 54-55) који се налазе у заштитној зони Предела изузетних одлика (ПИО) „Суботичка пешчара“ искључити ће се из грађевинског подручја Суботица - Палић.

●Преиспитивања решења важеће планске документације - редефинисање планског решења и правила грађења из претходног ППР-а у циљу постизања боље спроводљивости и реалније економске оправданости планског решења, рационалнијег кориштења грађевинског земљишта.

●У циљу побољшања саобраћајног решења извршити корекцију саобраћајне мреже из важећег ППР-а. Приликом спровођења важећег плана грађани су уочили одређене проблеме и преко канцеларије МЗ „Палић“ доставили писане захтеве и предлоге о потребама корекције саобраћајне мреже тј о потреби укидања или отварања нових као и корекцији регулација појединих улица у односу на постојеће планско решење.

Приликом израде нацрта плана сагледати могућност укидања саобраћајница између блокова 52 и 53, 116 и 117, 133 и 136 итд као и отварања нових улица у блоковима 135, 137 итд у циљу обезбеђења приступа до сваке парцеле.

●Провере могућности проширења пословања и нестамбених делатности на планом обухваћеном простору. Пословни садржаји треба да су из области секундарних и терцијарних делатности. Секундарне делатности подразумевају привредне активности из области прерађивачке индустрије, производног занатства, трговине, угоститељства, грађевинарства и саобраћаја. Пословне терцијарног сектора обухвата област трговине на мало, услужног занатства, угоститељства и сл. Планом ће се утврдити довољно флексибилни услови реализације и уређења простора да би се задовољиле различите потребе становника овог дела града.

●Правила грађења у стамбеним зонама допунити правилима за изградњу стамбених комплекса у складу са важећом законском регулативом.

●Преиспитивања локације јавних површина и површина за изградњу јавних објеката за које се утврђује општи интерес, у складу са посебним законом;

- Преиспитивања потребе за измештањем дела трасе Тапша канала које је предвиђено важећим ППР-ом V. У допису - Информација о измештању Тапша канала Водопривредног друштва „Северна Бачка“, Суботица број 157-223 од дана 07.03.2023 упућеног Секретеријату за грађевинство Градске управе Града Суботице који је носилац израде плана наведено је да није у плану измештање канала Тапша на деоници од ПТ 10 на km 1+173 до ПТ6 на km 1+407.
- Реконструкције и доградње постојеће комуналне инфраструктуре у складу са планираном корекцијом саобраћајне мреже и развојним програмима ималаца јавних овлашћења;
- Заштите, очувања и унапређења културних вредности у смислу дефинисања прецизнијих детаљних мера заштите непокретних културних добара за део Просторне културно-историјске целине „Палић“ и за појединачне објекте у склопу исте,
- Заштите, очувања и унапређења природних вредности у складу са одредбама Закона о заштити природе ("Сл. гласник РС", бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 - испр., 14/2016, 95/2018 - др. закон и 71/2021);
У циљу дефинисања прецизнијих детаљних мера заштите за део простота унутар заштитне зоне Предела изузетних одлика (ПИО) „Суботичка пешчара“ заштићен Уредбом Владе РС о заштити ПИО "Суботичка пешчара" 05 број 322-8010/2003-1 („Сл. гласник РС“, бр. 127/03),
- Ефикасније заштите животне средине, рационалнијег коришћења ресурса, уз поштовање принципа одрживог развоја,
- Унапређења урбаног идентитета насеља,
- Осим тога потребно је евидентирати све промене у простору настале током протеклог времена почев од усвајања важећег Плана.

5.ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ПРЕДЛОГОМ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Због потребе за утврђивањем правила уређења и правила грађења унутар обухвата Плана, а према преовлађујућој намени простора, урбанистичким показатељима и другим карактеристикама, простор је подељен на карактеристичне наменске целине, како је дефинисано Генералним урбанистичким планом.

Простор унутар границе плана подељен је на следеће зоне:

А) ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

1. ЗОНУ ОБЈЕКТА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ
2. КОМУНАЛНИ САДРЖАЈИ
3. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ
4. ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Б) ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

1. ЗОНУ СТАНОВАЊА
 - ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ МАЛИХ ГУСТИНА
 - ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА
2. ЗОНУ ПОСЛОВАЊА
 - КОМЕРЦИЈАЛНИ САРЖАЈИ
3. ЗОНУ РАДА
 - МАЛА ПРИВРЕДА И ЗАНАТСТВО
 - ПРОИЗВОДЊА; ПРИВРЕДА
4. ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ

УСМЕРАВАЈУЋИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

У поглављу бр.7. дефинисани су општи урбанистички услови за уређење и просторну организацију насеља и изградњу површина и објеката јавне намене, док су за изградњу за остале намене ГУП-ом дати урбанистички параметри за израду ПГР-ова усмеравајућег карактера.

● ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Општи услови за изградњу објеката јавне намене:

- јавни објекти својом архитектуром и обликовањем представљају репере у простору и дају препознатљив печат насељу,
- поред физичких структура у формирању просторно-функционалних целина важну улогу треба да имају и отворени простори, тргови и паркови око јавних објеката.

Уређење и изградњу површина и објеката јавне намене изводити у складу са важећим правилницима, који конкретну област уређују (здравство, школство, комунални садржаји,...) као и са општим урбанистичким условима из овог Плана.

Објекти државне и локалне управе и јавних служби

Услови за изградњу су:

- индекс заузетости парцеле макс. 70%
- индекс изграђености макс. 2,4
- спратност објеката макс. П+3

Предшколске установе

јаслени узраст (1-3 године)

- радијус опслуживања 600 m
- број деце 4% од укупног броја становника
- обухват 40%
- капацитет до 80 деце (по групи 10-15 деце)

- површина комплекса 25-40 m²/по детету
- потребна изграђена површина 4,5 m²/по детету
- слободна површина 10-15 m²/по детету

узраст 3-7 година

- број деце 6% од укупног броја становника
- обухват 70%, а предшколски узраст 100%
- капацитет макс.120 деце у групама по 10-15
- површина комплекса 30-50 m²/по детету
- потребна изграђена површина 5,5 m²/по детету
- слободна површина 10-15m²/по детету
- једно ПМ на 70 m² корисног простора

У оквиру комплекса обезбедити услове:

- травнате површине мин. 3m²/по детету
- обезбедити зелених површина мин. 30%
- индекс заузетости парцеле макс. 30%
- индекс изграђености макс. 0,6
- спратност објеката макс. П+1

Основна школа

основно образовање (старосна група 7-15 година)

- обухват 15% од укупног броја становника и око 98% старосне популације
- изграђена бруто површина 7,0-8,0 m²/по ученику
- величина школског комплекса 25-30 m²/ученику
- 28-32 ученика у учионици
- удаљеност од саобраћајнице 50m
- комплекс опремљен отвореним спортским теренима и фискултурном салом
- слободна површина 25-30 m²/по ученику

У оквиру комплекса обезбедити услове:

- индекс заузетости парцеле макс. 30%
- индекс изграђености макс. 0,8
- спратност објеката макс. П+2+Пк
- зелене површине мин. 30%
- једно ПМ на 70m² корисног простора

Средње, више и високе школе

средњеобразовање (старосна група од 14-19 година)

- обухват 4% од планираног становништва или 80% од старосне групе
- површина комплекса 15-30 m²/по ученику
- изграђена површина 15-20m²/по ученику
- 22-25 ученика у учионици
- под учионицама 2 m²/учен.
- комплекс опремљен отвореним спортским теренима и фискултурном салом
- рад у две смене
- У комплексу обезбедити:
- индекс заузетости парцеле макс. 50%
- индекс изграђености парцеле макс. 1,8
- спратност објеката макс. П+2+Пк
- зелене површине мин. 30%

- једно ПМ на 70m^2 корисног простора

више и високо образовање (старосна група од 18 и више)

- лоцирани у граду и повезани са градским саобраћајем
- површина комплекса 25 m^2 /по студенту
- изграђена површина $10\text{-}12\text{m}^2$ /по студенту
- 20-22 студента у учионици
- спратност објекта П+3+Пк
- комплекс опремљен отвореним теренима за спорт и рекреацију
- паркинг 1/20 корисника + 1/2 запослених

Садржаји здравствене и социјалне заштите без стационара

Услови су:

- индекс заузетости парцеле макс. 70%
- индекс изграђености парцеле макс. 2,1
- спратност објекта макс. П+2

Садржаји здравствене и социјалне заштите са стационаром

Услови су:

- индекс заузетости парцеле макс. 50%
- индекс изграђености парцеле макс. 1,8
- спратност објекта макс. П+3
- зелене површине мин. 30%

општа болница

- 9 лежаја на 1.000 становника
- површина комплекса 100 m^2 по лежају
- површина објекта 60 m^2 по лежају
- једно ПМ на 4 корисника, једно ПМ на 4 запослена

дом здравља

- опслужује до 50.000 становника
- развијена површина објекта 5-6 хиљада m^2
- спратност објекта до П+2
- једно ПМ на 10 прегледаних

апотека

- опслужује 5.000-10.000 становника
- 50 m^2 на 1.000 становника
- једно ПМ на 3 запослена

ветеринарска станица

- 5 m^2 на 1.000 становника
- 10 m^2 по оболелом грлу

Јавни објекти и садржаји културе

Услови су:

- индекс заузетости парцеле макс. 70%
- индекс изграђености парцеле макс. 2,4
- спратност објекта макс. П+3

биоскоп:

- 1 место на 25 становника
- комплекс-парцела 7m^2 по кориснику
- сала 2m^2 по седишту
- радијус опслуживања 1.500м
- опслужује 20.000 становника
- једно ПМ на 20-30 седишта

летња позорница

- 25 места на 1.000 становника
- комплекс-парцела 7m^2 по кориснику
- сала 2m^2 по седишту
- једно ПМ на 10-15 седишта

позориште

- 15 места на 1.000 становника
- комплекс-парцела 7m^2 по кориснику
- сала 3m^2 по седишту
- капацитет објекта 600-1000 места
- једно ПМ на 20-30 седишта

дечије позориште

- 20 места на 1.000 становника
- комплекс - парцела 6m^2 по кориснику
- сала 2m^2 по седишту
- једно ПМ на 20 седишта

дом културе:

- опслужује 30.000 становника
- радијус опслуживања 1.500м
- 40 места на 1000 становника
- комплекс - парцела $10-14\text{m}^2$ по кориснику
- сала 6m^2 по седишту-површина објекта
- капацитет 1.000-1.300 корисника –сала мах. 700 места
- једно ПМ на 10 седишта

музеј:

- 10 корисника на 1.000 становника
- 2m^2 по кориснику
- једно ПМ на 10 посетиоца
- пожељна локација у центру

библиотека:

- обухват 25% свих становника преко 7 година старости
- 10 корисника на 1.000 становника
- 3m^2 по кориснику
- 1.500 књига на 1.000 становника.
- површина 80 књига/ m^2
- пратећи простор 10m^2 /по запосленом
- паркинг $1/5$ корисника + $1/2$ запослених

Здравство

дом здравља

- опслужује до 50.000 становника

- лоцира се у центру подручја
- развијена површина објекта 5-6 хиљада m²
- спратност објекта до П+2
- једно ПМ на 10 прегледаних

општа болница

- 9 лежаја на 1.000 становника
- површина комплекса 100 m² по лежају
- површина објекта 60 m² по лежају
- једно ПМ на 4 корисника, једно ПМ на 4 запослена

апотека

- опслужује 5.000-10.000 становника
- 50 m² на 1.000 становника
- једно ПМ на 3 запослена

ветеринарска станица

- 5 m² на 1.000 становника
- 10 m² по оболелом грлу

Социјална заштита

ученички и студентски домови

- лоцирани у граду и повезани са градским саобраћајем
- површина комплекса 30 m²/по кориснику
- изграђена површина 15m²/по кориснику
- обухвата цца 20% ученика и око 60% студената који немају пребивалиште у Суботици
- спратност објекта П+3+Пк- /пансионски смештај/ павиљонски начин градње
- комплекс опремљен отвореним теренима за спорт и рекреацију
- паркинг 1/20 корисника + 1/2 запослених

дом за старе и пензионере

- опслужује 13-15% становника старијих од 65 година живота.
- грађевинска површина 25 m² по кориснику.
- површина комплекса 50-60 m² по кориснику
- спратност објекта до П+4
- једно ПМ на 2 запослена

Спортско-рекреативни садржаји

Услови за уређење и изградњу су:

- индекс заузетости парцеле макс. 40%
- индекс изграђености макс. 1,0
- спратност објекта макс. П+2
- зелене површине мин. 40%

У индекс заузетости се не рачунају отворени спортски терени.

У зелене површине се рачунају и отворени травнати спортски терени.

Садржаји посебне намене (објекти МУПа)

- Услови су:
- индекс заузетости парцеле макс. 50%

- индекс изграђености макс. 2,0
- спратност објеката макс. П+3
- зелене површине мин. 30%

КОМУНАЛНИ САДРЖАЈИ

Пијаца, затворена тржница

Услови за уређење и изградњу су:

- радијус опслуживања 3 km
- индекс заузетости парцеле макс. 70%
- индекс изграђености парцеле макс. 1,4
- спратност објеката макс. П+1
- 1 паркинг место за продавца и доставна возила на сваке 2 тезге
- паркинг места за возила посетилаца на сваких 100 m² површине пијаце

Гробље

Функционална подела гробља треба да се састоји од следећих односа:

- 60% намењено гробним местима
- 20% заштитни зелени појас и парковски обликован простор
- 16% површине за саобраћајнице
- 3% трг за испраћај
- 1% остали садржаји (код улаза у гробље - капела, продавница свећа, цвећа и др., максималне спратности П - приземље)

Основни елементи за димензионисање површина за сахрањивање врсте гробница димензија (m)

- | | |
|------------------------------|---------------------------------------|
| - гробнице са два ковчега | око 2.00 x 3.00 m |
| - гробнице са четири ковчега | око 2.50.x2.50 m |
| - гробови у низу | око 2.20 x1,0 и 2,30 x1,10 |
| - гробови за урне | око 1,2 m ² бруто површина |
| - осаријум | 10 x20m |

Остали комунални садржаји

Услови за уређење и изградњу су:

- индекс заузетости парцеле макс. 70%
- индекс изграђености парцеле макс. 2,6
- спратност објеката макс. П+2+Пк
- зелене површине мин. 30%

УЛИЧНИ КОРИДОРИ

Услови за уређење и изградњу су:

- Планиране регул. ширине саобраћајнице I реда су од 21 до 30 метара
- Планиране регул. ширине саобраћајнице II реда су од 18 до 28 метара
- Планиране регул. ширине саобраћајнице III реда су од 16 до 24 метара
- Сабирне улице по правилу 15 метара или више, а минимум 12 метара
- Стамбене улице по правилу 12 метара, минимално 10 метара, а само изузетно 8 метара на местима где се ни то не може обезбедити
- Пешачке стазе и пролази минимум 2,5 метра, а само изузетно 1,5 метар на местима где теренски услови не омогућују пуну ширину

- Колски пролази који спајају две јавне површине и друге површине (пасажи, улази у јавне паркинг гараже и у друге објекте јавне намене и сл.) по правилу су широки 6 метара, а само изузетно могу бити ширине 5 метара
- ширина једносмерне саобраћајнице мин. 3,0 m
- ширина двосмерне саобраћајнице мин. 2 x 2,75 m
- ширина бициклическе стазе мин. 1,0 m
- ширина пешачке стазе мин. 0,8 m
- зелене површине мин. 30%
- удаљеност дрвећа од објекта мин. 5,0 m
- удаљеност дрвећа од ивице коловоза мин. 1,5 m

ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Паркови и скверови

Услови за подизање и уређење су:

- зелене површине у склопу парка/сквера мин. 70%/ мин. 60%
- цветњаци у склопу зелених површина 2-4%
- стазе и платои у склопу парка/сквера макс. 30%/макс. 40%
- евентуални објекти макс. 5%
- опремити прикладним вртним мобилијаром

Заштитно зеленило и заштитна шума

Услови за подизање и уређење су:

- на овим површинама није дозвољена изградња објекта;
- озелењавање вршити у складу са станишним условима;
- површине озеленети аутохтоним садним материјалом.

● ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА МАЛИХ ГУСТИНА

За зоне породичног становања малих густина услови у погледу величине и ширине парцеле утврђени су у следећој табели:

Врста објекта	Намена објекта	Величина парцеле		Ширина парцеле	
		Мин. величина парцеле m ²	Препоруч. величина парцеле m ²	Мин. ширина парцеле m	Препоруч. ширина парцеле m
Слободно-стојећи објекти	породични стамбени објекат	400	600	12	15
	пор. стам. објекат мах.2	600	700	12	15
	стана	3.000	5.000	30	50
	резиденцијалне виле				
	породични стамбено - пословни,				
	пословни објекат са пословном делатношћу	700	1.000	15,0	20,0

	пословни објекат са производном делатношћу, пор.стам. објекат са објектима пољопривредног домаћинства породични стамбени објекат са објектом производне делатности	1.500	1.800	20,0	30,0
Двојни објекти	породични стамбени објекат, породични стамбено - пословни објекат	500 (две по 250)	800 (две по 400)	20 (две по 10)	24 (две по 12)
Објекти у непрекинутом низу	породични стамбени објекат	250	400	6,0	8,0
Објекти у прекинутом низу	породични стамбени објекат	400	600	12,0	15,0
Полуатријумски и атријумски објекти	породични стамбени објекат-апартман-величина по јединици	200	400	-	-

У зони је утврђена максимална величина парцеле 2.500 m² за изградњу породичног стамбеног и стамбено-пословног објекта са пратећим и помоћним објектима. За објекте резиденцијалног становања није условљена максимална, већ само препоручена величина парцеле.

ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА СРЕДЊИХ ГУСТИНА

За зоне породичног становања средњих густина услови у погледу величине и ширине парцеле утврђени су у следећој табели:

Врста објекта	Намена објекта	Величина парцеле		Ширина парцеле	
		Мин. величина парцеле m ²	Препоруч. величина парцеле m ²	Мин. ширина парцеле m	Препоруч. ширина парцеле m
Слободно-стојећи објекти	стамбени објекат	300	500	10,0	15,0
	стамб. објекат мах два стана у урб.зони 15 – МЗ "Кертварош"	500	600	10,0	15,0
	стамбени објекат мах. 3 стана	500	700	15,0	17,0
	породични стамбено – пословни објекат (мах. 2 стана) пословни објекат са пословном делатношћу	500	700	15,0	17,0
	стамбени објекат са објектом складишне или магацинске делатности	700	1.000	15,0	20,0
Двојни објекти	породични стамбени објекат, породични стамбено - пословни објекат	400 (две по 200)	600 (две по 300)	16.0 (две по 8,0)	20.0 (две по 10,0)
Објекти у непрекинутом низу	породични стамбени објекат	200	300	5,0	8,0
Објекти у прекинутом низу	породични стамбени објекат	300	500	10,0	12,0
Полуатријумски и атријумски објекти	породични стамбени објекат-апартман-величина по јединици	150	200	-	-

У зони породичног становања средњих густина, утврђена је максимална величина грађевинске парцеле и то 1.500 m² за изградњу планираног породичног стамбено-пословног објекта и пратећих садржаја.

На постојећим грађевинским парцелама чије су површине и ширине до 10% мање од најмањих утврђених површина у табели, као и постојећим парцелама које се након спроведене регулације улица оформљују у површинама до 10% мањим од утврђених у табели, може се Локацијским условима утврдити изградња породичног стамбеног објекта спратности до П+1, са максимално два стана или породичног стамбено-пословног објекта са једним станом, с тим да је максималан индекс изграђености до 0,9, а индекс искориштености до мах. 50%.

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ		
УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ МАЛИХ ГУСТИНА	ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА
МАКСИМАЛАН БРОЈ СТАМБЕНИХ ЈЕДИНИЦА	максимално три стамбене јединице	
ГУСТИНА НАСЕЉЕНОСТИ	10-50 ст/ха	50-100 ст/ха
УЧЕШЋЕ ПОСЛОВАЊА	мах. 30%	мах. 40%
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	мах. 30%	мах. 40%
	за парцеле веће од 1000 m ² из стамбеног објекта ће се рачунати као за површину парцеле од 1000 m ² .	за парцеле веће од 700 m ² ИЗ стамбеног објекта ће се рачунати као за површину парцеле од 700 m ² .
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	мах. 0,7	мах. 1,0
СПРАТНОСТ ГЛАВНОГ ОБЈЕКТА	од П (приземље) до П+1+Пк (приземље+спрат+поткровље), с тим да је дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.	
МАКСИМАЛНА ВИСИНА ГЛАВНОГ ОБЈЕКТА	од нулте коте објекта до коте слемена је максимално 12,0 m, односно до коте стрехе мах. 9,0 m.	
МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ ДРУГИХ ОБЈЕКТА	Пратећи објекат (гаража, летња кухиња,...) - П (приземље) Пословни и пословно – производни објекти мах. П+1 (приземље + спрат)	

МАКСИМАЛНА ВИСИНА ДРУГИХ ОБЈЕКТА	Пратећи објекат од нулте коте до коте стрехе или венца је 3.0 m. пословни и пословно – производни објекти мах. 7.5 m до коте стрехе
Број паркинг места за становање	1 ПМ/ 1 стан
Број паркинг места за пословање	1 ПМ/ 70 m ² НГП
Висина оgrade	највише до 1,6 m према улици и 1,8 m према суседним парцелама
Проценат озелењених површина на парцели	мин 30 %
Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије	За све објекте чија је изградња дозвољена у зони породичног становања је 5,0 м, а изузетак представљају блокови у којима су постојећи објекти постављени на различитим удаљеностима од регулационе линије или се пак поклапају са њом “ивична градња”; грађевинска линија за планиране објекте у овим блоковима се утврђује према позицији већине изграђених објеката (50%) у блоку тј. уличном потезу.

За делове простора који се налазе у заштитној зони природног добра (ПОО "Суботичка пешчара") приликом израде урбанистичких планова разраде дефинисати посебне услове у складу са условима Покрајинског завода за заштиту природе из Новог Сада.

• ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

За зоне вишепородичног становања услови у погледу величине и ширине парцеле утврђени су у следећој табели:

Врста објекта	Намена објекта	Мин. величина парцеле m ²	Препору чвена величина парцеле m ²	Мин. ширина парцеле m	Препоручена ширина парцеле m
Слободно- стојећи објекти	вишепородични стамбени, стамбено- пословни објекат, пословни објекат	800	1.000	20,0	25,0
Објекти у не прекинуто м низу	вишепородични стамбени, стамбено- посл. објекат, пословни објекат	600	700	15,0	18,0
Објекти у прекинуто м низу	вишепородични стамбени, вишепородични	700	800	15,0	20,0

	стамбено – пословни објекат				
--	-----------------------------	--	--	--	--

У зависности од величине парцеле, на парцели блока односно појединачним грађевинским парцелама може се градити више објеката вишепородичног становања (ламеле, низови и сл.), са утврђеним заједничким коришћењем дворишта за станаре – кориснике, уз услов уклапања у највећи дозвољени индекс искориштености и изграђености парцеле утврђен за зону.

Парцелацију за вишепородичне стамбене објекте, на парцели блока, вршити тако да се дефинишу парцеле за објекат и за гараже, уколико су планиране, док ће преостале слободненеизграђене површине парцеле чинити заједничку блоковску површину намењенуза уређење саобраћајних приступа, паркинга, пешачких стаза, дечијих игралишта, спортских терена, изградњу склоништа за заштиту од ратних дејстава и зелене површине.

ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ	
УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА
МИНИМАЛАН БРОЈ СТАМБЕНИХ ЈЕДИНИЦА	минимално 4 стамбене јединице
ГУСТИНА НАСЕЉЕНОСТИ	200-300 st/ha у блоковима према породичном становању 200-250 st/ha
УЧЕШЋЕ ПОСЛОВАЊА	мах. 30%
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	Средишње парцеле мах. 40%
	Угаоне парцеле мах.70%
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	Средишње парцеле мах. 2,1 Угаоне парцеле мах. 3,0
	У блоковима према породичном становању 1,8
	Уз планиране булеваре 2,6
СПРАТНОСТ ВИШЕПОРОДИЧНОГ ОБЈЕКТА	П+4+Пк (приземље + четири спрата + поткровље)
	У блоковима према породичном становању П+3+Пк
	Дозвољена је изградња подрума или сутерена
МАКСИМАЛНА ВИСИНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ ОБЈЕКТА	мах. 22,0 m
	У блоковима према породичном становању 19,0 m
Број паркинг места за становање	1 ПМ/ 1 стан
Број паркинг места за пословање	1 ПМ/ 70 m ² НГП

Висина оградe	Заједничке блоковске површине по правилу се не оградају, нити објекти на њима, не рачунајући украсне и ограде од живице у склопу уређења зелених површина. Бочне и задња страна заједничког дворишта станара могу се оградити транспарентном, зиданом или живом оградом висине до 1,8м
Проценат озелењених површина на парцели	Мин 20 %
растојање ОБЈЕКТА ОД НАСПРАМНОГ ОБЈЕКТА	У стамбеним зградама - склоповима организованим око унутрашњег дворишта (полуатријум, атријум, двотракт и сл.) не могу се постављати фасадни отвори дневне собе искључиво према унутрашњем дворишту уколико је растојање између тракова објекта мање од 12,0 м. Собе могу имати фасадне отворе искључиво оријентисане према унутрашњем дворишту, уколико растојање између тракова објекта износи најмање 6,0 м.
МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ	Међусобна удаљеност слободностојећих више-породичних стамбено и стамбено - пословних објекта и објеката који се граде у прекинутом низу, износи најмање половину висине вишег објекта, а минимално 5,0 м ако суседни објекат на наспрамном зиду садржи отворе за дневно осветљење стамбених или пословних просторија са нормалним парапетом. Удаљеност се може смањити на једну четвртину ако се на наспрамним фасадама објеката не налазе отвори стамбених просторија (као и отвори атељеа и пословних просторија). Објекат не сме заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

У циљу архитектонско-урбанистичке разраде за изградњу вишепородичних стамбених и стамбено пословних објеката прописати израду урбанистичког пројекта .

ПГР-ом и ПДР-ом се може планирати изградња чисто пословних објеката уз прометне раскрснице са већим индексом заузетости парцеле.

У ПДР у вишепородичној изградњи предложена је следећа структура станова:

- гарсоњере и једнособни станови	24 %
- двособни станови	60 %
- трособни станови	12 %
- четири и вишесобни станови	4 %

Минимална површина стамбене јединице износи 27,5 m² нето површине.

● РАДНЕ ЗОНЕ

Минимална величина парцеле за изградњу објеката у склопу радних зона је 1.000 m², док се максимална величина не условљава. Минимална ширина уличног фронта је 20 m.

РАДНЕ ЗОНЕ	
УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	50% У зони производње са пословањем уколико је паркирање обезбеђено у подземној етажи, максимални дозвољени индекс заузетости је 60%.
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	1.4
МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА	за производне објекте и објекте мале привреде П+1 (приземље + спрат), за пословне објекта је П+2+Пк (приземље + два спрата+ поткровље). за складишне објекте је П (приземље)
ВИСИНА ОБЈЕКТА	за пословне објекте спратности до П+2+Пк може бити мах 14,5 m за производне објекте - до 16,0 m или више у зависности од технолошког процеса
ГУСТИНА ЗАПОСЛЕНИХ/ha	50-200
Минимално растојање грађевинске од регулационе линије	5 m
Растојање грађевинских линија од бочних и задње границе парцеле	1/2 h вишег објекта
Број ПОТРЕБНИХ паркинга	остварити унутар парцеле - за производне, магацинске, складишне и индустријске објекте обезбедити 1 паркинг место на 200 m ² корисног простора - за пословне и административне објекте свих врста обезбедити услов – 1 паркинг или гаражно место на 70 m ² корисног простора.
МИНИМАЛНИ Проценат озелењених површина на парцели ДО 1 ha БЕЗ ПАРКИНГА	20 %
МИНИМАЛНИ Проценат озелењених површина на парцели 1 -5 ha БЕЗ ПАРКИНГА	25 %
МИНИМАЛНИ Проценат озелењених површина на	30-50%

парцели > 5 ha БЕЗ ПАРКИНГА	
МАКСИМАЛНА ВИСИНА ОГРАДЕ	2,2 m

• ЗОНА ПОСЛОВАЊА

Минимална величина парцеле за изградњу пословних објеката у зонама пословања је 800 m², док се максимална величина не условљава. Минимална ширина уличног фронта је 20 m.

ЗОНА ПОСЛОВАЊА		
УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ	ЗОНА КОМЕРЦИЈАЛНИХ ФУНКЦИЈА	ЗОНА БАЊСКОГ ТУРИЗМА
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	мах 1.4	мах 1.4
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	мах 40%	мах 40%
МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА	П+2+Пк (приземље + два спрата+ поткровље).	
МАКСИМАЛНА ВИСИНА ОБЈЕКТА		
НАЈМАЊА МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА	5,0 m, односно минимално половину висине вишег објекта	
ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИЛА	мин 30%	мин 40%
БРОЈ ПОТРЕБНИХ ПАРКИНГА	1 паркинг или гаражно место на 70,0 m ² корисног простора.	
МАКСИМАЛНА ВИСИНА ОГРАДЕ	2,2 m	

• ЗОНА СПОРТА НА ОСТАЛОМ ЗЕМЉИШТУ

Минимална величина парцеле је 1.000 m², а ширина уличног фронта мин. 20,0 m.

ЗОНА СПОРТА	
УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ	ЗОНА СПОРТА
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	0,5
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	макс. 40% у индекс заузетости се не рачунају отворени спортски терени

	укупан индекс заузетости, рачунајући објекте и отворене спортске терене је максимално 60%.
МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА	П+2 (приземље + два спрата)
МАКСИМАЛНА ВИСИНА ОБЈЕКТА	минимална светла висина спортске хале је 6,0 m, док ће максимална висина наткривених спортских објеката зависити од прописаних услова за одређени ниво такмичења (државни, међународни)
НАЈМАЊА МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА	5,0 m, односно минимално половину висине вишег објекта
ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИЛА	мин 40%
БРОЈ ПОТРЕБНИХ ПАРКИНГА	1 ПМ на за 4 гледаоца, 1 паркинг место за аутобус за 100 гледалаца Пословни објекти – 1 ПМ на 70m ² корисне површине 1ПМ за два запослена
МАКСИМАЛНА ВИСИНА ОГРАДЕ	2,2 m

• ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ

Минимална величина парцеле је 1.000 m², а ширина уличног фронта мин. 20.0 m.

ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ	
УРБАНИСТИЧК И ПАРАМЕТРИ	ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	макс. 40%
МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА	Висина верског објекта у складу са верским канонима. Поред цркве дозвољена је изградња пратећих функционалних садржаја: црквеног уреда (канцеларије, учионице за веронауку), продаја свећа, црквених календара, станова и апартмана и сл. спратности П +1+ПК.
МАКСИМАЛНА ВИСИНА ОБЈЕКТА	
НАЈМАЊА МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА	5,0 m, односно минимално половину висине вишег објекта
ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИЛА	мин 40%
БРОЈ ПОТРЕБНИХ ПАРКИНГА	Паркинге планирати на властитој парцели – комплексу или на јавној површини у непосредном окружењу

МАКСИМАЛНА ВИСИНА ОГРАДЕ	1,8 m
--------------------------------	-------

6.ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Планирање, коришћење и уређење простора се заснива на циљевима одрживог развоја кроз интегрални приступ планирању, са акцентом на обезбеђење равномерног територијалног развоја, рационално коришћење земљишта, усаглашеност са европским прописима и стандардима из области планирања и уређења простора, примену позитивних прописа и принципа на смањењу загађења животне средине и деградације предметног простора, уз обезбеђење учешћа јавности у процесу планирања и уређења простора који ће омогућити утицај на креирање животног простора непосредних корисника и тиме допринети уклапању нових садржаја у урбани простор.

Начела планирања се базирају на унапређењу квалитета и услова живљења и кроз обезбеђење повољнијих планских предуслова за реализацију недостајућих садржаја терцијарног сектора оптималног капацитета, унутар предметног простора и снажнију просторно-планску подршку реализацији и развоју пословања и мале привреде – производње прилагођено окружењу и потребама становништва, а на начин којим ће се омогућити боље искоришћење потенцијала за пословни развој непосредног и ширег урбаног окружења.

Очекивани ефекти израде Плана у погледу унапређења начина коришћења простора су:

Усаглашавањем дела североисточне границе грађевинског подручја између тачака границе обухвата плана 51-53 и 54-55 са Генералним урбанистичким планом Суботица – Палић до 2030. године („Службени лист града Суботице“ бр. 29/2018) и искључивањем делова простора који се налазе у заштитној зони Предела изузетних одлика (ПОО) „Суботичка пешчара“ унапредиће се заштита, очување природних вредности и животне средине у складу са Уредбом Владе РС о заштити ПОО "Суботичка пешчара" 05 број 322-8010/2003-1 („Сл. гласник РС“, бр. 127/03).

Стварање планског основа за развој радних и пословно-комерцијалних зона уз улазне путне правце ради стимулације развоја локалне привреде са јасно дефинисаним правилима уређења и грађења за изградњу објеката у зони, према утврђеним условима и ограничењима дефинисаним планом.

Стварање урбанистичког континуитета између предметног простора и зоне непосредног окружења који се тичу повезивања саобраћајница на планом обухваћеном простору са саобраћајницама у непосредном окружењу, како би се обезбедио континуитет у планирању, уређењу и грађењу и како би обухваћени простор био усаглашен са окружењем, тако да се омогући повезана и компактна функционално-наменска целина у простору.

Олакшан и убрзан процес реализације планираних садржаја (боље спровођење), који су утврђени на бази реалних потреба становништва уз задовољење економских параметара изградње и рационалнијег коришћења грађевинског земљишта.

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО

Ц) ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Одлука о изради Плана генералне регулације V за северни део зоне „Палић“ и део зоне „Радановац“ број 003070761-2026-09693-001-000-350-136 ("Службени лист Града Суботица" број 21/2026)
- Сагласност на предлог одлуке да се не спроводи поступак стратешке процене за План ПГР V број : 001424815-2026-09693-004-081-380-001 од дана 30.03. 2026. - Град Суботица. Градска управа, Секретеријат за пољопривреду и заштиту животне средине , Служба за заштитиу животне средине и одрживи развој
- Мишљење – Покрајински завод за заштиту природе Нови Сад број 03 020-670/2 од дана 16.03.2026. године
- Мишљење о потреби израде Студије заштите непокретног културног добра број: 000819842-2026-09693-004-050-350-136 - Међуопштински завод за заштиту споменика културе Суботица
- Текст огласа о одржавању раног јавног увида за ПГР V