

**ГРАД СУБОТИЦА  
VAROŠ SUBATICA  
SZABADKA VÁROS  
GRAD SUBOTICA**



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО ПРОСТОРА ИСТОЧНО ОД  
МАЈШАНСКОГ МОСТА ДО БИВШЕГ КОМПЛЕКСА ЛИВНИЦЕ И  
ЗАПАДНО ОД МАЈШАНСКОГ МОСТА ДО УЛИЦЕ АРСЕНИЈА  
ЧАРНОЈЕВИЋА И АЛЕЈЕ МАРШАЛА ТИТА У СУБОТИЦИ**

**-НАЦРТ ПЛАНА-**



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

„Јавно предузеће за управљање путевима,  
урбанистичко планирање и становање“ Суботица  
„Јавно предузеће за управљање путевима,  
урбанистичко планирање и становање“ SUBOTICA  
Útfenntartó, Várostervezési és  
Lakásüzemeltetési Közvállalat, Szabadka  
„Јавно предузеће за господарење цестима,  
урбанистичко планирање и становање“ Subotica

директор:  
**ОГЉЕН ГОЛУБОВИЋ**, маг. инж. грађ.

Суботица, август 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: **299-13/25**

НАЗИВ ПЛАНА: **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО  
ПРОСТОРА ИСТОЧНО ОД МАЈШАНСКОГ  
МОСТА ДО БИВШЕГ КОМПЛЕКСА ЛИВНИЦЕ И  
ЗАПАДНО ОД МАЈШАНСКОГ МОСТА ДО  
УЛИЦЕ АРСЕНИЈА ЧАРНОЈЕВИЋА И АЛЕЈЕ  
МАРШАЛА ТИТА У СУБОТИЦИ**

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ:

**ТАЊА МИЈАТОВИЋ**, магистар инжењерства,  
одговорни урбаниста

СТРУЧНИ ТИМ:

**ЛАСЛО ЈУХАС**, магистар инжењерства, саоправа.

**ДАНИЈЕЛА ИШТВАНЧИЋ**, магистар инжењерства, грађевинар.

**АНТЕ СТАНТИЋ**, ел.инж.

**ГАБОР ПОША**, инжењер геодезије.

РУКОВОДИЛАЦ  
СЛУЖБЕ  
УРБАНИСТИЧКОГ  
ПЛАНИРАЊА:

**КАРОЉ ТЕРТЕЛИ**, магистар инжењерства,  
одговорни урбаниста

## САДРЖАЈ:

### ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

### ТЕКСТ ПЛАНА

|                                                                                                                                                                                                                                                |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| I ОПШТИ ДЕО .....                                                                                                                                                                                                                              | 1  |
| 1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ДОНОШЕЊЕ ПЛАНА .....                                                                                                                                                                                            | 1  |
| 1.1.1. ИЗВОД ИЗ ПЛАНОВА ВИШЕГ РЕДА .....                                                                                                                                                                                                       | 2  |
| 1.2. ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА СА ПОПИСОМ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА .....                                                                                                                                                                                 | 20 |
| 1.3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА.....                                                                                                                                                                                                                | 24 |
| 1.3.1. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПРОСТОРА И ОСНОВНЕ УРБАНИСТИЧКЕ<br>КАРАКТЕРИСТИКЕ .....                                                                                                                                                                | 24 |
| 1.3.2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ - БИЛАНС ПОВРШИНА.....                                                                                                                                                                                                  | 27 |
| 1.4. ПОСТОЈЕЋА КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ ПРОСТОРА .....                                                                                                                                                                                            | 28 |
| 1.4.1. Анализа мреже саобраћајница.....                                                                                                                                                                                                        | 28 |
| 1.4.2. Електроенергетска, гасоводна и телекомуникациона мрежа.....                                                                                                                                                                             | 29 |
| 1.4.3. Водоводна и канализациона мрежа .....                                                                                                                                                                                                   | 29 |
| 1.5. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ ЈАВНОГ И ОСТАЛОГ ЗЕЛЕНИЛА .....                                                                                                                                                                                        | 31 |
| 1.6. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ .....                                                                                                                                                                                                        | 33 |
| II ПЛАНСКИ ДЕО .....                                                                                                                                                                                                                           | 34 |
| 2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА .....                                                                                                                                                                                                              | 34 |
| 2.1. ПОДЕЛА НА ЦЕЛИНЕ УНУТАР ПРОСТОРА ПЛАНА .....                                                                                                                                                                                              | 34 |
| 2.2. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА .....                                                                                                                                                                                                         | 37 |
| 2.2.1. Концепција уређења карактеристичних грађевинских зона или карактеристичних<br>целина (блокова) одређених планом према морфолошким, планским, историјско–<br>амбијенталним и другим карактеристикама -опис детаљне намене површина ..... | 41 |
| 2.2.2. КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ .....                                                                                                                                                                                                               | 54 |

|                                                                                                                                                                                   |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 2.2.3. БИЛАНС ПОВРШИНА ПЛАНИРАНОГ СТАЊА .....                                                                                                                                     | 59  |
| 2.3. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА .....                                                                                                                                         | 60  |
| 2.4. ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ НА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ .....                                                                                   | 61  |
| 2.4.1. Површине јавне намене .....                                                                                                                                                | 61  |
| 2.4.2. Површине за остале намене .....                                                                                                                                            | 61  |
| 2.4.3. Попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте .....                                                                                                  | 62  |
| 2.4.4. Елементи за парцелацију грађевинског земљишта намењеног за јавне површине – улице 66 .....                                                                                 | 66  |
| 2.5. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ .....                                                                                                | 70  |
| 2.5.1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ .....                                                                                                                                                 | 70  |
| 2.5.2. ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ .....                                                                                                                                                | 72  |
| 2.6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ .....                                                                                                           | 76  |
| Комплекс здравствене станице – Блок 7а .....                                                                                                                                      | 78  |
| Телефонска централа – Блок 7а .....                                                                                                                                               | 79  |
| 2.7. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА МРЕЖЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ .....                                                                                                    | 80  |
| 2.7.1. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА, ГАСОВОДНА, ВРЕЛОВОДНА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА .....                                                                                                   | 80  |
| 2.7.2. ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА .....                                                                                                                                      | 87  |
| 2.8. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА ИЛИ ЗОНАМА ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА КОЛИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ..... | 89  |
| 2.9. ОПШТИ РЕГУЛАЦИОНИ И НИВЕЛАЦИОНИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА .....                                                                                              | 89  |
| 2.10. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА .....                                                                                                                                               | 90  |
| 2.10.1. Услови и мере заштите непокретних културних добара .....                                                                                                                  | 90  |
| 2.10.2. Заштита природних добара .....                                                                                                                                            | 107 |
| 2.10.3. Услови и мере заштите животне средине и живота и здравља људи .....                                                                                                       | 107 |

|                                                                                                                                                                    |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 2.10.4. Услови за заштиту од пожара, елементарних непогода, техничко -технолошких несрећа и ратних дејстава.....                                                   | 108 |
| 2.10.5. Услови за евакуацију отпада.....                                                                                                                           | 109 |
| 2.11. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ У СКЛАДУ СА СТАНДАРДИМА ПРИСТУПАЧНОСТИ .....       | 110 |
| 2.12.МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ .....                                                                                                                    | 110 |
| 2.13. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА.....                                                                                          | 111 |
| III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА .....                                                                                                                                          | 115 |
| 3.1. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА.....                                                                                                          | 115 |
| 3.1.1. ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА .....                                                                                                                         | 115 |
| 3.1.2. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА.....                                                                                                  | 127 |
| 3.1.3. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ОПШТОЈ СТАМБЕНОЈ ЗОНИ СА ДВА ТИПА СТАНОВАЊА.....                                                                               | 134 |
| 3.1.4.УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА СРЕДЊИХ ГУСТИНА .....                                                                                 | 148 |
| 3.1.5 УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ ПОСЛОВНО КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА .....                                                                                      | 157 |
| 3.2. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА .....                                                                                                                      | 163 |
| 3.3. УСЛОВИ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ И АДАПТАЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ ЗАДРЖАВАЈУ ПЛАНСКИМ РЕШЕЊЕМ И ПРАВИЛА ЗА ОБЈЕКТЕ КОЈИ СУ ПЛАНИРАНИ ЗА РУШЕЊЕ ..... | 164 |
| 3.4. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ ОДНОСЕ НА СВЕ ЗОНЕ .....                                                                                                   | 169 |
| 3.4.1. Општи услови за изградњу објекта.....                                                                                                                       | 169 |
| 3.4.2.Правила за архитектонско и естетско обликовање елемената објекта.....                                                                                        | 171 |
| 3.4.3. Посебна правила за изградњу објекта .....                                                                                                                   | 172 |
| 3.5. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА .....                                                                                                          | 172 |
| 3.6. НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА И ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ДАЉА УРБАНИСТИЧКА РАЗРАДА.....                                                                          | 173 |
| 3.7. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ .....                                                                                                | 175 |

|                                                                                  |     |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 3.7.1. Електроенергетске, гасне, вреловодне и тк инсталације .....               | 175 |
| 3.7.2. ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА.....                                               | 175 |
| 3.8. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ- УЛИЦА .....                      | 176 |
| 3.8.1. Правила за изградњу саобраћајне мреже .....                               | 176 |
| 3.8.2. Правила за изградњу и уређење јавних зелених површина .....               | 179 |
| 3.9. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ .....                             | 180 |
| ИНФРАСТРУКТУРЕ .....                                                             | 180 |
| 3.9.1. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ, ГАСНЕ, ВРЕЛОВОДНЕ И ТК МРЕЖЕ ..... | 180 |
| 3.9.2. Правила за изградњу водоводне и канализационе мреже.....                  | 188 |
| 3.10. ПРИКАЗ ОКВИРНИХ ПЛАНИРАНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА .....     | 189 |

## ГРАФИЧКИ ДЕО :

### • Изводи из планова вишег реда

- 1.1. Извод из Генералног урбанистичког плана Суботица–Палић до 2030. године
- 1.2. Извод из Просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд–Суботица–државна граница (Келебија) — 1:2500
- 1.3. Извод из Плана генералне регулације VIII — 1:1000
- 1.4. Извод из Плана генералне регулације XIII — 1:2000

### • Графички прилози постојећег стања

2. Постојеће стање – намена површина у обухвату Плана — 1:1000

### • Графички прилози планираних решења

3. Геодетска подлога са границом Плана и приказом заштите културних добара и других мера заштите — 1:1000
4. Намена површина у границама Плана са локацијама јавних површина, садржаја и објеката и поделом на карактеристичне целине — 1:1000

- 5а. План саобраћаја, детаљне намене површина и регулације са грађевинским линијама и спратношћу — 1:1000
- 5б. План регулације и нивелације са аналитичко-геодетским елементима и карактеристичним попречним профилима улица — 1:1000
- 6а. План мреже и објеката хидротехничке инфраструктуре — 1:1000
- 6б. План мреже и објеката електроенергетске, електронске комуникационе и термоенергетске инфраструктуре — 1:1000
- 7. Начин спровођења Плана детаљне регулације — 1:1000

## ДОКУМЕНТАЦИЈА



Република Србија  
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,  
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ  
Број: 001565119 2025 14810 006 000 000 001  
Датум: 31.03.2025.г.  
Немањина 22-26, Београд

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ  
ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ  
И СТАНОВАЊЕ СУБОТИЦА

Број: .....  
Дана **17-07-2025** 20 ..... год.  
СУБОТИЦА, Трг Републике 16

На основу члана 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон), члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон), одлуке председника Владе Републике Србије број 119-00-00117/2024-01, од 25.11.2024. године и члана 36. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23), поступајући по захтеву ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ СУБОТИЦА из Суботице, ул. Трг републике бр. 16, министар за јавна улагања, доноси:

#### РЕШЕЊЕ

- I „ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ СУБОТИЦА“, из Суботице, улица Трг републике број 16, матични број: 20064030, ПИБ: 103967584, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.
- II „ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ СУБОТИЦА“, из Суботице, улица Трг републике број 16, матични број: 20064030, ПИБ: 103967584 **СЕ УПИСУЈЕ** у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.
- III **ИЗДАЈЕ СЕ** привредном субјекту именованом у ставу I диспозитива, лиценца - „Б категорија“, број лиценце: 015Б02/25 за израду просторног плана подручја посебне намене, просторног плана јединице локалне самоуправе, генералног урбанистичког плана, плана генералне регулације, плана детаљне регулације и урбанистичко-техничких докумената.
- IV Трошкове поступка у износу од 816.481,00 динара сноси „ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ СУБОТИЦА“.
- V Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.

#### Образложење

Чланом 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон) прописано је да министар представља министарство, доноси

прописе и решења у управним и другим појединачним стварима и одлучује о другим питањима из делокруга министарства.

Одредбом члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон) прописано је да овлашћења министра коме је престао мандат врши члан Владе кога председник Владе овласти.

Дана 25.11.2024. године председник Владе Републике Србије донео је Одлуку број 119-00-00117/2024-01, којом је министра за јавна улагања овластио да врши функцију министра грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре.

Привредни субјект „**JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE PUTEVIMA, URBANISTIČKO PLANIRANJE I STANOVANJE SUBOTICA**“, из Суботице, улица Трг републике број 16, матични број: 20064030, ПИБ: 103967584, поднео је, дана 29.01.2025. године, Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Б категорија“, а потом и допуну захтева дана 13.03.2025. године.

Чланом 36. став. 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23) прописано је да министар надлежан за послове планирања и изградње образује комисију за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова, а ставом 5. да министар надлежан за послове планирања и изградње доноси решење о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и упису у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.

Решењем број 000110356 2025 14810 006 000 012 002 од 24.01.2025. године образована је Комисија за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова (у даљем тексту: Комисија).

Комисија је на седници одржаној дана 21.03.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

1. Фотокопију извода о регистрацији привредног субјекта Агенције за привредне регистре Републике Србије,
2. Списак запослених односно радно ангажованих лица (39 лица),
3. Списак лица која имају личне лиценце (7 лица),
4. Доказ о радном статусу за 12 запослених/радно ангажованих лица (фотокопија одговарајућег М обрасца и Уговора о раду/Уговора о радном ангажовању),
5. Фотокопију личне лиценце издате од Инжењерске коморе Србије/Решења о издавању лиценце и фотокопију Потврде о важењу лиценце за свако лице са активном личном лиценцом просторног планера, лиценцом архитекте урбанисте или лиценцом урбанисте,
6. Доказ о уплати Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Б категорија“, и
7. Изјаву којом се подносилац захтева изричито изјашњава да ли ће сам прибавити податке о чињеницама о којима се води службена евиденција.

На основу достављене документације и увидом у јавно доступне податке Комисија је утврдила да је:

1. „**JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE PUTEVIMA, URBANISTIČKO PLANIRANJE I STANOVANJE SUBOTICA**“, из Суботице, улица Трг републике број 16, уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 20064030, ПИБ: 103967584, шифра и назив делатности: 7111- Архитектонска делатност;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:

- 10 лица са стеченим високим образовањем на нивоу еквивалентном академским студијама, односно струковним студијама обима од најмање 300 ESPB, одговарајуће струке (инжењери архитектуре, грађевинарства, шумарства и дипломирани просторни планер), и
  - 7 лица са личном лиценцом, од којих 3 лица са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке УП 02, 2 лица са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке УП 02-02, 1 лице са активном лиценцом архитекте урбанисте ознаке УП 02 и 1 лице са активном лиценцом одговорног планера ознаке ПП 01-01 и активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке УП 02 ;
3. Подносилац захтева извршио уплату износа од 816.481,00 динара (РСД) на рачун Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, а у складу са Одлуком о утврђивању Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања број 3475/2024-01 од 17.09.2024. године, на коју је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 350-9984/2024 од 24.10.2024. године и која је ступила на снагу објављивањем у „Службеном гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

Налазећи да је подносилац захтева поднео сву потребну документацију и доказе предвиђене одредбама Закона о планирању и изградњи и одредбама Правилника о критеријумима за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и начину и поступку издавања и одузимања лиценци („Службени гласник РС“, бр. 37/2024), Комисија је на основу увида, анализе и провере истих сачинила налаз у коме је констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење Решења о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце - „Б категорија“ подносиоцу захтева „ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ SUBOTICA“, из Суботице, улица Трг републике број 16, матични број: 20064030, ПИБ: 103967584.

На основу достављеног налаза Комисије и свега напред наведеног, одлучено је као у диспозитиву.

**Упутство о правном средству:** Ово решење је коначно у управном поступку и против њега се не може изјавити жалба, али се може покренути управни спор тужбом код Управног суда Србије у року од 30 дана од дана достављања.

По Одлуци председника Владе  
да врши овлашћења министра  
грађевинарства, саобраћаја и  
инфраструктуре  
Број 119-00-00117/2024-01  
од 25.11.2024. године

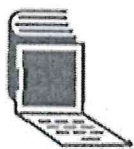
МИНИСТАР ЗА ЈАВНА УПРАВА



Дарко Глишић

Достављено:

- подносиоцу захтева;
- Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије;
- надлежној инспекцији;
- архиви.



5000228616606

ИЗВОД О  
РЕГИСТРАЦИЈ  
И  
ПРИВРЕДНОГ  
СУБЈЕКТА



Република Србија  
Агенција за привредно регистро

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

Матични / Регистарски  
број

20064030

СТАТУСИ

Статус привредног  
субјекта

Активан

Са статусом социјалног  
предузетништва

Не

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма

Јавно предузеће

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име

JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE PUTEVIMA,  
URBANISTIČKO PLANIRANJE I STANOVANJE SUBOTICA

Преводи пословног  
имена

Превод пословног имена

-  
Мађарски  
Буњевачки

Gospodarenje cestama, urbanističko  
planiranje i stanovanje Subotica  
Útfenntartó, Várostervezési és  
Lakásüzemeltetési Kőzvéallalat, Szabadka  
Javno preduzeće za upravljanje putovima,  
urbanističko planiranje i stanovanje Subotica

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта

|                                    |                       |  |
|------------------------------------|-----------------------|--|
| Општина                            | СУБОТИЦА              |  |
| Место                              | СУБОТИЦА              |  |
| Улица                              | Трг Републике         |  |
| Број и слово                       | 16                    |  |
| Спрат, број стана и слово          | / /                   |  |
| Адреса за пријем електронске поште |                       |  |
| Е- пошта                           | office@urbanizamsu.rs |  |



| ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ                    |                                                                                                                                                                                                                      |  |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Подаци оснивања                    |                                                                                                                                                                                                                      |  |
| Датум оснивања                     | 08.07.2005                                                                                                                                                                                                           |  |
| Време трајања                      |                                                                                                                                                                                                                      |  |
| Време трајања привредног субјекта  | Неограничено                                                                                                                                                                                                         |  |
| Претежна делатност                 |                                                                                                                                                                                                                      |  |
| Шифра делатности                   | 7111                                                                                                                                                                                                                 |  |
| Назив делатности                   | Архитектонска делатност                                                                                                                                                                                              |  |
| Остали идентификациони подаци      |                                                                                                                                                                                                                      |  |
| Порески Идентификациони Број (ПИБ) | 103967584                                                                                                                                                                                                            |  |
| Подаци од значаја за правни промет |                                                                                                                                                                                                                      |  |
| Текући рачуни                      |                                                                                                                                                                                                                      |  |
|                                    | 200-3266220102029-61<br>165-0007007220205-77<br>200-3266220101029-54<br>160-0051800013732-40<br>200-3266220103029-68<br>160-0000000461624-73<br>160-0000000478158-38<br>840-0000000949743-80<br>165-0007007220159-21 |  |

|                                    |                               |            |
|------------------------------------|-------------------------------|------------|
| Контакт подаци                     |                               |            |
| Телефон 1                          | 024/666-300                   |            |
| Интернет адреса                    | www.urbanizamsu.rs            |            |
| Подаци о статусу / оснивачком акту |                               |            |
|                                    | Датум важећег статута         | 15.11.2016 |
|                                    | Датум важећег оснивачког акта | 20.12.2023 |

|                                  |                       |                                  |                   |
|----------------------------------|-----------------------|----------------------------------|-------------------|
| Законски (статутарни) заступници |                       |                                  |                   |
| Физичка лица                     |                       |                                  |                   |
| 1.                               | Име                   | Огњен                            | Презиме Голубовић |
|                                  | ЈМБГ                  | 2603982183905                    |                   |
|                                  | Функција              | Директор                         |                   |
|                                  | Ограничење супотписом | не постоји ограничење супотписом |                   |

|                             |      |               |                  |
|-----------------------------|------|---------------|------------------|
| Надзорни одбор              |      |               |                  |
| Председник надзорног одбора |      |               |                  |
|                             | Име  | Предраг       | Презиме Бобић    |
|                             | ЈМБГ | 0511981820058 |                  |
| Чланови надзорног одбора    |      |               |                  |
| 1.                          | Име  | Бранка        | Презиме Голијан  |
|                             | ЈМБГ | 0606988825021 |                  |
| 2.                          | Име  | Невена        | Презиме Веиновић |
|                             | ЈМБГ | 2701996825219 |                  |

## Чланови / Сувласници

### Подаци о члану

Пословно  
име

Grad Subotica

Регистарски  
/ Матични  
број

08070695

### Подаци о капиталу

#### Новчани

износ

датум

Уписан: 41,645.75 RSD

износ

датум

Уписан: 41,597.65 RSD

износ

датум

Уплаћен: 41,597.65 RSD

износ

датум

Уплаћен: 41,645.75 RSD

23.07.2005

#### Неновчани

вредност

датум

опис

Уписан: 11,753,350.53 RSD

вредност

датум

опис

Унет: 11,753,350.53 RSD

31.12.2019

износ(%)

Удео

100.000000000000

## Основни капитал друштва

|                           |            |      |
|---------------------------|------------|------|
| <b>Новчани</b>            |            |      |
| износ                     | датум      |      |
| Уписан: 41,645.75 RSD     |            |      |
| износ                     | датум      |      |
| Уписан: 41,597.65 RSD     |            |      |
| износ                     | датум      |      |
| Уплаћен: 41,645.75 RSD    |            |      |
| износ                     | датум      |      |
| Уплаћен: 41,597.65 RSD    |            |      |
| <b>Неновчани</b>          |            |      |
| вредност                  | датум      | опис |
| Уписан: 11,753,350.53 RSD |            |      |
| вредност                  | датум      | опис |
| Унет: 11,753,350.53 RSD   | 31.12.2019 |      |

|                  |       |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Забележбе</b> |       |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1                | Тип   | Забележба уписана по ЗПД из 2004. године                                                                                                                                                                                                                                |
|                  | Датум | 29.07.2005                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                  | Текст | Оснивање привредног субјекта је настало на основу Одлуке јавног предузећа Завода за урбанизам, изградњу и уређивање Општине Суботица о статусној промени поделом уз оснивањенових јавних предузећа од 08.07.2005 године                                                 |
| 2                | Тип   | Забележба уписана по ЗПД из 2004. године                                                                                                                                                                                                                                |
|                  | Датум | 28.12.2015                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                  | Текст | Уписује се у Регистар привредних субјеката статусна промена припајања код привредног друштва DIREKCIJA ZA IZGRADNJU GRADA SUBOTICE JAVNO PREDUZEĆE, SUBOTICA, матични број 20064030, као друштва стицаоца и привредног друштва JAVNO PREDUZEĆE ZAVOD ZA URBANIZAM GRADA |

|  |  |                                                                                                                                                     |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>SUBOTICE SUBOTICA, матични број 20064102, као друштва<br/>које престаје припајањем услед чега се брише из Регистра<br/>привредних субјеката.</p> |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



Регистратор, Миладин Маглов



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

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

На основу одредаба Закона о планирању и изградњи објеката („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19-др. Закон, 9/2020, 52/2021, 62/23 и 91/2025) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19, 47/25 и 40/26), доносим:

### РЕШЕЊЕ о одређивању одговорног урбанисте

На изради Плана детаљне регулације за део простора источно од Мајшанског моста до бившег комплекса ливнице и западно од Мајшанског моста до улице Арсенија Чарнојевића и Алеје Маршала Тита у Суботици

**Тања Мијатовић, дипл. инж. арх.**

Бр.лиценце: 200 1581 17

Именована је дужна, да се при изради Плана детаљне регулације за део простора источно од Мајшанског моста до бившег комплекса ливнице и западно од Мајшанског моста до улице Арсенија Чарнојевића и Алеје Маршала Тита у Суботици придржава Закона о планирању и изградњи објеката („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19-др. Закон, 9/2020, 52/2021, 62/23 и 91/2025) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19, 47/25 и 40/26), техничких прописа, норматива и стандарда, којима је регулисана предметна област.

„Јавно предузеће за управљање путевима,  
урбанистичко планирање и становање“ Суботица  
„Јавно предузеће за управљање путевима,  
урбанистичко планирање и становање“ Subotica  
Útfenntartó, Várostervezési és  
Lakásüzemeltetési Közvállalat  
„Јавно предузеће за господарење цестама,  
урбанистичко планирање и становање“ Subotica

Директор:

Огњен Голубовић, магистар инжењерства.

Суботица, август, 2026. године



PIB:  
MATIČNI BROJ:  
ŠIFRA DELATNOSTI:

103967584  
20064030  
7111



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

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

## ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста који је Решењем именован за одговорног урбанисту на изради Плана детаљне регулације за део простора источно од Мајшанског моста до бившег комплекса ливнице и западно од Мајшанског моста до улице Арсенија Чарнојевића и Алеје Маршала Тита у Суботици

**Тања Мијатовић, дипл.инж.арх., број лиценце 200 1581 17**  
**ИЗЈАВЉУЈЕМ**

да је Нацрт Плана детаљне регулације за део простора источно од Мајшанског моста до бившег комплекса ливнице и западно од Мајшанског моста до улице Арсенија Чарнојевића и Алеје Маршала Тита у Суботици, урађен у складу са Законом о планирању и изградњи Републике Србије ("Службени гласник РС" бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/2013-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/19-др. Закон и 9/2020, 52/2021, 62/23 и 91/2025), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" број. 32/19, 47/25 и 40/26) као и у складу са важећим планским документима Генералним урбанистичким планом Суботица - Палић до 2030. године ("Службени лист Града Суботица", број 29/2018), Просторним планом подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд - Суботица - државна граница (Келебија) (Сл. Гласник РС бр. 32/2017 и 57/19), Планом генералне регулације XIII за делове мз „Дудова шума“, „Ново село“, „Гат“ и „Кер“ ("Службени лист Града Суботице" бр. 30/17), Планом генералне регулације VIII за зоне „Железничко насеље“ и „Макова седмица“ и део зоне „Мали Радановац“ ("Службени лист Града Суботице" бр. 16/2023).

Одговорни урбаниста:

Број лиценце:

Лични печат:

Број уговора:

Место и датум:



Тања Мијатовић, дипл.инж.арх.

200 1581 17

Потпис:

299-13/25

Суботица, август, 2026. године



PIB:  
MATIČNI BROJ:  
ŠIFRA DELATNOSTI:

103967584  
20064030  
7111



Република Србија  
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и  
Закључка Владе 05 број 021-2369/2017 од 06. априла 2017. године

МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ  
утврђује да је

**Тања Р. Мијатовић**

дипломирани инжењер архитектуре  
ЛИБ 11587081184

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

**200 1581 17**



У Београду,  
31. јула 2017. године

ПОТПРЕДСЕДНИЦА ВЛАДЕ  
И МИНИСТАРКА

*Зорана З. Михајловић*  
Проф. др  
Зорана З. Михајловић

Број: IV-01/1-20/2026-15207

Датум: 29.07.2026. године



На основу члана 13. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 48/2025) Инжењерска комора Србије издаје

## ПОТВРДУ

којом се потврђује да је Тања (Радомир) Мијатовић, дипл. инж. арх., лиценца број

**200158117**

Одговорни урбаниста за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 31.07.2027. године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

За председника Инжењерске коморе Србије  
По Одлуци Управног одбора број: 01-634/1-4.  
од 11.04.2025. године, овлашћено лице  
да привремено представља и заступа  
Инжењерску комору Србије



Председник Управног одбора  
Инжењерске коморе Србије

Вељко Бојовић, дипл.простор.план.

# I ОПШТИ ДЕО

## 1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ДОНОШЕЊЕ ПЛАНА

На 10. седници Скупштине града Суботице, одржаној 4. септембра 2025. године, донета је Одлука о изради Плана детаљне регулације за део простора источно од Мајшанског моста до бившег комплекса ливнице и западно од Мајшанског моста до улице Арсенија Чарнојевића и Алеје маршала Тита у Суботици, број: 003637847-2025-09693-001-000-350-136 („Службени лист града Суботице“, бр. 24/2025).

Саставни део Одлуке је Решење Секретаријата за грађевинарство Градске управе града Суботице, број: 002687360-2025-09693-004-050-350-136 од 13. августа 2025. године, о неспровођењу поступка стратешке процене утицаја на животну средину за План.

Такође, саставни део Одлуке је и Мишљење Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботице, број 535-2/12 од 16. јула 2025. године, којим је утврђено да се приступа изради Студије заштите непокретног културног добра.

Наручилац Плана је Град Суботица, на основу Уговора број 299-13/25, закљученог између Града Суботице и ЈП „За управљање путевима, урбанистичко планирање и становање“ Суботица, које је обрађивач Плана. Носилац израде Плана је Секретаријат за грађевинарство Градске управе Града Суботице.

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, као и очекиваним ефектима планирања.

Рани јавни увид је одржан у периоду од 1. до 15. децембра 2025. године.

У току раног јавног увида пристигле су примедбе и сугестије заинтересованих лица, које су размотрене од стране обрађивача плана и у одговарајућој мери уграђене у Нацрт плана.

Правни основ за израду Плана је:

-**Закон о планирању и изградњи** ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/25) - у даљем тексту: Закон.

Нацрт Плана је израђен у складу са **Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** („Службени гласник РС“, број 32/19, 47/25 и 40/26) – у даљем тексту: Правилник, и садржи текстуални и графички део. Нацрт Плана је усклађен са **Правилником о класификацији намене земљишта и планских симбола у документима просторног и урбанистичког планирања** (Сл. гласник РС бр. 105/20).

У складу са чланом 48. Закона и члановима 45. и 48. Правилника, за потребе израде Нацрта Плана прибављени су подаци о постојећем стању: постојећој планској документацији, подлогама и условима коришћења комуналне, саобраћајне и остале инфраструктуре од надлежних комуналних предузећа и услови од органа, организација и предузећа из области које су од утицаја на израду Плана (који су приложени у документацији Плана).

Плански основ за израду Плана детаљне регулације је:

- **Генерални урбанистички план Суботица-Палић до 2030. године** („Службени лист града Суботица“ број 29/2018)

- **Просторни план подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд – Суботица – државна граница (Келебија)** ("Сл. гласник РС" бр. 32/17 и 57/19)

- **План генералне регулације XIII за делове мз „Дудова шума“, „Ново село“, „Гат“ и „Кер“** ("Службени лист Града Суботице" бр. 30/17).

- **План генералне регулације VIII за зоне „Железничко насеље“ и „Макова седмица“ и део зоне „Мали Радановац“** ("Службени лист Града Суботице" бр. 16/2023).

### **1.1.1. ИЗВОД ИЗ ПЛАНОВА ВИШЕГ РЕДА**

#### **Извод из Генералног урбанистичког плана Суботица-Палић до 2030. године**

Генералним урбанистичким планом Суботица – Палић до 2030. године, у оквиру обухвата овог плана, утврђене су претежне планиране намене: вишепородично становање средњих густина, вишепородично становање великих густина, породично становање средњих густина, комерцијални садржаји, производне делатности, јавне функције и службе, као и паркови и скверови.

Напомена: урбанистички параметри дати у ГУП-у Суботица-Палић до 2030 („Службени лист града Суботица“ број 29/2018) су усмеравајућег карактера.

#### ***Извод из Генералног урбанистичког плана Суботица – Палић до 2030. године***

##### ***Вишепородично становање средњих густина***

*За потребе израде ГУП Суботица Палић до 2030. године израђена је Студија становања (2015.године) од стране ЈП „Завод за урбанизам града Суботице“.*

*Површине предвиђене ГП Суботица – Палић до 2020. године за вишепородично становање (углавном у зони регенерације) су пуно веће од реалних потреба.*

*Због негативног демографског тренда и веће потражње за изградњом породичних објеката и у складу са захтевима грађана дефинисаним у анкетама раније спроведеним по МЗ приликом израде ГУП делови простора који су ГП Суботица –Палић до 2020. године намењени за вишепородично становање, пренамењени су у мешовито становање – опште стамбене зоне са најмање 2 типа становања.*

*Поред решавања свог примарног циља, планирана стамбена изградња мора да се одвија тако да се 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 ових градских простора. Циљ је да се постигну што уједначенији услови становања у свим деловима града.*

### **Вишепородично становање великих густина**

*У постојећој насељској структури код овог вида становања разликујемо два типа: Новије вишепородично становање у полузатвореним и затвореним блоковима са објектима веће спратности (П+4 и више), а заступљени су у деловима следећих насеља: "Радијалац", "Токио" и "Прозивка",...*

*Новије вишепородично становање солитерског типа (појединачни објекти високе спратности) које је заступљено у деловима насеља за које су карактеристични појединачни објекти високе спратности-солитери, насеља која нису по мери човека и углавном су намењена становању, па је за њих везан израз "спаваонице" (Прозивка, део "Радијалца", Теслиног насеља и други појединачни случајеви на више локација у граду).*

*Законско ограничење макс. спратности стамбених објеката (до П+6) утиче на одлуку да се становање великих густина више не планира и да се постојећи простори за овај вид становања хуманизују и сведу на димензије које су по мери човека.*

*Сходно томе у Генералном урбанистичком плану нису планирани нови потези (комплекси) вишепородичног становања великих густина, док је планирано "завршавање" постојећих комплекса у смислу изградње пратећих, недостајућих садржаја (паркинзи, гараже, дечија игралишта, јавни и централни садржаји, пословање,...) како би се створили услови за бољи стандард становања и хуманији услови живљења становништва ових стамбених комплекса.*

### **Мешовито становање**

*Мешовито становање подразумева заступљеност различитих облика становања (породично и вишепородично) у оквиру једног грађевинског блока. Овај облик становања је заступљен на деловима простора ободно око центра града (унутар граница некадашњих градских шанчева) који је у процесу трансформације. Одликују га дотрајале физичке структуре које морају бити предмет репланирања са циљем регенерације у урбано ткиво и то новим физичким структурама примереним квалитету простора.*

*У новије време је започет овај процес реконструкције и често постиже велике контрасте у погледу спратности објеката и њиховог архитектонског израза. Овим Планом је потребно створити услове за континуиран процес како би овај простор чинио логичан прелаз између центра града и породичне стамбене изградње (потези према Новом Селу и Гату), односно између центра града и вишепородичне стамбене изградње (потез према Прозивци и Радијалцу).*

*Предност овог облика становања је у могућности формирања разноврсних и разиграних просторних и урбаних структура, са могућности избора становања различитих величина и диспозиција што би допринело смањењу социјалне сегрегације у простору.*

### **Саобраћајна инфраструктура**

*Прстенове око градског језгра потребно је формирати тако да се максимално користе делови постојеће уличне мреже. Поменути прстен око градског језгра са саобраћајницама великог капацитета могуће је оформити кроз улице Максима Горког, Јована Микића до Мајшанског моста, улица Боре Станковића и продор до улице Петра Лековића, улицом Браће Мајер до Карађорђевог пута, улицом Петефи Шандора до продора улице Романијске и кроз Романијску до Максима Горког. Само на тај начин могуће је из центра града елиминисати сав међузонски саобраћај који је “транзитни” у односу на ширу зону центра.*

*За нормалне токове саобраћаја између источног и западног дела града потребно је остварити планиране прелазе и продоре преко железничких пруга. Ту спадају нови прелази:*

- у продужетку Бајнатске улице,*
- реконструкција Мајшанског моста и раскрснице код улице Јована Микића,*
- реализација нових прелаза преко пруге Суботица-државна граница (Келебија) северно од града,*
- реализација прелаза преко пруге Суботица – Хоргош непосредно пре Палића.*

*Све наведене прелазе потребно је планирати денивелисано у виду путног надвожњака или подвожњака зависно од конфигурације терена и околних објеката.*

*Стратешко саобраћајно решење дефинисано ГУП-ом, поред основних постојећих и планираних путних и железничких праваца, дефинише и основну категоризацију саобраћајница и потребне регулационе ширине за одређени ранг саобраћајнице. То подразумева ширину и положај свих саобраћајних површина, подземних и надземних комуналних инсталација.*

### **СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА СА УРБАНИСТИЧКИМ ПАРАМЕТРИМА ПО ЗОНАМА (УСМЕРАВАЈУЋЕГ КАРАКТЕРА) ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКИХ ПЛАНОВА РАЗРАДЕ**

*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.*

*Усвајањем ГУП Суботица – Палић до 2030. године створиће се предуслови за наставак, односно упоредну израду и усвајање започетих, а недовршених Планова генералне регулације (ПГР I, ПГР II, ПГР IV, ПГР VI и ПГР IX), обзиром да ће решења из ГУП-а директно утицати како на обухват ових планова (корекција границе грађевинског рејона) тако и на конкретно дефинисање планираних намена унутар граница планова.*

До доношења наведених ППР-ова, примењиваће се Генерални план Суботица –Палић до 2020 године ("Сл. лист Општине Суботица", број 16/2006, 17/2006 испр. и 28/2006) у деловима, који нису у супротности са овим ГУП-ом.

Ступањем на снагу наведених планова генералне регулације, за просторне целине дефинисане ГУП-ом, престају да важе одредбе Генералног плана Суботица –Палић до 2020 године ("Сл. лист Општине Суботица", број 16/2006, 17/2006 испр. и 28/2006 ) по деловима насеља, односно по целинама за које су донети планови генералне регулације, као и планови детаљне регулације и други преиспитани планови донети у складу са раније важећим законима о планирању, а који су у супротности са плановима генералне регулације.

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

За просторе унутар планова генералне регулације који су у међувремену донети , (ППР III, ППР V, ППР VII, ППР VIII, ППР X, ППР XI, ППР XII, ППР XIII), правила уређења и правила грађења примењиваће се из тих планова.

Када се буде радила измена ППР III, простор гробља у Александрову обрађен ПДР-ом, а који је ушао у грађевинско подручје ГУП-а обухватити границом ППР III. („Службени лист града Суботице“ број 06/2010)

Када се буде радила измена ППР XII, простор обрађен ПДР-ом за санацију и рекултивацију градске депоније и изградњу постројења за управљање отпадом у функцији регионалног система управљања отпадом у Суботици на локацији М.З. Александрово, а који је ушао у грађевинско подручје ГУП-а обухватити границом ППР XII. („Службени лист града Суботице“ бр.30/13,15/2017)

### **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 ППР-ова усмеравајућег карактера.

### **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<br>$m^2$ | Препоруч. величина парцеле<br>$m^2$ | Мин. ширина парцеле<br>$m$ | Препоруч. ширина парцеле<br>$m$ |

|                                            |                                                                                                                    |                     |                     |                      |                       |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>Слободно-стојећи објекти</b>            | - стамбени објекат                                                                                                 | 300                 | 500                 | 10,0                 | 15,0                  |
|                                            | - стамб. објекат<br>мах два стана у<br>урб.зони 15 – МЗ<br>"Кертварош"                                             | 500                 | 600                 | 10,0                 | 15,0                  |
|                                            | - стамбени објекат<br>мах. 3 стана                                                                                 | 500                 | 700                 | 15,0                 | 17,0                  |
|                                            | породични<br>стамбено –<br>пословни<br>објекат (мах. 2<br>стана)<br>пословни објекат са<br>пословном<br>делатношћу | 500                 | 700                 | 15,0                 | 17,0                  |
|                                            | стамбени објекат<br>са објектом<br>складишне или<br>магаџинске<br>делатности                                       | 700                 | 1.000               | 15,0                 | 20,0                  |
| <b>Двојни објекти</b>                      | породични<br>стамбени објекат,<br>породични<br>стамбено –<br>пословни објекат                                      | 400<br>(две по 200) | 600<br>(две по 300) | 16,0<br>(две по 8,0) | 20,0<br>(две по 10,0) |
| <b>Објекти у непрекинутом низу</b>         | породични<br>стамбени објекат                                                                                      | 200                 | 300                 | 5,0                  | 8,0                   |
| <b>Објекти у прекинутом низу</b>           | породични<br>стамбени објекат                                                                                      | 300                 | 500                 | 10,0                 | 12,0                  |
| <b>Полуатријумски и атријумски објекти</b> | породични<br>стамбени објекат-<br>апартман-величина<br>по јединици                                                 | 150                 | 200                 | -                    | -                     |

У зони породичног становања средњих густина, утврђена је максимална величина грађевинске парцеле и то 1.500 m<sup>2</sup> 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*

| <b>ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ</b>                |                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                           |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>УРБАНИСТИЧКИ И ПОКАЗАТЕЉИ</b>          | <b>ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ МАЛИХ ГУСТИНА</b>                                                                                                                                          | <b>ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА</b>                                                                                |
| <b>МАКСИМАЛАН БРОЈ СТАМБЕНИХ ЈЕДИНИЦА</b> | максимално три стамбене јединице (изузев у урбанистичкој зони 15 – МЗ Кертварош где су дозвољене максимално две стамбене јединице)                                                |                                                                                                                           |
| <b>ГУСТИНА НАСЕЉЕНОСТИ</b>                | 10-50 cm/ha                                                                                                                                                                       | 50-100 cm/ha                                                                                                              |
| <b>УЧЕШЋЕ ПОСЛОВАЊА</b>                   | мах. 30%                                                                                                                                                                          | мах. 40%                                                                                                                  |
| <b>ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ</b>                  | мах. 30%                                                                                                                                                                          | мах. 40%                                                                                                                  |
|                                           | за парцеле веће од 1000 m <sup>2</sup> из стамбеног објекта ће се рачунати као за површину парцеле од 1000 m <sup>2</sup> .                                                       | за парцеле веће од 700 m <sup>2</sup> ИЗ стамбеног објекта ће се рачунати као за површину парцеле од 700 m <sup>2</sup> . |
|                                           |                                                                                                                                                                                   | У МЗ Кертварош парцеле до 500 m <sup>2</sup> - мах. 40%<br>парцеле преко 500 m <sup>2</sup> мах. 30%                      |
| <b>ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТ И</b>               | мах. 0,7                                                                                                                                                                          | мах. 1,0                                                                                                                  |
| <b>СПРАТНОСТ ГЛАВНОГ ОБЈЕКТА</b>          | 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. |                                                                                                                           |
|                                           | У МЗ Кертварош П+1 (приземље+спрат).                                                                                                                                              |                                                                                                                           |
|                                           | од нулте коте објекта до коте слемена је максимално 12,0 m, односно до коте стрехе мах. 9,0 m.                                                                                    |                                                                                                                           |

|                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>МАКСИМАЛНА<br/>ВИСИНА<br/>ГЛАВНОГ<br/>ОБЈЕКТА</b>                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | У МЗ „Кертварош“<br>растојање од нулте коте објекта<br>до коте слемена је максимално 10,0<br>т, односно до коте стрехе мах.<br>7,0т.   |
| <b>МАКСИМАЛНА<br/>СПРАТНОСТ<br/>ДРУГИХ<br/>ОБЈЕКТА</b>                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Пратећи објекат (гаража, летња кухиња,...) - П (приземље)<br>Пословни и пословно – производни објекти мах. П+1<br>(приземље + спрат)   |
| <b>МАКСИМАЛНА<br/>ВИСИНА<br/>ДРУГИХ<br/>ОБЈЕКТА</b>                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Пратећи објекат од нулте коте до коте стрехе или венца је 3.0 т.<br>пословни и пословно – производни објекти мах. 7.5 т до коте стрехе |
| <b>БРОЈ ПАРКИНГ<br/>МЕСТА ЗА<br/>СТАНОВАЊЕ</b>                                             | 1 ПМ/ 1 стан                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                        |
| <b>БРОЈ ПАРКИНГ<br/>МЕСТА ЗА<br/>ПОСЛОВАЊЕ</b>                                             | 1 ПМ/ 70 м² НГП                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                        |
| <b>ВИСИНА<br/>ОГРАДЕ</b>                                                                   | највише до 1,6 т према улици и 1,8 т према суседним парцелама                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                        |
| <b>ПРОЦЕНАТ<br/>ОЗЕЛЕЊЕНИХ<br/>ПОВРШИНА НА<br/>ПАРЦЕЛИ</b>                                 | мин 30 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                        |
| <b>МИНИМАЛНО<br/>РАСТОЈАЊЕ<br/>ИЗМЕЂУ<br/>ГРАЂЕВИНСКЕ<br/>И<br/>РЕГУЛАЦИОНЕ<br/>ЛИНИЈЕ</b> | За све објекте чија је изградња дозвољена у зони породичног<br>становања је 5,0 м, а изузетак представљају блокови у којима су<br>постојећи објекти постављени на различитим удаљеностима од<br>регулационе линије или се пак поклапају са њом “ивична градња”;<br>грађевинска линија за планиране објекте у овим блоковима се утврђује<br>према позицији већине изграђених објеката (50%) у блоку тј. уличном<br>потезу. |                                                                                                                                        |

### **ВИШЕПОРОДИЧНОСТАНОВАЊЕ**

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

| Врста објекта                | Намена објекта                                                      | Мин. величина парцеле $m^2$ | Препоруч. 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 прекинутом низу | вишепородични стамбени, стамбено-посл. објекат, пословни објекат    | 600                         | 700                              | 15,0                    | 18,0                           |
| Објекти у прекинутом низу    | вишепородични стамбени, вишепородични стамбено – пословни објекат   | 700                         | 800                              | 15,0                    | 20,0                           |

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 слободненизграђене површине парцеле чинити заједничку блоковску површину намењену за 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                 | ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ ВЕЛИКИХ ГУСТИНА |
| МИНИМАЛАН БРОЈ СТАМБЕНИХ ЈЕДИНИЦА | минимално 4 стамбене јединице                           |                                         |
| ГУСТИНА НАСЕЉЕНОСТИ               | 200-300 st/ha<br>у блоковима према породичном становању | преко 300 st/ha                         |

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
|                                          | 200-250 st/ha                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |
| УЧЕШЋЕ ПОСЛОВАЊА                         | мах. 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                             | мах. 40%          |
| ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ                        | Средишње парцеле мах. 40%                                                                                                                                                                                                                                                                            | мах. 40%          |
|                                          | Угаоне парцеле мах. 70%                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |
| ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ                      | Средишње парцеле мах. 2,1<br>Угаоне парцеле мах. 3,0                                                                                                                                                                                                                                                 | мах. 2,4          |
|                                          | 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                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |
|                                          | Уз планиране булеваре П+5- П+6                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |
|                                          | Дозвољена је изградња подрума или сутерена                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |
| МАКСИМАЛНА ВИСИНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ ОБЈЕКТА | мах. 22,0 m                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |
|                                          | У блоковима према породичном становању 19,0 m                                                                                                                                                                                                                                                        | Су+П+2+ПК-----П+6 |
|                                          | Уз планиране булеваре 26,0 m                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |
| Број паркинг места за становање          | 1 ПМ/ 1 стан                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |
| Број паркинг места за пословање          | 1 ПМ/ 70 m <sup>2</sup> НГП                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |
| Висина оgrade                            | <p>Заједничке блоковске површине по правилу се не оградају, нити објекти на њима, не рачунајући украсне и оgrade од живице у склопу уређења зелених површина.</p> <p>Бочне и задња страна заједничког дворишта станара могу се оградити транспарентном, зиданом или живом оградом висине до 1,8m</p> |                   |

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Проценат озелењених површина на парцели</i>  | <i>Мин 20 %</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <i>растојање ОБЈЕКТА<br/>НАСПРАМНОГ ОБЈЕКТА</i> | <i>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 трактова објекта мање од 12,0 м.<br/>Собе могу имати фасадне отворе искључиво оријентисане према унутрашњем дворишту, уколико растојање између трактова објекта износи најмање 6,0 м.</i>                                                                                                                                                                                                   |
| <i>МЕЋУСОБНА<br/>УДАЉЕНОСТ</i>                  | <i>Међусобна удаљеност слободностојећих вишепородичних стамбено и стамбено - пословних објекта и објекта 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 парпетом. Удаљеност се може смањити на једну четвртину ако се на наспрамним фасадама објекта 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.</i> |

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

ПГР-ом и ПДР-ом се може планирати изградња чисто пословних објекта 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 m<sup>2</sup> нето површине.*

*Потребно је усмерити изградњу на просторе са изграђеном комуналном инфраструктуром, пре свега канализационом и гасоводном –топловодном изграђеном инфраструктуром.*

*Стамбене зграде морају бити пројектоване у складу са прописима којима се уређују енергетска својства зграда.*

*Размотрити могућност изградње објеката са равним кровом. У том случају максималну висину објеката треба дефинисати максималном висином.*

*Како су ватрогасне јединице града опремљене са савременијим ватрогасним возилима предлаже се смањење висине пасажа на вишеспородичним стамбеним и стамбено-пословним објектима уместо 4,5 m колико је одређено ГП-ом, на висину од 4,0 m.*

*Уместо 250cm најмања светла висина у свим стамбеним просторијама у стану треба да износи 260cm. Овај услов мора бити испуњен на минимално 2/3 подне површине стамбених простора у стану (у случају денivelације плафона), односно 2/3 подне површине стамбених простора стана у поткровљу.*

*Уместо поткровља испод кровних равни косог крова може се изградити и повучена етажа с тим да се мора уклопити у максималну планом дефинисану висину објекта.*

*Повучена етажа – последњи спрат зграде са пуном спратном висином чија је фасада повучена у односу на предњу фасаду зграде, минимално за 1,5m од фасаде нижих спратова. Кров изнад повучене етаже пројектовати као плитак коси кров до 15° са одговарајућим кровним покривачем.*

*Намена поткровне етаже: становање, пословање и заједничке просторије станара зграде.*

*Објекте пројектовати у складу са прописима о изградњи на сеизмичком подручју, имајући у виду да се гради на подручју које према интензитету земљотреса спада у VIII степен Меркали-Канкали-Зибергове скале (MCS).*

*Јачати урбани менаџмент као полиморфну, сложену, комплексну и изузетно важну делатност за просперитет насеља. Законом није прописана, али искуства и сазнања из развијених земаља намећу је као незаобилазну и неизбежну. Урбани менаџмент треба да има посебну димензију и важност у системском повезивању и координираном спровођењу активности свих актера, корисника простора, уређивача простора регулатора кориштења, оператера, контролора и јавности, која у свему томе мора да има своје место и улогу у демократизацији процеса на релацији држава – јавни сектор –непрофитни сектор.*

### • ЗОНА МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА

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

| ВРСТА<br>ОБЈЕКТА                   | НАМЕНА ОБЈЕКТА                                                                                                       | ВЕЛИЧИНА<br>ПАРЦЕЛЕ                   |                                                | ШИРИНА ПАРЦЕЛЕ                 |                                         |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------|
|                                    |                                                                                                                      | МИН.<br>ВЕЛИЧИ<br>НА<br>ПАРЦЕЛЕ<br>М² | ПРЕПОРУ<br>Ч.<br>ВЕЛИЧИ<br>НА<br>ПАРЦЕЛЕ<br>М² | МИН.<br>ШИРИНА<br>ПАРЦЕЛЕ<br>М | ПРЕПОРУ<br>Ч.<br>ШИРИНА<br>ПАРЦЕЛЕ<br>М |
| Слободно-<br>стојећи<br>објекти    | -породични стамбени<br>објект                                                                                        | 300                                   | 500                                            | 10,0                           | 15,0                                    |
|                                    | -стамбени објект<br>(мах.4 стана)                                                                                    | 500                                   | 700                                            | 15,0                           | 17,0                                    |
|                                    | -породични стамбено<br>– пословни или<br>пословно-стамбени<br>(мах. 2 стана)<br>-пословни објект<br>(мах П+1+Пк)     | 500                                   | 700                                            | 15,0                           | 17,0                                    |
|                                    | -вишепородични<br>стамбени или<br>стамбено–пословни<br>објект (мин.4<br>стана)<br>-пословни објект<br>(мах П+2+Пк)   | 600                                   | 800                                            | 20,0                           | 25,0                                    |
|                                    | -породични стамбени<br>објект, (2х1стан)<br>-породични стамбено<br>(две по 200)<br>- пословни објект, (2<br>х 1стан) | 400<br>(две по 200)                   | 600<br>(две по 300)                            | 16,0<br>(две по 8)             | 20,0<br>(две по 10)                     |
| Двојни<br>објекти                  | -породични стамбени<br>објект, (2х1стан)<br>-породични стамбено<br>(две по 200)<br>- пословни објект, (2<br>х 1стан) | 400<br>(две по 200)                   | 600<br>(две по 300)                            | 16,0<br>(две по 8)             | 20,0<br>(две по 10)                     |
| Објекти у<br>непрекинуто<br>м низу | -породични стамбени<br>објект                                                                                        | 150                                   | 150                                            | 5,0                            | 5,0                                     |
|                                    |                                                                                                                      | 600                                   | 800                                            | 15,0                           | 20,0                                    |

|                                         |                                                                       |     |     |      |      |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----|-----|------|------|
|                                         | -вишепородични<br>стамбени објект                                     |     |     |      |      |
| <b>Објекти у<br/>прекинутом<br/>низ</b> | -породични стамбени<br>објект                                         | 300 | 500 | 10,0 | 12,0 |
|                                         | -вишепородични<br>стамбени,<br>-вишепор. стамбено-<br>пословни објект | 600 | 800 | 15,0 | 20,0 |
| Полу-<br>атријумски<br>објекти          | породични стамбени<br>објект-апартман-<br>величина по јединици        | 150 | 200 | -    | -    |

У циљу рационалнијег коришћења простора и остварења планиране густине насељености на нивоу зоне, за грађење породичног стамбеног, стамбено-пословног објекта у зони је утврђена максимална величина грађевинске парцеле од 1.500 м<sup>2</sup>.

На постојећим грађевинским парцелама, намењеним породичном становању, 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%.

| <b>МЕШОВИТО СТАНОВАЊЕ</b>                   |                                                                                                               |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>УРБАНИСТИЧКИ<br/>ПОКАЗАТЕЉИ</b>          | <b>ЗОНЕ МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА</b>                                                                               |
| <b>ГУСТИНА<br/>НАСЕЉЕНОСТИ</b>              | 100-200 ст/ха                                                                                                 |
| <b>УЧЕШЋЕ ПОСЛОВАЊА</b>                     | мах. 50% на нивоу зоне                                                                                        |
| <b>ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ</b>                    | мах. 50% за средишње парцеле, 65% за угаоне парцеле                                                           |
| <b>ИНДЕКС<br/>ИЗГРАЂЕНОСТИ</b>              | 1.8                                                                                                           |
| <b>МАКСИМАЛНА<br/>СПРАТНОСТ<br/>ОБЈЕКТА</b> | ПОРОДИЧНИХ стамбених (стамбено-пословних и пословно-стамбених) објеката је П+1+Пк (приземље+спрат+поткровље). |

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                             | <p><i>ВИШЕПОРОДИЧНИХ</i> стамбених (стамбено-пословних и пословно-стамбених) је П+2+Пк (приземље+два спрата +поткровље).</p> <p>-Пословних објеката максимално П+1+Пк (за минималну величину парцеле 500 m<sup>2</sup>),</p> <p>-максимално П+2+Пк (за минималну величину парцеле 600 m<sup>2</sup>)</p> |
| <b>МАКСИМАЛНА ВИСИНА ОБЈЕКТА</b>            | <p>за породичне стамбене и стамбено пословне објекте може бити мах. 12,0 m,</p> <p>за вишепородичне и пословне објекти који се граде са комбинацијом стандардних и специфичних етажа до 16,0 м.</p>                                                                                                      |
| <b>БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА ЗА СТАНОВАЊЕ</b>      | 1 ПМ/ 1 стан                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА ЗА ПОСЛОВАЊЕ</b>      | 1 ПМ/ 70 m <sup>2</sup> НГП                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>ВИСИНА ОГРАДЕ</b>                        | до 1,8м                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>ПРОЦЕНАТ ОЗЕЛЕЊЕНИХ ПОВРШИНА ПАРЦЕЛИ</b> | мин 20 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

• **РАДНЕ ЗОНЕ**

Минимална величина парцеле за изградњу објеката у склопу радних зона је 1.000 m<sup>2</sup>, док се максимална величина не условљава. Минимална ширина уличног фронта је 20 m.

| <b>РАДНЕ ЗОНЕ</b>              |     |
|--------------------------------|-----|
| <b>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</b> |     |
| <b>ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ</b>       | 50% |

|                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                        | У зони производње са пословањем уколико је паркирање обезбеђено у подземној етажи, максимални дозвољени индекс заузетости је 60%.                                                                                                                                                                         |
| <b>ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ</b>                                             | 1.4                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА</b>                                    | за производне објекте и објекте мале привреде П+1 (приземље + спрат),<br>за пословне објекта је П+2+Пк (приземље + два спрата+ поткровље).<br>за складишне објекте је П (приземље)                                                                                                                        |
| <b>ВИСИНА ОБЈЕКТА</b>                                                  | за пословне објекте спратности до П+2+Пк може бити мах 14,5m<br>за производне објекте - до 16,0 m или више у зависности од технолошког процеса                                                                                                                                                            |
| <b>ГУСТИНА ЗАПОСЛЕНИХ/ha</b>                                           | 50-200                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>МИНИМАЛНО РАСТОЈАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ОД РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ</b>           | 5 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>РАСТОЈАЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ЛИНИЈА ОД БОЧНИХ И ЗАДЊЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ</b> | 1/2 h вишег објекта                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>БРОЈ ПОТРЕБНИХ ПАРКИНГА</b>                                         | остварити унутар парцеле<br>- за производне, магацинске, складишне и индустријске објекте обезбедити 1 паркинг место на 200 m <sup>2</sup> корисног простора<br>- за пословне и административне објекте свих врста обезбедити услов – 1 паркинг или гаражно место на 70 m <sup>2</sup> корисног простора. |
| <b>МИНИМАЛНИ ПРОЦЕНАТ ОЗЕЛЕЊЕНИХ ПОВРШИНА</b>                          | 20 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                                                                |        |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------|
| <b>НА ПАРЦЕЛИ ДО 1 ha БЕЗ ПАРКИНГА</b>                                         |        |
| <b>МИНИМАЛНИ ПРОЦЕНАТ ОЗЕЛЕЊЕНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ 1 -5 ha БЕЗ ПАРКИНГА</b>  | 25 %   |
| <b>МИНИМАЛНИ ПРОЦЕНАТ ОЗЕЛЕЊЕНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ &gt;5 ha БЕЗ ПАРКИНГА</b> | 30-50% |
| <b>МАКСИМАЛНА ВИСИНА ОГРАДЕ</b>                                                | 2,2 m  |

• **ЗОНА ПОСЛОВАЊА**

Минимална величина парцеле за изградњу пословних објеката у зонама пословања је 800 m<sup>2</sup>, док се максимална величина не условљава. Минимална ширина уличног фронта је 20 m.

| <b>ЗОНА ПОСЛОВАЊА</b>               |                                                |                             |
|-------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ</b>       | <b>ЗОНА КОМЕРЦИЈАЛНИХ ФУНКЦИЈА</b>             | <b>ЗОНА БАЊСКОГ ТУРИЗМА</b> |
| <b>ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ</b>          | мах 1.4                                        | мах 1.4                     |
| <b>ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ</b>            | мах 40%                                        | мах 40%                     |
| <b>МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА</b> | П+2+Пк<br>(приземље + два спрата + поткровље). |                             |
| <b>МАКСИМАЛНА ВИСИНА ОБЈЕКТА</b>    |                                                |                             |

|                                                    |                                                                       |         |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------|
| <b>НАЈМАЊА<br/>МЕЋУСОБНА<br/>УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА</b> | 5,0 m, односно минимално половину висине вишег објекта                |         |
| <b>ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИЛА</b>                           | мин 30%                                                               | мин 40% |
| <b>БРОЈ ПОТРЕБНИХ<br/>ПАРКИНГА</b>                 | 1 паркинг или гаражно место на 70,0 m <sup>2</sup> корисног простора. |         |
| <b>МАКСИМАЛНА<br/>ВИСИНА ОГРАДЕ</b>                | 2,2 m                                                                 |         |

• **ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ**

Минимална величина парцеле је 1.000 m<sup>2</sup>, а ширина уличног фронта мин. 20.0 m.

| <b>ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ</b>                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>УРБАНИСТИЧК<br/>И ПАРАМЕТРИ</b>                     | <b>ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ</b>                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>ИНДЕКС<br/>ЗАУЗЕТОСТИ</b>                           | макс. 40%                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>МАКСИМАЛНА<br/>СПРАТНОСТ<br/>ОБЈЕКТА</b>            | 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 + I + ПК. |
| <b>МАКСИМАЛНА<br/>ВИСИНА<br/>ОБЈЕКТА</b>               |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>НАЈМАЊА<br/>МЕЋУСОБНА<br/>УДАЉЕНОСТ<br/>ОБЈЕКТА</b> | 5,0 m, односно минимално половину висине вишег објекта                                                                                                                                                                                                           |

|                                         |                                                                                                          |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ПРОЦЕНА<br/>ЗЕЛЕНИЛА</b>             | <i>мин 40%</i>                                                                                           |
| <b>БРОЈ<br/>ПОТРЕБНИХ<br/>ПАРКИНГА</b>  | <i>Паркинге планирати на властитој парцели – комплексу или на јавној површини у непосредном окружењу</i> |
| <b>МАКСИМАЛНА<br/>ВИСИНА<br/>ОГРАДЕ</b> | <i>1,8 m</i>                                                                                             |

**Извод из Просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд – Суботица – државна граница (Келебија)**

Предметним Планом детаљне регулације не разрађује се простор у границама наведеног Просторног плана подручја посебне намене, осим у деловима који се односе на регулацију денивелисаних путних прелаза преко железничке пруге, за које је регулационо решење утврђено Планом генералне регулације VIII.

**Извод из Плана генералне регулације VIII за зоне „Железничко насеље” и „Макова седмица” и део зоне „Мали Радановац”**

Планом генералне регулације VIII утврђено је да се за део простора у његовом обухвату задржава примена важећег Плана детаљне регулације за део простора источно од Мајшанског моста до бившег комплекса ливнице и западно од Мајшанског моста до Улице Арсенија Чарнојевића и Алеје маршала Тита („Службени лист града Суботице“, бр. 17/2022).

Изузетак представљају делови саобраћајних површина који се налазе унутар обухвата Просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд–Суботица–државна граница (Келебија) („Службени гласник РС“, бр. 32/17 и 57/19). За ове површине регулационе линије су Планом генералне регулације VIII усклађене са планираним решењем железничке инфраструктуре, те се примењују регулације утврђене тим планом.

У поступку израде Плана генералне регулације VIII прибављено је мишљење надлежног Министарства грађевинарства, којим је констатовано да предметно регулационо решење није у супротности са Просторним планом подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд–Суботица–државна граница (Келебија). За наведено решење прибављена је и сагласност управљача железничке инфраструктуре.

Имајући у виду да је наведено регулационо решење већ усаглашено са планом вишег реда и прихваћено од стране управљача железничке инфраструктуре, регулације утврђене Планом генералне регулације VIII представљају стечену урбанистичку обавезу и као такве су преузете у планско решење предметног Плана. Из наведеног разлога, у оквиру извода из Плана генералне

регулације VIII приказан је графички прилог са регулационим решењем од значаја за израду предметног Плана детаљне регулације.

### **Извод из Плана генералне регулације XIII за делове из „Дудова шума”, „Ново село”, „Гат” и „Кер”**

План генералне регулације XIII усвојен је пре доношења Генералног урбанистичког плана Суботица–Палић до 2030. године. За простор обухваћен овим Планом, ППР-ом XIII није била утврђена намена површина, с обзиром на то да је у време његовог доношења за предметни простор био на снази ПДР за део простора оивичен улицама Змај Јовина, Алеја маршала Тита, Петра Лековића, Арсенија Чарнојевића, Сеп Ференца, Ватрослава Лисинског, Стерије Поповића, Паје Маргановића, железничком пругом Келебија–Суботица, улицама Бер Имреа, Јована Цвијића, Јована Микића, Ратка Митровића, Мајшанским путем и Улицом Босе Миличевић („Службени лист општине Суботица“, број 24/2009), број У-234/06.

Наведени План детаљне регулације стављен је ван снаге доношењем тренутно важећег Плана детаљне регулације за део простора источно од Мајшанског моста до бившег комплекса ливнице и западно од Мајшанског моста до Улице Арсенија Чарнојевића и Алеје маршала Тита („Службени лист Града Суботице“, бр. 17/2022 и 23/2023), израђеног по уговорима бр. 299-5/21 и 299-8/23.

Из наведеног разлога, предметни простор је при изради овог Плана сагледан у односу на важећи Генерални урбанистички план Суботица–Палић до 2030. године.

На графичком прилогу извода из Плана генералне регулације XIII приказани су и контактни простори на које се предметни План непосредно надовезује, а који су од значаја за дефинисање планског решења. Иако су ови простори Генералним урбанистичким планом намењени породичном становању, Планом генералне регулације XIII, као важећим планским основом непосредног окружења предметног простора, за њих је утврђена намена мешовитог становања.

Имајући у виду потребу за обезбеђивањем просторног и функционалног континуитета са окружењем, као и заокруживањем урбанистичких целина, намена блокова 31 и 25 и дела блока 24 у обухвату овог Плана дефинисана је у складу са планским решењем контактеног подручја, као мешовито становање.

## **1.2. ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА СА ПОПИСОМ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА**

Предметни простор налази се у централном делу грађевинског подручја утврђеног Генералним планом Суботица–Палић до 2030. године („Службени лист општине Суботица“, бр. 29/2018) и обухвата делове територија три месне заједнице, и то: МЗ „Центар I“, МЗ „Дудова шума“ и МЗ „Железничко насеље“.

План се израђује у истом обухвату као и претходни ПДР, те границу Плана детаљне регулације чини простор оивичен улицама Змај Јовина, Алеја Маршала Тита, Петра Лековића, Арсенија Чарнојевића, Сеп Ференца, Ватрослава Лисинског, Стерије Поповића, Паје Маргановића, железничком пругом Келебија–Суботица, Бер Имреа, Јована Цвијића, Јована Микића, Ратка Митровића, Мајшанским путем и Босе Миличевић.

Приликом израде Нацрта, након прибављања ажурних катастарских подлога, дошло је до минималних корекција границе обухвата Плана у односу на границу дефинисану у Материјалу за јавни увид. Корекција је вршена у циљу тачног дефинисања границе Плана по постојећим међним линијама парцела, где је то било могуће.

Детаљан опис границе Плана је дат од најјужније тачке у обухвату у смеру кретања казаљке на сату.

Граница обухвата Плана:

-Западна граница:

Од најјужније тачке обухвата Плана – тачке GR.1, формира се западна граница Плана која је дефинисана тако да већим делом прати источне границе катастарских парцела к.п. бр. 2638 и 1744 К.О. Стари град (парцеле улице Алеје маршала Тита), као и део источне границе к.п. бр. 1731 К.О. Стари град (такође парцела улице Алеје маршала Тита), до тачке GR.2.

-Од тачке GR.2 граница се пружа североисточно, пресеца катастарске парцеле к.п. бр. 1775/1, 1797/2 и 1835 К.О. Стари град, све до тачке GR.3.

-Од тачке GR.3 граница се пружа северозападно и прати западну границу к.п. бр. 5341 К.О. Стари град (парцела улице Арсенија Чарнојевића), а затим се даље простире тако да пресеца к.п. бр. 5318/1 К.О. Стари град (парцела улице Ференца Сепе) и завршава се у тачки GR.4.

- Северна граница:

-Од тачке GR.4 граница прати северну границу к.п. бр. 5318/1 К.О. Стари град (парцела Улице Ференца Сепе) и к.п. бр. 5316/2 К.О. Стари град (парцела Косовске улице), све до тачке GR.5.

-Од тачке GR.5 граница се ломи у правцу југозапада, те сече к.п. бр. 5316/2 К.О. Стари град (парцела Косовске улице) до тачке GR.6.

-Од тачке GR.6 граница прати западну међу и део јужне међе к.п. бр. 1011/1 К.О. Стари град, затим сече к.п. бр. 5337 К.О. Стари град (парцела Улице Лазе Лазаревића), па даље прати западну међу к.п. бр. 1015 К.О. Стари град, источну границу к.п. бр. 1027 К.О. Стари град, као и источну и западну границу к.п. бр. 1028/1 К.О. Стари град, све до тачке GR.7.

-Од тачке GR.7 граница прати северну границу к.п. бр. 5336 К.О. Стари град (парцела Улице Стерије Поповића), затим сече к.п. бр. 5333 К.О. Стари град (парцела Улице Паје Маргановића), даље прати северну и источну међу к.п. бр. 978 и 979/2 К.О. Стари град, као и источне међе к.п. бр. 977, те источну и западну међу к.п. бр. 975 К.О. Стари град, све до тачке GR.8.

- Од тачке GR.8. граница пресеца кп.бр. 5334 К.О. Стари град (парцела Улице Тонч Густава), прати западну границу кп. бр. 966/1 К.О. Стари град и западну и јужну границу кп.бр. 966/2 К.О. Стари град, затим западну међну линију кп.бр. 967, 968, 969/2 К.О. Стари град, све до тачке GR.9.

-У тачки GR.9. граница пресеца простор који је разрађен Просторним планом подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд – Суботица – државна граница (Келебија), све до тачке GR.10.

-из тачке GR.10. граница пресеца кп. 5314/5 К.О. Нови град (парцела Улице Јована Микића) и даље прати северне међе линије кп.бр. 431, 418/1, 420, 415/3, 414/1, 412/3 К.О. Нови град и завршава се у тачки GR.11.

- Источна граница:

-Од тачке GR.11 граница прати западну границу к.п. бр. 438/4 К.О. Нови град (парцела Улице Бер Имреа), затим пресеца к.п. бр. 5311/1 К.О. Нови град (парцела улице Мајшански пут) и део

к.п. бр. 464/4 К.О. Нови град, а потом се даље поклапа са западном међном линијом к.п. бр. 464/4 и 5308/1 К.О. Нови град (парцела улице Серво Михаља), све до тачке GR.12.

-Од тачке GR.12 граница прати северне међне линије к.п. бр. 914/5 и 914/12 К.О. Нови град, затим даље прати северну и источну међну линију к.п. бр. 915/2 К.О. Нови град, наставља се северном међном линијом к.п. бр. 918 К.О. Нови град и прати северну и источну међну линију к.п. бр. 925/1 К.О. Нови град, све до тачке GR.13.

-Од тачке GR.13 граница пресеца к.п. бр. 5330/1 К.О. Нови град (парцела Улице Авалска), затим даље прати западне међне линије к.п. бр. 888/11 и 888/7 К.О. Нови град, а потом пресеца к.п. бр. 5329/1 К.О. Нови град (парцела Улице Јована Цвијића) и завршава се у тачки GR.14.

- Јужна граница:

-Од тачке GR.14 граница прати западну границу к.п. бр. 5329/1 К.О. Нови град (парцела Улице Јована Цвијића) до тачке GR.15.

-Од тачке GR.15 граница се ломи ка југу и прати источну и западну међну линију к.п. бр. 903/2 К.О. Нови град, затим прати источну и јужну међну линију к.п. бр. 905 К.О. Нови град, а даље се наставља по јужним међним линијама к.п. бр. 907/2 и 908 К.О. Нови град до тачке GR.16.

-Од тачке GR.16 граница се наставља делом међне линије к.п. бр. 5331/1 К.О. Нови град (парцела Улице Јована Микића) до тачке GR.17.

-Од тачке GR.17 граница пресеца парцелу Улице Јована Микића до тачке GR.18.

-Од тачке GR.18 граница пресеца простор обухваћен Просторним планом подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд – Суботица – државна граница (Келебија), до тачке GR.19.

-Од тачке GR.19 граница прати источну међну линију к.п. бр. 5383 К.О. Стари град (парцела Улице Босе Милићевић) до тачке GR.20.

-Од тачке GR.20 граница се пружа јужном међном линијом к.п. бр. 5409 К.О. Стари град (парцела Улице Змај Јовина) до тачке GR.21.

-Од тачке GR.21 граница пресеца Улицу Цара Лазара, затим прати јужну међну линију к.п. бр. 2636/5 К.О. Стари град и завршава се у тачки GR.1.

Планом детаљне регулације обухваћен је простор од **55ха 95а**.

Планом су обухваћене следеће катастарске парцеле (целе и делови):

**К.О. Стари град к.п. број:**

5316/2, 426/1, 978, 979/2, 5333, 1147, 977, 1180/2, 1149, 1148, 975, 1150, 1180/1, 1181, 5317, 1182, 976, 1184, 1183, 1039, 1151, 1089/1, 1188, 1088, 1186, 1192, 1193/2, 1190, 1152, 1038, 965, 1193/1, 1191, 1040, 1185, 1013, 1090, 5342, 1089/2, 1037, 1153, 5343, 1189, 1087, 1146, 1154, 1179, 1041, 1014, 1036, 964, 1187, 1034/2, 5336, 1085, 1155, 1042, 1178, 1091, 1143/2, 1086, 1045, 1035, 1169, 1177, 954/1, 1043, 1175, 1158, 1156, 1092, 1028/2, 1143/1, 1160, 1033, 1176, 1084, 1044, 1140/1, 1046, 1174, 1063, 963/2, 1157, 1034/1, 963/1, 1168, 5340, 1170, 1048, 1083, 1031, 1093, 1094, 1171, 1030/1, 952, 1060, 1173, 1140/2, 1030/2, 1159, 1062, 962, 1096, 955, 953, 1065, 1138, 1029/3, 1047, 1172, 1161, 1082, 1095, 1029/1, 1167, 1059, 956, 1081, 1137, 961, 1162, 1097/1, 1166, 1061, 1029/2, 957, 1032, 1136, 1064, 1098, 1050, 1165, 5374, 1135/2, 1079/2, 1101/3, 1080, 1097/2, 1049, 1163, 960, 958, 1079/5, 1069, 1135/1, 1139, 1097/3, 1099, 1066, 1963, 1164, 1051/1, 1134, 2027, 959, 1067, 1121, 1101/1, 1132/2, 1101/2, 1051/2, 1133, 1964, 2026, 1068, 2025, 1120, 1079/3, 1962, 1058, 1932/1, 1052, 1122, 1119, 1079/4, 1131, 1102, 1932/2, 1070, 2028, 2024, 1961, 1132/1, 1128, 1053, 1118, 5376/1, 1123, 2022, 1055, 2021, 1104, 2029, 1931, 1933, 1130, 1965, 1072, 1117, 5339, 1124, 1054, 2020, 5338, 1960, 1930, 2030, 1115/2, 1056, 1966, 1105/1, 1129, 1116, 1075, 1057/2, 1057/1, 2031, 2035,

1109/3, 5372, 1115/1, 1959, 1967, 2019, 1929, 2032, 1074, 1934, 1105/3, 2013/1, 1115/4, 1935/2, 1968, 1108, 1105/2, 2036, 1115/3, 2033, 1073, 1958, 2034, 2018, 1113, 1969, 1928, 2012, 5377, 2014, 2053, 1935/3, 1109/2, 1935/1, 1970, 1935/4, 1927, 2017, 2052, 2011, 2037, 2038, 1956, 1926, 1971, 2051, 2010, 1920, 2015, 2050, 2016, 2049, 2055, 1925, 1939, 2048, 1919, 2046, 1940, 2039, 2056, 1109/1, 1954, 2009, 1923, 1924, 1941, 2047, 1943, 1955, 2040, 2008, 2057, 1972, 2058, 1921, 2045, 2059, 1922, 1897, 1995, 1973, 1944, 2044, 2060, 2007, 1945, 1898, 5381, 1996, 1952, 1946/1, 1899, 2042, 5379/1, 2061, 2043, 1997, 2041, 1900, 2078, 1974, 1947, 1917, 1946/2, 1994, 2062, 2066, 1975, 2077, 2064, 1993, 1914, 2063, 2076, 1901, 1948, 2006/1, 2067, 1916, 1903, 5341, 1976, 2079, 1992, 2006/3, 5383, 1949, 2075, 2065, 2068, 1904/2, 1998, 1991, 1905, 2098, 1977, 2080/1, 5375, 2069, 1915, 2005/1, 2074, 2080/2, 2000, 1906, 1999, 1950, 2005/2, 1990, 1978, 2070, 2073, 2081/1, 5380, 2097, 2001, 1907, 2072, 1989/2, 2003/1, 1979, 1989/1, 1835, 2081/2, 2071, 2515, 1797/2, 2003/2, 2086, 2096, 2082, 2539/2, 1980, 1834, 1913, 5415, 2539/1, 1988, 1911/1, 2002, 2084, 2516, 2087, 2514, 1833, 1798/1, 2083, 1987, 2517, 1911/2, 2540/2, 1981, 1832, 2088, 2513, 1799, 2095, 2085/1, 2540/1, 2518, 2538, 2520, 1818/1, 1912, 1817/5, 1823, 2519, 1830, 1982, 1775/1, 2541/2, 1817/4, 2089, 2085/2, 1986, 2543, 5382/2, 2512, 31209, 2521, 2541/1, 1829, 1817/3, 2511/2, 2542, 2522, 2544, 1983, 2536, 2511/1, 1822, 1831, 2090, 2094, 1802, 2545, 2510, 1828, 2508, 2524, 1819, 1985, 1816/1, 2499, 2549, 2537, 1824, 5344, 1984, 2546, 2534, 2093, 1763/7, 1821, 2091, 2500, 1804, 2509, 2525, 1825, 1820, 1763/10, 1827, 2498, 2548, 1815, 2092/2, 2535, 5411, 2507, 1763/18, 1763/19, 2547, 1826/2, 2552, 2497, 1805/1, 2501/1, 2526, 1763/20, 2551, 1826/1, 2092/1, 2553/2, 2506, 1763/17, 2530/2, 1805/2, 2501/2, 1811/2, 1763/16, 2527, 1763/15, 2496, 1813, 1763/14, 1807, 1763/9, 1762, 2495/3, 2502, 1810, 5369/1, 2553/1, 1763/13, 2505, 1763/12, 2596/1, 5414, 1808, 2495/1, 5416, 2494, 2596/2, 2530/1, 1763/11, 2503, 1759, 2553/3, 1763/2, 1809, 2598, 1757/3, 2493, 2528/1, 2597, 2504, 2595, 2558, 1758, 1760, 2594/2, 2580/2, 2492, 2599, 2580/1, 1757/1, 2621, 2575/5, 2622, 2579, 2578, 2490, 2594/1, 2560/3, 2562/2, 2560/4, 2600, 5418/2, 2593, 2623, 2648, 1763/8, 2581/1, 2620, 2562/1, 2575/3, 2601, 2592, 2564, 2581/2, 2624, 2575/2, 2647, 2649/1, 2562/3, 2619, 2602, 2591, 2569, 2649/2, 2582, 2575/4, 5413, 2625, 2568, 2583, 2618, 2603, 2650, 2645/1, 2565, 2590, 2567/1, 2645/2, 2646, 2584, 2617, 2626/1, 2604, 2626/2, 2643, 2589/1, 2566, 2585, 2642/2, 2567/2, 2616, 2607, 2627/1, 2586, 2636/6, 2605, 2589/2, 5409, 2587, 2636/4, 2628/2, 2644, 2608, 2627/2, 2606, 5417, 2636/5, 2588, 2615, 2642/1, 2628/3, 3738, 5472, 2609, 2628/4, 2628/1, 3739/1, 2614, 2629, 3737, 2640, 2641, 2613, 3739/2, 3736, 5410, 2630, 3735/2, 2639/1, 2612, 2635, 3735/1, 2611, 2631, 2637/2, 2610, 2639/2, 2632, 2636/3, 2633, 2634, 2636/1

**К.О. Нови град к.п. број:**

5314/5, 431, 432, 426/1, 427/1, 425/1, 423, 422, 421, 5331/1, 908, 909, 910, 911, 906, 418/1, 415/3, 414/1, 412/3, 416/2, 420, 413/1, 412/5, 413/2, 416/3, 418/2, 416/1, 463/6, 419, 914/5, 914/11, 915/2, 918, 914/10, 914/12, 914/9, 925/1, 922, 921/1, 925/2, 921/2, 5329/1, 914/4, 914/8, 903/2, 907/1, 905, 907/2

С обзиром на то да је део простора у обухвату предметног Плана већ разрађен Просторним планом подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд – Суботица – државна граница (Келебија), парцеле које припадају обухвату наведеног ППППН-а нису појединачно наведене.

### 1.3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

#### 1.3.1. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПРОСТОРА И ОСНОВНЕ УРБАНИСТИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

У југоисточном делу предметног простора, уз Улицу Змај Јовину, простира се граница Заштићеног градског језгра Суботице, које је утврђено за просторну културно-историјску целину од великог значаја („Службени лист АПВ“, бр. 25/91). Унутар границе обухвата ПДР-а налазе се и део заштићене околине просторне културно-историјске целине од великог значаја, просторно културно-историјска целина Улица цара Лазара, као и неколико појединачно заштићених објеката ван граница Заштићеног градског језгра Суботице. Мере заштите за наведене просторе и непокретна културна добра дефинисане су у складу са условима Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица, број 1153-2/12 од 02.07.2026. године.

У погледу намене простора може се констатовати да је простор обухваћен границама Плана већим делом изграђен објектима у функцији становања. Објекти становања су породични стамбени објекти и објекти вишепородичног становања. Најзаступљенији вид становања унутар границе плана је породично становање.

- Породични стамбени објекти су већим делом приземни, грађени од чврстог и мешовитог материјала, релативно одржавани, старости 70-100 година, мањи је број објеката новијег датума. Помоћни објекти на парцели су у мањем броју грађени од чврстог материјала, преовлађују помоћни објекти грађени од мешовитог, па и од слабог материјала – ћерпића.
- Вишепородични стамбени објекти – потез уз Алеју Маршала Тита грађени су 60-тих година. Објекти су спратности од П+3 до П+10+Пк и грађени су као слободностојећи окружени заједничким блоковским површинама.

У складу са ГУП-ом, на простору обухваћеном овим планом предвиђена је регенерација становања, која подразумева да се на највећем делу простора унутар границе обухвата Плана постојеће породичне куће замењују вишепородичним стамбеним, вишепородичним стамбено-пословним или пословним објектима.

У протеклом периоду, у циљу привођења простора преовлађујућој планираној намени – вишепородичном становању – изграђено је десетак нових вишепородичних стамбених објеката, у складу са решењима важећег Плана детаљне регулације. Ови објекти нису концентрисани на једном потезу, већ су грађени као појединачни, у окружењу објеката породичног становања. Изграђени су по принципу ивичне градње, спратности до П+6, са заједничким дворишним просторима у којима су организоване паркинг површине и зелене површине намењене заједничком коришћењу.

Тренутно је у току изградња седам вишепородичних објеката, у складу са важећим планским документом (Пдр-ом).

На простору источно од железничке пруге Келебија–Суботица, у блоку који дефинишу улице Мајшански пут и Јована Микића, изграђени су објекти у функцији производних и привредних делатности.

Са западне стране железничке пруге Келебија–Суботица изграђено је неколико комплекса намењених пословним делатностима.

У Улици Ивана Зајца број 17 изграђен је верски објект – Христова јеванђеоска црква.

### Објекти јавне намене

Од јавних објеката унутар границе обухвата Плана изграђени су објекти Основне школе „Кизур Иштван“, здравствене станице, телефонске централе и Месне заједнице „Железничко насеље“. У оквиру обухвата Плана налази се и објект намењен јавном информисању (РТВ Суботица), који је у приватној својини.

- **Објект основне школе**

- Основна школа „Кизур Иштван“, Ивана Зајца 9- к.п. бр. 2530/1 и 2562/2 К.О. Стари град

| Бр. ученика | Бр.одел./<br>Бр. смена | Површина зграде<br>m <sup>2</sup> | П. комплекса<br>m <sup>2</sup> | Пратећи садржаји                   | П. комплекса по ученику/1смена |
|-------------|------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| 697         | 31/2                   | 1954+ 455                         | 9461                           | фискултурна сала и отворени терени | 27.10                          |

Основна школа „Кизур Иштван“ тренутно задовољава важеће стандарде и нормативе у односу на постојећи број ученика, у погледу изграђеног, односно слободног простора по ученику. Школа има изграђену фискултурну салу и уређене спортске терене.

Планом је предвиђено проширење школског комплекса ради обезбеђења колског приступа дворишном делу парцеле, као и повећања зелених површина, а истовремено се оставља могућност за повећање капацитета школе у складу са будућим потребама.

- **Објекти здравствене заштите**

- Здравствена станица - амбуланта 5, Змај Јовина 29- к.п. бр. 2490 К.О. Стари град

Здравствена станица пружа општу здравствену заштиту. Садржи ординације опште праксе, собе за интервенцију, лабораторију, зубну станицу и помоћну апотеку. Постојећи објект се задржава с тим да његову опремљеност треба подићи на виши ниво.

- **Телефонска централа**

У југоисточном делу обухваћеног простора изграђен је комунални објект- телефонска централа који се планским решењем задржава.

- **Објекат Месне заједнице „Железничко насеље”**

-МЗ Железничко насеље, Мајшански пут 53 – кп.бр. 416/1 К.О. Нови град

На наведеној парцели налази се објекат Месне заједнице „Железничко насеље”. У складу са планским решењем ГУП-а, простор на којем се налази објекат месне заједнице планиран је за производну намену, а делом је обухваћен и планираним проширењем регулације јавне саобраћајне површине. Постојећи објекат може се задржати и користити у постојећој намени до реализације планираног проширења регулације и привођења простора планираној намени, уз могућност текућег и инвестиционог одржавања, без доградње и проширења постојећих капацитета. Реализацијом планиране јавне саобраћајне површине престају просторни услови за задржавање објекта на постојећој локацији.

Пре реализације планиране намене на предметном простору, потребно је обезбедити одговарајуће услове за даље функционисање Месне заједнице „Железничко насеље”, у складу са потребама и одлукама надлежних органа.

- **Објекат јавног информисања – РТВ Суботица**

-Радио Телевизија Суботица, Арсенија Чарнојевића 3 - к.п. бр. 3738 К.О. Стари град

На наведеној парцели налази се објекат у приватној својини, који се користи за потребе јавног информисања. Генералним урбанистичким планом предметни простор намењен је вишепородичном становању. Имајући у виду да се локација налази у непосредној близини заштићене околине просторно културно-историјске целине, овим Планом сврстана је у општу стамбену зону, у складу са условима заштите културних добара. Ради обезбеђивања континуитета планских решења и реализације проширења регулације улице, преузетог из претходног Плана детаљне регулације, постојећи објекат се планским решењем не задржава.

До реализације проширења регулације улице постојећи објекат може се користити у постојећој намени, уз могућност текућег и инвестиционог одржавања, без доградње, надоградње, проширења постојећег габарита и реконструкције којом се повећавају капацитети објекта. Након реализације проширења регулације улице, уређење и изградња простора вршиће се у складу са планираном наменом и правилима уређења и грађења утврђеним овим Планом.

### **Непокретна културна добра и добра која уживају претходну заштиту:**

Унутар предметног простора налазе се:

- део заштићене околине просторне културно-историјске целине од великог значаја;
- просторно културно-историјска целина Улица цара Лазара;
- непокретна културна добра;
- објекти од посебне вредности;
- објекти од вредности;
- објекти од амбијенталне вредности;
- објекти под претходном заштитом;
- спомен-обележја;
- спомен-табле.

ПДР-ом су, у складу са условима Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица, број 1153-2/12 од 02.07.2026. године, утврђене мере заштите, које су детаљно дефинисане у поглављу 2.10.1. Услови и мере заштите непокретних културних добара

### 1.3.2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ - БИЛАНС ПОВРШИНА

| А ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ                                    | ПОВРШИНА (ха) | (%)          |
|---------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ                                          |               |              |
| - Улице 2.26ха                                                | 6.65          | 11.89        |
| -Скверови и тргови 0.25ха                                     |               |              |
| -Коридор железнице 4.14ха                                     |               |              |
| ЗАЈЕДНИЧКЕ БЛОКОВСКЕ ПОВРШИНЕ<br>(укључујући и трафо станице) | 10.35         | 18.50        |
| ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ                               |               |              |
| - О.Ш. „Кизур Иштван” 0.94ха                                  | 1.15          | 2.05         |
| -Амбуланта 0.08ха                                             |               |              |
| -ПТТ – Телефонска централа 0.05ха                             |               |              |
| -МЗ Железничко насеље 0.08ха                                  |               |              |
| <b>А УКУПНО:</b>                                              | <b>18.15</b>  | <b>32.44</b> |

| Б ПОВРШИНЕ ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ                     | ПОВРШИНА (ха) | (%)          |
|-------------------------------------------------|---------------|--------------|
| ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ                             | 25.95         | 46.38        |
| ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ великих густина         | 0.09          | 0.16         |
| ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ средњих густина         |               |              |
| -изграђено 4.07ха                               | 5.51          | 9.85         |
| -у изградњи 1.44ха                              |               |              |
| ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ                                  | 0.15          | 0.27         |
| ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ на површинама остале намне |               |              |
| - Објекат јавног информисања – РТВ Суботица     | 0.05          | 0.09         |
| ПОСЛОВНО-КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ                  | 0.84          | 1.50         |
| ПРОИЗВОДЊА                                      | 2.29          | 4.09         |
| ГАРАЖЕ (зидане, лимене, дрвене)                 | 0.1           | 0.18         |
| Неизграђено земљиште                            | 2.82          | 5.04         |
| <b>Б УКУПНО:</b>                                | <b>37.8</b>   | <b>67.56</b> |
| <b>УКУПНА ПОВРШИНА (А+Б)</b>                    | <b>55.95</b>  | <b>100</b>   |

## 1.4. ПОСТОЈЕЋА КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ ПРОСТОРА

### 1.4.1. Анализа мреже саобраћајница

Основна постојећа намена планом обухваћеног простора је породично становање средњих густина, са ортогонално оформљеном уличном мрежом. У постојећој уличној мрежи најважнију улогу имају улице Арсенија Чарнојевића, Змај Јовина, Мајшански пут и Јована Микића, важан елемент са аспекта саобраћаја чини и Мајшански мост тј. надвожњак преко железничке пруге.

Коловоз је изграђен скоро у свим улицама на предметном простору, али са ширинама коловоза који не могу задовољити у потпуности ни садашње саобраћајне захтеве те морају бити кориговане и прилагођене планираној намени простора.

Регулационе ширине улица на предметном простору, са обзиром и на постојећу намену простора и са обзиром на планирану намену простора су мале и морају бити прилагођене планираној изградњи нових урбаних структура.

Стационарни саобраћај тј. паркинг места оформљена су у деловима улица Арсенија Чарнојевића, Ватрослава Лисинског, Цара Лазара и Петра Лековића. Основна карактеристика постојећих паркинг места је да су оформљена уз коловоз.

Јавни градски саобраћај је присутан само у ободним улицама, тј. у улицама Арсенија Чарнојевића, Петра Лековића, Змај Јовиној, на Мајшанском путу и у Улици Јована Микића. У осталим улицама ЈГП није присутан делом због непостојања довољно великог броја захтева за овим видом превоза, као и због недовољне ширине изграђене мреже коловоза.

#### Железнички саобраћај

У обухвату предметног плана налази се:

- Магистрална двоколосечна електрифицирана железничка пруга (Београд Центар) - Стара Пазова – Нови Сад – Суботица – државна граница (Kelebia), која је део међународног коридора Х и која повезује земље југоисточне Европе са централном Европом, а на којој је извршена модернизација и реконструкција (на деоници Београд – Суботица).
- Магистрална једноколосечна неелектрифицирана железничка пруга Суботица – Богојево – државна граница (Erdut) која је планирана за реконструкцију и модернизацију са изградњом тријангле у станици Богојево.

Део Просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд - Суботица - државна граница (Келебија) (Сл. Гласник РС бр. 32/2017 и 57/19) који се налази у обухвату предметног Плана приказан је на графичким прилозима приказана. Простор унутар поменутог ППППН-а се не разрађује у деловима који се односе на железнички саобраћај, али су извршене корекције решења у делу укрштања друмског и железничког саобраћаја ради ефикаснијег функционисања саобраћаја и повезивања са околном уличном мрежом.

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

На простору у границама Плана изграђена је електродистрибутивна мрежа на оба напонска нивоа. Средњенапонска мрежа изведена је готово у потпуности као подземна на 20 kV нивоу, док је нешто више од 40% нисконапонска мреже још увек изведен надземно.

Напајање потрошача како приватних тако и комерцијалних електричном енергијом обезбеђено је путем 35 дистрибутивних трафостаница које су изграђене на постору обухвата Плана као и још неколико које се налазе у непосредној близини овог простора, али им се трафореони простиру на предметном простору. Од поменутих 35 трафостаница, 2 су СТС типа (стубна трафостаница), 8 су ЗТС типа (зидана трафостаница), а 25 су МБТС типа (монтажно-бетонска трафостаница).

Телекомуникациона инфраструктура Телекома на овом простору је изграђена у углавном подземно, док је нешто пре сбега КДС мреже остало надземно.

Осим Телекома, на предметном простору своју подземну телекомуникациону инфраструктуру поседују и ЦЕТИН (оптичка мрежа за потребе повезивања радио-базних станица мобилног оператора *YETTEL*) као и КДС оператер САТ-ТРАКТ.

Што се тиче мобилне телефоније, на предметном простору постоје изграђене базне станице сва три оператера мобилне телефоније тако да се може рећи да је простор у потпуности покривен мобилном ТК мрежом. Сви оператери пружају најмодернију услугу мобилне телефоније пете генерације (тзв. 5Г мрежу).

Вреловодна мрежа је изграђена у јужном и југозападном делу предметног простора (крак „Радијалац“), али је проширење система даљинског грејања могуће на скоро целокупан простор западно од Мајшанског моста. На систем даљинског грејања углавном су прикључене јавне установе, здравствене установе, културне и образовне установе, те пословни, стамбени и пословно-стамбени вишепородични објекти.

Дистрибутивна гасоводна мрежа изграђена је на комплетном простору који је предмет овог Плана. Централним делом простора пролази и део главног градског гасоводног прстена димензије цеви Ø 250 x 22,6 mm.

#### **1.4.3. Водоводна и канализациона мрежа**

У обухвату плана је висок проценат изграђености јавног водовода и канализације, преко 98%. Међутим, велики проценат постојећих деоница водовода и канализације је за замену јер су превазишле свој експлоатациони век или су у лошем стању те су подложне честим хаваријама. Водоводне деонице досежу и 62 године, изграђене 1964., а најстарије канализационе деонице су зидани канали са чак 136 године старости, изграђене 1890. године. Са новим просторним и урбанистичким плановима који омогућавају промену намене површина са повећањем густине насељености појављује се и нова категорија деоница: деонице које су за замену услед недовољног капацитета за нове објекте тако да у обухвату плана постоје четири категорије водоводних и канализационих деоница којима се може сагледати степен комуналне опремљености:

- постојеће деонице – деонице одговарајућег капацитета,
- постојеће деонице за замену услед недовољног капацитета,
- постојеће деонице за замену услед истека експлоатационог века или лошег стања,
- и недостајуће деонице.

**Водоводна мрежа** у обухвату плана припада водоводном систему Суботица – Палић који се снабдева са Водозахвата I и Водозахвата II. Чине је магистралне и дистрибутивне деонице и групни прикључци.

Примарна улога јавне водоводне мреже је снабдевање становништва водом за пиће а секундарна улога дела јавне водоводне мреже је да представља хидрантску мрежу насеља. У обухвату плана примарна улога је обезбеђена док секундарна – хидрантска задовољава законску регулативу дуж 73 % мреже. Поуздане деонице за противпожарну заштиту морају бити у прстенастој мрежи и пречника већег или једнаког од 100 мм.

Водоводна мрежа у обухвату плана:

- је укупне дужине око 10,2 км, пречника је у распону од 30 до 300 мм;
- око 1,2 км од укупне дужине постојећег водовода је недовољног капацитета за даљи развојни план по просторним и урбанистичким плановима; то су деонице у улицама: Ивана Зајца, Мајшански пут, Огњена Прице, Плитвичка, Стевана Сремца, Змај Јовина и Кумановска;
- чак 80 % од укупне дужине постојеће водоводне мреже је за замену јер је истекло експлоатационог века, то су све азбестцементне цеви укупне дужине 8,2 км;
- недостаје магистрални водовод пречника 300 мм дужине 900 м у ул. Арсенија Чарнојевића;
- недостају деонице дистрибутивног водовода пречника 100 мм укупне дужине око 200 м водовода у улицама: Петра Лековића, Змај Јовиној и Босе Милићевић.
- на две локације је у предметном плану предвиђено просецање нових улица те у фронту тих будућих улица након преласка власништва парцела из приватне у јавну својину је могућа изградња око 350 м водовода.

**Канализациона мрежа** у обухвату плана припада канализационом систему Суботица-Палић који се састоји од мреже са укупно 13 сливова-колектора и Постројења за пречишћавање отпадних вода Суботица. Систем одвођења вода Суботица – Палић је мешовит: сепаратни и општи.

У обухвату плана је мешовити систем канализације већински је општи систем, само нове деонице у ул. Јована Микића од ул. 51. дивизије до Мајшанског пута су деонице канализације отпадних вода. Постојеће канализационе деонице припадају сливу К-III, К-IV и К-V. За прорачун, количине отпадних вода се добијају на основу специфичне продукције становништва, а меродавне атмосферске воде зависе од усвојених техничко-економских параметара – падавине и коефицијента отицаја. У обухвату плана је усвојена падавина интензитета 90 л/с/ха а коефицијент отицаја се креће у распону од 0,2 до 0,5. Падавине већег трајања и интензитета од усвојених меродавних, као и повећање коефицијента отицаја – повећањем водонепропусних површина

дешавају се плављења водом по површини терена, изливања вода из канализације као и поврат вода кроз прикључке до унутрашњости небрањених објеката. Ове појаве су евидентне и у обухвату плана.

Канализациона мрежа у обухвату плана:

- је укупне дужине око 8,7 км, профила у распону од 125 до 1000/1200 мм;
- од укупне дужине 230 м је канализација отпадних вода-сепатани систем а све остале деонице су општег система;
- 500 м постојеће зидане канализација у Змај Јовиној улици је давно истеклог експлоатационог века, потребна је замена са профилем у распону од 300 до 500 мм;
- недостаје око 100 м канализације у улици Тамишка.
- Предметним планом је предвиђено просецање нових улица на четири локације те након преласка власништва парцела из приватне у јавну својину могу се градити канализационе деонице на дужини око 250 м.

Побољшање комуналне опремљености - развој водоснабдевања и канализација у обухвату плана се може реализовати:

- доградњом недостајућих водоводних и канализационих деоница;
- заменом деоница чији је век експлоатације истекао а то су азбестцементне водоводне и зидане канализационе деонице;
- заменом постојећих водоводних и канализационих деоница чији капацитети не задовољавају урбанистичке промене намене површина са повећањем густине насељености;
- повећањем покривености површине обухвата плана хидрантском мрежом насеља;
- планирањем и изградњом водовода и канализације у новопланираним улицама по важећим урбанистичким плановима;
- планирањем, реконструкцијом и изградњом атмосферских канала и упојних дренажних канала у профилу улице.

## 1.5. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ ЈАВНОГ И ОСТАЛОГ ЗЕЛЕНИЛА

Зеленило на јавним површинама у обухвату Плана тренутно је присутно као:

- зеленило око објеката јавне намене,
- улично зеленило,
- озелењени тргови и скверови,
- зеленило у оквиру заједничких блоковских површина.

Зеленило око објеката јавне намене

- Зеленило око Основне школе „Кизур Иштван“ чине травнате површине, декоративно жбуње, као и стабла високог лишћарског и четинарског дрвећа. Зеленило је распоређено дуж уличног фронта и у оквиру слободних површина комплекса, где има значајну амбијенталну, естетску и заштитну функцију. Постојеће зеленило доприноси формирању повољног микроклиматског окружења, обезбеђује засенчење и унапређује услове боравка ученика и запослених у оквиру школског комплекса.

- Око здравствене станице присутно је зеленило у виду жбунастих засада дуж уличног фронта и појединачних стабала високог лишћарског дрвећа. Постојеће зеленило доприноси формирању повољног микроклиматског окружења, ублажавању негативних утицаја саобраћаја и побољшању услова боравка у оквиру комплекса.

Планским решењем предвиђа се очување и унапређење постојећег зеленила, уз могућност његове допуне у складу са просторним могућностима комплекса.

#### Улично зеленило

У обухвату Плана, у појединим улицама издвајају се линеарни појасеви уличног зеленила који представљају континуиране зелене површине уз уличне коридоре. Ове површине чине дрвореди, жива ограда, ниско растиње и травнате површине, као и други облици биљне структуре распоређени у уским, издуженим појасевима. Ови зелени појасеви постављени су паралелно са коловозом, тротоарима и бициклистичким стазама.

#### Озелењени скверови

У обухвату Плана издвајају се три зелена сквера.

-Први сквер налази се на углу Улице Боре Станковића и Плитвичке улице. Представља јавну зелену површину са травнатим површинама и високим растињем. Иако се део површине тренутно користи за паркирање возила, такво коришћење није у складу са основном функцијом сквера.

-Други сквер позициониран је на углу Плитвичке, Косовске улице и Улице Ватрослава Лисинског. Представља уређену јавну зелену површину са травнатим површинама и високим растињем. У оквиру сквера изграђено је деце игралиште, а простор је опремљен клупама и корпама за отпатке, чиме су обезбеђени услови за боравак, одмор и рекреацију корисника свих узраста.

-Трећи сквер налази се на углу Улице Стевана Сремца и Мајшанског пута и представља мању јавну зелену површину са травнатим површинама и ниским растињем. Према условима Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица број 1153-2/12 од 02.07.2026. године, на овом простору планиран је Трг Аксентија Мародића. Детаљнији услови уређења и заштите овог простора дати су у поглављу 2.10.1. „Услови и мере заштите непокретних културних добара“.

Постојеће зеленило доприноси побољшању микроклиматских услова и визуелном квалитету простора.

Планским решењем предвиђа се очување и унапређење зелених површина и постојећих садржаја, уз редовно одржавање, спречавање непрописног паркирања, као и могућност даљег опремања простора урбаним мобилијаром и елементима партерног уређења, у складу са потребама корисника.

#### Зеленило у оквиру заједничких блоковских површина

Око постојећих слободностојећих вишепородичних објеката заступљено је зеленило у оквиру заједничких блоковских површина. На овим површинама налазе се пешачки и колски прилази објектима, заједничка паркиралишта и слободне зелене површине.

Зеленило у оквиру заједничких блоковских површина недовољно је уређено и одржавано.

Унутар појединачних породичних парцела у стамбеним зонама зеленило је заступљено у виду уређених травњака, ретких појединачних скупина украсног лишћарског и четинарског дрвећа, шибља и воћака.

У појединим деловима обухвата Плана налазе се неуређене површине обрасле шибљем и самониклом вегетацијом, које нарушавају квалитет и изглед простора и захтевају уређење и редовно одржавање.

## 1.6. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ

Простори непосредног урбаног окружења обрађивани су следећим Плановима:

- ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ XIII – за делове МЗ „Дудова шума”, „Ново село”, „Гат” и „Кер” („Службени лист града Суботице“ бр.30/2017)
- ПДР центра града Суботице – ЗОНА I (“Службени лист града Суботице бр. 06/10, 55/11, 29/18 и 22/22)
- ПДР за део простора МЗ "Железничко насеље" у деловима блокова 13.1 и 13. 2, између Мајшанског пута, улице Партизанских база и Храстове улице у Суботици („Службени лист града Суботице“ бр.5/2018 и 16/23)
- ПДР за центар урбанистичке зоне МЗ „Железничко насеље“ са непосредним окружењем на потезу уз Мајшански пут, северно од улице Бер Имреа у Суботици („Службени лист града Суботице“ бр. 53/16 и 56/16) и представљају стечену урбанистичку обавезу како би се обезбедио континуитет у планирању, уређењу и грађењу те како би обухваћен простор био усаглашен са окружењем.

Као стечена планска обавеза задржавају се планска решења преузета из важеће планске документације наведене у поглављу 1.1. овог Плана.

Стеченом урбанистичком обавезом сматрају се сви издати локацијски услови и грађевинске дозволе, као и урбанистички пројекти потврђени на основу Плана детаљне регулације за део простора источно од Мајшанског моста до бившег комплекса ливнице и западно од Мајшанског моста до Улице Арсенија Чарнојевића и Алеје маршала Тита („Службени лист Града Суботице“, бр. 17/2022 и 23/2023).

Након усвајања предметног плана престаје да важи План детаљне регулације за део простора источно од Мајшанског моста до бившег комплекса ливнице и западно од Мајшанског моста до Ул. Арсенија Чарнојевића и Алеје Маршала Тита („Службени лист Града Суботице“ број 17/2022 и 23/2023).

## II ПЛАНСКИ ДЕО

Циљ израде Плана је утврђивање правила уређења и правила грађења, заштите простора, на основу смерница утврђених ГУП Суботица – Палић до 2030., усклађивање предметног простора са плановима ширег подручја, анализе урбанистичке планске документације, теренских истраживања, услова и мишљења јавних комуналних предузећа и осталих институција, анализа и студија рађених за потребе планске документације, као и усклађивање са захтевима и потребама корисника овог простора.

### 2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

#### 2.1. ПОДЕЛА НА ЦЕЛИНЕ УНУТАР ПРОСТОРА ПЛАНА

Због потребе за утврђивањем правила уређења и правила грађења у Плану детаљне регулације простор унутар границе обухвата Плана је према преовлађујућој намени простора, урбанистичким показатељима и другим карактеристикама подељен на карактеристичне грађевинске целине - зоне. Коригованим и постојећим регулационим линијама улица грађевинске зоне (целине) су подељене на урбанистичке блокове. Планом детаљне регулације блокови су идентификовати нумерацијом у оквиру одређене грађевинске зоне.

Простор унутар границе плана подељен је на следеће зоне:

● **ЗОНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ** (јавне површине и објекти и површине од општег интереса) у оквиру којих су:

1. ПОСТОЈЕЋЕ И ПЛАНИРАНЕ УЛИЦЕ

2. ЈАВНЕ ФУНКЦИЈЕ И СЛУЖБЕ

- комплекс ОСНОВНЕ ШКОЛЕ “Кизур Иштван“
- комплекс ЗДРАВСТВЕНЕ СТАНИЦЕ
- комплекс ТЕЛЕФОНСКЕ ЦЕНТРАЛЕ

3. ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО

- улично зеленило
- зелене површине парковског типа
- озелењени тргови и скверови
- зеленило унутар комплекса јавних објеката
- зеленило унутар заједничке блоковске површине

4. ЕНЕРГЕТСКИ ОБЈЕКТИ - трафостанице

● **ЗОНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**

1. ЗОНА СТАНОВАЊА:

- вишепородично становање великих густина
- вишепородично становање средњих густина
- мешовито становање
- општа стамбена зона са два типа становања
- породично становање
- заједничке блоковске зелене површине на земљишту остале намене у оквиру стамбених зона
- надземне гараже

2. МЕШОВИТА НАМЕНА - СТАНОВАЊЕ СА УЧЕШЋЕМ ПОСЛОВАЊА
3. ЗОНА ПОСЛОВНО- КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА
4. ЗОНА ПРОИЗВОДЊЕ И ПРИВРЕДЕ
5. ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ

### Подела на блокове

У складу са планским решењем, простор унутар границе Плана подељен је на блокове и подблокове означене бројевима од 1 до 31, приказане на графичким прилозима.

Границе блокова чине:

| Ознака блока            | УЛИЦЕ КОЈЕ ЧИНЕ ГРАНИЦЕ БЛОКА                                                                    | ПОВРШИНА БЛОКА (ha) |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 1 (1а и 1б)             | Алеја Маршала Тита, Милоша Обилића, Цара Лазара и Змај Јовина                                    | 1.2929 ха           |
| 2                       | Цара Лазара, Милоша Обилића, Целовачка и Змај Јовина                                             | 1.5780 ха           |
| 3                       | Целовачка, Милоша Обилића, Арсенија Чарнојевића и Антонија Хаџића                                | 1.0767 ха           |
| 4                       | Целовачка, Антонија Хаџића, Арсенија Чарнојевића и Змај Јовина                                   | 0.2790 ха           |
| 5 (5а, 5б, 5ц, 5д и 5е) | Арсенија Чарнојевића, Милоша Обилића, Ивана Зајца и Кумановска                                   | 3.5705 ха           |
| 6 (6а и 6б)             | Арсенија Чарнојевића, Кумановска, Ивана Зајца и Змај Јовина                                      | 0.5131ха            |
| 7 (7а и 7б)             | Ивана Зајца, Мајшански пут, Ватрослава Лисинског и Змај Јовина                                   | 0.6968 ха           |
| 8                       | Ивана Зајца, Сталаћка, Ватрослава Лисинског и Мајшански пут                                      | 0.9336 ха           |
| 9                       | Ивана Зајца, Милоша Обилића, Ватрослава Лисинског и Сталаћка                                     | 0.4052 ха           |
| 10                      | Ватрослава Лисинског, Мајшански пут, Босе Милићевића и Змај Јовина                               | 0.8379 ха           |
| 11                      | Ватрослава Лисинског, Стевана Сремца и Мајшански пут                                             | 0.3479 ха           |
| 12                      | Ватрослава Лисинског, Милоша Обилића, Ратка Митровића, Мајшански пут и Стевана Сремца            | 1.0134 ха           |
| 13 (13а и 13б)          | Алеја Маршала Тита, Петра Лековића, Цара Лазара и Милоша Обилића                                 | 1.0949 ха           |
| 14 (14а, 14б и 14ц)     | Петра Лековића, Арсенија Чарнојевића и Милоша Обилића, Цара Лазара и Новосадска                  | 1.5275 ха           |
| 15а                     | Арсенија Чарнојевића, планирани продужетак Улице Петра Лековића, Тамишка улица и Боре Станковића | 0.4624 ха           |
| 15б                     | Тамишка улица, планирани продужетак Улице Петра Лековића, Плитвичка и Боре Станковића            | 0.1648 ха           |

|              |                                                                                                                                                                     |           |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 16           | Плитвичка, новоформирани булевар (продужетак Улице Петра Лековића), Ватрослава Лисинског и Боре Станковића                                                          | 0.1919 ха |
| 17           | Арсенија Чарнојевића, Боре Станковића, Ватрослава Лисинског и Милоша Обилића                                                                                        | 1.3101 ха |
| 18           | Ватрослава Лисинског, Боре Станковића, Косте Рацина и Милоша Обилића                                                                                                | 0.4704 ха |
| 19           | Косте Рацина, Боре Станковића, Ратка Митровића и Милоша Обилића                                                                                                     | 1.1290 ха |
| 20           | Арсенија Чарнојевића, Ференца Сепе, Плитвичка, Огњена Прице, Отона Кучере                                                                                           | 2.2279 ха |
| 21           | Арсенија Чарнојевића, Стерије Поповића, Плитвичка и новоформирани булевар (продужетак Улице Петра Лековића) и Тамишка улица                                         | 1.5680 ха |
| 22(22а,22б)  | новоформирани булевар (продужетак Улице Петра Лековића), Плитвичка, Стерије Поповића и Ватрослава Лисинског                                                         | 0.5331 ха |
| 23(23а, 23б) | Ватрослава Лисинског, Стерије Поповића, Паје Маргановића, новоформирани булевар (продужетак Улице Боре Станковића) и Петра Кочића                                   | 2.5048 ха |
| 24           | Паје Маргановића, Тонч Густава, северозападна граница предметног плана, Жељезничка пруга Сомбор-Суботица и новоформирани булевар (продужетак Улице Боре Станковића) | 1.0155ха  |
| 25           | Паје Маргановића, Тонч Густава, источна граница обухвата                                                                                                            | 0.2557ха  |
| 26           | Јована Микића, планирани кружни ток, Мајшански пут и источна граница обухвата плана                                                                                 | 2.1562ха  |
| 27           | Мајшански пут, новоформирана улица, Јована Цвијића и планирани кружни ток                                                                                           | 1.9221ха  |
| 28           | Серво Михаља, источна граница обухвата плана, Авалска улица и новоформирана улица                                                                                   | 0.3264 ха |
| 29           | Арсенија Чарнојевића, Чилаг Кароља, Огњена Прице, Плитвичка и Стерије Поповића                                                                                      | 2.7442 ха |
| 30           | Плитвичка, Ференца Сепе и Ватрослава Лисинског, Стерије Поповића                                                                                                    | 0.2975 ха |

|                                |                                                                         |                 |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 31                             | Ватрослава Лисинског, Лазе Лазаревића, граница плана и Стерије Поповића | 0.1209 ха       |
| <b>УКУПНА ПОВРШИНА БЛОКОВА</b> |                                                                         | <b>34.57 ха</b> |

## 2.2. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Предметни простор је у протеклом периоду разрађен Планом детаљне регулације за део простора источно од Мајшанског моста до бившег комплекса ливнице и западно од Мајшанског моста до Ул. Арсенија Чарнојевића и Алеје Маршала Тита („Службени лист Града Суботице“ број 17/2022 и 23/2023).

**Нови план детаљне регулације ради се у циљу:**

- Усаглашавања са плановима ширег подручја: Генералним урбанистичким планом Суботица-Палић до 2030 („Службени лист града Суботице“ број 29/2018), Просторним планом подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд – Суботица – државна граница (Келебија) ("Сл. гласник РС" бр. 32/17 и 57/19), Планом генералне регулације XIII за делове мз „Дудова шума“, „Ново село“, „Гат“ и „Кер“ ("Службени лист Града Суботице" бр. 30/17) и Планом генералне регулације VIII за зоне „Железничко насеље“ и „Макова седмица“ и део зоне „Мали Радановац“ ("Службени лист Града Суботице" бр. 16/2023).
- усклађивања планског решења са детаљним мерама заштите утврђеним условима Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица, број 1153-2/12 од 02.07.2026. године, као и заштите, очувања и унапређења културних вредности и животне средине;
- евидентирања промена насталих у простору од усвајања важећег Плана, уз задржавање изграђених вишепородичних стамбених објеката у оквиру новог планског решења и уважавање стечених урбанистичких обавеза насталих у периоду важења претходног Плана;
- смањења површина намењених вишепородичном становању у корист опште стамбене зоне са два типа становања и зоне мешовитог становања, са планираним максималним спратностима до П+1+Пк, односно до П+2+Пк(Пс)
- редифинисања планског решења и правила грађења из претходног ПДР-а, пре свега у зони вишепородичног становања, у циљу постизања боље спроводљивости планских решења и рационалнијег коришћења грађевинског земљишта;
- корекције појединих уличних траса и регулација улица ради унапређења саобраћајног решења, као и реконструкције и доградње постојеће комуналне инфраструктуре у складу са планираним изменама саобраћајне мреже;

- преиспитивања и укидања раније планираних јавних гаража услед непостојања реалних услова за њихову реализацију, дефинисања правила паркирања у складу са Одлуком о измени Одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Службени лист града Суботице“, број 24/25), којом је прописано обезбеђивање једног паркинг места по стамбеној јединици у оквиру припадајуће грађевинске парцеле, као и стварања додатних просторних могућности за решавање паркирања кроз могућност изградње мезанина у функцији паркирања на угаоним грађевинским парцелама;
- дефинисања могућности изградње вишеспратних гаража као компатибилне намене у зонама вишепородичног становања и пословања, у циљу обезбеђивања додатних капацитета за стационарни саобраћај;
- унапређења квалитета становања и повећања удела функционалних зелених површина кроз формирање и уређење јавних парковских површина, као и заједничких блоковских зелених површина на земљишту остале намене, у унутрашњим деловима појединих блокова у којима просторне могућности то дозвољавају;
- унапређења затечене парцелационе структуре у појединим блоковима кроз давање предлога парцелације и препарцелације за формирање грађевинских парцела правилнијег облика, обезбеђивање непосредног приступа јавној саобраћајној површини, решавање тзв. „заробљених“ парцела и стварање услова за рационално коришћење простора и спровођење планских решења;
- ревитализације и регенерације простора, засноване на очувању створених вредности, уз дефинисање услова за интерполацију нових објеката ради рационалнијег коришћења градског грађевинског земљишта у оквиру постојећих урбаних блокова;

У протеклом периоду започет је процес трансформације постојеће стамбене структуре изградњом нових вишепородичних објеката, што је условило појаву изражених контраста у вертикалној регулацији и архитектонском обликовању.

Овим Планом дефинишу се услови за даљу контролисану трансформацију простора, са циљем формирања складне урбане структуре која ће представљати прелаз између различитих урбанистичких целина које окружују предметно подручје: заштићене околине просторно културно-историјске целине центра града са јужне стране, зоне вишепородичног становања великих густина са западне стране и зоне породичног становања са северне стране.

Железничка пруга Београд–Суботица–државна граница (Келебија) дели простор у обухвату Плана на две просторне целине.

У оквиру планског решења извршена је просторна прерасподела појединих намена у односу на решење утврђено Генералним урбанистичким планом, без значајнијег одступања од укупног биланса површина основних намена. Површине намењене пословно-комерцијалним садржајима делимично су дислоциране и планиране уз железнички коридор, где је, имајући у виду карактер простора, утицај железничке инфраструктуре и мању погодност непосредног окружења за становање, оваква организација простора оцењена као функционалније и урбанистички оправданије решење.

Упоредном анализом биланса површина према Генералном урбанистичком плану и предложеном планском решењу утврђено је да је укупна заступљеност пословно-комерцијалне намене задржана на приближно истом нивоу, при чему је извршена њена просторна прерасподела ради формирања функционалне просторне организације, унапређења међусобног односа планираних намена и рационалнијег коришћења простора.

У складу са Студијом становања за ГУП Суботица–Палић до 2030. године, преиспитано је раније планско решење и смањене су површине намењене вишепородичном становању. Правила грађења за вишепородичне објекте коригована су у складу са препорукама утврђеним ГУП-ом Суботица–Палић до 2030. године, пре свега у погледу индекса заузетости.

Грађење нових објеката унутар обухваћеног простора заснива се на принципима усклађивања са карактером амбијента и вредностима наслеђених урбаних и архитектонских структура, како у погледу обликовања, димензија, диспозиције и типа изградње, тако и у погледу односа према створеном окружењу. Планом су утврђене физичке структуре које се задржавају или се реконструкцијом усаглашавају са планираним окружењем, као и простори за изградњу нових објеката.

У складу са чланом 31. став 8. Закона о планирању и изградњи, посебно су дефинисани параметри и правила уређења и грађења који се односе на архитектонско обликовање објеката у заштићеним просторно културно-историјским целинама, у складу са Условима заштите споменика културе бр. 1153-2/12 од 02.07.2026. године. Сви заштићени објекти задржавају се планским решењем као вредно културно наслеђе и необновљив ресурс.

Простор обухваћен режимима заштите и посебним условима очувања амбијенталних вредности је највећим делом намењен општој стамбеној зони са два типа становања, са планираном спратношћу објеката до П+1+Пк. Разлика у урбанистичким параметрима опште стамбене зоне у односу на зону породичног становања средњих густина огледа се пре свега у максимално дозвољеном броју стамбених јединица. Док је у зони породичног становања дозвољена изградња објеката са највише три стамбене јединице, у општој стамбеној зони, у зависности од површине и других карактеристика грађевинске парцеле, дозвољена је изградња објеката са више од три стамбене јединице.

Општа стамбена зона уведена је као посебна подврста породичног становања средњих густина, имајући у виду постојећу изграђену структуру, у којој су већ заступљени објекти нижих спратности, до П+1+Пк, са више од три стамбене јединице.

Постојећа планиметрија грађевинских блокова у највећем делу простора се задржава, уз корекције регулационих ширина појединих улица. Преиспитане су локације и границе комплекса јавних намена. Планирана је корекција и проширење границе комплекса Основне школе „Кизур Иштван“, ради обезбеђивања простора за даљи развој и унапређење школског комплекса, као и обезбеђивања адекватног колског приступа његовом дворишном делу.

За уклањање су планирани објекти који нису у складу са планираном наменом, као и објекти који се налазе унутар планираних регулација улица.

Диспозиција нових објеката утврђена је у односу на регулационе линије улица. Новопланирани објекти већим делом се лоцирају ободом блокова, у оквиру утврђеног простора за грађење, са

циљем формирања унутрашњих дворишта намењених заједничком коришћењу станара, у оквиру којих се могу планирати дејча игралишта, зелене површине, инфраструктурни објекти и други пратећи садржаји.

Постојећа улична мрежа се у највећем делу задржава. У већини улица планирано је проширење регулације ради обезбеђивања потребних коридора за саобраћајну и комуналну инфраструктуру, у складу са рангом саобраћајница, планираном изградњом нових урбаних структура и предвиђеном густином становања.

Поред корекције регулације постојећих улица, у складу са ГУП-ом Суботица–Палић до 2030. године, планирана је изградња саобраћајнице првог реда од Улице Петра Лековића до Мајшанског моста, са источне стране железничке пруге, као и изградња кружног тока на раскрсници са Улицом Ватрослава Лисинског, уз реконструкцију постојећег надвожњака и доградњу новог навоза према мосту из правца Улице Петра Лековића. Планирана је и изградња кружног тока на раскрсници Улице Јована Микића и Мајшанског пута.

Оваквим саобраћајним решењем омогућило би се растерећење једне од најкритичнијих саобраћајних тачака у граду, преусмеравање дела моторног саобраћаја из централне градске зоне и обезбеђивање повољнијег протока саобраћаја у оквиру целокупне градске саобраћајне мреже.

До изградње планираног навоза према Улици Петра Лековића, саобраћај са надвожњака у правцу Улице Петра Лековића преусмеравање се преко Мајшанског пута, са западне стране железничке пруге, и Улице Ватрослава Лисинског.

ПДР-ом су за сваку наменску зону утврђени услови за паркирање.

Планом је предвиђена реконструкција и доградња постојеће комуналне инфраструктуре, у складу са условима јавних предузећа и ималаца јавних овлашћења, као и са планираним развојним капацитетима града, ради обезбеђивања услова за реализацију планираних садржаја на предметном простору.

Концепција озелењавања простора унутар границе ПДР-а усмерена је на повећање зелених површина, реконструкцију и унапређење постојећих зелених површина и њихово међусобно повезивање у систем посредством линијског зеленила. Јавне зелене површине парковског типа планиране су у блоковима 5б, 14а, 14ц, 22а и 23а.

Оваква концепција озелењавања насеља створиће услове за побољшање квалитета животне средине и урбаног микроклимата, остваривање функције активне и пасивне рекреације и побољшање амбијентално-естетских карактеристика урбаног пејсажа насеља.

### **2.2.1. Концепција уређења карактеристичних грађевинских зона или карактеристичних целина (блокова) одређених планом према морфолошким, планским, историјско–амбијенталним и другим карактеристикама -опис детаљне намене површина**

У оквиру обухваћеног простора урбанистички блокови са просторно-наменским подцелинама у оквиру истих уређују се у складу са планираном функцијом и начином коришћења простора, као неодвојиви, међуовисни, хармонично повезани и усаглашени делови целине:

#### **ЈАВНЕ ФУНКЦИЈЕ И СЛУЖБЕ**

##### **Јавне функције и службе у блоковима 5а и 7а**

Анализом постојећег стања на предметном простору евидентирани су објекти јавне намене у блоковима 5а и 7а, који се планским решењем задржавају.

У Блоку 5а налази се комплекс Основне школе „Кизур Иштван“. Планом је предвиђена могућност корекције граница и проширења постојећег комплекса школе, у циљу обезбеђивања услова за његов даљи развој и повећање капацитета.

У односу на решење утврђено Генералним урбанистичким планом и претходно важећим ПДР-ом, овим Планом коригован је простор планиран за проширење комплекса школе. Уз Улицу Арсенија Чарнојевића евидентирана је парцела у јавној својини града, преко које је могуће обезбедити колски приступ школском комплексу и његовом дворишном делу, што је била једна од основних функција проширења комплекса предвиђеног ГУП-ом. С обзиром на то да је проширење планирано ГУП-ом обухватало парцелу у приватној својини на северној страни постојећег комплекса, овим Планом је коригована граница комплекса тако да се потребан колски приступ обезбеђује преко парцеле у јавној својини града уз Улицу Арсенија Чарнојевића, без потребе за обухватањем целокупне предметне приватне парцеле проширењем школског комплекса.

У Блоку 7а, уз Змај Јовину улицу, налази се здравствена станица – амбуланта, која се задржава у постојећој намени, уз могућност доградње и надоградње у складу са условима утврђеним Планом.

На катастарској парцели бр. 2492 К.О. Стари град, у Блоку 7а, изграђен је комунални објекат – телефонска централа, који се задржава у постојећој намени, уз могућност реконструкције, доградње и надоградње у складу са условима утврђеним Планом.

Објекти у Блоку 7а налазе се у оквиру заштићене околине просторно културно-историјске целине од великог значаја „Историјско језгро Суботице“, те се све интервенције спроводе у складу са условима надлежног завода за заштиту споменика културе.

Детаљни услови за уређење и изградњу објеката и комплекса јавне намене утврђени су у тачки 2.6. „Урбанистички и други услови за изградњу објеката јавне намене“.

## **ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО**

Услови за уређење јавног зеленила дефинисани су према следећим категоријама:

- улично зеленило
- зелене површине парковског типа (у блоковима 5б, 14а, 14ц, 22а и 23а)
- озелењени тргови и скверови
- зеленило унутар комплекса јавних објеката
- зеленило унутар заједничке блоковске површине

Урбанистички услови за уређење и изградњу јавних зелених површина описани су у тачкама *2.5.2. Јавне зелене површине* и *3.8.2. Правила за изградњу и уређење јавних зелених површина*.

За уређење јавних зелених површина парковског типа у блоковима 5б, 14а, 14ц, 22а и 23а обавезна је израда урбанистичког пројекта.

## **ЗОНА СТАНОВАЊА**

### **Вишепородични стамбени објекти (великих и средњих густина) и заједничке блоковске површине у блоковима 1а, 6а и 13а**

**Блокови 1а, 6а и 13а** представљају у највећој мери формиране просторне целине, са изграђеним слободностојећим вишепородичним стамбеним објектима и објектима у ламелама, који се планским решењем задржавају. Објекти су изграђени у оквиру заједничких блоковских површина у режиму јавног коришћења.

У овим блоковима планирани су изградња и уређење недостајућих пратећих садржаја становања, и то паркинг-простора и зелених површина јавне намене.

У **Блоку 1а**, уз Алеју маршала Тита, изграђена су четири слободностојећа вишепородична стамбена објекта спратности од П+3 до П+4. На објекту у Алеји маршала Тита бр. 10 извршена је доградња поткровне етаже са дуплекс становима, тако да је коначна спратност објекта П+4+Пк.

У **Блоку 6а**, на к.п. бр. 2581/2 К.О. Стари град, изграђен је слободностојећи вишепородични стамбени објект спратности П+4, окружен заједничком блоковском површином. Предметна парцела налази се у оквиру заштићене околине просторно-културно-историјске целине. Сви радови на наведеној парцели и објекту изводе се у складу са претходно прибављеним условима надлежног завода за заштиту споменика културе.

У **Блоку 13а**, уз Алеју маршала Тита, изграђена су два слободностојећа вишепородична стамбена објекта спратности П+10+Пк. Овај простор представља реализовано вишепородично становање великих густина и планским решењем се задржава.

На основу претходног Плана детаљне регулације израђен је Урбанистички пројекат (бр. 299-24/20) за уређење јавне површине на к.п. бр. 1763/5 К.О. Стари град, око постојећих вишепородичних стамбених објеката, изградњу приступног пута ка заједничкој блоковској површини и изградњу шест гаража, чиме су створени услови за реализацију планског решења. На основу наведеног Урбанистичког пројекта извршена је парцелација, при чему су формиране грађевинске парцеле намењене изградњи гаража.

Даље уређење простора у блоковима 1а, 6а и 13а усмерава се на реализацију недостајућих пратећих садржаја становања, првенствено паркинг-простора, дејчјих игралишта, уређених зелених површина и инфраструктурних објеката. Уређење заједничких блоковских површина у блоковима 1а и 13а спроводиће се на основу урбанистичког пројекта.

Постојеће лимене и дрвене гараже у блоковима 1а и 13а планиране су за уклањање, у складу са Планом за постављање монтажних гаража на јавним путевима и другим површинама на територији Града Суботице („Службени лист Града Суботице“, бр. 35/24).

Дозвољене интервенције на постојећим вишепородичним стамбеним објектима вршиће се у складу са условима прописаним у тачки 3.3. *Услови за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката који се задржавају планским решењем и правила за објекте који су планирани за рушење.*

### **Вишепородично становање средњих густина**

Вишепородично становање средњих густина планирано је у деловима блокова 3, 5е, 10, 11, 12, 14б, 17, 19, 20 и 23б, као и у блоковима 5д, 9, 13б, 15а, 16, 18, 21, 22б и 29.

Последњих десетак година започет је процес замене породичних стамбених објеката вишепородичним, у складу са ранијим планским решењима.

Реч је о простору који тангира центар града и у којем су заступљени објекти који по својој намени и типологији нису у складу са наменом дефинисаном ГУП-ом Суботица–Палић до 2030. године. Стога је овај простор предмет урбанистичког репланирања, са циљем регенерације и његовог укључивања у савремено урбано ткиво, заснованог на принципима одрживог развоја и рационалнијег коришћења грађевинског земљишта, кроз постепену трансформацију постојећег породичног становања у вишепородично.

Изградња на овом простору предвиђена је као поступна, са циљем потпуне регенерације и реконструкције урбаних физичких структура и побољшања саобраћајне мреже, уз уважавање наслеђене урбане матрице, ради јачања урбаног идентитета овог дела града, очувања и унапређења културних вредности и побољшања квалитета животне средине.

На основу Студије становања, израђене за потребе Генералног урбанистичког плана Суботица–Палић до 2030. године, површине намењене вишепородичном становању смањене су за 2,1 ha у односу на претходни ПДР.

Овим ПДР-ом блокови 2, 4 и 6б, као и делови блокова 1б, 3, 5е, 7б и 10, намењени су општој стамбеној зони са два типа становања, са максималном спратношћу објеката до П+1+Пк.

Делови блокова 1б, 3, 5е, 7б, 20, 23б, 24, као и блокови 8, 25, 30, 31, намењени су мешовитом становању, са максималном спратношћу објеката до П+2+Пк(Пс).

У претходном периоду у појединим деловима блокова изграђени су вишепородични објекти на основу важећег ПДР-а. У блоковима 3, 14б, 15а, 17, 21, 23б и 29 тренутно је у изградњи седам вишепородичних стамбених објеката.

Планирани објекти предвиђени су за изградњу дуж коригованих регулација улица, по принципу ивичне градње, у складу са графичким прилогом бр. 5а.

Намена планираних објеката је вишепородично становање, становање са пословањем и пословање. Неизграђени делови грађевинских парцела уређују се као заједнички простори станара, са приступним саобраћајницама, паркинг просторима, зеленим површинама и дечјим игралиштима.

Спратност планираних објеката утврђена је у складу са планским документима вишег реда, уз уважавање карактеристика непосредног окружења и урбанистичких параметара за сваки блок појединачно, како је приказано на графичком прилогу бр. 5а.

Планиране спратности крећу се од П+2+Пк(Пс) до П+5+Пк(Пс), при чему је највећа спратност П+5+Пк(Пс) искључиво планирана уз Улицу Петра Лековића (продужетак планираног булевара).

Формирање грађевинских парцела и изградња објеката вршиће се у складу са условима дефинисаним правилима грађења за зону вишепородичног становања средњих густина.

### **Део блока 3**

У делу Блока 3 планирана је изградња угаоног вишепородичног стамбеног објекта на углу улица Арсенија Чарнојевића и Милоша Обилића. Ради формирања грађевинске парцеле неопходно је извршити припајање катастарских парцела бр. 2596/2, 2596/1 и 2595 К.О. Стари град. Изградња објекта вршиће се на основу правила грађења прописаних овим планом.

### **Део блока 5е**

У Блоку 5е сви планирани вишепородични стамбени објекти изграђени су и приведени намени у складу са претходним планским документом. Преостала је реализација вишепородичног стамбеног објекта на к.п. бр. 2578 и 2579 К.О. Стари град, ради чега је потребно извршити укрупњавање наведених парцела. Планирана максимална спратност објекта је П+4+Пк(Пс).

### **Блок 5д**

У Блоку 5д већина планираних вишепородичних стамбених објеката реализована је у складу са претходним планским документом. На преосталим неизграђеним површинама планира се изградња вишепородичних стамбених објеката максималне спратности П+4+Пк(Пс). Нове објекте интерполирати у постојећу урбану структуру тако да се њима рубно формирају и затварају улични фронтови, уз надовезивање на постојеће вишепородичне стамбене објекте.

### **Блок 9**

У делу Блока 9 уз Сталаћку улицу изграђени су вишепородични стамбени објекти, док се у делу блока уз Улицу Милоша Обилића планира изградња вишепородичних стамбених објеката максималне спратности П+3. Планирану изградњу потребно је реализовати изградњом два угаона објекта. За изградњу једног угаоног објекта потребно је објединити катастарске парцеле бр. 2000 и 2001 К.О. Стари град, а за изградњу другог катастарске парцеле бр. 1998, 1999 и 2006/1 К.О. Стари град. Све наведене катастарске парцеле могу се објединити и реализовати као јединствен грађевински комплекс.

### Део блока 10

У делу Блока 10 уз Мајшански пут и Улицу Ватрослава Лисинског планира се изградња вишепородичних стамбених објеката максималне спратности П+3. За део блока према Мајшанском путу и Улици Ватрослава Лисинског дат је предлог парцелације и препарцелације.

### Део блока 11

У делу Блока 11 уз Мајшански пут и Улицу Ватрослава Лисинског планира се изградња вишепородичних стамбених објеката максималне спратности П+3, према предлогу парцелације и препарцелације утврђеном овим планом. Уколико се предметни простор реализује као јединствена грађевинска целина, предложено решење парцелације и препарцелације се не примењује, а изградња се може реализовати у оквиру алтернативног максимално дозвољеног габарита објекта, приказаног на графичком прилогу бр. 5а.

### Део блока 12

Југозападни део Блока 12 намењује се вишепородичном становању средњих густина, максималне спратности П+3. За овај део блока Планом је утврђено обавезујуће решење парцелације и препарцелације, приказано на графичком прилогу бр. 7, као и површине које је потребно уредити као слободне зелене површине у оквиру осталог грађевинског земљишта.

Планским решењем предвиђено је да ове зелене површине у унутрашњости блока формирају јединствену зелену целину са функцијом заједничког блоковског зеленила.

У циљу формирања јединствене зелене целине и унапређења просторног и амбијенталног квалитета блока, препоручује се да се у оквиру ових зелених површина не постављају ограде на међусобним границама парцела. Наведена препорука није обавезујућа приликом спровођења Плана.

### Блок 136

Блок је већим делом приведен намени вишепородичног становања. У циљу заокружења блока као просторне целине, планским решењем је на углу улица Милоша Обилића и Цара Лазара планирана изградња објекта вишепородичног становања. Ради реализације планираног објекта потребно је објединити к.п. бр. 1758 са к.п. бр. 1757/1 и 1757/3 К.О. Стари град, како би се обезбедио довољан простор за паркирање и уређење зелених површина.

### Део блока 146

У Блоку 146 изграђена су три вишепородична стамбена објекта, док је један објекат у изградњи. Планирани објекти у зони вишепородичног становања интерполирају се у постојећу структуру тако да рубно формирају и затварају уличне фронтове, надовезујући се на постојеће објекте у улицама Милоша Обилића и Цара Лазара и усклађујући се са њима.

Планирана спратност објеката креће се од П+3+Пк(Пс) до П+4+Пк(Пс), док се уз Улицу Петра Лековића, која представља продужетак планираног булевара, у складу са ГУП-ом планира максимална спратност П+5+Пк(Пс).

Ради реализације угаоног објекта на углу улица Милоша Обилића и Цара Лазара потребно је објединити катастарске парцеле бр. 1807, 1808, 1809 и 1810 К.О. Стари град.

Ради реализације угаоног објекта на углу улица Цара Лазара и Петра Лековића потребно је објединити катастарске парцеле бр. 1802, 1804, 1816/1 и 1817/3 К.О. Стари град.

Делови објекта спратности П+4+Пк (Пс) на катастарским парцелама бр. 1804 и 1807 К.О. Стари град могу се извести највише до висине слемена постојећег објекта изграђеног на катастарској парцели бр. 1805/1 К.О. Стари град.

### **Блок 15а**

С обзиром на то да је са објекта на к.п. бр. 1912 К.О. Стари град у међувремену укинута заштита који је био утврђен претходним планом, као и да предметни објекат својим положајем и габаритом представља непримерен елемент у просторној структури Блока 15а и нарушава планирану регулацију и континуитет формираног уличног фронта, овим планом прописује се обавеза спајања к.п. бр. 1912 и 1913 К.О. Стари град, ради формирања грађевинске парцеле којом се стварају услови за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, у складу са графичким прилогом број 5а.

По реализацији планиране изградње у Блоку 15а, привођењу блока планираној намени и издвајању јавне површине за продужетак Улице Петра Лековића, део Улице Тамишке који је, према графичком прилогу број 5, планиран без коловозне површине, односно део који се повезује са Улицом Боре Станковића, намењује се пешачкој површини. До реализације наведеног планског решења, овај део Улице Тамишке користиће се као колска саобраћајна површина.

Ради реализације угаоног објекта на углу Улице Арсенија Чарнојевића и планираног булеvara потребно је објединити катастарске парцеле бр. 1905, 1906, 1907, 1915 и 1916 К.О. Стари град.

### **Блок 16**

Представља изграђену урбанистичку целину вишепородичног становања, која се овим Планом задржава.

### **Део блока 17**

У Блоку 17 изграђен је један вишепородични стамбени објекат, док је један објекат у изградњи. Дуж коригованих регулационих линија улица планирана је изградња вишепородичних стамбених објеката по принципу ивичне градње, у складу са правилима грађења утврђеним овим планом. За овај део блока Планом је дат предлог парцелације и препарцелације.

У средишњем делу блока 17, на простору који обухвата катастарске парцеле бр. 1976, 1977, 1978, 1989/1, 1989/2 и 1990 К.О. Стари град, обавезно је спајање наведених парцела. Након спајања парцела, дозвољава се максимални индекс заузетости од 50%.

### **Блок 18**

У Блоку 18 изграђена су два вишепородична стамбена објекта, док је у преосталом делу блока планирана изградња вишепородичних стамбених објеката по принципу ивичне градње, у складу са правилима грађења утврђеним овим Планом. За овај део блока Планом је дат предлог парцелације и препарцелације.

### **Део блока 19**

Југозападни део Блока 19 намењује се вишепородичном становању средњих густина, спратности од П+3 до П+4+Пк(Пс).

За овај део блока Планом је утврђено обавезујуће решење парцелације и препарцелације, приказано на графичком прилогу бр. 7., као и површине које је потребно уредити као слободне зелене површине у оквиру осталог грађевинског земљишта.

Планским решењем предвиђено је да ове зелене површине у унутрашњости блока формирају јединствену зелену целину са функцијом заједничког блоковског зеленила.

У циљу формирања јединствене зелене целине и унапређења просторног и амбијенталног квалитета блока, препоручује се да се у оквиру ових зелених површина не постављају ограде на међусобним границама парцела. Наведена препорука није обавезујућа приликом спровођења Плана.

### **Део блока 20**

У делу блока 20, уз улице Арсенија Чарнојевића и Отона Кучере, планирана је изградња вишепородичних стамбених објеката, у складу са правилима грађења утврђеним овим планом. За предметни простор Планом је дат предлог парцелације и препарцелације.

### **Блок 21**

У Блоку 21 изграђен је један вишепородични стамбени објекат, док је један објекат у изградњи. Дуж коригованих регулационих линија улица планирана је изградња вишепородичних стамбених објеката по принципу ивичне градње, у складу са правилима грађења утврђеним овим планом. За овај део блока Планом је дат предлог парцелације и препарцелације.

Због специфичног облика и положаја постојећег вишепородичног објекта на к.п. бр. 1900 К.О. Стари град, којим је формиран забатни зид дужине око 50 m према суседним парцелама, реализација планског решења условљена је формирањем јединствене грађевинске парцеле обједињавањем к.п. бр. 1897, 1898, 1899, 1922 и 1923 К.О. Стари град, ради изградње вишепородичног стамбеног објекта чијим ће се обликовањем и положајем у простору умањити негативан просторни и визуелни утицај постојећег забатног зида. За преостали део Блока 21 дат је предлог парцелације и препарцелације.

Делови објеката спратности П+4 на катастарској парцели бр. 1899 К.О. Стари град могу се извести највише до висине слемена постојећег објекта изграђеног на катастарској парцели бр. 1900 К.О. Стари град.

У централном делу блока планирана је интерна приступна саобраћајница којом се остварује веза са постојећом слепом улицом Тамишком, са планираним паркинг-површинама, ради обезбеђивања колског приступа планираним вишепородичним стамбеним објектима и растерећења саобраћаја на улицама које окружују блок.

### **Блок 226**

У јужном делу Блока 226 изграђен је вишепородични стамбени објекат, док се преостали део блока намењује изградњи вишепородичних стамбених објеката. Реализација планиране изградње вршиће се непосредном применом правила грађења утврђених овим Планом.

Због положаја постојећег угаоног вишепородичног стамбеног објекта на катастарској парцели бр. 1956 К.О. Стари град, којим су формирана два забатна зида према суседним катастарским парцелама бр. 1958 и 1968 К.О. Стари град, планирани објекти на наведеним суседним парцелама

морају се надовезати на постојећи објекат. Планирани објекти који се надовезују на постојећи објекат могу се извести највише до висине слемена постојећег објекта изграђеног на катастарској парцели бр. 1956 К.О. Стари град.

### **Део блока 236**

У Блоку 236 изграђен је један вишепородични стамбени објекат. Вишепородичном становању намењују се и простор на углу улица Ватрослава Лисинског и Стерије Поповића, као и простор на углу улица Боре Станковића и Паје Маргановића.

Планирани вишепородични стамбени објекти су спратности од П+3 до П+4+Пк (Пс).

Планирана изградња на углу улица Боре Станковића и Паје Маргановића може се реализовати изградњом два објекта. За реализацију првог објекта потребно је објединити катастарске парцеле бр. 1051/2, 1052, 1053, 1054, 1055 и 1056 К.О. Стари град, док је за реализацију другог објекта потребно објединити катастарске парцеле бр. 1049, 1050 и 1051/1 К.О. Стари град. Све наведене катастарске парцеле могу се објединити и реализовати као јединствен грађевински комплекс.

### **Блок 29**

У Блоку 29 изграђено је седам вишепородичних стамбених објеката, док је један објекат у изградњи. Планирани вишепородични стамбени објекти интерполирају се у постојећу структуру блока, тако да рубном изградњом формирају и употпуњују уличне фронтове у улицама Стерије Поповића и Огњена Прице, надовезујући се на постојеће објекте и усклађујући се са њима.

За делове блока Планом је дат предлог парцелације и препарцелације, као и површине које је потребно уредити као слободне зелене површине у оквиру осталог грађевинског земљишта. Планским решењем предложено је формирање континуиране зелене површине у унутрашњости блока, у функцији заједничког блоковског зеленила.

### **Мешовито становање (блокови 8, 25, 30, 31 и делови блокова 16, 3, 5е, 76, 20, 236 и 24)**

У циљу обезбеђивања просторног и функционалног прелаза између различитих урбанистичких целина које окружују предметно подручје — заштићене околине просторно културно-историјске целине од великог значаја „Историјско језгро Суботице“, просторне културно-историјске целине „Улица цара Лазара“ и дела Целовечке улице са јужне и југозападне стране, зоне вишепородичног становања великих густина са западне стране, комплекса основне школе и зоне породичног становања са северне стране — утврђени су простори намењени мешовитом становању, у оквиру којих је омогућена изградња објеката породичног и вишепородичног становања, максималне спратности П+2+Пк (Пс).

Нове објекте у овој зони градити у складу са правилима грађења утврђеним овим Планом за зону мешовитог становања.

Делови блокова 16, 3, 5е и 76 намењени су мешовитом становању као прелазна зона према простору заштићене околине просторно културно-историјских целина и простору за који су утврђени посебни услови заштите.

**Блок 8** намењен је мешовитом становању имајући у виду непосредну близину комплекса основне школе, као и потребу за формирањем просторног и функционалног прелаза између комплекса јавне намене и стамбених зона већих густина. Оваквим планским решењем обезбеђује се

контролисана трансформација постојеће структуре и умеренија вертикална регулација у непосредном окружењу школе.

**Део блока 20 и блок 30** намењени су мешовитом становању као прелаз према зони породичног становања која се на предметни простор надовезује са северне стране.

**Блокови 31 и 25, као и делови блокова 23б и 24**, намењени су мешовитом становању у циљу обезбеђивања просторног и функционалног континуитета са планским решењем утврђеним Планом генералне регулације XIII.

**Општа стамбена зона са два типа становања (блокови 2, 4, 6б и делови блокова 1б, 3, 5е, 7б и 10)**

Део простора намењеног општој стамбеној зони са два типа становања налази се унутар заштићене околине просторне културно-историјске целине од великог значаја „Историјско језгро Суботице“ (делови блокова 2, 4, 6б, 7б и 10), као и у оквиру просторне културно-историјске целине „Улица цара Лазара“ (делови блокова 1б и 2). Део Целовечке улице налази се у непосредном окружењу заштићене околине историјског језгра и просторне културно-историјске целине „Улица цара Лазара“ (део блока 2).

Изван наведених зона заштите, општа стамбена зона са два типа становања планирана је и у делу блока 3, блоку 5е, као и у деловима блокова 4 и 10 који се налазе ван подручја заштите.

За потребе израде овог плана прибављени су Претходни услови и мишљење Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица бр. 1153-2/12 од 02.07.2026. године.

Наведени блокови намењени су општој стамбеној зони са два типа стамбене изградње (породично и вишепородично становање), за коју су ПДР-ом утврђена посебна правила грађења.

Максимална спратност објеката у овој зони је П+1+Пк. У деловима зоне обухваћеним режимима заштите, као и у делу Целовечке улице за који су условима Завода утврђене посебне мере, максимална спратност условљена је и обавезним висинским усклађивањем са постојећим објектима са споменичним својствима.

ПДР-ом је планирано очување затечене историјске урбане матрице, карактеристичне регулације Улице цара Лазара и Змај Јовине улице, постојећих регулационих и грађевинских линија, вертикалне регулације објеката и постојеће парцелације

Објекти са споменичним вредностима, утврђени приложеном валоризацијом, задржавају се и штите у складу са утврђеним мерама заштите.

Планским решењем предвиђено је очување ивичне блоковске изградње и формирање континуалног уличног фронта, надовезивањем новопланираних објеката на постојеће објекте који се задржавају у складу са приложеном валоризацијом, на начин којим се у унутрашњости блокова формирају дворишта.

Унутрашња дворишта представљају саставни део наслеђене блоковске структуре и планским решењем се чува њихов карактер, уз очување вредних аутентичних дворишних објеката.

Вишепородични стамбени објекат на к.п. бр. 2095 К.О. Стари град у блоку 10 валоризован је као објекат под претходном заштитом. Имајући у виду спратност наведеног објекта, предметна парцела је планским решењем сврстана у општу стамбену зону са два типа становања. Све интервенције на објекту врше се на основу претходно прибављених услова надлежног завода за заштиту споменика културе.

Интерполирани објекти морају својим положајем, габаритом, диспозицијом, пропорцијама, типом градње и наменом бити усклађени са карактером и амбијенталним вредностима простора, уз савремени архитектонски израз који одражава време у коме настају.

Интерполацију је потребно вршити уз поштовање вертикалне регулације суседних објеката са споменичним својствима (висина поткровног венца и слемена), а уколико таквих објеката нема непосредно уз предметну локацију, вертикалну регулацију новог објекта утврдити у односу на најближе објекте са споменичним вредностима у улици или блоку.

Намена планираних објеката може бити стамбена, стамбено-пословна, пословна или јавна, у складу са особеностима простора.

Изградња објеката у овој зони вршиће се у складу са правилима грађења за општу стамбену зону са два типа становања утврђеним овим Планом.

Све интервенције у оквиру заштићене околине просторно културно-историјске целине од великог значаја „Историјско језгро Суботице“, просторне културно-историјске целине „Улица цара Лазара“ и дела Целовечке улице за који су утврђене посебне мере заштите, као и на објектима са споменичним вредностима и објектима под претходном заштитом, вршиће се на основу претходно прибављених услова за предузимање мера техничке заштите које издаје Међуопштински завод за заштиту споменика културе Суботица, а који се прибављају пре приступања изради идејног решења.

#### **Породично становање средњих густина (блок 28 и део блока 27)**

Наведени блокови намењени су породичном становању средњих густина. За изградњу и уређење ових простора примењују се правила уређења и грађења утврђена овим Планом.

### **РАДНЕ И ПОСЛОВНЕ ЗОНЕ**

#### **Пословно-комерцијални садржаји (блок 15б и делови блокова 16, 10, 11, 12, 14б, 17, 19, 20, 24 и 27)**

Блок 15б, делови блокова 16, 14б, 17, 20 и 27, као и источни делови блокова 10, 11, 12, 19 и 24, уз железничку пругу Суботица–државна граница (Келебија), намењују се пословно-комерцијалним садржајима. Реализација планираних садржаја вршиће се на основу урбанистичког пројекта, израђеног у складу са правилима уређења и грађења утврђеним овим Планом.

Изузетно, у блоку 1б, планиране интервенције на постојећем објекту на катастарској парцели бр. 2636/1 К.О. Стари град спроводе се непосредно на основу овог Плана, издавањем локацијских

услова, с обзиром на то да је објекат валоризован као објекат од посебне вредности, а у складу са условима надлежног завода за заштиту споменика културе.

У блоку 12, на катастарским парцелама бр. 2052 и 2053 К.О. Стари град, налази се објекат „Млин“, Мајшански пут 35, који је под претходном заштитом. Сви радови на наведеним парцелама и објектима изводе се у складу са претходно прибављеним условима надлежног завода за заштиту споменика културе.

**Блок 27-** Због атрактивног положаја уз планирану саобраћајницу првог реда и планирани кружни ток, потребно је искористити развојне потенцијале овог простора и планирати садржаје који ће допринети формирању препознатљивог пословно-комерцијалног центра и привлачењу већег броја корисника.

У оквиру Блока 27 обавезно је одредити најмање 8.000 m<sup>2</sup> површине земљишта за пословно-комерцијалну намену. Преостали део блока може се реализовати као простор мешовите намене – становања са учешћем пословања, при чему пословно-комерцијални садржаји морају чинити најмање 20% укупно планиране надземне бруто развијене грађевинске површине у оквиру тог дела блока.

На графичком прилогу Плана дат је принципијелни приказ могуће организације простора Блока 27, са приказом минималне површине земљишта коју је обавезно одредити за пословно-комерцијалну намену. Приказано решење има карактер смернице и не представља обавезујућу просторну диспозицију намена. Дозвољена је другачија организација и распоред намена у оквиру Блока 27, уз обавезно поштовање минималних површина и учешћа намена утврђених овим Планом.

За простор Блока 27 обавезна је израда Урбанистичког пројекта, којим се, у складу са условима и параметрима утврђеним овим Планом, дефинишу просторна организација, парцелација, распоред намена, фазност реализације, саобраћајно решење, уређење заједничких, слободних и зелених површина, као и услови архитектонског обликовања.

### **МЕШОВИТА НАМЕНА – СТАНОВАЊЕ СА УЧЕШЋЕМ ПОСЛОВАЊА (блок 27)**

Након одређивања најмање 8.000 m<sup>2</sup> површине земљишта за реализацију пословно-комерцијалних садржаја на нивоу Блока 27, преостали део блока може се реализовати као простор мешовите намене – становања са учешћем пословања, при чему пословно-комерцијални садржаји морају чинити најмање 20% укупно планиране надземне бруто развијене грађевинске површине у оквиру тог дела блока.

Део Блока 27 где је планирана мешовита намена- становање са учешћем пословања може се уредити као грађевински комплекс који представља функционалну и обликовну целину састављену од више међусобно повезаних грађевинских парцела различите намене, са заједничким садржајима и површинама.

У оквиру комплекса дозвољава се реализација кондоминијума као облика организовања становања са заједничким садржајима и уређеним зеленим и слободним површинама. Поред стамбених садржаја, у оквиру комплекса могу се планирати пословни, комерцијални, услужни,

спортско-рекреативни и други компатибилни садржаји који доприносе квалитету становања и формирању функционалне урбане целине.

Предлаже се да се објекти организују око заједничке зелене и слободне површине, са којом чине функционалну и просторну целину.

Планирана спратност је у распону од П+2+Пк (Пс) до П+6, у зависности од положаја објекта у оквиру блока. Виша спратност планира се уз Мајшански пут и уз део зоне пословно-комерцијалних садржаја оријентисаног према отвореном простору планираног кружног тока, док се према постојећем породичном становању предвиђа постепено смањење спратности ради обезбеђивања адекватне просторне транзиције.

Урбанистичким пројектом дефинисаће се тачан распоред спратности и габарита објеката, као и просторна организација комплекса.

У случају реализације простора као комплекса мешовите намене становања са учешћем пословања, максимални индекс заузетости на нивоу комплекса износи 40%, а максимални индекс изграђености 2,6.

Минимално 20% површине комплекса обезбедити као зелене површине. У случају изградње интензивних зелених кровова (кровних вртова са садњом високог и жбунастог растиња) изнад нестамбених делова објеката, подземних и полуукопаних гаража, њихова површина може се урачунати у прописани минимални проценат зелених површина комплекса.

Смештај возила за стамбене, стамбено-пословне и пословне објекте решавати у оквиру комплекса, изван површина јавног пута, изградњом паркинга и/или гаража, и то:

- једно паркинг или гаражно место по стамбеној јединици;
- једно паркинг или гаражно место по локалу површине до 70 m<sup>2</sup>;
- једно паркинг или гаражно место на сваких 70 m<sup>2</sup> пословног простора
- За намене компатибилне становању, потребан број паркинг места обезбедити у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, бр. 22/2015).

На паркинг површинама обавезно је обезбедити садњу високог растиња, и то најмање једно стабло на сваких 50 m<sup>2</sup> паркинг површине, односно по једно стабло на четири паркинг места, пожељно у зони њиховог сучељавања.

Приликом пројектовања комплекса потребно је посебну пажњу посветити формирању препознатљивог амбијента и идентитета простора. Дозвољава се фазна реализација комплекса, при чему свака фаза мора представљати функционалну целину.

За све урбанистичке параметре и услове који нису посебно утврђени у овом одељку, укључујући услове за образовање грађевинске парцеле, намену етажа вишепородичних стамбених и стамбено-пословних објеката, утврђивање коте приземља, најмању дозвољену међусобну удаљеност објеката и услове за постављање отвора на фасади, примењују се правила грађења дефинисана за зону вишепородичног становања.

### **Зона производње и привреде (Блок 26)**

Блок 26 намењује се производњи и привреди. За овај простор обавезна је даља разрада изразом урбанистичког пројекта, у складу са следећим урбанистичким параметрима:

-Максимални индекс заузетости износи 50%.

-Минимална површина грађевинске парцеле за изградњу објеката у оквиру производне зоне износи 1.000 m<sup>2</sup>, док се максимална површина парцеле не условљава.

-Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле износи 20 m.

-У оквиру производне зоне дозвољена је изградња производних објеката различитог спектра привредних делатности, укључујући производњу, производно занатство, складиштење, робно-транспортне, сервисне и друге компатибилне делатности.

-Поред производних, складишних и робно-транспортних делатности, у оквиру зоне могу се планирати и пословни садржаји, чије учешће може износити највише 50% укупно планиране надземне бруто развијене грађевинске површине парцеле, односно комплекса.

-У зони производње није дозвољена изградња самосталних стамбених објеката. Становање је изузетно дозвољено у оквиру пословно-стамбеног објекта, и то највише две стамбене јединице за потребе власника или корисника комплекса. Стамбени простор мора се реализовати истовремено са пословним садржајима или након њихове изградње и не може заузимати више од 30% укупне бруто развијене грађевинске површине пословно-стамбеног објекта.

-Уобичајена спратност производних, сервисних и складишних објеката је П, са чистом висином која се утврђује у складу са технолошким захтевима, по правилу од 4 до 6 m. Максимална дозвољена спратност производних објеката и објеката мале привреде је П+1, а изузетно може бити и већа уколико то захтева технологија производног процеса. Максимална спратност пословно-административних објеката је П+2+Пк, док је максимална спратност складишних објеката П, осим у случају када технолошки захтеви условљавају другачије решење.

-Објекти могу имати подрумске или сутеренске етаже, уколико не постоје ограничења геотехничке и хидротехничке природе.

-Минимално учешће зелених површина у оквиру грађевинске парцеле износи:

- 20% за парцеле површине до 1 ha без паркинга
- 25% за парцеле површине веће од 1 ha без паркинга

-За сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колски и пешачки приступ. Минимална ширина колског приступа парцели износи 5,0 m, са минималним унутрашњим радијусом кривине од 8,0 m. Минимална ширина пешачког приступа износи 1,5 m.

-Паркирање за кориснике објеката решавати у оквиру припадајуће грађевинске парцеле, у складу са условима прикључења на јавну саобраћајну површину.

-За производне, магацинске, складишне и индустријске објекте потребно је обезбедити најмање једно паркинг место на 200 m<sup>2</sup> корисне површине.

-За пословне и административне објекте потребно је обезбедити најмање једно паркинг или гаражно место на 70 m<sup>2</sup> корисне површине, у оквиру грађевинске парцеле и изван површине јавног пута.

-Смештај камиона и радних машина за утовар и истовар, укључујући виљушкаре и друга возила неопходна за обављање планиране делатности, решавати искључиво у оквиру припадајуће грађевинске парцеле, у складу са организацијом и уређењем комплекса.

-Грађевинске линије дефинисаће се Урбанистичким пројектом, у складу са регулационим линијама, технолошким захтевима и организацијом комплекса.

### **Верски комплекс (блок 5ц)**

На к.п. бр. 2536 и 2537 К.О. Стари град формиран је комплекс Христове јеванђеоске цркве, који се задржава планским решењем.

Висина верског објекта утврђује се у складу са верским канонима. Поред верског објекта, у оквиру комплекса дозвољена је изградња пратећих садржаја у функцији основне намене, као што су црквени уред (канцеларије и учионице за веронауку), простор за продају свећа и црквених календара, станови и апартмани и други сродни садржаји, максималне спратности П+1+Пк.

Максимални индекс заузетости комплекса износи 40%.

Потребан број паркинг места обезбедити у оквиру сопствене парцеле, односно комплекса.

Комплекс се може оградити оградом максималне висине 1,80 m.

Реализација пратећих садржаја у оквиру комплекса вршиће се директним спровођењем Плана, на основу локацијских услова.

**Грађење објеката у зони породичног становања, општој стамбеној зони са два типа становања, зони мешовитог становања и зони вишепородичног становања врши се непосредно на основу правила уређења и грађења утврђених овим ПДР-ом.**

**За остале просторе у обухвату Плана, односно за мешовиту зону становања са учешћем пословања, комерцијалне зоне и зону производње и привреде, прописује се обавезна даља разрада простора израдом урбанистичког пројекта, у складу са условима и урбанистичким параметрима утврђеним овим ПДР-ом.**

### **2.2.2. КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ**

Претежне намене су преовлађујуће намене, односно заузимају преко 50% простора (блока или зоне). У оквиру одређене намене могу се наћи и друге компатибилне намене у функцији основне намене као допунске или пратеће или као самосталне.

Принцип организације намена на подручју Плана мора да буде такав да се у оквиру исте просторне целине не могу наћи намене које једна другу угрожавају својим функционисањем.

Објекат компатибилне намене може се градити на површинама друге претежне намене.

**Приликом изградње објеката компатибилне намене у оквиру друге претежне намене не могу се примењивати Урбанистички параметри већи од дозвољених на површинама унутар зоне претежне намене.**

Компатибилне намене становању су:

- спорт и рекреација
- верски објекти
- објекти јавне намене
- вишеспратне гараже, у зони вишепородичног становања и пословања.

#### **• Спорт и рекреација као компатибилна намена**

У случају изградње објеката или комплекса намењених спорту и рекреацији, са пратећим садржајима, обавезна је даља разрада простора израдом урбанистичког пројекта. Приликом израде урбанистичког пројекта за изградњу објеката и комплекса спорта и рекреације морају се поштовати следећи параметри:

- максимални индекс заузетости парцеле износи 40%, при чему се у индекс заузетости не урачунавају отворени спортски терени;
- укупан индекс заузетости, рачунајући објекте и отворене спортске терене, износи максимално 60%;
- максимална спратност објеката је П+2;
- минимална површина грађевинске парцеле износи 1.000 m<sup>2</sup>, а минимална ширина уличног фронта 20,0 m.

Паркинг простор за кориснике објеката, по правилу, решавати у оквиру припадајуће грађевинске парцеле, у складу са условима прикључења на јавну саобраћајну површину.

За пословне објекте, банке и административне установе обезбедити најмање једно паркинг или гаражно место на 70 m<sup>2</sup> корисног простора, у оквиру грађевинске парцеле и изван површине јавног пута.

За трговину на мало обезбедити најмање једно паркинг место на 100 m<sup>2</sup> корисног простора.

За комерцијалне и трговачке објекте већег капацитета обезбедити најмање једно паркинг место на 200 m<sup>2</sup> корисног простора.

Смештај камиона и радних машина за утовар и истовар, неопходних за обављање планиране делатности, решавати искључиво у оквиру припадајуће грађевинске парцеле, у складу са организацијом и уређењем парцеле.

#### **• Верски објекат као компатибилна намена**

-За евентуалну изградњу нових верских објеката као компатибилне намене у зони становања обавезна је израда Урбанистичког пројекта, при чему је потребно у погледу положаја, оријентације, пропорција верски објекат усагласити са верским канонима цркве.

-Приликом израде УП утврдиће се тачан положај објекта на парцели тј. удаљеност ГЛ. од РГЛ, с тим да је индекс заузетости максимално 40 %.

-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.

-Минимална величина парцеле је 1000 м<sup>2</sup>

-Минимални проценат зелених површина 40%

-Парцелу - комплекс цркве оградити транспарентном оградом.

-Паркинге планирати на властитој парцели – комплексу.

### **• Вишеспратна гаража као компатибилна намена у зони вишепородичног становања и пословно-комерцијалној зони**

Унутар зоне вишепородичног становања и пословно-комерцијалне зоне дозвољена је изградња вишеспратних гаража намењених гаражирању путничких возила, при чему се делови објекта или поједине етаже гараже могу наменити пратећим комерцијалним садржајима, као што су теретане, дечје играонице, праонице возила и други сродни садржаји.

У зони вишепородичног становања вишеспратна гаража за смештај аутомобила може се градити као самостални објекат, у оквиру габарита утврђеног грађевинским линијама у односу на регулационе линије, како је приказано на графичком прилогу бр. 5а.

Приликом изградње вишеспратних гаража важе следећи услови;

– објекат, висински уклопљен у терен, може бити подземан (делом или у целости укопан) или надземан;

– максимална висина венца/слемена објекта је 12,0 m/15,5 m у односу на нулту коту

-Минимална светла висина гаражне етаже износи 2,30 m.

-Кров се планира плитак кос (до 15 степени) или раван са одговарајућим кровним покривачем;

– уколико је објекат, делом или у целости, укопан на његовом равном крову може се планирати отворена, озелењена и уређена површина. Делове објекта који су изнад тла обезбедити транспарентном оградом висине до 1,5 m.

– улазе и излазе у гаражу планирати тако да се избегне стварање конфликтних тачака саобраћајних токова;

– колске рампе за приступ гаражи планирати иза регулационе линије, са нагибом рампе, за путничка возила максимално 12% (за отворене рампе), односно 15% за затворене рампе. Праве рампе планирати са минималном ширином саобраћајне траке од 3,0 m. Уколико се планирају кружне рампе, пројектовати одговарајућа проширења у кривинама;

– у зависности од капацитета гараже неопходно је испунити све саобраћајне и противпожарне прописе, као и прописе који се односе на заштиту животне средине

За изградњу објеката –гараже обавезна је израда Урбанистичког пројекта.

Изградња и реализација вишеспратне гараже може се спроводити и у складу са Законом о јавно-приватном партнерству и концесијама („Службени гласник РС“, бр. 88/2011, 15/2016 и 104/2016).

### **Јавни објекти могу се градити унутар свих зона.**

Компатибилна намена може бити заступљена и на целој појединачној грађевинској парцели, при чему се примењују урбанистички параметри и правила грађења утврђени за претежну намену зоне, осим ако је овим Планом за конкретну компатибилну намену другачије прописано.

Пејзажно уређење, фонтане, мобилијар и урбана опрема компатибилни су са свим наменама и могу се реализовати на свим површинама.

Промена и прецизно дефинисање планираних намена у оквиру планом дефинисаних компатибилности утврдиће се Урбанистичким пројектом према процедури за потврђивање урбанистичког пројекта утврђеној Законом о планирању и изградњи.

### **● Објекти јавне намене**

У случају изградње нових комплекса објеката јавне намене неопходна је даља разрада на основу Урбанистичког пројекта којим ће се дефинисати простори за изградњу јавних објеката и детаљно утврдити услови за изградњу нових објеката, а у складу са важећим прописима и дефинисаним нормативима за одређену намену објеката.

За планиране остале објекте јавне намене који могу бити у свим облицима својине утврђују се следећи урбанистички показатељи:

| УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ | ЗОНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ |
|-------------------------|-------------------|
| ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ       | мах. 40%          |

Минимална величина парцеле за изградњу објеката јавне намене је **1000m<sup>2</sup>**.

Проценат учешћа зеленила у склопу зоне ЈАВНИХ ОБЈЕКТА и ПОВРШИНА ОД ОПШТЕГ ИНТЕРЕСА је **мин 20%**.

Сви објекти јавне намене морају се градити у складу са важећим прописима и нормативима за одговарајућу врсту објекта.

**Организација и уређење грађевинске парцеле** намењене грађењу јавних објеката првенствено је условљена планираном наменом те нормативима и прописима за изградњу јавних објеката у складу са бројем корисника.

У циљу уклапања у непосредно окружење потребно је испоштовати затечени начин постављања објеката у непосредном окружењу у односу на улични фронт.

**Организација парцеле** утврђиваће се урбанистичким пројектом, на основу утврђених правила грађења, и на основу важећих норматива и прописа за објекте одређене намене, с тим да се на парцели-комплексу морају обезбедити и услови за паркирање и гаражирање возила како запослених тако и осталих корисника такође се морају испоштовати услови за неометано кретање лица са инвалидитетом и лица смањене покретљивости.

**Спратност објекта** одређује се у зависности од непосредног окружења, постојећих објеката као и према садржајима унутар самог објекта, а може бити од П (приземље) до П+3 (приземље + три спрата).

**Кота приземља** објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта.

Кота приземља објекта не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, односно треба да је у односу на нулту коту објекта виша за мин. 15 цм. а највише 1,20 м уколико се не гради подрум или сутерен, а морају се испоштовати услови за неометано кретање старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Уколико хидротехнички услови дозвољавају у склопу објекта се може градити подрум или сутерен.

**Паркинг простор** за кориснике комплекса јавних објеката, по правилу решавати у комплексу, у складу са условима прикључка на јавну саобраћајницу.

Паркинг простор се мора уредити на парцели ван јавне површине у зависности од намене и капацитета објекта и то тако да за четири корисника буде обезбеђено једно паркинг место плус 1 паркинг или гаражно место на 70,0 м<sup>2</sup>. Од укупног броја планираних паркинг места за кориснике 10% обезбедити за паркирање возила лица са инвалидитетом. Смештај службених возила у склопу комплекса, решавати искључиво на припадајућој парцели, у складу са условима организације и уређења простора парцеле.

Заједничка гаража може бити само у склопу објекта, с тим да осим испод основног габарита објекта, габарит подземне етаже може да буде и изван габарита основног објекта и то по правилу у равни терена (или са мах издизањем до 0,5 м уколико то услови парцеле дозвољавају). Габарит подземне гараже се не урачунава у индекс изграђености.

Грађење јавних објеката из области образовања, здравства, социјалне заштите, културе, водопривреде, спорта, саобраћајне, енергетске и комуналне инфраструктуре, објеката за потребе државних органа и органа територијалне аутономије и локалне самоуправе, објеката за потребе одбране земље, као и за изградњу станова којима се решавају стамбене потребе социјално угрожених лица дозвољено је у склопу свих зона остале намене, у складу са важећим прописима за грађење објеката одређене намене.

## 2.2.3. БИЛАНС ПОВРШИНА ПЛАНИРАНОГ СТАЊА

### А) ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

| А) ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ                          | ПОВРШ<br>ИНА<br>(ha) | (%)          |
|--------------------------------------------------------|----------------------|--------------|
| САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ, СКВЕРОВИ ТРГОВИ                  | 17.47                | 31.22        |
| КОРИДОР ЖЕЛЕЗНИЦЕ                                      | 4.13                 | 7.38         |
| Јавне функције и службе:                               |                      |              |
| комплекс ОСНОВНЕ ШКОЛЕ “Кизур Иштван“ 1.32             | 1.43                 | 2.56         |
| комплекс ЗДРАВСТВЕНЕ СТАНИЦЕ 0.07                      |                      |              |
| комплекс ПТТ – Телефонска централа 0.04                |                      |              |
| <u>Јавне зелене површине парковског типа:</u>          |                      |              |
| Јавна зелена површина у блоку 5б 0.54                  | 0.78                 | 1.39         |
| Јавна зелена површина у блоку 14а 0.07                 |                      |              |
| Јавна зелена површина у блоку 14ц 0.04                 |                      |              |
| Јавна зелена површина у блоку 22а 0.04                 |                      |              |
| Јавна зелена површина у блоку 23а 0.09                 |                      |              |
| Заједничке блоковске површине у блоковима 1а, 6а и 13а | 0.95                 | 1.70         |
| УКУПНО                                                 | <b>24.76</b>         | <b>44.25</b> |

*\*Учешће јавних зелених површина у оквиру укупне површине јавних саобраћајних површина износи најмање 20%.*

## Б) ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

| Б) ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ                                         | ПОВРШИН<br>А<br>(ha) | (%)          |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------|
| Зона ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА средњих густина                              | 0.40                 | 0.71         |
| ОПШТА СТАМБЕНА ЗОНА са два типа становања                              | 3.95                 | 7.06         |
| Зона МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА                                               | 5.55                 | 9.92         |
| Зона ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА средњих густина (изграђено + у изградњи) | 14.35                | 25.65        |
| Зона ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА великих густина (изграђено)              | 0.09                 | 0.16         |
| МЕШОВИТА НАМЕНА - СТАНОВАЊЕ СА УЧЕШЋЕМ ПОСЛОВАЊА                       | 1.05                 | 1.88         |
| Заједничке блоковске зелене површине на земљишту остале намене         | 0.29                 | 0.52         |
| Надземне гараже                                                        | 0.03                 | 0.05         |
| Зона ПРОИЗВОДЊЕ И ПРИВРЕДЕ                                             | 2.15                 | 3.84         |
| Зона ПОСЛОВНО -КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА                                  | 3.19                 | 5.70         |
| ВЕРСКИ комплекс                                                        | 0.14                 | 0.25         |
| <b>УКУПНО</b>                                                          | <b>31.19</b>         | <b>55.75</b> |
| <b>УКУПНО ЈАВНО (А) + ОСТАЛО (Б)</b>                                   | <b>55.95</b>         | <b>100%</b>  |

## 2.3. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

У регулацији улица није дозвољена изградња објеката, изузев оних који спадају у саобраћајне, комуналне објекте и урбану опрему (надстрешнице јавног превоза, споменици, рекламни панои и сл.) и објеката и мреже јавне саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

Изградња планираних објеката дозвољена је унутар регулационих линија блока – односно утврђених грађевинских линија објеката према правилима уређења и грађења утврђеним Планом.

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

На основу утврђеног режима коришћења простора извршена је подела земљишта у границама Плана на:

- **ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ** које обухватају простор величине 24.76 ha
- **ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ** које обухватају простор величине 31.19ha

Планским решењем површине јавне намене повећане су са постојећих 18.15 ha на планираних 24.76 ha, услед проширења регулација улица, проширења комплекса Основне школе „Кизур Иштван“ и планирања нових јавних зелених површина.

Подела земљишта обухваћеног планом према наменским зонама са регулацијом јавних површина – улица и површина за јавне објекте од општег интереса је дефинисана на графичком прилогу бр. 5б.

### **2.4.1. Површине јавне намене**

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

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

#### **Јавне површине**

- постојеће и планиране саобраћајнице, тргови и скверови;
- заједничке блоковске површине око изграђених објеката вишепородичног становања у блоковима 1a, 6a и 13a;
- планиране јавне зелене површине парковског карактера у блоковима 5б, 14a, 14ц, 22a и 23a.

#### **Комплекси објеката јавне намене**

- комплекс Основне школе „Кизур Иштван“ у блоку 5a;
- комплекс здравствене станице у блоку 7a;
- комплекс телефонске централе у блоку 7a.

### **2.4.2. Површине за остале намене**

Остало грађевинско земљиште унутар границе Плана чини изграђено и неизграђено грађевинско земљиште које овим Планом није одређено као површина јавне намене.

Остало грађевинско земљиште обухвата површину од **31,19 ha** и намењено је:

**1. становању:**

- вишепородичном становању;
- мешовитом становању;
- општа стамбена зона са 2 типа становања,
- породичном становању;
- заједничке блоковске зелене површине на земљишту остале намене у оквиру стамбених зона
- надземним гаражама;

**2. мешовитој намени – становању са учешћем пословања;**

**3. пословању и комерцијалним функцијама;**

**4. производњи и привреди;**

**5. верским комплексима.**

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

**Јавне површине -постојеће и планиране улице**

Постојеће, кориговане и планиране регулације улица, укупне површине 17,47 ha, намењене су изградњи и реконструкцији саобраћајне и комуналне инфраструктуре. У оквиру регулација улица планира се изградња и уређење коловоза, тротоара, бициклистичких стаза и јавних зелених површина, у складу са рангом и функцијом саобраћајнице.

У регулацијама улица планирана је и изградња, реконструкција и проширење мрежа и објеката комуналне инфраструктуре — електроенергетске, електронске комуникационе, гасне, водоводне и канализационе мреже — у складу са утврђеним урбанистичким параметрима, условима надлежних институција и предузећа, као и плановима и програмима развоја инфраструктурних система.

Планираним саобраћајним и инфраструктурним решењима обезбеђују се услови за реализацију планираних садржаја у зонама становања, јавних функција, пословања и верских комплекса, у складу са планским решењима Генералног урбанистичког плана Суботица–Палић до 2030. године.

Овим Планом предвиђено је и формирање нових улица, као и корекција регулација појединих постојећих улица, у складу са планираним саобраћајним решењем.

Регулационе ширине појединих постојећих улица кориговане су у складу са планираним саобраћајним и инфраструктурним решењем, како је приказано на графичком прилогу бр. 5б.

**Списак катастарских парцела за планиране површине јавне намене -улице**

СЕП ФЕРЕНЦА- катастарска парцела број 1180/2 К.О. Стари град и делови к.п. бр.: 5318/1, 1193/1, 1193/2, 1192, 1191, 1190, 1188, 1186, 1184, 1183, 1182, 1181, 1180/1, 1150, 1149, 1148, 1147 и 5316/2 К.О. Стари град

ОГЊЕНА ПРИЦЕ- катастарска парцела број 5340, 1140/1 и 1143/2 К.О. Стари град и делови к.п. бр.:1164, 1163, 1162, 1161, 1159, 1157, 1156, 1155, 1154, 1153, 1152, 1151, 1150, 1149, 1148, 1147, 1090, 1146, 1138, 1137, 1136, 1135/2, 1135/1, 1121, 1120 и 1119 К.О. Стари град

ОТОНА КУЧЕРА - катастарска парцела број 1167 К.О. Стари град и делови к.п. бр.: 1172, 1171, 1170, 1162, 1166 и 1165 К.О. Стари град

КАРОЉА ЧИЛЕГА - катастарска парцела број 1128 и 1115/2 К.О. Стари град и делови к.п. бр.: 1121, 1122, 1123, 1124, 1130, 1132/1, 1133, 1134 и 1135/1 К.О. Стари град

СТЕРИЈЕ ПОПОВИЋА- катастарска парцела број 5372, 5374, 5336, 1034/2, 1109/1 и 1105/2 К.О. Стари град и делови к.п. бр.: 1897, 1923, 1926, 1927, 1928, 1929, 1930, 1931, 1932/2, 1932/1, 1963, 1081, 1029/3, 1029/2, 1029/1, 1030/2, 1039, 1028/1, 1082, 1099, 1102, 1104 и 1108 К.О. Стари град

ПЕТРА ЛЕКОВИЋ - катастарска парцела број 1763/7, 1799, 1798/1, 1817/4, 1817/5 и 1818/1 К.О. Стари град и делови к.п. бр.:1775/1, 1797/2, 1835 и 1834 К.О. Стари град

НОВОФОРМИРАНА УЛИЦА – продор планираног булеvara који повезује Улицу Петра Лековића и Улицу Боре Станковића, између блокова 15 и 21, односно блокова 16 и 22 катастарска парцела број 1904/2, 1905, 1906, 1916, 1917, 1946/2, 1946/1, 1947, 1944, 1955, 1956, 1952, 1954, 1971 и 1970 К.О. Стари град

БОРЕ СТАНКОВИЋА- катастарска парцела број 5375, 1073, 5376/1 и 2027 К.О. Стари град и делови к.п. бр. :1984, 1983, 1982, 1981, 1980, 1979, 1978, 1977, 1976, 1975, 1974, 1973, 1972, 2020, 2021, 2022, 2024, 2025, 2026, 2028, 953, 955, 956, 957, 958, 959, 1051/2, 1052, 1053, 1054, 1056, 1074 и 1913К.О. Стари град

МИЛОША ОБИЛИЋА- катастарска парцела број 1763/8, 5418/2, 2553/2, 5416, 5379/1, 5379/2 К.О. Стари град и делови к.п. бр.: 2636/5, 1757/1, 1758, 1809, 1810, 1813, 1826/1, 1827, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989/2, 1989/1, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1997, 2040, 2039, 2038, 2037, 2036, 2035, 2034, 2033, 2032, 2051, 2050, 2049, 2046, 2045, 2044, 2042, 2041, 2006/1, 1998, 2000, 2001, 2539/1, 2540/2, 2540/1, 2542, 2543, 2544, 2545, 2549, 2530/2, 2551, 2552, 2596/1, 2596/2, 2597, 2598, 2621 и 2622 К.О. Стари град

ТАМИШКА у блоку 21- катастарска парцела број 1935/3 К.О. Стари град и делови к.п. бр.:1926, 1925, 1924, 1923, 1922, 1921, 1919 и 1920 К.О. Стари град

КУМАНОВСКА- катастарска парцела број 5413, 2575/4, 2575/2 и 2567/2 и делови к.п. бр.: 2566, 2568, 2569, 2578, 2579 и 2586 К.О. Стари град

ЦАРА ЛАЗАРА- катастарска парцела број 5369/1 и 1805/2 К.О. Стари град и делови к.п. бр.: 2643, 1758, 1759, 1809, 1808, 1807, 1804 и 1802 К.О. Стари град

ЦЕЛОВЕЧКА- катастарска парцела број 5417 К.О. Стари град и делови к.п. бр.: 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2620, 2621, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2605, 2606, 2609, 3736 и 3735/1 К.О. Стари град

ПЛИТВИЧКА- катастарска парцела број 5339 и 1935/2 К.О. Стари град и делови к.п. бр.: 1950, 1949, 1948, 1947, 1944, 1943, 1939, 1934, 1933, 1932/1, 1099, 1098, 1097/1, 1096, 1094, 1093, 1092, 1091, 1090, 1089/1, 1089/2, 1085, 1084, 1083, 1082, 1963, 1962, 1961, 1960, 1959, 1958 и 1956 К.О. Стари град

ПАЈЕ МАРГАНОВИЋА- катастарска парцела број 5333 К.О. Стари град и делови к.п. бр.: 1051/1, 1050, 1049, 1047, 1046, 1044, 1043, 1042, 1041, 1040, 1039, 977, 965, 964, 954/1, 963/2, 963/1, 962, 961 и 960 К.О. Стари град

ИВАНА ЗАЈЦА- катастарска парцела број 5414, 258/2 и 2539/2 К.О. Стари град и делови к.п. бр.: 2001, 2002, 2518, 2519, 2521, 2522, 2524, 2525, 2526, 2527, 2505, 2504, 2581/2, 2581/1, 2528/1, 2530/1, 2534, 2536 и 2538 К.О. Стари град

БОСЕ МИЛИЋЕВИЋА- катастарска парцела број 5383 К.О. Стари град

РАТКА МИТРОВИЋА- катастарска парцела број 5378 К.О. Стари град и делови к.п. бр.: 2027, 2028, 2029, 2030 и 2032 К.О. Стари град

НОВОСАДСКА - катастарска парцела број 1815 К.О. Стари град и делови к.п. бр.: 1813, 1821 и 1822 К.О. Стари град

ВАТРОСЛАВА ЛИСИНСКОГ- катастарска парцела број 5380, 5338, 5411, 2085/2, 1079/4 К.О. Стари град и делови к.п. бр.: 2091, 2085/1, 2084, 2071, 2070, 2069, 2068, 2067, 2066, 2041, 2009, 2010, 2011, 1074, 1075, 1080, 1081, 1028/1, 1028/2, 1014, 1013, 1088, 1087, 1086, 1084, 1083, 1082, 1963, 1964, 1961, 1965, 1966, 1967, 1968, 1969, 1970, 1972, 1995, 1996, 1997, 2006/1, 2515, 2514, 2513, 2512, 2511/2 и 2511/1 К.О. Стари град

СТЕВАНА СРЕМЦА- катастарска парцела 5381 К.О. Стари град и делови к.п. бр.: 2070, 2065, 2064, 2063, 2062, 2061, 2060, 2059, 2077, 2076, 2075, 2074, 2073, 2072 и 2071 К.О. Стари град

ДЕО УЛИЦЕ ТОНЧ ГУСТАВА који се налази у обухвату плана- катастарска парцела 5334 К.О. Стари град

ДЕО УЛИЦЕ ЛАЗЕ ЛАЗАРЕВИЋА који се налази у обухвату плана- катастарска парцела 5337 К.О. Стари град

КОСТЕ РАЦИНА- катастарска парцела 5377 К.О. Стари град и делови к.п. бр.: 2040, 2016, 2017, 2018 и 2019 К.О. Стари град

АРСЕНИЈА ЧАРНОЈЕВИЋА- катастарска парцела број 5341, 2562/3, 2560/4, 2594/2, 2553/2, 1911/2, 1904/2, 1901, 1109/1, 1115/3, 5334, 5342 и 5343 К.О. Стари град и делови к.п. бр.: 1193/1, 1179, 1178, 1176, 1174, 1173, 1172, 1165, 1164, 1119, 1118, 1117, 1116, 1113, 1897, 1898, 1899, 1906, 1907, 1912, 1984, 2558, 2564, 2566, 3739/2, 3739/1, 3738, 2589/2, 2589/1, 2590, 2591, 2592, 2595, 2596/1, 1827, 1828, 1829, 1830, 1832, 1833 и 1834 К.О. Стари град

СТАЛАЋКА - катастарска парцела број 5415, 2005/2 и 2003/2 К.О. Стари град и део к.п. бр.: 2002 К.О. Стари град

АНТОНИЈА ХАЦИЋА - катастарска парцела број 5472 К.О. Стари град и делови к.п. бр.: 2589/2, 2607, 2608, 2609, 3736, 3737 и 3738 К.О. Стари град

ПЕТРА КОЧИЋА - катастарска парцела број 1058 К.О. Стари град и делови к.п. бр.: 1072, 1070, 1068, 1067, 1066, 1051/1, 1051/2 и 1052 К.О. Стари град

ЗМАЈ ЈОВИНА - катастарска парцела број 5409 и 5410 К.О. Стари град и делови к.п. бр.: 2490, 2492 и 2494 К.О. Стари град

ТАМИШКА између блокова 15а и 15б - катастарска парцела број 1914 К.О. Стари град и делови к.п. бр.: 1950, 1949, 1948, 1946/2, 1916, 1915 и 1913 К.О. Стари град

МАЈШАНСКИ ПУТ-ЗАПАДНА СТРАНА- катастарска парцела број 5382/1 и 5382/2 К.О. Стари град и делови к.п. бр.: 2504, 2501/2, 2501/1, 2500, 2499, 2088, 2087, 2086, 2097, 2098, 2057, 2077, 2079, 2080/1, 2080/2, 2081/1, 2081/2, 2082, 2083, 2085/1, 2511/1, 2510, 2509, 2507, 2506 и 2505 К.О. Стари град

МАЈШАНСКИ ПУТ-ИСТОЧНА СТРАНА- катастарска парцела број 5311/1, 5311/2, 5329/2, 914/3, 914/7, 5308/18, 5312, 463/2, 463/5, 463/6 и делови к.п. бр.: 464/4, 412/5, 413/2, 413/1, 416/1, 418/1, 419 и 421 К.О.Нови град

ДЕЛОВИ УЛИЦЕ ЈОВАНА МИКИЋА који се налазе у обухвату плана- катастарска парцела број 5314/5, 5331/1, 5331/3, 5147, 427/2, 426/2, 426/1, 425/1, 422, 423, 424, 425/2, 5314/2, 5314/3, 908, 909, 910, 911, 912, 907/2, 907/1, 905, 906, 903/2 К.О. Нови град и делови к.п. бр.: 431, 432, 427/1, 5142, 5145, 5150, 5156, 5155, 5162, 5165, 5314/4 К.О. Нови град

ЈОВАНА ЦВИЈИЋА- катастарска парцела број 5329/1, 5329/2, 914/8 и 914/4 К.О. Нови град и део к.п. бр.: 921/1 К.О. Нови град

НОВОФОРМИРАНА УЛИЦА ИЗМЕЂУ БЛОКОВА 27 И 28 – к.п. бр. 914/5, 914/12, 925/2 и делови 915/2 и 922 и део 925/1 К.О. Нови град.

### **Јавне зелене површине парковског карактера**

Јавне зелене површине парковског карактера планиране су:

- у Блоку 5б, на к.п. бр. 2548, 2546, 2541/1 и 2541/2, као и на деловима к.п. бр. 2549, 2545, 2544, 2543, 2542, 2540/1, 2540/2, 2538 и 2539/1 К.О. Стари град;
- у Блоку 14а, на деловима к.п. бр. 1820 и 1821 К.О. Стари град;
- у Блоку 14ц, на делу к.п. бр. 1827 К.О. Стари град;
- у Блоку 22а, на деловима к.п. бр. 1970, 1969 и 1968 К.О. Стари град;
- у Блоку 23а, на деловима к.п. бр. 1974, 1075 и 1072 К.О. Стари град

### **Заједничке блоковске површине**

Неизграђене слободне површине око објеката вишепородичног становања у блоковима 1а, ба и 13а представљају заједничке блоковске површине намењене колско-пешачким комуникацијама и приступима, паркирању и гаражама, просторима за игру деце, уређеним зеленим површинама, као и смештају објеката и водова комуналне и друге инфраструктуре.

Заједничке блоковске површине планиране су:

- у Блоку 1а – на к.п. бр. 2646, 2645/2, 2642/2, 2635 и делу к.п. бр. 2636/5 К.О. Стари град;
- у Блоку ба – на деловима к.п. бр. 2581/1 и 2581/2 К.О. Стари град;
- у Блоку 13а – на к.п. бр. 1763/11, 1763/20 и 1763/19 К.О. Стари град.

### **Тргови и скверови**

За уређење тргова и скверова обавезна је израда урбанистичког пројекта, којим ће се, у оквиру Планом утврђених површина јавне намене, ближе дефинисати обухват и начин уређења трга, односно сквера, просторна и функционална организација, положај пешачких и других

поплочаних површина, зелених површина, приступа, урбаног мобилијара и других садржаја у функцији уређења јавног простора.

Катастарске парцеле, односно њихови делови наведени у наставку, представљају оквирни простор за урбанистичку разраду тргова и скверова. Урбанистичким пројектом утврдиће се део тог простора који се непосредно уређује као трг или сквер, при чему није обавезно да свака наведена катастарска парцела, нити њена целокупна површина, буде обухваћена уређењем. Уколико је ради функционалног и просторног заокруживања јавног простора потребно обухватити и суседне катастарске парцеле, односно њихове делове, то је могуће искључиво у оквиру површина јавне намене утврђених овим Планом.

- Сквер између улица Сеп Ференца, Огњена Прице и Ватрослава Лисинског – катастарска парцела бр. 5317 и делови катастарских парцела бр. 5316/2, 1089/1 и 1088 К.О. Стари град.
- Сквер на углу улица Боре Станковића и Плитвичке – делови катастарских парцела бр. 5375 и 5339 К.О. Стари град.
- Сквер на углу улица Ватрослава Лисинског и Косте Рацина – катастарска парцела бр. 2007 и делови катастарских парцела бр. 5338, 5377 и 5379/1 К.О. Стари град.
- Сквер на углу улица Стевана Сремца и Мајшанског пута – делови катастарских парцела бр. 2078 и 2077 К.О. Стари град.
- Сквер код планираног кружног тока на Мајшанском путу – катастарске парцеле бр. 426/1, 425/1, 422, 423, 425/2, 424, 5314/2, 5314/3, 5329/2, 912, 911, 914/3, 914/7, 5308/18, 463/2, 5331/3, 908, 909, 907/2, 907/1, 905, 903/2, 910, 906, 5126/1, 5314/4, 5165 и 5311/2 К.О. Нови град.

#### **Јавни објекти од општег интереса**

Комплекси објеката јавне намене планирани су:

- **комплекс Основне школе „Кизур Иштван“** у Блоку 5а, на делу к.п. бр. 2530/1, к.п. бр. 2534, 2564, 2551, делу к.п. бр. 2530/2 и к.п. бр. 2562/2, 2547 и 2535 К.О. Стари град;
- **комплекс здравствене станице** у Блоку 7а, на делу к.п. бр. 2490 К.О. Стари град;
- **комплекс телефонске централе** у Блоку 7а, на делу к.п. бр. 2492 К.О. Стари град

План је израђен на катастарским подлогама издатим у децембру 2025. године. У случају неслагања бројева катастарских парцела наведених у текстуалном делу Плана са стањем у катастарском оперативном након издавања наведених подлога, као и у случају неслагања са графичким прилогом број 5б, меродаван је графички прилог.

#### **2.4.4. Елементи за парцелацију грађевинског земљишта намењеног за јавне површине – улице**

Површине јавне намене су простори одређени планским документом за уређење или изградњу објеката јавне намене или јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса у складу са посебним законом.

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

саобраћајница, заједничке блоковске површине, површина за објекте, односно комплексе објеката од општег интереса, јавна зелена површина парковског карактера).

Разграничење грађевинског земљишта са геодетским елементима за обележавање парцела намењеног за јавне површине приказано је на граф. прилогу бр. 5б.

Према положају у односу на постојеће регулације и међне линије, дефинисана су два типа регулационих линија:

-Регулационе линије које се задржавају (поклапају се са постојећим регулационим или међним линијама)

-Нове регулационе линије које су дефинисане преломним тачкама, док су преломне тачке даље дефинисане аналитичко-геодетским подацима (координатама) или котама у односу на постојеће тачке на међним линијама

Координате преломних тачака:

|     |             |             |     |             |             |
|-----|-------------|-------------|-----|-------------|-------------|
| R1  | 7396824.135 | 5108061.025 | R33 | 7397074.493 | 5108035.519 |
| R2  | 7396784.833 | 5108040.745 | R34 | 7397071.151 | 5108036.901 |
| R3  | 7396780.459 | 5108041.836 | R35 | 7397044.298 | 5108139.930 |
| R4  | 7396723.873 | 5108123.528 | R36 | 7397046.377 | 5108143.811 |
| R5  | 7396725.546 | 5108129.776 | R37 | 7397072.277 | 5108152.749 |
| R6  | 7396745.710 | 5108139.312 | R38 | 7397075.545 | 5108150.759 |
| R7  | 7396903.263 | 5108156.726 | R39 | 7397090.486 | 5108048.153 |
| R8  | 7397014.034 | 5108171.039 | R40 | 7397088.333 | 5108043.663 |
| R9  | 7397016.435 | 5108169.339 | R41 | 7397105.186 | 5108131.665 |
| R10 | 7397018.975 | 5108157.443 | R42 | 7397103.285 | 5108126.815 |
| R11 | 7397017.548 | 5108154.715 | R43 | 7397111.931 | 5108067.440 |
| R12 | 7397015.210 | 5108153.730 | R44 | 7397116.476 | 5108065.707 |
| R13 | 7396964.567 | 5108128.195 | R45 | 7396925.178 | 5107856.638 |
| R14 | 7396887.214 | 5108056.519 | R46 | 7396925.567 | 5107864.013 |
| R15 | 7396854.116 | 5108031.708 | R47 | 7396945.202 | 5107883.371 |
| R16 | 7396810.923 | 5108006.608 | R48 | 7396964.872 | 5107863.419 |
| R17 | 7396803.753 | 5108008.206 | R49 | 7397026.150 | 5107896.045 |
| R18 | 7396789.617 | 5108028.614 | R50 | 7396987.205 | 5107863.243 |
| R19 | 7396790.575 | 5108032.456 | R51 | 7396973.582 | 5107871.676 |
| R20 | 7396828.784 | 5108052.171 | R52 | 7396953.747 | 5107891.795 |
| R21 | 7396848.173 | 5107944.077 | R53 | 7397055.821 | 5107992.426 |
| R22 | 7396820.846 | 5107983.529 | R54 | 7397060.689 | 5107991.110 |
| R23 | 7396822.348 | 5107990.106 | R55 | 7397094.748 | 5107865.407 |
| R24 | 7396860.940 | 5108011.989 | R56 | 7397091.793 | 5107857.968 |
| R25 | 7396865.224 | 5108010.979 | R57 | 7397077.649 | 5108012.640 |
| R26 | 7396927.828 | 5107950.156 | R58 | 7397079.450 | 5108017.057 |
| R27 | 7396881.147 | 5108019.558 | R59 | 7397089.434 | 5108022.932 |
| R28 | 7396881.657 | 5108024.104 | R60 | 7397093.541 | 5108021.867 |
| R29 | 7397017.332 | 5108132.402 | R61 | 7397139.898 | 5107943.085 |
| R30 | 7397023.104 | 5108129.827 | R62 | 7397155.963 | 5107925.830 |
| R31 | 7397052.256 | 5108022.236 | R63 | 7397166.312 | 5107914.713 |
| R32 | 7397051.491 | 5108014.838 | R64 | 7397165.622 | 5107908.188 |

|      |             |             |      |             |             |
|------|-------------|-------------|------|-------------|-------------|
| R65  | 7397148.715 | 5107896.362 | R113 | 7397012.882 | 5107770.127 |
| R66  | 7397119.146 | 5107875.680 | R114 | 7397013.768 | 5107776.779 |
| R67  | 7397113.802 | 5107877.656 | R115 | 7397055.806 | 5107805.744 |
| R68  | 7397112.659 | 5108036.702 | R116 | 7397059.979 | 5107804.975 |
| R69  | 7397114.008 | 5108044.159 | R117 | 7397067.715 | 5107793.747 |
| R70  | 7397249.066 | 5108153.838 | R118 | 7397072.741 | 5107770.989 |
| R71  | 7397256.376 | 5108153.584 | R119 | 7397068.180 | 5107767.127 |
| R72  | 7397310.020 | 5108100.424 | R120 | 7397104.299 | 5107749.914 |
| R73  | 7397312.675 | 5108091.986 | R121 | 7397077.950 | 5107697.571 |
| R74  | 7397297.184 | 5108006.979 | R122 | 7397074.658 | 5107697.182 |
| R75  | 7397290.522 | 5107995.550 | R123 | 7397083.615 | 5107768.120 |
| R76  | 7397219.867 | 5107946.129 | R124 | 7397077.058 | 5107797.812 |
| R77  | 7397263.373 | 5108006.378 | R125 | 7397068.214 | 5107810.649 |
| R78  | 7397275.410 | 5108024.930 | R126 | 7397068.982 | 5107814.821 |
| R79  | 7397258.495 | 5108016.224 | R127 | 7397096.433 | 5107833.735 |
| R80  | 7397253.392 | 5108010.477 | R128 | 7397100.817 | 5107831.579 |
| R81  | 7397195.671 | 5107958.946 | R129 | 7397104.512 | 5107762.497 |
| R82  | 7397195.123 | 5107954.469 | R130 | 7397100.310 | 5107759.746 |
| R83  | 7397206.644 | 5107938.101 | R131 | 7397116.979 | 5107845.238 |
| R84  | 7397195.006 | 5107929.961 | R132 | 7397118.311 | 5107848.575 |
| R85  | 7397188.075 | 5107929.935 | R133 | 7397160.409 | 5107875.585 |
| R86  | 7397306.961 | 5108126.911 | R134 | 7397169.728 | 5107861.269 |
| R87  | 7397339.963 | 5108093.436 | R135 | 7397139.805 | 5107806.938 |
| R88  | 7397325.954 | 5108075.608 | R136 | 7397125.333 | 5107809.322 |
| R89  | 7397315.000 | 5108015.497 | R137 | 7397212.768 | 5107902.200 |
| R90  | 7397318.753 | 5108012.417 | R138 | 7397212.920 | 5107908.587 |
| R91  | 7397417.218 | 5108051.366 | R139 | 7397287.789 | 5107956.145 |
| R92  | 7396932.234 | 5107587.765 | R140 | 7397291.124 | 5107963.111 |
| R93  | 7396930.296 | 5107581.590 | R141 | 7397308.438 | 5107971.180 |
| R94  | 7396893.413 | 5107686.776 | R142 | 7397354.231 | 5107983.172 |
| R95  | 7396895.019 | 5107693.596 | R143 | 7397399.711 | 5107992.963 |
| R96  | 7396992.115 | 5107752.960 | R144 | 7397406.662 | 5107989.461 |
| R97  | 7396999.611 | 5107751.755 | R145 | 7397428.242 | 5107941.817 |
| R98  | 7397047.307 | 5107695.437 | R146 | 7397426.322 | 5107934.241 |
| R99  | 7397063.836 | 5107668.966 | R147 | 7397327.445 | 5107859.229 |
| R100 | 7397071.516 | 5107651.713 | R148 | 7397321.600 | 5107860.848 |
| R101 | 7397069.047 | 5107644.971 | R149 | 7397296.138 | 5107924.327 |
| R102 | 7397035.440 | 5107628.746 | R150 | 7397096.224 | 5107659.823 |
| R103 | 7396991.323 | 5107698.432 | R151 | 7397090.124 | 5107661.472 |
| R104 | 7397001.913 | 5107678.937 | R152 | 7397084.262 | 5107674.598 |
| R105 | 7397011.570 | 5107660.264 | R153 | 7397084.607 | 5107679.894 |
| R106 | 7397010.808 | 5107658.505 | R154 | 7397141.165 | 5107772.097 |
| R107 | 7397013.604 | 5107653.050 | R155 | 7397196.109 | 5107871.857 |
| R108 | 7397015.682 | 5107652.104 | R156 | 7397205.269 | 5107874.044 |
| R109 | 7397028.468 | 5107624.768 | R157 | 7397267.689 | 5107831.470 |
| R110 | 7396986.487 | 5107604.612 | R158 | 7397268.303 | 5107825.098 |
| R111 | 7396958.264 | 5107593.225 | R159 | 7397250.967 | 5107807.573 |
| R112 | 7396950.963 | 5107595.581 | R160 | 7397230.279 | 5107786.660 |

|                  |             |                  |             |
|------------------|-------------|------------------|-------------|
| R161 7397125.847 | 5107681.093 | R209 7397285.057 | 5107645.247 |
| R162 7396995.276 | 5107354.940 | R210 7397289.894 | 5107636.495 |
| R163 7396976.527 | 5107350.602 | R211 7397295.273 | 5107628.064 |
| R164 7396962.702 | 5107354.279 | R212 7397301.161 | 5107619.982 |
| R165 7396857.651 | 5107523.195 | R213 7397307.212 | 5107612.020 |
| R166 7396858.629 | 5107527.304 | R214 7397316.222 | 5107602.312 |
| R167 7396868.124 | 5107533.090 | R215 7397308.880 | 5107550.460 |
| R168 7396974.326 | 5107582.264 | R216 7397344.446 | 5107559.389 |
| R169 7396997.576 | 5107590.797 | R217 7397348.579 | 5107558.576 |
| R170 7397004.547 | 5107588.068 | R218 7397362.140 | 5107538.072 |
| R171 7397021.415 | 5107555.086 | R219 7397361.223 | 5107534.016 |
| R172 7397048.148 | 5107503.191 | R220 7397345.542 | 5107588.766 |
| R173 7397077.140 | 5107446.126 | R221 7397345.690 | 5107594.023 |
| R174 7397097.362 | 5107398.820 | R222 7397405.125 | 5107681.233 |
| R175 7397095.738 | 5107394.994 | R223 7397408.004 | 5107681.069 |
| R176 7397116.122 | 5107403.273 | R224 7397414.176 | 5107583.338 |
| R177 7397112.170 | 5107404.885 | R225 7397403.271 | 5107574.873 |
| R178 7397101.094 | 5107430.795 | R226 7397373.547 | 5107551.795 |
| R179 7397102.478 | 5107435.114 | R227 7397369.626 | 5107552.062 |
| R180 7397154.839 | 5107466.990 | R228 7397334.684 | 5107612.446 |
| R181 7397159.134 | 5107466.101 | R229 7397328.923 | 5107612.296 |
| R182 7397181.497 | 5107434.498 | R230 7397309.641 | 5107638.177 |
| R183 7397180.462 | 5107430.891 | R231 7397304.233 | 5107646.765 |
| R184 7397060.833 | 5107513.150 | R232 7397295.978 | 5107663.479 |
| R185 7397018.867 | 5107595.205 | R233 7397288.352 | 5107680.754 |
| R186 7397020.203 | 5107599.180 | R234 7397275.379 | 5107717.367 |
| R187 7397073.580 | 5107624.951 | R235 7397276.803 | 5107721.958 |
| R188 7397080.116 | 5107622.557 | R236 7397330.347 | 5107760.577 |
| R189 7397112.454 | 5107549.915 | R237 7397337.416 | 5107759.516 |
| R190 7397118.129 | 5107537.168 | R238 7397383.010 | 5107699.264 |
| R191 7397147.561 | 5107482.457 | R239 7397383.301 | 5107685.372 |
| R192 7397146.420 | 5107478.255 | R240 7397270.633 | 5107729.976 |
| R193 7397097.325 | 5107448.367 | R241 7397266.480 | 5107730.585 |
| R194 7397093.397 | 5107449.478 | R242 7397241.308 | 5107765.161 |
| R195 7397075.892 | 5107483.705 | R243 7397241.652 | 5107769.719 |
| R196 7397178.795 | 5107481.254 | R244 7397272.399 | 5107800.800 |
| R197 7397171.701 | 5107484.020 | R245 7397288.621 | 5107811.585 |
| R198 7397164.153 | 5107498.052 | R246 7397296.915 | 5107811.536 |
| R199 7397157.200 | 5107510.977 | R247 7397464.687 | 5107795.007 |
| R200 7397159.848 | 5107621.742 | R248 7397476.548 | 5107796.049 |
| R201 7397147.265 | 5107674.307 | R249 7397420.451 | 5107738.712 |
| R202 7397156.991 | 5107684.138 | R250 7397406.407 | 5107719.203 |
| R203 7397229.640 | 5107757.576 | R251 7397398.093 | 5107719.104 |
| R204 7397232.225 | 5107757.382 | R252 7397376.054 | 5107748.230 |
| R205 7397260.485 | 5107708.657 | R253 7397376.303 | 5107756.002 |
| R206 7397269.680 | 5107683.709 | R254 7397435.896 | 5107825.074 |
| R207 7397276.033 | 5107666.471 | R255 7397449.391 | 5107817.218 |
| R208 7397280.780 | 5107654.286 | R256 7397457.428 | 5107851.684 |

|                  |             |                  |             |
|------------------|-------------|------------------|-------------|
| R257 7397453.948 | 5107849.685 | R266 7397628.574 | 5108337.930 |
| R258 7397431.537 | 5107844.514 | R267 7397697.446 | 5108286.890 |
| R259 7397366.444 | 5107769.068 | R268 7397705.748 | 5108287.077 |
| R260 7397360.376 | 5107769.424 | R269 7397788.573 | 5108193.497 |
| R261 7397321.971 | 5107826.216 | R270 7397793.126 | 5108192.724 |
| R262 7397323.153 | 5107833.380 | R271 7397780.355 | 5108186.150 |
| R263 7397379.353 | 5107876.015 | R272 7397779.439 | 5108168.152 |
| R264 7397569.470 | 5108214.100 | R273 7396968.162 | 5107660.563 |
| R265 7397628.949 | 5108331.016 | R274 7397057.286 | 5107639.293 |

На основу ових података за разграничење површина јавне и остале намене израдиће се пројекти парцелације за потребе експропријације.

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

### 2.5.1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Основне смернице као и обавезе приликом решавања саобраћаја дефинисане су Плановима детаљне регулације околног подручја као и Генералним планом Суботица-Палић до 2030. године, где је извршено и рангирање саобраћајница на планом обухваћеном подручју. Према поменутом рангирању саобраћајница на планом обухваћеном подручју су планиране:

- градске саобраћајнице I реда:
  - нови продор од Улице Петра Лековића до Мајшанског пута,
  - Улица Арсенија Чарнојевића, северно од Ул. П. Лековића,
  - Улица Сеп Ференца,
  - Улице Јована Микића и Мајшански пут,
- градске саобраћајнице II реда:
  - Змај Јовина,
  - Ватрослава Лисинског.

Приликом оформљења нове уличне мреже задржан је ортогонални систем, и максимално је искоришћена постојећа улична мрежа за оформљење и прилагођавање исте новим потребама саобраћаја, осталој инфраструктури као и планираној намени простора. Регулационе ширине улица редефинисане су у зависности од саобраћајних и инфраструктурних потреба, намене појединих блокова на планом обухваћеном простору, као и у зависности од датих услова у Генералном плану Суботица – Палић до 2030 године.

Планом је предвиђено отварање нове улице са градском саобраћајницом I реда у продужетку Улице Петра Лековића до Мајшанског пута са источне стране железничке пруге са реконструкцијом постојећег надвожњака и доградњом новог навоза према мосту из правца Улице Петра Лековића. До изградње поменутог навоза према Улици Петра Лековића саобраћај са надвожњака према Улици Петра Лековића преусмерава се преко улица Мајшански пут (са западне стране пруге) и улице Ватрослава Лисинског.

Доградњу надвожњака као и свих приступних праваца надвожњаку, временски је потребно усагласити са изградњом околног простора тј. са реализацијом привођења намени

околног простора према предметном плану, према претходно поменутом ППППН железничке инфраструктуре као и у сагласности са саобраћајним потребама.

Предметн план такође предвиђа у свим улицама реконструкцију и доградњу коловоза на ширине који ће обезбедити несметано одвијање саобраћаја. У зонама раскрсница улица примењена су решења класичних укрштања и кружних токова у складу са расположивим простором и очекиваним саобраћајним оптерећењима на појединим деловима уличне мреже. Изградња раскрсница као и елементи појединих раскрсница (траке за лева скретања, директна десна издвајања...) треба да су усаглашена са саобраћајним оптерећењем и расположивим простором у моменту изградње истих.

На поменутих и осталим деловима уличне мреже на планом обухвћеном простору у ново оформљеним регулационим ширинама улица планирана је изградња коловоза, бициклистичких стаза, пешачко – бициклистичких стаза, тротоара, паркинга и комуналне инфраструктуре у складу са расположивим простором.

#### Стационарни саобраћај

На јавним површинама тј. у улицама планирана је изградња паркинга за путничка возила на начин како је то приказано у графичком прилогу. Изградња ових паркинга планирана је првенствено због могућности појаве пословних простора у приземном делу вишепородичних објеката, као и због сталног раста броја потребних паркинг места на јавним површинама. Изградња паркинга треба да је у складу са динамиком отварања и садржајем појединих пословних простора и изградњом вишепородичних објеката. Низови уличних паркинга могу се прекинути ради оформљења улаза на грађевинске парцеле на осталом земљишту, ради оформљења аутобуских ниша јавног градског саобраћаја и оформљења уличног зеленила.

Паркинг места за потребе станара вишепородичних објеката, комерцијале и индустрије треба да су оформљене на осталом грађевинском земљишту тј. на слободном делу сопствене грађевинске парцеле са бројем места која одговара важећим нормативима и плановима.

#### Јавни градски и такси превоз

С обзиром да је јавни градски превоз у веома малој мери присутан на предметном подручју као и из разлога да отварање нових линија или измене постојећих веома завиштан од места и броја захтева за превозом који ће се појавити у будућности, нове линије и стајалишта за потребе јавног градског превоза нису дефинисани овим планом. Стајалишта за потребе тахи превоза потребно је оформити у близини таквих садржаја где постоји потреба за овим видом превоза, нпр. комерцијалне зоне у складу са градском Одлуком о такси превозу.

#### Железнички саобраћај

Како је већ претходно поменуто у обухвату предметног плана налази се део Просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд - Суботица - државна граница (Келебија) (Сл. Гласник РС бр. 32/2017 и 57/19). Планска решења простора унутар поменутог ППППН-а које се односе на железничку инфраструктуру се преузимају и не разрађују се обзиром да су она изграђена. Изузетак представљају делови друмских саобраћајних површина који се налазе унутар обухвата Просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд–Суботица–државна граница (Келебија) („Службени гласник РС“, бр. 32/17 и 57/19). За ове површине регулационе

линије су Планом генералне регулације VIII за зоне „Железничко насеље“ и „Макова Седмица“ и део зоне „Мали Радановац“ („Службени лист Града Суботице“, бр. 16/2023) усклађене са планираним решењем железничке инфраструктуре, те се примењују регулације утврђене тим планом.

У поступку израде Плана генералне регулације VIII за зоне „Железничко насеље“ и „Макова Седмица“ и део зоне „Мали Радановац“ („Службени лист Града Суботице“, бр. 16/2023) прибављено је мишљење надлежног Министарства грађевинарства, којим је констатовано да предметно регулационо решење није у супротности са Просторним планом подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд – Суботица – државна граница (Келебија). За наведено решење прибављена је и сагласност управљача железничке инфраструктуре.

Имајући у виду да је наведено регулационо решење већ усаглашено са планом вишег реда и прихваћено од стране управљача железничке инфраструктуре, регулације утврђене Планом генералне регулације VIII за зоне „Железничко насеље“ и „Макова Седмица“ и део зоне „Мали Радановац“ („Службени лист Града Суботице“, бр. 16/2023) представљају стечену урбанистичку обавезу и као такве су преузете у планско решење предметног Плана. Из наведеног разлога, у оквиру извода из Плана генералне регулације VIII приказан је графички прилог са регулационим решењем од значаја за израду предметног Плана детаљне регулације.

## 2.5.2. ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

У циљу побољшања услова живљења, квалитета животне средине и урбаног микроклимата, остваривања функције активне и пасивне рекреације и побољшању амбијентално - естетских карактеристика урбаног пејзажа насеља концепција озелењавања простора усмерена је на повећање зелених површина, реконструкцију постојећих зелених површина и повезивање свих зелених површина у систем преко линијског зеленила улица.

Зеленило унутар граница одређених планом детаљне регулације сврстава се у следеће категорије зеленила:

- улично зеленило
- зелене површине парковског типа
- озелењени тргови и скверови
- зеленило унутар комплекса јавних објеката
- зеленило унутар заједничке блоковске површине

### *Улично зеленило*

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

Улично зеленило унутар граница одређених Планом представља линијско зеленило са основним циљем повезивања зеленила осталих категорија.

Постојећи дрвореди који представљају квалитетан дендролошки материјал се планирају задржати и сачувати адекватним мерама заштите и одржавања, а попуно и настављање дрвореда у истој улици потребно је вршити истом врстом дрвећа како би дрворед чинио јединствену естетску целину.

По потреби треба заменити болесне и старе саднице новима, које треба да буду прилагођене условима раста у уличним профилима.

Нове дрвореде треба подићи где то дозвољавају просторни услови.

У улицама са узаним профилима садити ниско растиње и траву.

При подизању дрвореда и озелењавању улица водити рачуна о просторним могућностима, ширини зеленог појаса, удаљености од инсталација, саобраћајних трака и објеката, тако да формирање уличног зеленила не омета несметано кретање пешака, лица са инвалидитетом и лица смањене покретљивости, нити одвијање саобраћаја.

Код подизања дрвореда користити следећи садни материјал:

*Acer sp.* - јавори

*Celtis occidentalis* - амерички копривић

*Fraxinus angustifolia* - пољски јасен

*Koelreuteria paniculata* - келреутерија

*Tilia argentea* - сребрна липа

*LJuerqus robur pyramidalis* - пирамидални храст односно посебно обликоване саднице за дрворед

*Crataegus sp.* - глогови

*Hibiscus syriacus* - хибиск итд.

Користити аутохтоне врсте прилагодљиве градском профили. На свим слободним површинама се подиже травњак. У склопу саобраћајница уз пешачки прелаз могу се користити партерна уређења са цветницама.

### ***Зелене површине парковског типа***

У блоковима 5б и 14а, 14ц, 22а, 23а планирано је уређење јавних зелених површина парковског карактера за које се прописује обавеза израде Урбанистичких пројеката.

Приликом уређења ових површина могуће је планирати следеће садржаје:

- поплочане стазе и платои (укупно 5-20% површине)
- урбани мобилијар (клупе, корпе за отпатке, ограде) и расвета
- чесме и фонтане
- наткривене површине (пергола, павиљон)
- дечје игралиште
- отворени спортски терени, трим стазе и полигони за вежбање (до 20% површине)
- Није дозвољено постављање киоска нити изградња било каквих затворених објеката.
- Најмање 70% површине треба да чине зелене површине.
- Планирати цветне површине од 2-4%.

### ***Озелењени тргови и скверови***

Површине намењене формирању озелењених тргова и скверова означене су у графичким прилозима 5. и настале су функционалним решавањем саобраћајних површина.

Услови за подизање и уређење су:

- зелене површине у склопу сквера мин. 60%
- цветњаци у склопу зелених површина 2-4%
- стазе и платои у склопу сквера макс. 40%
- опремити прикладним вртним мобилијаром

За уређење тргова и скверова обавезна је израда урбанистичког пројекта, у складу са условима и начином спровођења утврђеним овим Планом. Урбанистичким пројектом ближе ће се дефинисати просторна и функционална организација, положај пешачких и других поплочаних површина, зелених површина, приступа, урбаног мобилијара и других садржаја у функцији уређења јавног простора. У оквиру тргова и скверова може се предвидети и уређење дечијих игралишта, уколико просторни, функционални и безбедносни услови конкретне локације то омогућавају.

Према условима Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица, издатим за потребе израде овог плана, на месту сусретања Мајшанског пута, Улице Стевана Сремца и Улице Босе Милићевић планским решењем формира се трг посвећен Аксентију Мародићу, у циљу обележавања места његовог рођења у непосредној близини. Аксентије Мародић рођен је у Улици Стевана Сремца бр. 17, где данас постоји парцела, али не и објекат у којем је познати сликар рођен.

Трг је потребно осмислити као јединствену просторну и амбијенталну целину, партерно уредити, поплочати и озеленити, уз обезбеђивање простора за седење и постављање одговарајућег обележја посвећеног Аксентију Мародићу, као што су фигура у природној величини, биста, чесма, ликовни приказ или друго одговарајуће обележје. Урбанистичким пројектом посебно ће се дефинисати положај и начин обликовања наведеног обележја, као и његов однос према осталим садржајима трга.

### ***Зеленило унутар комплекса јавних објеката***

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

Карактер оваквих зелених површина проистиче углавном из њиховог положаја и улоге – употпуњавање архитектуре јавног објекта и истицање његовог значаја и монументалности. Ове површине представљају украс појединих делова града, а неретко имају и већи значај у укупном систему градског зеленила чинећи јединствену целину са уличним дрворедима и парковским површинама.

И када се ради о сасвим малој зеленој површини, њена улога је наглашавање улаза у објекат и истицање његове архитектуре. Користе се декоративне врсте дрвећа, жбуња и цвећа, које треба поставити тако да се међусобно не заклањају. Најниже биљке саде се поред саме улице, најближе пролазницима, а високе биљке (дрвеће) уз саму зграду, односно дуж главне стазе која води до улаза. Треба водити рачуна да крошње у потпуности не заклони фасаду објекта и тиме му не одузму на значају. Безбедносни фактор такође утиче на распоред и врсте биљака па у највећем броју случајева дрвеће није у непосредној близини објекта. Травњак чини основну компоненту озелењавања око јавних објеката. Он може апсолутно

доминирати без обзира на величину парцеле, наглашавајући значај институције.

Приликом озелењавања оваквих површина треба обратити пажњу на врсте биљака које ће бити употребљене. Користе се врсте занимљивих облика стабла или круне, лисно декоративне или пак врсте цвећа чистих и јаких боја ради добијања јасније и ефектније живе слике. Поред своје декоративности, врсте морају задовољити критеријум отпорности (често се налазе у непосредној близини саобраћајница, у директном контакту са штетним гасовима). Допуштено је и постављање жардињера, садња у издигнутим садним јамама, употреба декоративног мобилијара, занимљивих елемената поплочавања.

### **Зеленило унутар заједничке блоковске површине**

Неизграђене површине у блоковима 1а, 6а и 13а представљају заједничке блоковске површине које окружују слободностојеће објекте вишепородичног становања и намењене су првенствено корисницима, односно станарима предметних блокова. Ове површине обухватају колско-пешачке пролазе и приступе, паркинг површине, пешачке стазе, просторе за одмор и игру деце, као и уређене зелене површине. У складу са просторним могућностима, потребно је обезбедити одговарајући број паркинг места и функционално организовати остале садржаје заједничког коришћења.

Значајан удео у оквиру ових површина чине зелене површине са постојећим партерним и високим растињем. Обнављању, допуњавању и евентуалном уклањању биљног материјала треба да претходи анализа квалитета и стања постојећег зеленила.

У оквиру заједничких блоковских површина могуће је партерно и хортикултурно уређење и преуређење слободних површина, укључујући просторе и садржаје за игру деце и одмор станара (надстрешнице, перголе и сл.).

Дечја игралишта уређују се и постављају у складу са Планом постављања дечјих игралишта и његовим изменама и допунама.

Приликом обнављања и допуњавања зеленила предлаже се садња следећих врста дендролошког материјала:

*Acer sp.* - јавори  
*Aesculus hippocastanum* - дивљи кестен  
*Betula verrucosa* - бреза  
*Brousonetia papyrifera* - папировац  
*Cedrus atlantica* - атлантски кедр  
*Celtis occidentalis* - амерички копривић  
*Cotoneaster sp.* - дуњарице  
*Koelreuteria paniculata* - келреутерија  
*Mahonia aljuifolium* - махонија  
*Pinus nigra* - црни бор  
*Spiraea sp.* - сурчица  
*Tilia sp.* - липе  
*Ulmus sibirica* - сибирски брест

*L. robur* - храст лужњак

Препоручљив однос листопадних и зимзелених јединки је 1:3.

Зелене површине у оквиру заједничких блоковских површина могу се уређивати на исти начин као и јавне зелене површине, у складу са условима из поглавља 3.8.2, при чему за њихово уређење није обавезна израда урбанистичког пројекта.

Изузетно, за уређење заједничких блоковских површина у блоковима 1а и 13а обавезна је израда урбанистичког пројекта, којим ће се ближе дефинисати организација и начин уређења простора, положај и капацитет паркинг места, интерних коловоза и пешачких стаза, као и начин озелењавања и опремања простора.

## **2.6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ**

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

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

Град уређује грађевинско земљиште намењено за јавне површине и стара се о његовом коришћењу према намени предвиђеној планом, у складу са Законом о планирању и изградњи.

Уређивање грађевинског земљишта намењено за јавне површине врши се у складу са средњорочним програмом уређивања.

Уређивање грађевинског земљишта намењено за јавне површине обухвата његово припремање и опремање.

Опремање земљишта обухвата изградњу објекта комуналне инфраструктуре и изградњу и уређење површина јавне намене.

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

### **Комплекс Основне школе „Кизур Иштван“ – Блок 5а**

Постојећи комплекс Основне школе „Кизур Иштван“ обухвата катастарске парцеле бр. 2530/1 и 2562/2 К.О. Стари град. Планом је предвиђена могућност корекције граница и проширења комплекса на катастарске парцеле бр. 2534, 2535 и 2547, део катастарске парцеле бр. 2530/2 и део катастарске парцеле бр. 2551 К.О. Стари град, уколико се укаже потреба за повећањем капацитета школе.

Ради обезбеђивања колског приступа комплексу и приступа дворишном делу школске парцеле, планирано је проширење комплекса са западне стране на катастарску парцелу бр. 2564 К.О. Стари град.

У оквиру постојећег комплекса школе дозвољене су реконструкција, адаптација, санација и надоградња постојећих објеката, као и изградња нових објеката и садржаја у функцији основне намене комплекса и његовог инфраструктурног опремања, у складу са урбанистичким параметрима утврђеним овим Планом и важећим прописима и нормативима за објекте основног образовања.

Појединачне интервенције у оквиру постојећег комплекса, које не подразумевају његово проширење, могу се спроводити непосредно на основу овог Плана. За проширење комплекса школе и изградњу нових објеката и садржаја на простору проширења обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Планирање капацитета комплекса основног образовања врши се према следећим нормативима:

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 m<sup>2</sup> по ученику;
- величина школског комплекса: 25–30 m<sup>2</sup> по ученику;
- 28–32 ученика у учионици;
- удаљеност од саобраћајнице: 50 m;
- комплекс опремити отвореним спортским теренима и фискултурном салом;
- слободна површина: 25–30 m<sup>2</sup> по ученику.

Приликом уређења и изградње комплекса примењују се следећи урбанистички параметри:

- максимални индекс заузетости комплекса: 30%;
- максимална спратност објеката: П+2+Пк;
- минимално учешће зелених површина: 30%.

Постојећи школски објекат је спратности П+1. Дозвољена је његова надоградња до максималне спратности П+2+Пк, уз претходну проверу статичке стабилности и испуњености осталих техничких услова.

Спратност осталих објеката у оквиру комплекса одређује се у зависности од њихове намене, до максималне спратности утврђене овим Планом, уз поштовање максималног индекса заузетости комплекса.

Организацију комплекса, положај и међусобни однос објеката, саобраћајних, пешачких и зелених површина, спортских терена и осталих садржаја утврдити у складу са прописаним урбанистичким параметрима и важећим нормативима за објекте основног образовања.

Међусобна удаљеност наспрамних објеката мора износити најмање половину висине вишег објекта, уз услов да се суседном објекту не заклања непосредно осунчање дуже од половине трајања директног осунчања.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно у односу на нулту коту објекта. Кота приземља не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута и треба да буде најмање 0,15 m изнад нулте коте објекта. Уколико се гради подрум или сутерен, кота приземља може бити највише 1,20 m изнад нулте коте објекта.

Подрумска или сутеренска етажа може се градити уколико то дозвољавају геотехнички и хидротехнички услови.

У оквиру комплекса морају се обезбедити услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и лицима смањене покретљивости, у складу са важећим прописима и стандардима приступачности.

Слободне површине комплекса уређују се као функционално и репрезентативно школско двориште, са зеленим површинама, пешачким комуникацијама, просторима за одмор, игру и наставу на отвореном, као и отвореним спортским теренима. Зелене површине озеленити травњацима, цветњацима, дрворедима и засадима високог, средњег и ниског растиња, а слободне површине опремити одговарајућим урбаним мобилијаром.

У оквиру комплекса обавезно је обезбедити најмање 30% зелених површина.

Након корекције граница комплекса, школски комплекс оградити транспарентном оградом висине до 1,40 m, ради обезбеђивања контролисаног приступа и безбедности корисника.

Паркирање и гаражирање возила запослених и осталих корисника решавати, по правилу, у оквиру комплекса, у складу са просторним могућностима и условима прикључења на јавну саобраћајницу. Паркинг места за посетиоце могу се обезбедити и у регулационом појасу околних улица, у складу са планским решењем саобраћајних површина.

Од укупног броја планираних паркинг места најмање 10% обезбедити за паркирање возила особа са инвалидитетом, у складу са прописаним димензијама и условима приступачности.

### **Комплекс здравствене станице – Блок 7а**

У јужном делу Блока 7а, уз Змај Јовину улицу, на катастарској парцели бр. 2490 К.О. Стари град, налази се изграђена здравствена станица, која се планским решењем задржава у постојећој намени.

Постојећи објект је спратности делом П, а делом П+1. Дозвољене су доградња и надоградња објекта до максималне спратности П+1+Пк, уз претходну проверу статичке стабилности објекта.

У дограђеним и надограђеним деловима објекта, поред ординација, могу се планирати лабораторије, канцеларије, помоћне просторије и други пратећи садржаји у функцији основне намене објекта.

Максимални индекс заузетости грађевинске парцеле износи 70%.

### **Телефонска централа – Блок 7а**

На катастарској парцели бр. 2492 К.О. Стари град изграђен је комунални објекат – телефонска централа, који се планским решењем задржава у постојећој намени.

На постојећем објекту дозвољене су реконструкција, адаптација, санација, доградња и надоградња, као и изградња неопходних пратећих садржаја и објеката у функцији основне намене и инфраструктурног опремања комплекса.

Приликом уређења и изградње примењују се следећи урбанистички параметри:

- максимални индекс заузетости грађевинске парцеле: 70%;
- максимална спратност објекта: П+1+Пк;
- минимално учешће зелених површина: 30%.

Интервенције на објектима јавне намене у Блоку 7а и уређење припадајућих парцела могу се спроводити непосредно на основу овог Плана, у складу са прописаним урбанистичким параметрима, условима надлежних ималаца јавних овлашћења и важећим прописима.

Наведени објекти јавне намене у Блоку 7а налазе се у оквиру заштићене околине просторно културно-историјске целине од великог значаја „Историјско језгро Суботице“. Све интервенције на објектима и у оквиру припадајућих комплекса могу се изводити на основу претходно прибављених услова за предузимање мера техничке заштите надлежног завода за заштиту споменика културе, који се прибављају пре приступања изради идејног решења.

### **ТРАФОСТАНИЦЕ**

За различите потребе опслуживања града, зависно од природе комуналне делатности (производња, испорука и пружање комуналних услуга) и на основу конкретних услова и потреба поред простора унутар регулације улица и површина за објекте јавне намене дозвољена је изградња трафо станица и на парцелама Инвеститора. У склопу ових простора је планирано лоцирање грађевинских објеката са потребним уређајима, инсталацијама и опремом.

## БИЛАНС ПОВРШИНА ЛОКАЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА

| ЈАВНИ ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ ОД ОПШТЕГ ИНТЕРЕСА | Пов. у ха     |
|---------------------------------------------|---------------|
| комплекс ОСНОВНЕ ШКОЛЕ “Кизур Иштван“       | 1.32          |
| комплекс ЗДРАВСТВЕНЕ СТАНИЦЕ                | 0.07          |
| комплекс ПТТ – Телефонска централа          | 0.04          |
| Јавна зелена површина у блоку 5б            | 0.54          |
| Јавна зелена површина у блоку 14а           | 0.07          |
| Јавна зелена површина у блоку 14ц           | 0.04          |
| Јавна зелена површина у блоку 22а           | 0.04          |
| Јавна зелена површина у блоку 23а           | 0.09          |
| Заједничке блоковске површине у блок 1а     | 0.44          |
| Заједничке блоковске површине у блок 6а     | 0.07          |
| Заједничке блоковске површине у блок 13а    | 0.44          |
| <b>УКУПНО</b>                               | <b>3.16ха</b> |

## 2.7. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА МРЕЖЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

У оквиру грађевинског земљишта јавне намене - постојећа регулација улице планирана је изградња саобраћајне инфраструктуре (коловоз, тротоар, хортикултурна уређења слободних површина - јавне зелене површине, паркинзи...) у складу са рангом саобраћајнице, као и комуналне инфраструктуре (електроенергетска и телекомуникациона мрежа са објектима, водоводна и канализациона мрежа) димензионисана у односу на утврђене урбанистичке параметре и у складу са стеченим обавезама у погледу предвиђених проширења мрежа саобраћајне и комуналне инфраструктуре у складу са студијама и плановима развоја дефинисаних од стране надлежних институција и предузећа.

### 2.7.1. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА, ГАСОВОДНА, ВРЕЛОВОДНА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

#### *Електроенергетска мрежа*

Према подацима из Услови за израду нацрта Плана детаљне регулације за део простора источно од Мајшанског моста до бившег комплекса ливнице и западно од Мајшанског моста до улице Арсенија Чарнојевића и Алеје маршала Тита, под бројем **2581200.-Д.07.09.-27067/1-**

**2026** од дана 23.01.2026. године које је доставила **ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ Д. О. О. БЕОГРАД**, Београд – Нови Београд, Булевар уметности бр. 12, предметни простор се електричном енергијом напаја из трафостанице ТС 110/20 kV „Суботица 2“ са 20 kV изводима „Микићев пут“ и „Нови град“ и из ТС 110/20 kV „Суботица 4“ са 20 kV изводима „Франкопанска“, „Прамен“, „Минерва“, „Солид“ и „Зора“.

Унутар простора који обухвата План, изграђено је 35 дистрибутивних трафостаница напона 20/0,4 kV које непосредно снабдевају потрошаче електричном енергијом. Двадесет и пет трафостаница су монтажно-бетонске (МБТС типа), осам су ЗТС типа (зидана трафостаница) док су остале две трафостанице СТС типа (стубна трафостаница). У непосредној близини обрађиваног простора налази се још неколико трафостаница које такође снабдевају овај простор електричном енергијом.

Планирани садржаји ће се напајати ел. енергијом из постојећих трафостаница које се налазе унутар обухвата измене овог ПДР-а, као и из постојећих трафостаница које се налазе у близини простора који се обрађује овом изменом ПДР-а, или нових трафостаница, у зависности од тражене снаге.

Трафостанице могу да се граде као дистрибутивне са нисконапонским (НН) мерењем (у власништву дистрибутера електричне енергије) у случају потребе напајања више купаца или као приватне са средњенапонским (СН) мерењем (у власништву инвеститора објекта – потрошача).

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

- изградња нових дистрибутивних или приватних трафостаница типа МБТС (монтажно-бетонска трафостаница), КТС (компактна трафостаница) или ЗТС (зидана трафостаница) типа напона 20/0,4 kV и потребне снаге (1x630 kVA, 2x630 kVA, 1x1000 kVA, 2x1000 kVA и сл.),
- изградња 20 kV прикључних водова за нове трафостанице (по принципу улаз-излаз) који би се градили од нових трафостаница до најближих постојећих 20 kV извода у циљу повезивања нових ТС на средњенапонску мрежу, а по потреби изградња и нових 20 kV извода из енергетских ослонаца – ТС 110/20 kV. Нови расплет 20 kV кабловских водова требало би да омогући двострано напајање дистрибутивних ТС, као и сучељавање 20 kV извода из више ТС 110/20 kV чиме би се постигло сигурније напајање и боља расподела оптерећења.
- изградња потребног броја 0,4 kV кабловских извода из нових и постојећих дистрибутивних трафостаница.

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

Приликом изградње планираних садржаја предвиђених овим Планом, потребно је испоштовати услове градње у односу на постојеће електроенергетске објекте поштујући све техничке услове и нормативе у нискоградњи везане за изградњу и реконструкцију

електроенергетске мреже, и истовремено обезбедити услове за изградњу свих новопланираних електроенергетских објеката.

Полагање 20 и 0,4 kV кабловских водова треба предвидети у зеленом појасу постојећих улица, односно у зонама између коловоза и тротоара где год је то могуће, док је за изградњу дистрибутивних трафостаница у зонама вишепородичног становања и пословно-комеријалних садржаја потребно предвидети одговарајућа места, унутар блокова (остало земљиште), где год постоји просторна могућност за то.

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

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

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

Код избора локације ТС водити рачуна о следећем:

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

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

Јавна расвета које је већ изведена задржава се у улицама које нису предвиђене за корекцију регулације, док се у коригованим и новопланираним улицама јавна расвета планира постављањем нових канделабера истог или сличног типа као постојећи. Напајање канделабер светиљки решити путем нисконапонског подземног кабла. За расветна тела користити одговарајуће светиљке како би се добио потребан ниво осветљености саобраћајница, водећи рачуна о енергетској ефикасности.

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

### **Гасоводна мрежа**

У границама предметног простора, у свим улицама, ЈКП „Суботицагас“, Суботица паседује изграђену дистрибутивну гасну мрежу са прикључцима, чија је позиција дата у одговарајућем графичком прилогу.

Дистрибутивна гасна мрежа изграђена је од полиетилена ПЕ 80 и ПЕ 100 различитих димензија, радног притиска 2,5 bar и 100 mbar са довољним капацитетом природног гаса за снабдевање свих потенцијалних потрошача природног гаса. Гасна дистрибутивна мрежа изграђена је према Одобрењу за изградњу и издата од стране Општинске управе Суботица, Одељење за грађевинарство, те стављена у функцију.

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

Сви постојећи улични гасоводи могу по потреби реконструисати ради повећања капацитета.

У оквиру јавног грађевинског замљишта – постојећих и планираних улица где је планирана реализација корекција постојећих саобраћајница и отварање нових продора (коловоз, тротоар, бициклистичка стаза) у складу са рангом саобраћајнице, као и реализације комуналне инфраструктуре (електроенергетска и телекомуникациона мрежа са објектима, гасна, водоводна и канализациона мрежа) треба нагласити постојање гасне дистрибутивне мреже у улицама наведеног простора, као и обавезу прибављања свих неопходних сагласности пре почетка реализације, односно изградње планиране инфраструктуре, а све у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), као и Законом о енергетици („Службени гласник РС“, број 145/2014, 95/2018 - др. закон, 40/2021, 35/2023 - др. закон, 62/2023, 94/2024 и 109/2025 – др. закон), којима би се јасно дефинисали услови измештања гасне дистрибутивне мреже уколико је оно потребно и уколико је могуће.

Све постојеће и будуће објекте (објекте од општег интереса, објекти намењени угоститељству, пословању, комерцијалним и услужним делатностима, спорту и рекреацији, комунални објекти, као и објекти становања) могуће је прикључити на већ изграђену гасну дистрибутивну мрежу уз претходно прибављену Сагласност за прикључење и Одобрења за прикључење за сваки објекат појединачно, издато од стране овлашћеног дистрибутера природног гаса.

За потребе израде Плана детаљне регулације прибављени су Претходни услови и мишљење за План детаљне регулације за део простора источно од Мајшанског моста до бившег комплекса ливнице и западно од Мајшанског моста до улице Арсенија Чарнојевића и Алеје маршала Тита, од стране **ЈКП „СУБОТИЦАГАС“** из Суботице, Јована Микића 58, издати под бројем **29-21-1/2025** од дана 31.12.2025. године.

### ***Вреловодна мрежа***

Према подацима из Претходних услова и мишљења за план детаљне регулације за део простора источно од Мајшанског моста до бившег комплекса ливнице и западно од Мајшанског моста до Улице Арсенија Чарнојевића и Алеје маршала Тита у Суботици, достављених од стране **ЈКП „СУБОТИЧКА ТОПЛАНА“** из Суботице, Сегедински пут бр. 22, под бројем **1087/25-1** од 19.01.2026. године, на јужном и југозападном делу простора обухвата ПДР-а постоји изграђена вреловодна инфраструктура.

ЈКП „Суботичка топлана“ има изграђену вреловодну мрежу дуж улица Алеја маршала Тита у целости, и има капацитете да изградњом и проширењем своје мреже омогући прикључење нових објеката становања и комерцијалних садржаја у делу предметног ПДР-а, а у границама улица:

- Блок Р3 11,70 ha омеђен улицама: са севера Улица Ференца Сеча од Арсенија Чарнојевића до Улице Ватрослава Лисинског, са истока лева страна Улице Ватрослава Лисинског од Ференца Сеча до Улице Боре Станковића, са југа Улица Боре Станковића од Ватрослава Лисинског до Арсенија Чарнојевића и са запада парна страна Улице Арсенија Чарнојевића,
- Блок Р4 5,6 ha омеђен улицама: са севера Улицом Петра Лековића од Цара Лазара до Арсенија Чарнојевића, са истока Улицом Арсенија Чарнојевића од Петра Лековића до Змај Јовине, са југа Улицом Змај Јовином од Арсенија Чарнојевића до Цара Лазара и са запада Улицом Цара Лазара од Змај Јовине до Петра Лековића,
- Блок Р5 18,85 ha омеђен улицама: са севера Улицом Боре Станковића од Арсенија Чарнојевића до Ратка Митровића, са истока деловима улица Ратка Митровића, Мајшански пут и Босе Милићевић од Боре Станковића до Змај Јовина, са југа Змај Јовином од Босе Милићевић до Арсенија Чарнојевића и са запада Улицом Арсенија Чарнојевића од Змај Јовине до Боре Станковића.

На делу простора где вреловодна инфраструктура није изграђена и који је директно повезан са простором где постоји вреловодна мрежа (зоне односно блокови за проширење вреловодне мреже Р3, Р4 и Р5) планира се изградња односно проширење вреловодне инфраструктуре чиме ће бити омогућено постојећим и новим објектима прикључење на систем даљинског грејања.

Прикључење на вреловодну мрежу предвиђа се пре свега за вишепородичне и вишеспратне стамбене и стамбено-пословне објекте, као и објекте јавних, здравствених и културно-образовних установа.

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

### ***Телекомуникациона мрежа***

У границама обухвата предметног Плана, постојећа инфраструктура „Телекома Србија“ састоји се од:

- радио базних станица „Телекома Србија“,
- каблова транспортне ЕК мреже (подземни оптички ЕК каблови),
- каблова приступне ЕК мреже (оптички и бакарни ЕК каблови),

- остали ЕК објекта (извод, наставак, итд).

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

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

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

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

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

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

На предметном подручју тренутно постоји једна радио базне станице (РБС) „Телекома Србија“, а планирана је изградња још две РБС.

РР веза на предметном простору нема, односно РБС су већ повезане на оптичку мрежу Телекома.

РБС А1 и YETTELА-a су такође изграђене на простору који се обрађује овим ПДР-ом.

У периоду важења овог планског документа може се очекивати вишеструко увећање броја базних станица, као и имплементацију базних станица са новим технологијама. Највећа густина базних станица може се очекивати у градским зонама, већим насељеним местима, уз важније путне правце.

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

У складу са експанзијом мобилних уређаја (лаптоп, таблет и паметни телефони) и њиховом потребом за повезивање на интернет, потребно је предвидети могућност изградње Wi-Fi приступних тачака и приводних каблова до тих тачака.

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

За потребе израде Плана детаљне регулације прибављени су дана 16.01.2026. године од **„ТЕЛЕКОМА СРБИЈЕ“ ПРЕДУЗЕЋА ЗА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ А. Д., ДИРЕКЦИЈЕ ЗА ТЕХНИКУ, СЕКТОРА ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ, СЛУЖБЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД, ОДЕЉЕЊА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СУБОТИЦА**, из Суботице, Првوماјска 2-4 Претходни услови и подаци за потребе израде Плана детаљне регулације за део простора источно од Мајшанског моста до бившег комплекса ливнице и западно од Мајшанског моста до Улице Арсенија Чарнојевића и Алеје маршала Тита у Суботици, под бројем **19965/1 ЈБ**.

Према Претходним условима и мишљењу за План детаљне регулације за део простора источно од Мајшанског моста до бившег комплекса ливнице и западно од Мајшанског моста до Улице Арсенија Чарнојевића и Алеје маршала Тита у Суботици које је дана 20.01.2026. године доставио **ЦЕТИН Д. О. О. БЕОГРАД** из Новог Београда, Омладинских бригада 90 под бројем **6/23/26**, на предметном простору постоје оптичка инфраструктура у власништву ЦЕТИН д. о. о. у улицама Целовечка, Милоша Обилића, Цара Лазара, Арсенија Чарнојевића и Огњена Прице.

У склопу података из поменутих Претходних услова и мишљења, достављена су и подаци о преферентним локацијама и положају преферентних зона као и постојећим локацијама телекомуникационих објеката мреже ЦЕТИН доо на предметном подручју.

У поменутих преферентним зонама и на преферентним локацијама је планирана изградња телекомуникационих објеката са припадајућом инфраструктуром за *GSM*, *UMTS* и *LTE* јавну мобилну телефонију, као и за остале телекомуникационе системе који технолошки наслеђују ове системе. Под телекомуникационим објектом са припадајућом инфраструктуром се у овом случају подразумевају телекомуникациони објекти базних радио-станица и радио-релејних станица са припадајућим антенским системима и инфраструктуром која обухвата земљиште, грађевину или зграду, антенске носаче и стубове, приступни пут, инсталацију и постројења за електричну енергију, кабловску канализацију и друго неопходно за изградњу телекомуникационог објекта јавне мобилне телекомуникационе мреже.

При изради предметног ПДР-а, пошто се ради о урбаној зони са постојећом и планираном густом изградњом, обавезно је у оквиру регулације улице, у тротоарима са једне стране коловоза, предвидети и обезбедити простор за полагање и смештај телекомуникационе инфраструктуре (кабловске канализације), уз могућност каснијег проширења у складу са потребама развоја мреже, као и Законом о планирању и изградњи и Законом о електронским комуникацијама.

Сви постојећи оптички каблови који се налазе на подручју ПДР-а морају бити заштићени или измештени према важећим техничким прописима и стандардима пре почетка било каквих грађевинских радова, како не би дошло до угрожавања механичке стабилности и техничке исправности постојећих ТК објеката и каблова. Оптичка инфраструктура подразумева и телекомуникациону канализацију са неопходним бројем шахти (ревизија).

У склопу Претходних услова ЦЕТИН-а достављени су и подаци о преферентним зонама изградње нових телекомуникационих објеката ЦЕТИН доо на подручју предметног ПДР-а

Такође, приликом израде измене овог ПДР-а исходовани су дана 30.12.2025. године и Услови и мишљење за План детаљне регулације за део простора источно од Мајшанског моста до бившег комплекса ливнице и западно од Мајшанског моста до Улице Арсенија Чарнојевића и Алеје маршала Тита у Суботици од предузећа САТ-ТРАКТ ДОО БАЧКА ТОПОЛА из Бачке Тополе, Маршала Тита бр. 111 под бројем С-136-25 којима је констатовано да на предметном простору постоје оптички каблови постављени у ПЕ цеви, као и планирани оптички каблови, према ситуацији на одговарајућем графичком прилогу.

Приликом изградње свих планираних садржаја у обухвату овог ПДР-а а нарочито приликом корекције регулације улица односно ширења коловоза и тротоара, као и приликом изградње саобраћајне инфраструктуре (коловоз, тротоар, бицикличка стаза) потребно је узети у обзир постојеће инсталације САТ-ТРАКТ-а како би се исте адекватно заштитиле или изместили.

## 2.7.2. ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

Јавни водовод и канализација се планирају искључиво на јавним површинама намењеним за улице – између регулационих линија и у надлежности су ЈКП Водовод и канализација, Суботица.

Примарна улога јавног водоснабдевања је снабдевање становништва са довољном количином воде квалитета по важећим прописима.

Секундарна улога водоснабдевања је да се обезбеди противпожарна потреба у води за насеље или зону.

Деонице јавног водовода су водови различитог типа:

- транзитни – транспортују воду од-до утврђених чворова без успутног прикључивања корисника;
- магистрални – снабдевају дистрибутивне деонице и кориснике дуж трасе – то су деонице пречника једнаког и већег од 150 мм;
- дистрибутивни – снабдевају кориснике дуж трасе;
- хидрантски – деонице опремљене надземним или подземним хидрантима а могу бити магистралног и дистрибутивног ранга, морају бити прстенастог типа и пречника истог или већег од 100 мм;
- групни прикључци – снабдевају пар објеката дуж трасе, ограниченог су капацитета, непознатог положаја, пречника и цевног материјала, наслеђе градње до пре 15 година;

- сервисни – служе за одржавање водоводне мреже, н.пр. за испирање мреже т.зв муљници;
- и водоводни прикључак до водомера.

Тип канализације је одређен стратешким документом ГУП Суботица-Палић до 2030. издат 2018. године. Мешовит је, постоје сливови општег и сепаратног типа на територији Суботице а сви типови се састоје од:

- главних колектора – примарних деоница, имају прикључне гране нижег ранга канализације без успутног прикључивања корисника;
- деоница секундарног и терцијалног ранга - одводе воде прикључака корисника дуж трасе до главних колектора – реципијента;
- групни прикључци – одводе сувишне воде пар објеката дуж трасе, ограниченог су капацитета, непоузданог положаја, пречника и цевног материјала, наслеђе градње до пре 15 година;
- и канализациони прикључак до првог ревизионог шахта.

Локални водовод и канализација су мреже иза регулационе линије, на грађевинског парцели или на јавној површини друге намене а не за улице и у надлежности су корисника парцеле односно корисника објекта.

Прикључак повезује јавни и локални водовод/канализацију, може се градити ако испред парцеле објекта постоји јавни вод. Прикључак почиње на месту споја на јавни вод.

Прикључак је јавни део водоводне/канализационе мреже те га гради и одржава ЈКП Водовод и канализација, Суботица а финансира власник објекта који се прикључује на јавне мреже.

Водоводни прикључак се завршава у шахту за водомер. Шахт за водомер се поставља иза регулационе линије на максималној удаљености 5 м од регулационе линије.

Канализациони прикључак се завршава у првом ревизионом шахту који се поставља иза регулационе линије на максималној удаљености 1 м од регулационе линије.

Трасе напуштених деоница треба уредити вађењем цеви и рушењем шахтова било да су водоводне или канализационе и уступити их новим инсталацијама.

При планирању у новопланираним улицама треба избегавати планирање водоводне и канализационе деонице највишег ранга: магистралне водоводне деонице и примарне деонице канализације због неизвесног рока реализације регулација улица која повлачи за собом могућност изградње. Заустављање изградње деоница највишег ранга зауставља се развој веће зоне насеља. Изградњи деоница се приступа након реализације регулационих линија – након преласка власништва парцела из приватне у јавну својину.

На парцелама у власништву Железнице Србије – коридор пруге планирати само неопходне дужине нових деоница и извршити максимално могуће измештање постојећих

деоница јавног водовода и канализације са тих парцела како би се избегли високи износи годишњег плаћања накнаде за службеност пролаза инфраструктуре у јавној својини – водовода и канализације.

Планирати реконструкцију постојећих и изградњу нових отворених атмосферских канала у профилу улице што је у складу са потребом растерећења канализације од атмосферских вода а и урбаним трендом да се задржи вода на месту настајања и успори отицај. Канали могу бити дубоки земљани или дубоки са водопрпусном облогом, плитки шљунчани са дренажним депоом или дренажни упојни канали, са и без упуштања вишка у канализацију. У случајевима изградње водовода и канализације планира се у ширини рова изградња плитког, шљунчаног канала са дренажним депоом или упојног шљунчаног канала – у једној траси два или три хидротехничка вода. Ров хидротехничких водова у овом случају треба бити уз банку пута или минимално 1м од ивице пута.

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

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

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

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

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

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

Планом се утврђују регулационе линије за:

- јавне саобраћајне површине – улице (постојеће и површине планиране за проширење, односно корекцију постојећих улица);
- комплекс Основне школе „Кизур Иштван“ (блок 5а);
- комплекс здравствене станице (блок 7а);
- комплекс телефонске централе (блок 7а);
- јавне зелене површине парковског карактера (блокови 5б, 14а, 14ц, 22а и 23а).
- јавне заједничке блоковске површине (блокови 1а, 6а и 13а);

РАЗГРАНИЧЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА са геодетским елементима за обележавање парцела (координатама преломних тачака) намењеног за јавне површине извршено је утврђивањем граница које одређују планиране регулационе линије улица и јавних површина дефинисане у граф. прилогу бр. 5б „План регулације и нивелације са аналитичко-геодетским елементима и карактеристичним попречним профилима улица“.

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

На местима где се планирају нове саобраћајно-манипулативне површине потребно је прилагођавање нивелете истих условима терена.

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

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

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

## 2.10. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА

### 2.10.1. Услови и мере заштите непокретних културних добара

Међуопштински завод за заштиту споменика културе Суботица израдио је **Претходне услове и мишљење за План детаљне регулације за део простора источно од Мајшанског моста до бившег комплекса Ливнице и западно од Мајшанског моста до Улице Арсенија Чарнојевића и Алеје маршала Тита, број 1153-2/12 од 2. 7. 2026. године.**

*Унутар простора обухваћеног ПДР-ом Мајшанска петља утврђени су, у складу са Законом о културним добрима и иЗаконом о културном наслеђу, простори и објекти који чине идентитет града и усмеравају његов будући развој:*

### **1. НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА (НКД):**

#### 1.1. АРХЕОЛОШКА НАЛАЗИШТА

#### 1.2. ПРОСТОРНЕ КУЛТУРНО ИСТОРИЈСКЕ ЦЕЛИНЕ

##### 1.2.1. ЗАШТИЋЕНО ОКРУЖЕЊЕ ИСТОРИЈСКОГ ЈЕЗГРА СУБОТИЦЕ -

ПРОСТОРНА КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКА ЦЕЛИНА ОД ВЕЛИКОГ ЗНАЧАЈА

### **2. ДОБРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ**

*Према Закону о заштити културних добара имају исти третман као и НКД.*

#### 2.1. ПРОСТОРНЕ КУЛТУРНО ИСТОРИЈСКЕ ЦЕЛИНЕ - УЛИЦА ЦАРА ЛАЗАРА

#### 2.2. ГРАДИТЕЉСКИ ОБЈЕКТИ

*а) СТАМБЕНИ ОБЈЕКТИ*

*б) ИНДУСТРИЈСКИ ОБЈЕКТИ*

### **3. СПОМЕН ТАБЛЕ, СПОМЕН ОБЕЛЕЖЈА...**

## **II ДЕТАЉНЕ МЕРЕ ЗА ЗАШТИТУ АРХЕОЛОШКИХ НАЛАЗИШТА, УРБАНИХ И ФИЗИЧКИХ СТРУКТУРА**

### **1. НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА (НКД):**

#### **1.1. АРХЕОЛОШКА НАЛАЗИШТА**

##### **УСЛОВИ ЗАШТИТЕ АРХЕОЛОШКИХ НАЛАЗИШТА**

*На наведеном простору условљавају се будући грађевински захвати и земљани радови обавезом инвеститора да обезбеди стручни археолошки надзор и уколико се евидентира налазиште дужан је да обезбеди заштитна археолошка истраживања, а у зависности од значаја налазишта и систематска истраживања.*

#### **1.2. ПРОСТОРНА КУЛТУРНО ИСТОРИЈСКА ЦЕЛИНА**

*Градско језгро Суботице је проглашено просторном културно историјском целином решењем МЗСК Суботица бр. 101-4 од 31.12.1986. године, а просторном културно историјском целином од великог значаја решењем објављеним у Сл. Лист АПВ 25/91. Културно-историјске, урбанистичке, архитектонско- стилске вредности градског језгра садржи решење бр.110-4 Међуопштинског завода за заштиту споменика културе, Суботица.*

*МАЈШАНСКА ПЕТЉА обухвата простор северно од градског језгра, као и део заштићене околине просторне културно историјске целине.*

##### **1.2.1. ЗАШТИЋЕНО ОКРУЖЕЊЕ ИСТОРИЈСКОГ ЈЕЗГРА СУБОТИЦЕ - ПРОСТОРНА КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКА ЦЕЛИНА ОД ВЕЛИКОГ ЗНАЧАЈА**

*Предметни део заштићене околине просторне културно историјске целине налази се уз Змај Јовину улицу, од Алеје маршала Тита до Улице Босе Милићевић и обухвата објекте на следећим катастарским парцелама: 2636/1, 2634, 2633, 2632, 2610, 3735/1, 3735/2, 3739/2, 2588, 2587, 2586, 2585, 2584, 2583, 2582, 2581/1, 2581/2, 2490, 2492, 2493, 2494, 2495/1, 2495/3, 2092/1, 2092/2, 2093 К.О. Стари град, Суботица.*

*Граница заштићене околине просторне културно историјске целине иде спољним ивицама ободних катастарских парцела из става 1. ове тачке.*

*Унутар овога простора налази се:*

*Објекта од посебне вредности: 2*

- 1. Баш кућа - Цара Лазара 3, кат.парц. 2636/1 К.О. Стари град*
- 2. Змај Јовина 17- кат.парц.бр 2586, К.О. Стари град*

*Објекта од вредности: 9*

- 1. Улица цара Лазара 2 - кат.парц.бр. 2634, К.О. Стари град*
- 2. Змај Јовина 3 - кат.парц.бр 2633, К.О. Стари град*
- 3. Змај Јовина 3а - кат.парц.бр 2632, К.О. Стари град*
- 4. Змај Јовина 5 - кат.парц.бр 2610, К.О. Стари град*
- 5. Змај Јовина 9 - кат.парц.бр 3735/2, К.О. Стари град*
- 6. Арсенија Чарнојевића 2 - кат.парц.бр 2588, К.О. Стари град*
- 7. Змај Јовина 19 - кат.парц.бр 2585, К.О. Стари град*
- 8. Змај Јовина 21 - кат.парц.бр. 2584, К.О. Стари град*
- 9. Змај Јовина 37- кат.парц.бр 2495/1, К.О. Стари град*

*Објекти од амбијенталне вредности: 4*

- 1. Ватрослава Лусинског 2 - кат.парц.бр 2092/1, К.О. Стари град*
- 2. Змај Јовина 33 - кат.парц. бр 2493, К.О. Стари град*
- 3. Змај Јовина 39 - кат.парц. бр 2092/2, К.О. Стари град*
- 4. Змај Јовина 41- кат.парц. бр 2093, К.О. Стари град*

## **2. ДОБРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ**

*МАЈШАНСКА ПЕТЉА обухвата, поред заштићене околине просторне културно историјске целине, и простор северно од градског језгра.*

*Уједно, у њеним оквирима се налази драгоцен амбијент улице Цара Лазара са приземним грађанским кућама, које су готово у целости очуване са објектима еклектике, сецесије и модерне. Улица цара Лазара се надовезује на заштићену околину просторне културно историјске целине Суботице. На територији осталог дела предметног простора налази се тек неколико појединачних објеката са споменичним вредностима, и под претходном су заштитом.*

### **2.1. ПРОСТОРНА КУЛТУРНО ИСТОРИЈСКА ЦЕЛИНА - УЛИЦА ЦАРА ЛАЗАРА**

*налази се на територији Општине Суботица, а обухвата јужни део улице, од Змај Јовине до Улице Милоша Обилића и обухвата простор и објекте на катастарским парцелама бр. 2633, 2631, 2630, 2629, 2628/1, 2627/2, 2627/1, 2626/1, 2626/2, 2625, 2624, 2623, 2622, 2648, 2647, 2645/1, 2643, 2636/2, 2636/1, 2636/3, 2636/4, 2637/2, 2639/1, 2640, К.О. Стари град, Суботица. –*

*Извршена је валоризација овога простора и на основу исте покренут је поступак стављања овога простора под заштиту.*

Валоризацијом су у оквиру целине под претходном заштитом дефинисане три категорије објеката: објекти од посебне вредности, објекти од вредности, објекти од амбијенталне вредности и објекти без споменичких вредности, а у складу са тим су утврђене мере заштите.

Унутар ове целине налазе се следећи објекти:

*\*Објекти од посебне вредности: 2*

1. Улица цара Лазара 12, кат. парц. бр. 2627/2, К.О. Стари град

2. Улица цара Лазара 22а, кат. парц. бр. 2623, К.О. Стари град

*\*Објекти од вредности: 9*

1. Улица цара Лазара 5, кат. парц. бр. 2636/3, К.О. Стари град

2. Улица цара Лазара 7, кат. парц. бр. 2637/2, К.О. Стари град

3. Улица цара Лазара 11, кат. парц. бр. 2640, К.О. Стари град

4. Улица цара Лазара 21, кат. парц. бр. 2647, К.О. Стари град

5. Улица цара Лазара 4, кат. парц. бр. 2631, К.О. Стари град

6. Улица цара Лазара 6, кат. парц. бр. 2630, К.О. Стари град

7. Улица цара Лазара 8, кат. парц. бр. 2629, К.О. Стари град

8. Улица цара Лазара 18, кат. парц. бр. 2625, К.О. Стари град

9. Улица цара Лазара 24, кат. парц. бр. 2622, К.О. Стари град

*\*Објекти од амбијенталне вредности: 4*

1. Улица цара Лазара 9, кат. парц. бр. 2639/1, К.О. Стари град

2. Улица цара Лазара 19, кат. парц. бр. 2645/1, К.О. Стари град

3. Улица цара Лазара 14, кат. парц. бр. 2627/1, К.О. Стари град

4. Улица цара Лазара 20, кат. парц. бр. 2624, К.О. Стари град

*\*Објекти у заштићеној околини просторно културно-историјске целине Улице Цара Лазара под претходном заштитом: 3*

1. Целовечка 25, кат. парц. бр. 2617, К.О. Стари град- од посебне вредности

2. Целовечка 27, кат. парц. бр. 2618, К.О. Стари град- од посебне вредности

3. Целовечка 29, кат. парц. бр. 2620, К.О. Стари град- од посебне вредности

Мере техничке заштите за просторну целину УЛИЦА ЦАРА ЛАЗАРА су идентичне мерама техничке заштите за заштићену околину просторне културно историјске целине Суботице, као и за објекте од посебне вредности, објекте од вредности, објекте од амбијенталне вредности и објекте без споменичних својстава.

УЛИЦА ЦЕЛОВЕЧКА: На простору од Улице Змај Јовине до Улице Милоша Обилића има пар објеката са споменичким својствима, и с обзиром да се налази у непосредном окружењу

заштићене околине градског језгра и просторне целине Улице цара Лазара, за њу су прописане следеће мере:

Утврђују се следеће опште урбанистичке мере заштите за просторну целину Целовечке улице:

- Очување основних елемената историјске урбане матрице простора: улице и парцела.
- Регулационе и грађевинске линије се решавају у складу са висином нових објеката.
- Очување постојеће парцелације.
- Очување ивичне блоковске изградње на парцели, као наслеђеног типа грађења, надовезивањем на постојеће објекте у Змај Јовиној улици и Улици Милоша Обилића који се задржавају, на начин којим се унутар блокова формирају унутрашња дворишта, карактеристична за градски центар.
- Треба задржати следеће намене објеката за градско језгро: јавне, пословне, пословно-стамбене и стамбене функције.
- Услов за нову градњу јесте одговарајуће решење инфраструктуре, саобраћаја, водовода и канализације, одношења смећа. Приликом изградње нових објеката, решити паркирање и гаражирање. Приликом решавања подземних гаража, за сваку појединачну локацију посебну пажњу обратити на испитивање подземних вода и на утицај нове градње на њихове будуће токове. (систем дренаже, кишни канал).
- Приликом изградње нових објеката, посебну пажњу обратити и на решење одлагања и одношења смећа, као и на озелењавање окружења.
- Све интервенције унутар овога простора ће се вршити на основу претходно прибављених Улова за предузимање мера техничке заштите од стране Међуопштинског завода за заштиту споменика културе.
- Ако се у току извођења грађевинских и других радова на подручју просторне културно историјске целине наиђе на археолошка налазишта, извођач радова је дужан да одмах обустави радове и обавести надлежни Завод како би се обавили заштитни археолошки радови.
- На потезу улице, нови објекти висински треба да се интерполују у заштићено окружење Улице цара Лазара и заштићене околине историјског језгра града. Објекти који се надовезују на постојеће објекте са споменичким вредностима својим висинама треба да испоштују висину стрехе и висину слемена тих објеката на адреси Змај Јовина 5 и Цара Лазара 22.
- Висина објеката у Целовачкој улици треба да буде максимално П+1+Пк

– у случају када се гради нови објекат:

- а) очување изградње у низу на регулационој линији, са објектима постављеним „на преко” – дужом страном оријентисаном према улици, односно очување ивичне блоковске изградње;
- б) усклађивање нових објеката са карактером амбијента и вредностима урбаног и архитектонског наслеђа у погледу димензија, диспозиције, пропорција, типа градње и обликовања;

- в) положај објекта на парцели је ивични, оријентисан према улици, одређен постојећом регулационо-грађевинском линијом улице, односно припадајућег блока;
- г) максимална спратност интерполованих објеката може износити  $P+I+Pk$  (максимална укупна висина слемена не може бити већа од 12 метара). У случају да се интерполовани објекат граничи са објектом који има вредности, висински габарит новог објекта који се интерполује између два објекта са вредностима одређен је висинским габаритом суседних објеката, висином венца, слемена крова и сл.; у случају да се интерполовани објекат не граничи са објектом који има вредности, висински габарит се одређује на основу висинског габарита најближих објеката у окружењу који су вредновани као објекти од вредности;
- д) габарит се по дубини решава тако да одговара габариту срушеног објекта, у случају да се нови објекат гради уз објекат који је вреднован, дворишним крилима новог објекта прекрити забатне и калканске зидове суседних објеката, а висине забата и калканских зидова не могу прелазити висине зидова суседних објеката од вредности;
- ђ) по угледу на постојеће градитељско наслеђе у оквиру просторне културно историјске целине, за нови објекат формирати колски улаз због решавања паркирања и гаражирања, изношења смећа, противпожарне заштите и сл.;
- е) приликом изградње новог објекта решити паркирање и гаражирање унутар парцеле, као и хортикултурно уређење његовог окружења;
- ж) обликовање новопланираних објеката, као и целокупно архитектонско дело (конструкција, функција), треба да носи печат свога времена; морају бити дела савремене архитектуре по обликовању, да обезбеђују квалитетне услове становања, са објектима у окружењу и њиховим вредностима треба да чине складну целину;
- з) интерполовани објекти могу бити покривени двоводним или вишеводним крововима; положај слемена крова треба да буде приближно на половини ширине тракта, нагиб кровних равни не сме бити стрмији од суседних сачуваних објеката; у случају замене низа објеката, нагиб целог низа мора бити приближан преовлађујућим у оквиру просторно културно-историјске целине (у распону од  $33-45^\circ$ );
- и) за спољну обраду новог објекта дозвољена је употреба материјала који су примењени на постојећим објектима просторне културно-историјске целине, а који имају вредност; као и савремени материјали који не одударају од затечених (керамика, гипс, малтер, камен, племенити малтери, дрво, теракота, фасадна опека), с тим да није дозвољена употреба натур бетона, плоча од ломљеног камена, пластике и метала;
- ј) дворишта отвореног типа адекватно партерно уредити, поплочати, озеленити и осветлити;
- к) сви одабрани материјали за изградњу нових објеката морају да удовоље високим захтевима, морају да имају атесте, дефинисане техничке карактеристике добијене на основу испитивања, морају бити квалитетни, паропропусни, трајни. Квалитетан завршни слој треба да има што већу пародифузност, а при томе што већу водоодбојност. Високи степен проласка водене паре из зида у атмосферу је једна од најпожељнијих особина примењених завршних фасадних материјала. Неопходна је постојаност малтера на механичке ударе (поготово у пределу сокле) и постојаност боје на механичке додире;
- л) за идејна решења нових објеката унутар просторно културно-историјске целине предлажемо да се распише конкурс на основу издатих услова надлежног завода за заштиту споменика културе;

љ) у случају када се гради нови објект може се изградити само објект 15% већих габарита и истог заузећа парцеле као објект који је срушен.

м) приликом решавања подземних етажа, за сваку појединачну локацију извршити испитивање подземних вода и урадити елаборат заштите суседних објеката;

– до изградње новог објекта, на постојећем објекту су могуће све интервенције као и на објектима од вредности, као и остале интервенције (отварање портала, излога, на уличној фасади и др.). Интервенције морају бити условљене целовитим третирањем читавог објекта, тако да се остваре квалитетни пропорцијски односи и естетска јединственост објекта;

– у случају задржавања постојећег објекта без вредности који не нарушавају амбијент, применити следеће мере заштите:

а) очување оригиналног хоризонталног и вертикалног габарита, примењених материјала и конструктивног склопа;

б) постављање кровног покривача од класичног црвеног или бибер црепа, нису дозвољени кровни покривачи од бојеног црепа;

в) дозвољавају се доградње у дворишном делу али тако да не надвисују главни објект;

г) пројектовање излога на уличној фасади дозвољава се уз јединствени третман читавог објекта, тако да се на тај начин остваре квалитетни пропорцијски односи и естетска целина објекта;

д) дозвољава се уређење поткровља са осветљењем путем кровних прозора.

#### **ПОЈЕДИНАЧНИ ОБЈЕКТИ:**

На предметном простору Плана Детаљне регулације Мајшанска петља налази се тек неколико објеката- под претходном заштитом, које са аспекта заштите градитељског наслеђа треба сачувати и рестаурирати као сведочанство прошлости Суботице.

Унутар овога простора налази се:

1. Арсенија Чарнојевића 6 - кат.парц.бр. 2565, К.О. Стари град
2. Арсенија Чарнојевића 13 - кат.парц.бр. 2593, К.О. Стари град
3. Босе Милићевић 25 - кат.парц. бр. 2095, К.О. Стари град
4. Босе Милићевић 10 - кат.парц. бр.5187, К.О. Стари град
5. Млин-Мајшански пут 35-кат.парц. бр.2053, 2052, К.О. Стари град
6. Целовечка 26- кат.парц. бр. 2604 К.О. Стари град
7. Целовечка 28- кат. парц. бр. 2603 К.О. Стари град

**Мере техничке заштите за објекте под претходном заштитом:**

**Према Закону о заштити културних добара имају исти третман као и непокретна културна добра (НКД).**

#### **ТРГ АКСЕНТИЈА МАРОДИЋА:**

На предметном простору ПДР налазила се родна кућа сликара Аксентија Мародића. Грешком је стављена под заштиту кућа у Улици Ватрослава Лисинског бр.9 решењем Завода за заштиту и научно проучавање споменика културе НРС бр.1145/50, а одлуком Извршног већа

Војводине (Сл.лист АПВ бр.28/91) утврђена је за споменик културе од великог значаја, те је Предлог одлуке бр. 300-2/50 од 30.07. 2003. године о брисању споменика културе из регистра културних добара урађен од стране Међуопштинског завода и достављен Републичком заводу исте године. Тачно место рођена је у Улици Стевана Сремца бр.17, а та кућа више не постоји. На том месту је празан плац без објекта.

Како би се обележило место рођења, неопходно је на овом простору формирати мали трг посвећен овој значајној личности града. Трг је планиран на месту сусретања три постојеће улице: Мајшански пут, Улица Стевана Сремца и Босе Милићевић. Трг осмислити, партерно уредити, попловчати, озеленити, предвиди простор за седење, као и неко обележје личности Аксентија Мародића: фигура у правој величини, биста, чесма, слика или сл.

### **ДЕТАЉНЕ МЕРЕ ЗА ЗАШТИТУ УРБАНИХ И ФИЗИЧКИХ СТРУКТУРА**

**Предлажемо следеће урбанистичке мере заштите на читавом простору ПДР Мајшанска петља - препорука:**

- У циљу планске изградње града, те у интересу очувања естетике града и урбаног јединства, као и градског пејсажа који је најжалост већ нарушен парцијалном и појединачном изградњом стамбено пословних објеката П+4+Пк и више, неопходно је **плански градити по урбаним блоковима и формирати заокружене и завршене урбане целине са комплетно уређеном комуналном инфраструктуром**. На овај начин би се систематично решавао саобраћај, паркинг простор, преоптерећеност водовоне и канализационе мреже, недостатак зелених површина и др. Парцијалан начин градње донео је само негативне последице на развој града, он свакако не приличи уређеном граду какав је Суботица са својом богатом традицијом. Треба осмислити плански приступ, при чему сваки урбанистички блок где се планира замена приземних објеката вишеспратницама, планирати и градити као целину. Тек када је испланиран читав урбани блок, те када су прибављене грађевинске дозволе, може се приступити изградњи;
- За сваки нови објект обезбедити потребан број гаражних - паркинг места на предметној парцели без могућности да се одређен број места обезбеди на јавном паркигу или јавној гаражи, с обзиром да се овакав приступ показао као неодговарајући;
- Сваком новом објекту, односно парцели, мора се обезбедити адекватан проценат зеленила и адекватан проценат за саобраћајне површине без могућности преклапања;
- Изградња нових објеката уз заштићену околину градског језгра треба постепено да добија на висини. Тако у продужетку објеката заштићене зоне спратности П или П+1, треба градити објекте П+1+Пк или П+2, а тек даље у продужетку П+3 и П+4, како се не би нарушила визура на заштићено језгро;

**Утврђују се следеће урбанистичке мере заштите заштићене околине просторно културно-историјске целине:**

- *Очување затечене историјске урбане матрице простора, урбаних блокова, парцелације, улица, постојећих регулационих и грађевинских линија;*
- *Очување ивичне блоковске изградње на парцели, као наслеђеног типа грађења, надовезивањем на постојеће објекте који се задржавају, на начин којим се унутар блокова формирају унутрашња дворишта, карактеристична за градски центар;*
- *очување унутрашњих дворишта и аутентичних дворишних објеката;*
- *очување вертикалне регулације, односно постојеће линије поткровних венаца и кота слемена кровова, с тим да дворишни објекти не могу имати већу висину од објеката на регулационој линији улице;*
- *Очување објеката према приложеној валоризацији и усаглашавање новопланираних објеката са њима;*
- *Очување вертикалне регулације градског језгра, односно постојеће линије поткровних венаца и кота слемена кровова, с тим да дворишни објекти не могу имати већу висину од објеката на регулационој линији улице;*
- *Очување вертикалне регулације заштићеног окружења у складу са вертикалном регулацијом објеката од споменичне вредности;*
- *На потезима где се врши интерполација треба испратити вертикалну регулацију постојећих суседних објеката (висина поткровног венца и слемена) који имају споменична својства или, у случају да таквих објеката нема, вертикалну регулацију одредити у односу на најближе објекте са споменичним вредностима у улици или блоку. Прецизне димензије (висине у метрима) за сваки нови појединачан објекат, као и суседних објеката на које се надовезује, морају бити дефинисане у Идејном пројекту;*
- *Максимална спратност интерполованих објеката у оквиру просторне целине може износити износи  $P+I+P_k$ , али само ако се уклапа у висину постојећих суседних објеката (висина поткровног венца и слемена) који имају споменична својства.*
- *очување или рестаурација оригиналног изгледа, стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентичног колорита објеката који имају вредност;*
- *коришћење простора просторно културно-историјске целине за стамбене, пословне, стамбено-пословне или пословно-стамбене намене, а дозвољавају се само мале традиционалне занатске радионице без еманације штетних супстанци;*
- *очување пропорцијских односа на фасадама објеката, као и отвора на фасадама;*
- *изградњу објеката инфраструктуре на подручју просторно културно-историјске целине вршити према условима надлежног завода за заштиту споменика културе;*
- *постављање елемената урбаног мобилијара изводити према посебном пројекту „урбане опреме” израђеном према условима надлежног завода за заштиту споменика културе, а у складу са стилским обележјима амбијента;*
- *измештање или уклањање помоћних објеката који не одговарају функционалним потребама или нарушавају културно-историјске или естетске вредности просторне културно-историјске целине;*

- унутрашња дворишта решавати у зависности од намене објекта, као дворишта отвореног типа, функционално припојена улици и међусобно повезана, односно затвореног типа у функцији власника објекта; дворишта отвореног типа партерно решити; унутар њих уклонити неадекватне помоћне објекте;
- реконструкција или замена постојећих дворишних објеката не сме знатније повећавати већ постигнуту степен изграђености; висина дворишних објеката не сме прелазити висину дворишних крила главног објекта који се задржава и штити;
- уклањање ваздушних водова електричне енергије и постављање подземних;
- постављање елемената разводне мреже гаса на дворишним зидовима објеката или њихово адекватно маскирање;
- приликом изградње нових објеката решити питање паркирања и гаражирања, према условима надлежног завода за заштиту споменика културе; приликом решавања подземних етажа, за сваку појединачну локацију извршити испитивање подземних вода и урадити елаборат заштите суседних објеката;
- сви земљани радови на територији просторне културно историјске целине условљавају се претходним заштитним археолошким ископавањима, археолошким праћењем и документовањем;
- не дозвољава се изградња јавних паркинга, гаража и бензинских пумпи; локација нових паркинга могућа је ван заштићеног језгра, али непосредно уз заштићено окружење.
- очување и допуна постојећег вредног зеленила на јавним површинама улица и тргова, унутрашњих дворишта, простора око јавних објеката, које представља саставни део амбијента;
- уклањање зеленила које је без вредности, а заклања фасаде или угрожава историјска здања;
- решавање одвођења атмосферске и подземне воде тако да не угрожавају заштићене објекте;
- изградња градске канализационе мреже за одвод атмосферске воде и омогућавање одвођење воде од заштићених објеката;
- изградња хидрантске мреже са приступима ватрогасној служби;
- Све интервенције унутар овога простора (на свим парцелама) унутар граница ће се вршити на основу претходно прибављених (пре приступања изради идејног решења) Услови за предузимање мера техничке заштите од стране надлежног завода за заштиту споменика културе. Ако се у току извођења грађевинских и других радова на подручју просторне културно историјске целине наиђе на археолошка налазишта, извођач радова је дужан да одмах обустави радове и обавести надлежни Завод како би се обавили заштитни археолошки радови.
- Мере техничке заштите за објекте са споменичним вредностима: за објекте од посебне вредности, за објекте од вредности и за објекте без вредности идентичне су мерама заштите за објекте унутар градског језгра.

**Мере техничке заштите за објекте од посебне вредности:**

- забрана рушења објекта;
- очување аутентичног хоризонталног и вертикалног габарита, примењених материјала и конструктивног склопа;
- очување или рестаурација изворног изгледа композиције, стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентичног колорита објекта;
- очување основних вредности функционалног склопа и ентеријера (декоративног молераја, пећи, гипсане пластике и сл.);
- забрањена је надградња објекта, али је дозвољено осавремењивање, у циљу бољег коришћења, што подразумева следеће интервенције:
  - (а) увођење савремених инсталација, под условом да не наруше ентеријерске вредности објекта;
  - (б) уређење поткровља, могуће је искључиво у постојећем габариту крова, са приступом из постојећег степенишног простора или неке друге просторије највише етаже, ако се тиме не нарушава изворно функционално решење објекта; осветљење остварити путем кровних прозора оријентисаних према дворишном простору, а према уличном делу могуће је отварање кровних прозора у равни крова, и то само ако се тиме не нарушава естетика и склад изворног изгледа објекта; приступ поткровљу је могућ само из унутрашњости последње етаже;
  - (в) уређење подрума се дозвољава у случају да се тиме не нарушавају основне вредности објекта и његова стабилност; извршити претходна испитивања тла и носеће конструкције објекта у случају спуштања нивелете пода; обавезна је израда елабората заштите суседних објеката; приступ подруму је могуће остварити из постојећег степенишног простора, из друге просторије или из дворишта, али само ако се тиме не нарушавају стабилност и вредности објекта;
  - (г) дворишна крила главног објекта изузетно могу бити дограђена и то до висине уличног крила, уколико се тиме не нарушава архитектонски склоп, односно уколико је изворним решењем остављена могућност за дворишну изградњу; дворишне доградње јединствено решити за читаву парцелу како би се остварила јединствена естетска целина;
  - (д) код слободностојећих објеката не дозвољава се доградња;
  - (е) отварање портала и излога могуће је на уличним фасадама објеката само у случају рестаурације изворног изгледа објекта;
- портали и излози могу бити израђени искључиво од дрвета, а забрањује се употреба ПВЦ и алуминијумске столарије;
- остали објекти на парцели не подлежу режиму главног објекта и решавају се у складу са њиховим вредновањем, али тако да не угрозе главни објекат; накнадно дограђени неестетски делови објеката и неадекватни помоћни објекти са парцеле и из окружења који немају споменичка својства – уклањају се; дворишни објекти треба са су у свему усклађени са главним (уличним) објектом;

- могућа је промена намене објекта, с тим да нове функције морају бити примерене архитектури, постојећем функционалном и конструктивном склопу објекта;
- рекламе и табле са именима значајних личности које су живе у објектима, осветљење и др. на фасадама могу се поставити само према условима надлежног завода за заштиту споменика културе а према посебној “Одлуци о условима и начину постављања натписа фирме, рекламних ознака, заштитних и техничких уређаја на фасади и на јавној површини и одржавање фасада у градском језгру” (Сл. лист града Суботице бр.23/2010.) ;
- клима уређаји и други технички уређаји и инсталације не могу се постављати на уличне фасаде; на дворшне фасаде могу се постављати само уз прибављене услове и сагласност надлежног завода за заштиту споменика културе а према посебној “Одлуци о условима и начину постављања натписа фирме, рекламних ознака, заштитних и техничких уређаја на фасади и на јавној површини и одржавање фасада у градском језгру” (Сл. лист града Суботице бр. 23/2010.).
- Обавезно пре приступања радовима извршити претходне истраживачке радове, што подразумева истраживање изворне документације и историјата објекта, утврђивање свих фаза у изградњи објекта, испитивање стабилности здања, састава и квалитета материјала, анализе влаге и соли, како би се утврдили узроци оштећења објекта. На основу резултата ових истраживачких радова се опредељује за приступ радовима, технологији и одабиру материјала.
- Сви одабрани материјали морају да удовољавају високим захтевима, морају да имају атесте, дефинисане техничке карактеристике добивене на основу испитивања, морају бити квалитетни, паропропусни, трајни, и да по карактеристикама одговарају изворним односно постојећим материјалима на објекту. Квалитетан завршни слој треба да има што већу порозност, а при томе што већу водо-одбојност. Високи степен проласка водене паре из зида у атмосферу је једна од најпожељнијих особина примењених завршни фасадних материјала. Неопходна је постојаност малтера на механичке ударе (поготово у пределу сокле) и постојаност боје на механичке додире.
- Забрана парцијалног колористичког решења само за део фасаде.
- Сви радови треба да се изведу према претходно прибављеним условима надлежног завода за заштиту споменика културе.

#### **Мере техничке заштите за објекте од вредности:**

Утврђују се мере заштите идентичне мерама за објекте од посебне вредности с тим да се додаје:

- отварање портала и излога могуће је на уличним фасадама објекта који су били пословно стамбени у доба подизања и то јединственим третирањем читаве фасаде; и то ако се на тај начин не нарушавају основне вредности здања, стилске карактеристике, пропорцијски односи и ако је силаз остварив са максимално 2 степеника управно постављена на објекат. Не дозвољавају се силази паралелни са фасадом. Изглед портала и излога дефинисати према условима надлежног завода за заштиту споменика културе;

**Мере техничке заштите за објекте од амбијенталне вредности:**

- забрана рушења објекта;
- очување аутентичног хоризонталног и вертикалног габарита;
- осавремењивање објеката, у циљу бољег коришћења, без надградње објеката је дозвољено, што подразумева следеће интервенције: увођење савремених инсталација, уређење поткровља у постојећем габариту крова, уређење подрума, дворишна крила главног објекта изузетно могу бити дограђена и то до висине уличног крила,
- препоручена је реконструкција изворног изгледа ако постоји адекватна историјска документација (пројекти, фотографије, старе разгледнице и сл.)
- у случају да се не врши реконструкција, извршити уједначавање свих отвора како би се остварила јединствена хармонична целина објекта.
- отварање портала и излога могуће је на уличним фасадама објеката и то јединственим третирањем читаве фасаде; и то ако се на тај начин не нарушавају основне вредности здања, стилске карактеристике, пропорцијски односи и ако је улаз/силаз остварив са максимално 2 степеника управно постављена на објекат. Не дозвољавају се силази паралелни са фасадом. Изглед портала и излога дефинисати према условима надлежног завода за заштиту споменика културе;
- Парцијална колористичка решења само за део фасаде, увек морају бити усклађена са осталим делом фасадног платна, морају бити идентична, како би се остварила јединствена целина.
- Сви радови треба да се изведу према претходно прибављеним условима надлежног завода за заштиту споменика културе.

**Мере техничке заштите за објекте без вредности:**

– објекти који нису вредновани као објекти од посебне вредности, вредности и амбијенталне вредности, могу бити адаптирани или замењени новим објектима према условима надлежног завода за заштиту споменика културе, с тим да морају испуњавати следеће услове:

– у случају када се гради нови објекат:

а) очување изградње у низу на регулационој линији, са објектима постављеним „на преко” – дужом страном оријентисаном према улици, односно очување ивичне блоковске изградње;

б) усклађивање нових објеката са карактером амбијента и вредностима урбаног и архитектонског наслеђа у погледу димензија, диспозиције, пропорција, типа градње и обликовања;

в) положај објекта на парцели је ивични, оријентисан према улици, одређен постојећом регулационо-грађевинском линијом улице, односно припадајућег блока;

г) максимална спратност интерполованих објеката може износити П+I+Пк (максимална укупна висина слемена не може бити већа од 12 метара). У случају да се интерполовани објекат граничи са објектом који има вредности, висински габарит новог објекта који се интерполује између два објекта са вредностима одређен је висинским габаритом суседних

објекта, висином венца, слемена крова и сл.; у случају да се интерполовани објекат не граничи са објектом који има вредности, висински габарит се одређује на основу висинског габарита најближих објеката у окружењу који су вредновани као објекти од вредности;

д) габарит се по дубини решава тако да одговара габариту срушеног објекта, у случају да се нови објекат гради уз објекат који је вреднован, дворишним крилима новог објекта прекрити забатне и калканске зидове суседних објеката, а висине забата и калканских зидова не могу прелазити висине зидова суседних објеката од вредности;

ђ) по угледу на постојеће градитељско наслеђе у целине под претходном заштитом, за нови објекат формирати колски улаз због решавања паркирања и гаражирања, изношења смећа, противпожарне заштите и сл.;

е) приликом изградње новог објекта решити паркирање и гаражирање унутар парцеле, као и хортикултурно уређење његовог окружења;

ж) обликовање новопланираних објеката, као и целокупно архитектонско дело (конструкција, функција), треба да носи печат свога времена; морају бити дела савремене архитектуре по обликовању, да обезбеђују квалитетне услове становања, са објектима у окружењу и њиховим вредностима треба да чине складну целину;

з) интерполовани објекти могу бити покривени двоводним или вишеводним крововима; положај слемена крова треба да буде приближно на половини ширине тракта, нагиб кровних равни не сме бити стрмији од суседних сачуваних објеката; у случају замене низа објеката, нагиб целог низа мора бити приближан преовлађујућим у оквиру целине под претходном заштитом (у распону од 33–45°);

и) за спољну обраду новог објекта дозвољена је употреба материјала који су примењени на постојећим објектима просторне културно-историјске целине, а који имају вредност; као и савремени материјали који не одударају од затечених (керамика, гипс, малтер, камен, племенити малтери, дрво, теракота, фасадна опека), с тим да није дозвољена употреба натур бетона, плоча од ломљеног камена, пластике и метала;

ј) дворишта отвореног типа адекватно партерно уредити, поплочати, озеленити и осветлити;

к) сви одабрани материјали за изградњу нових објеката морају да удовоље високим захтевима, морају да имају атесте, дефинисане техничке карактеристике добијене на основу испитивања, морају бити квалитетни, паропропусни, трајни. Квалитетан завршни слој треба да има што већу пародифузност, а при томе што већу водоодбојност. Високи степен проласка водене паре из зида у атмосферу је једна од најпожељнијих особина примењених завршних фасадних материјала. Неопходна је постојаност малтера на механичке ударе (поготово у пределу сокле) и постојаност боје на механичке додире;

л) за идејна решења нових објеката унутар целине под претходном заштитом предлажемо да се распише конкурс на основу издатих услова надлежног завода за заштиту споменика културе;

љ) у случају када се гради нови објекат може се изградити само објекат 15% већих габарита и истог заузећа парцеле као објекат који је срушен.

м) приликом решавања подземних етажа, за сваку појединачну локацију извршити испитивање подземних вода и урадити елаборат заштите суседних објеката;

– до изградње новог објекта, на постојећем објекту су могуће све интервенције као и на објектима од вредности, као и остале интервенције (отварање портала, излога, на уличној

фасади и др.). Интервенције морају бити условљене целовитим третирањем читавог објекта, тако да се остваре квалитетни пропорцијски односи и естетска јединственост објекта;

– у случају задржавања постојећег објекта без вредности који не нарушавају амбијент, применити следеће мере заштите:

а) очување оригиналног хоризонталног и вертикалног габарита, примењених материјала и конструктивног склопа;

б) постављање кровног покривача од класичног црвеног или бибер црепа, нису дозвољени кровни покривачи од бојеног црепа;

в) дозвољавају се доградње у дворишном делу али тако да не надвисују главни објекат;

г) пројектовање излога на уличној фасади дозвољава се уз јединствени третман читавог објекта, тако да се на тај начин остваре квалитетни пропорцијски односи и естетска целина објекта;

д) дозвољава се уређење поткровља са осветљењем путем кровних прозора.

### **3. СПОМЕН ТАБЛЕ, СПОМЕН ОБЕЛЕЖЈА, СПОМЕН ЧЕСМЕ**

#### **СПОМЕН ТАБЛЕ**

**СПОМЕН ТАБЛЕ РАДОМИРУ КОНСТАНТИНОВИЋУ** на фасади објекта у Змај Јовиној 17, у Суботици, Аутор рељефа: Милица Константиновић

**СПОМЕН ТАБЛЕ КАРОЉУ АЧУ**, песник, 2010. на кући Арсенија Чарнојевића 6, у Суботици, Аутор рељефа: Дудаи Шандор

**СПОМЕН ПЛОЧА - ОТМАР МАЈЕР**, Змај Јовина 2, Суботица, 12.12.1969.

**Проф. Др. НИКОЛА ВОЛФ**, Змај Јовина 2, Суботица, 1.11.1996

#### **СПОМЕН – ОБЕЛЕЖЈА**

**СПОМЕН ОБЕЛЕЖЈЕ ОСНИВАЧИМА “ОМЛАДИНЕ”**, на зеленој површини испред објекта Баш куће, окренут према Змај Јовином Тргу, Суботица, постављен 10.12.2011. године

#### **КОМПЛЕКС БИСТИ ПОДИГНУТИХ ВЕЛИКАНИМА МЕДИЦИНЕ:**

**ЛУДВИК ХИРЦФЕЛД 1884 – 1894**, аутор: Ото Лого, акад. Вајар, 1967. Биста и натпис на плочи су изливене у бронзи. Плоча није постављена.

**ЕДВАРД ЈЕНЕР 1749 – 1823**, аутор: Ото Лого, акад. вајар, 1968. Биста и натписна плоча су изливене у бронзи (Плоча недостаје).

**ЕМИЛ В. БЕРИНГ 1854-1917**, аутор: Георг Милер (Георг Миллер) 1970. Бронзани портрет у природној величини, и плоча са именом су изливени у бронзи. (Биста са плочом након преуређења није постављена).

**ШИБАСАБУРО КИТАСАТО 1856 – 1931**, Биста је нешто већа од природне величине изливена у бронзи, као и натписна табла и мала плоча о донаторству.

**АНТУН ЛИХТ 1914 – 1980**, управник од 1952 - 1972, Санитарно-епидемиолошке станице (касније Хигијенског завода, па Завод за здравствену заштиту). Аутор: Ержебет Веил, вајар аматер, 1969.

**ФРАЦАСТОРЕ ГИРОЛАМО 1478 – 1559**, Аутор: Ержебет Веил Биста одливена у бронзи, док натпис недостаје.

**БАТИСТА ЂОВАНИ ГРАСИ 1854 – 1925**, Аутор: Ержебет Веил, вајар аматер, 1971. (Поклон породице Лихт) 1971, постављена 1992.

**ВИНЦЕ ЗОМБОРЧЕВИЋ 1810 – 1900**, аутор: Ержебет Веил, 1969.

**ЈОЖЕФ ГИНТЕР 1872 – 1915**, аутор: Ержебет Веил

**АДОЛФ СИНГЕР 1897 – 1943**, аутор: Ержебет Веил, вајар аматер, 1969.

**МИЛАН ЈОВАНОВИЋ- БАТУТ 1847 – 1940**, аутор : Ото Лого, акад.вајар, 1968.

**АНДРИЈА ШТАМПАР 1888 – 1958**, аутор: Ото Лого, акад.вајар, 1966.

**СИМА МИЛОШЕВИЋ 1896 – 1943**, аутор: Ержебет Веил, 1969.

**МАКС Ф. ПЕТЕНКОФЕР 1818 – 1901**, (Поклон Министарства Немачке)

**ЛУЈ ПАСТЕР 1822 – 1895**, аутор: Ото Лого, акад. вајар, 1965.

**РОБЕРТ КОХ 1843-1910**, аутор: Ото Лого, акад. вајар, 1966.

**ПАУЛ ЕРЛИХ 1854 – 1915**, (Поклон СР Немачке) 1969.

**ЈОЖЕФ ФОДОР 1843 – 1901**, (Поклон Министарства НР МАЂАРСКА) аутор: Штокерт Карољ (Стөкерт Кáролу) 1967.

**ИЉА ИЉИЧ МЕЧНИКОВ 1845 – 1916**, (Поклон Министарства здравља СССР) 1971, постављено 1992.

**ИГНАЦ ФИЛИП СЕМЕЛВЕИС 1818 - 1865** (Поклон НР Мађарске), аутор: Ђери Деже (Гуђри Дезсö) 1967.

**ИВАН ПЕТРОВИЧ ПАВЛОВ 1849 – 1936**, (Поклон Министарства здравља СССР) 1971, постављено 1992.

### **САКРАЛНЕ СКУЛПТУРЕ**

**СВЕТИ РОКО**, 1855. уграђен у нишу оградe у улици 27 марта, приликом обнове окружења цркве Светог Кржжа, током 2012. Суботица.

### **УМЕТНИЧКЕ СКУЛПТУРЕ**

**СКУЛПТУРА ЕКО „МРАВ“**, шеталишта Алеје Маршала Тита, 13.06.2012. године  
Аутори: Горан Вулетић, сликар и Арпад Сланчик

### **СПОМЕН-ЧЕСМЕ**

**СПОМЕН-ЧЕСМА СУБОТИЧКИМ ОЛИМПИЈЦИМА**, Алеја Маршала Тита, Суботица, 2008. Аутор рељефа: Анте Рудински, архитекта

**Утврђују се следеће мере заштите:** очување оригиналног хоризонталног и вертикалног габарита, изворног изгледа, стилских карактеристика и оригиналних материјала, обнављање текста на њима и редовно одржавање свих споменика, спомен обележја, спомен табли и скулптура у простору.

Споменици се могу у изузетним и оправданим случајевима измештати уз сагласности установа и министарстава и на основу мера техничке заштите надлежног Завода.

Редовно и зелене површине око споменика.

### 2.10.2. Заштита природних добара

У обухвату Плана детаљне регулације нема заштићених природних добара.

Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

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

Саставни део Одлуке о изради Плана детаљне регулације за део простора источно од Мајшанског моста до бившег комплекса ливнице и западно од Мајшанског моста до Улице Арсенија Чарнојевића и Алеје маршала Тита, број 003637847-2025-09693-001-000-350-136 („Службени лист Града Суботице“, број 24/25), јесте Решење Градске управе Града Суботице – Секретаријата за грађевинарство, број 002687360-2025-09693-004-050-350-136 од 13.08.2025. године, о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана на животну средину.

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

- **Закона о заштити животне средине** („Службени гласник РС” бр. 135/04, 36/09 и 72/09-др закон, 43/11 одлука УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 и 95/2018 – др. закон),
- **Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину** („Сл. гласник РС” бр. 94/2024),
- **Закона о процени утицаја на животну средину** („Сл. гласник РС” бр. 94/2024),
- **Правилника о дозвољеном нивоу буке у животној средини** („Сл. гласник РС” бр. 54/92 и 72/10) и других важећих прописа у овој области.
- **Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину** („Службени гласник РС“, број 114/08).
- **Закон о заштити од буке у животној средини** („Сл. гласник РС” бр. 96/2021)

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

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

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

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

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

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

У циљу заштите грађевинских објеката и осталих садржаја у простору, при њиховом пројектовању и извођењу потребно је узети у обзир меродавне параметре, који се односе на заштиту од елементарних непогода (врста и количина атмосферских падавина, дебљина снежног покривача, јачина ветра, носивост терена, висина подземних вода и сл.).

Мере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мере за спречавање непогода или ублажавање њиховог дејства, мере које се предузимају у случају непосредне опасности од елементарних непогода, мере заштите када наступе непогоде и мере ублажавања и отклањања непосредних последица насталих дејством непогода или удеса.

#### **Мере заштите од земљотреса**

**Подручје Суботице спада у зону угрожену земљотресима јачине VII МЦС.**

Објекте пројектовати и градити у складу са чланом 4. Правилника о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ” број 31/81, 49/83, 29/83, 21/88 и 52/90).

#### **Мере заштите од пожара**

Заштита од пожара обезбеђена је обавезом коришћења незапаљивих материјала за њихову градњу правилном уградњом инсталација, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, а у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/09, 20/15 и 87/2018 - др. закони), Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Службени гласник РС“, бр. 54/15), Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ“, број 30/91) и осталим прописима који регулишу ову област.

#### **Мере заштите од удара грома**

Заштита од удара грома треба да се обезбеди изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена према Правилнику о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ“ број 11/96) и другим прописима.

Уколико на територији обухваћеној Планом постоје радиоактивни громобрани, неопходно их је уклонити - заменити.

### **Мере заштите од ратних дејстава**

У обухвату плана нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

### **Склањање људи, материјалних и културних добара**

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

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

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

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

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

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

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

#### **2.10.5. Услови за евакуацију отпада**

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

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

Контејнере лоцирати ван главних токова кретања, на местима лако доступним специјалним возилима за њихово пражњење и одвоз отпада.

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

Такође, до њих се мора остварити неометан приступ возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење смећа.

Прилазни путеви до места где се планира држање посуда за чување и сакупљање отпада треба да буду двосмерни за саобраћај специјалних возила за одвоз отпада, максималног оптерећења до 10 t, ширине до 2,5 m и дужине до 12 m.

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

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

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

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

Јавне просторе, саобраћајне и пешачке површине, прилазе до објеката и пројектовање објеката како новопланираних тако и објеката који се реконструишу (стамбених, објеката за јавно коришћење и др.), планирати у складу са одредбама:

- Закона о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом („Сл гласник РС“ бр. 33/2006) и Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015 и 10/2026).
- Приликом пројектовања и изградње зграда јавне и пословне намене, објеката за јавну употребу (улице, тргови, паркови и сл.), као и стамбених и стамбено-пословних зграда са десет и више станова потребно је испоштовати све саобраћајне критеријуме како би се обезбедио несметан приступ лицима са посебним потребама;
- Испуњавање услова у погледу приступа се односи на пројектовање и планирање нових објеката и простора, доградњу нових објеката, као и на реконструкцију и адаптацију постојећих објеката, када је то могуће у техничком смислу.
- У оквиру сваког појединачног паркиралишта предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом СРПС У.А9.204.

## **2.12. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ**

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства и како је прописано:

- Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Сл.гл. РС " бр.61/2011),

којим се ближе прописују енергетска својства и начин израчунавања топлотних својстава објеката високоградње, као и енергетски захтеви за нове и постојеће објекте.

- Правилником о условима, садржају и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда (“Сл.гл. РС” 69/2012 и 44/2018-др.закон).

Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објеката, као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, потребно је применити следеће мере:

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката, као и о утицају ветра на локацији;
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката за боравак људи (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама спољне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела.
- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као самостојеће, фасадне и кровне елементе где техничке могућности то дозвољавају;
- размотрити могућност постављања тзв. зелених кровова и фасада, као и коришћење атмосферских вода;
- размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту.

Мере за даље побољшавање енергетских карактеристика зграде не смеју да буду у супротности са другим суштинским захтевима, као што су приступачност, рационалност и намеравамо коришћење зграде.

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства.

Енергетска својства утврђују се издавањем сертификата о енергетским својствима зграда који издаје овлашћена организација која испуњава прописане услове за издавање сертификата о енергетским својствима зграда.

Сертификат о енергетским својствима зграда чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

## **2.13. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА**

Осим појмова преузетих из Закона о планирању и изградњи, дефинишу се следећи појмови:

- **предња граница парцеле** је граница грађевинске парцеле која се поклапа са регулационом линијом приступне саобраћајнице;
- **задња граница парцеле** је граница грађевинске парцеле наспрамна предњој граници парцеле;
- **бочна граница парцеле** је граница грађевинске парцеле која повезује предњу и задњу границу парцеле. Бочна граница може бити права или изломљена.

Грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајницу.

Грађевинска парцела треба да има облик правоуганика или трапеза. Изузетно за градњу се могу користити и парцеле неправилног облика које немају међусобно управне границе, у ком случају се изградња објекта (објеката) на парцели прилагођава облику парцеле у складу са условима одређене зоне.

Правилима парцелације овог Плана дефинишу се минималне и максималне димензије за формирање грађевинских парцела у циљу испуњења услова за изградњу. Формирање грађевинске парцеле обавља се изградом пројекта парцелације односно препарцелације, у складу са Законом о планирању и изградњи, а према правилима парцелације из овог Плана.

Услови за исправку граница грађевинске парцеле у односу на границе суседних парцела могу се издати у складу са условима из Плана детаљне регулације, и то на предлог заинтересованог лица и уз сагласност власника земљишта, а према утврђеним правилима о парцелацији, у погледу величине облика, ширине и других услова који су прописани за грађевинску парцелу у зони у којој се налази.

На захтев власника, односно закупца катастарске парцеле врши се исправка границе парцеле, припајањем грађевинског земљишта у јавној својини постојећој парцели, у циљу формирања катастарске парцеле која испуњава услове грађевинске парцеле, на основу пројекта препарцелације.

Приликом израде пројекта препарцелације мора се поштовати правило да катастарска парцела у јавној својини која се додаје суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја.

Парцелација и препарцелација дата на графичком прилогу бр. 5б за објекте и површине јавне намене је обавезујућа.

У појединим блоковима обухваћеним Планом, на земљишту остале намене, услед неправилног облика постојећих катастарских парцела, неадекватног приступа јавној саобраћајној површини, као и постојања тзв. „заробљених“ парцела, на графичком прилогу бр. 7 дат је предлог парцелације и препарцелације ради формирања грађевинских парцела које омогућавају рационално коришћење простора и реализацију планског решења.

У блоковима 12 и 19, као и у средишњем делу блока 17, решење парцелације и препарцелације приказано на графичком прилогу бр. 7 је обавезујуће. Одступање од приказаног решења дозвољено је искључиво у виду укрупњавања, односно спајања две или више Планом

предложених грађевинских парцела у једну већу грађевинску парцелу, под условом да тако формирана парцела испуњава све услове и урбанистичке параметре прописане овим Планом.

У осталим деловима обухвата решење парцелације и препарцелације има карактер предлога. Дозвољено је формирање грађевинских парцела уз одступање од предложеног решења, укључујући другачије уситњавање или укрупњавање парцела, под условом да новоформиране грађевинске парцеле испуњавају све услове и урбанистичке параметре прописане овим Планом.

**Величина грађевинске парцеле** утврђена је према намени и врсти, односно начину постављања објекта на парцели, а у складу са правилима грађења дефинисаним за зону којима су уважене специфичности и затечени начин коришћења простора у зони.

**Ширина грађевинске парцеле** утврђена је према начину постављања објекта на парцели, који треба да је усаглашен са преовлађујућим начином постављања постојећих објеката у блоку, односно уличном потезу, а према условима које парцела треба да испуни за грађење објекта одређене намене.

Све постојеће катастарске парцеле које испуњавају Планом дефинисане минималне димензије постају грађевинске парцеле.

Изузетно, када се грађевинска парцела формира од једне постојеће катастарске парцеле, дозвољава се одступање до **10%** од минимално прописаних димензија (површине и/или ширине парцеле), уколико су испуњени сви остали услови за изградњу. Ово правило примењује се у свим зонама обухваћеним Планом.

Одступања од минимално прописане површине и ширине грађевинске парцеле не примењују се приликом формирања нових грађевинских парцела деобом већ формираних грађевинских парцела, већ искључиво када се грађевинска парцела формира од једне постојеће катастарске парцеле.

Грађевинске парцеле формирају се у складу са условима прописаним за појединачне зоне овим Планом.

- **НОВОФОРМИРАНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ УЛИЦА** утврђене су на следећи начин:

Постојеће и планиране регулације улица унутар којих је планирана изградња саобраћајне инфраструктуре (коловоза, тротоара, бициклистичких стаза, хортикултурна уређења слободних површина - јавне зелене површине) у складу са рангом саобраћајнице, као и комуналне инфраструктуре (електроенергетска и телекомуникациона мрежа са објектима, водоводна и канализациона мрежа) димензионисане су у односу на утврђене урбанистичке параметре и у складу са стеченим обавезама у погледу предвиђених проширења мрежа саобраћајне и комуналне инфраструктуре у складу са студијама и плановима развоја дефинисаних од стране надлежних институција и предузећа у циљу стварања услова за

изградњу објеката у зонама становања, јавних функција и пословања у складу са Генералним урбанистичким планом Суботица – Палић до 2030. године.

- за **постојеће улице** – грађевинска парцела улице обухвата и обједињава постојеће парцеле улице (целе и делове),

- за **постојеће улице са корекцијом регулације** и изградње саобраћајних површина (коловози, тротоари, ...) и осталих објеката јавне инфраструктуре (водовод, канализација, јавна расвета, НН мрежа, гасовод, ТТ мрежа); и јавних зелених површина грађевинских парцела улице обухвата и обједињава припадајуће парцеле улица (целе и делове) са деловима парцела грађевинског земљишта остале намене који се планирају припојити улици,

- за **новопланиране улице** грађевинска парцела улице обједињава парцеле грађевинског земљишта друге намене (целе и делове) које су Планом предвиђене за улицу.

**Планиране грађевинске парцеле улица** дефинисане су координатама преломних тачака, аналитичко-геодетским подацима на графичком прилогу 5б. тако да се на основу Плана може спровести парцелација и препарцелација у циљу разграничења грађевинског земљишта у јавној намени од грађевинског земљишта друге намене.

## **ФОРМИРАЊЕ ПАРЦЕЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ**

**Организација и уређење грађевинске парцеле** намењене грађењу објеката јавне намене првенствено је условљена планираном наменом те нормативима и прописима за изградњу ових објеката у складу са планираним бројем корисника.

У циљу уклапања у непосредно окружење потребно је испоштовати затечени начин постављања објеката у непосредном окружењу у односу на улични фронт.

Унутар појединачних постојећих и планираних комплекса јавне намене дозвољава се фазност у реализацији – изградњи па тиме и фазност у формирању комплекса – парцеле.

**Организација парцеле** утврђиваће се урбанистичким пројектом, на основу утврђених правила грађења, и на основу важећих норматива и прописа за објекте одређене намене, с тим да се на парцели-комплексу морају обезбедити и услови за паркирање и гаражирање возила како запослених тако и осталих корисника такође се морају испоштовати услови за неометано кретање лица са инвалидитетом и лица смањене покретљивости.

Слободне површине на парцели се по правилу озелењавају и хортикултурно уређују (травњаци, цветњаци, дрвореди и сл.), оплемењују урбаним мобилијаром (фонтане, скулптуре, клупе...) а у зависности од величине парцеле и делатности обогаћују спортско рекреативним површинама и сл. У оквиру евентуалних нових комплекса јавне намене обавезно је минимум 20% простора за слободне зелене површине.

Списак катастарских парцела за планиране површине јавне намене дат је у поглављу 2.4.3. *Попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте.*

## III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### 3.1. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА

Правила грађења утврђена су за зоне становања и зону пословно-комерцијалних садржаја у обухвату Плана и односе се на појединачне грађевинске парцеле, у мери довољној да представљају основ за издавање локацијских услова, осим за грађевинско земљиште за које је Планом утврђена обавеза даље разраде.

Услови и параметри за остале намене дефинисани су у оквиру Правила уређења.

#### • ЗОНА СТАНОВАЊА

- ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

- ЗОНА МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА

- ОПШТА СТАМБЕНА ЗОНА СА ДВА ТИПА СТАНОВАЊА

- ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

#### • ЗОНА ПОСЛОВНО КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА

#### 3.1.1. ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

Зона вишепородичног становања у обухвату Плана обухвата претежно просторе вишепородичног становања средњих густина, док је зона вишепородичног становања великих густина задржана само у оквиру изграђене и функционално заокружене целине Блока 13а.

На основу искустава стечених током спровођења претходног ПДР-а, правила грађења и уређења за ову зону су редефинисана у циљу побољшања спроводљивости Плана и рационалнијег коришћења грађевинског земљишта.

#### Врста и намена објеката који се могу градити:

У зони ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА – подручја регенерације градског ткива, дозвољено је грађење следећих објеката:

- ВИШЕПОРОДИЧНИ стамбени, стамбено-пословни објекти

Вишепородични стамбени као и стамбено-пословни објекти садрже најмање 4 стамбене јединице. Пословање у стамбено-пословним објектима може бити заступљено до 30%.

- ПОСЛОВНИ објект (може се градити само као јединствен објект на парцели)

Пословни објект се може градити уз поштовање прописаних урбанистичких правила за зону, а чија намена неће имати штетних утицаја на околину и услове живљења у непосредном окружењу, и за које је Процеом утицаја на животну средину потврђено да се уз предузете мере заштите објект одређене пословне намене може градити у зони вишепородичног становања.

- ДРУГИ објекти на парцели

На заједничким дворишним површинама вишепородичног становања могу се градити искључиво пратећи објекти и садржаји у функцији становања: паркиралишта, гараже, децја игралишта, садржаји спорта и рекреације, надстрешнице, инфраструктурни објекти (котларнице, трафостанице и сл.).

### Дозвољене делатности

Делатности које се могу планирати у зони у склопу вишепородичних стамбено-пословних и пословних објеката су из области:

- **трговине** (продавнице за продају прехранбене и робе широке потрошње и др.),
- **услужног занатства** (пекарске, посластичарске, обућарске, кројачке, фризерске, фотографске радње и друге занатске радње),
- **услужних делатности** (књижара, копирица, хемијске чистионица и др.),
- **угоститељства** (хотел, мотел, пансион, ресторан, пицерија, хамбургерија и сл.),
- **здравства** (апотека, опште и специјалистичке ординације са стационаром сл.),
- **социјалне заштите** (сервиси за чување деце, вртићи, обданишта, играонице за децу, смештај и нега старих и изнемоглих лица и др.),
- **културе** (галерије, библиотеке, читаонице, биоскопске и позоришне сале и др.),
- **забаве** (билијар салони и др.),
- **спорта и рекреације** (теретане, вежбаоне и др.),
- **пословно-административних делатности** (филијале банака, поште, представништва, агенције, пословни бирои)
- **пољопривредна аптека**, ветеринарска амбуланте за кућне љубимце и сл.,
- и друге делатности уз услов да не угрожавају околину, животну средину и услове становања буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно да су предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења, да имају обезбеђене услове прикључка на комуналну инфраструктурну мрежу, и да се у складу са наменом и капацитетима може обезбедити потребан, прописан број паркинг места за кориснике.

### Делатности које су забрањене у зони вишепородичног становања

- није дозвољена изградња производних објеката, односно производних погона мале привреде и производног занатства. и других делатности рада (робно транспортне услуге, складиштење и сл.), као ни делатности које се односе на продају или чување расутих, запаљивих и експлозивних материјала и секундарних сировина.
- није дозвољена изградња аутолимарских радионица, аутопраонице, бензинске и гасне станице, дрвара и сл.

### Услови за образовање грађ. парцеле

Минимална величина парцеле у зони планираног вишепородичног становања је **800m<sup>2</sup>**.

Максимална површина грађевинске парцеле може износити читаву површину блока ако је намењен вишепородичном становању или максималну површину дела блока који је одређен за ту намену.

Уређење и грађење у блоку може се реализовати фазно, формирањем грађевинских парцела унутар блока тако да у коначној реализацији чине јединствену просторно функционалну целину како је дефинисана планом за сваки појединачни блок.

Приликом образовања грађевинских парцела препоручује се формирање парцела правоугаоног облика, а тамо где то није могуће потребно је тежити што правилнијем облику, трапезу или другом конвексном четвороуглу са угловима од приближно 90 степени.

Ширина грађевинске парцеле утврђена је према начину постављања објекта на парцели - блоковски систем грађења, објекти су планирани дуж регулације улице у непрекинутом или прекинутом низу.

Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле у зони вишепородичног становања износи **18,0 m**. Угаоне грађевинске парцеле у зони вишепородичног становања морају имати ширину уличног фронта парцеле минимално **30,0 m** у оба правца, мерено од тачке пресека продужетка РЛ угаоних улица. Максимално дозвољено одступање од тога је 5% у оба правца или 10 % у једном правцу. Осим у случајевима када су планским решењем дате и обе бочне грађевинске линије угаоне парцеле, којима је одређено разграничење између угаоне и суседне парцеле и тиме је дефинисана планирана ширина уличног фронта како угаоне тако и њене суседне парцеле.

На постојећим парцелама које имају ужи улични фронт од дозвољеног, а не постоји могућност њиховог обједињавања са суседним парцелама (због изграђеног објекта који је у складу са планом) дозвољена је изградња према Планском решењу.

Уколико би се изградњом објекта према планском решењу некој од суседних парцела онемогућило будуће формирање условне парцеле, обавезно је:

- припајање те парцеле оној на којој се планира изградња, или
- уколико постојећа грађевинска парцела или стамбени комплекс од 2 или више парцела има већу површину од минималне потребне за изградњу, пројектом парцелације се може део те парцеле издвојити у циљу припајања суседној парцели, како би се од преосталих парцела омогућило формирање условне парцеле за изградњу следеће фазе према планском решењу.

По истом принципу се могу формирати грађевинске парцеле да би се испунила планом дефинисана минимална ширина уличног фронта.

Парцеле на углу улица које планираном регулацијом улица постају неусловне за грађење морају се објединити са суседним парцелама у циљу реализације планираног решења.

У случајевима када је планским решењем изградња новог објекта предвиђена на делу постојеће улице која се укида и пренамењује у остало грађевинско земљиште, као што је део

Мале улице у Блоку 21, предметни део земљишта може се, ради формирања грађевинске парцеле и реализације планираног решења, припојити суседним парцелама, уз претходно решавање имовинскоправних односа, у складу са законом и одговарајућим актима јединице локалне самоуправе.

У блоковима 12 и 19, као и у средишњем делу блока 17, решење парцелације и препарцелације приказано на графичком прилогу бр. 7. је обавезујуће. Одступање од приказаног решења дозвољено је искључиво у виду укрупњавања, односно спајања две или више Планом предложених грађевинских парцела у једну већу грађевинску парцелу, под условом да тако формирана парцела испуњава све услове и урбанистичке параметре прописане овим Планом.

У осталим блоковима у којима је приказано решење парцелације и препарцелације, оно има карактер предлога. Дозвољено је формирање грађевинских парцела уз одступање од предложеног решења, укључујући другачије уситњавање или укрупњавање парцела, под условом да новоформиране грађевинске парцеле испуњавају све услове и урбанистичке параметре прописане овим Планом.

Парцелација и препарцелација грађевинских парцела у циљу разграничења јавног и осталог грађевинског земљишта као и формирања грађевинских парцела према утврђеној намени у складу са планом вршиће се у складу са Законом о планирању и изградњи.

### **Начини постављања објеката**

Диспозиција нових објеката утврђена је у односу на улицу по принципу ивичне изградње. Новопланирани објекти постављају се ободом блокова, у оквиру утврђеног простора за грађење, у непрекинутом или прекинутом низу, у складу са графичким прилозима, са циљем формирања унутрашњих дворишта намењених приступу објектима, паркирању, гаражирању, игри деце, одмору и рекреацији.

На највећем делу простора улична грађевинска линија поклапа се са регулационом линијом. На графичком прилогу бр. 5а утврђен је простор за грађење објеката, дефинисан уличном и дворишном грађевинском линијом, у оквиру којег се може развијати хоризонтални габарит објекта.

Ради постизања разуђености уличних фасада и избегавања формирања непрекидних, монотоних фасадних платана, дозвољено је повлачење уличне грађевинске линије у односу на регулациону линију за највише 2,0 m, уз обавезно поштовање планом утврђених урбанистичких параметара и регулационих линија.

У случају повлачења уличне грађевинске линије, дворишна грађевинска линија транслаторно се помера за исто растојање. Дозвољени испусти на објекту – еркери, лође и балкони – могу прелазити повучену уличну грађевинску линију, али не могу прелазити регулациону линију.

У случају када се улична грађевинска линија поклапа са регулационом линијом, примењују се следећа правила:

- у улицама у којима је ширина регулационог појаса до 15,0 m, уличну грађевинску линију не сме прелазити ниједан елемент објекта, осим стрехе крова;
- у улицама у којима је ширина регулационог појаса од 15,0 m до 18,0 m, уличну грађевинску линију могу прелазити само стреха крова, еркери и лође, у дубини од највише 0,50 m, ради постизања разуђености фасаде, и то на највише 30% површине уличне фасаде изнад приземља;
- у улицама у којима је ширина регулационог појаса већа од 18,0 m, уличну грађевинску линију могу прелазити еркери, лође и балкони, у дубини од највише 1,20 m, при чему укупна површина ових грађевинских елемената не може бити већа од 50% површине уличне фасаде изнад приземља.

Положај дворишних грађевинских линија, односно њихова удаљеност од уличних грађевинских линија, утврђен је за сваки појединачни блок и приказан на графичком прилогу бр. 5а.

### Урбанистички параметри

За зону вишепородичног становања утврђују се следећи урбанистички параметри:

|                                        | ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА<br>СРЕДЊИХ ГУСТИНА |                |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------|
| ПОЛОЖАЈ ПАРЦЕЛЕ                        | СРЕДИШЊЕ<br>ПАРЦЕЛЕ                              | УГАОНЕ ПАРЦЕЛЕ |
| НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ<br>ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ | 40%                                              | 70%            |

У средишњем делу блока 17, на простору који обухвата катастарске парцеле бр. 1976, 1977, 1978, 1989/1, 1989/2 и 1990 К.О. Стари град, обавезно је спајање наведених парцела. Након спајања парцела, дозвољава се максимални индекс заузетости од 50%.

Површине гаража вишепородичних стамбених објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса заузетости грађевинске парцеле. Пословање као алтернативна намена на нивоу зоне вишепородичног становања може бити заступљено највише 30%

У вишепородичној изградњи предлаже се следећа структура станова:

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

Код реализације стамбених објеката просечна нето површина стана је 50 m<sup>2</sup>, а тежи се остваривању просечне површине 60 m<sup>2</sup>, док је ГУП-ом утврђена од 70 m<sup>2</sup>.

Минималне површине стана према структури стана дефинисане су Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Сл. гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015).

### **Зелене површине**

Минимално учешће зелених површина на грађевинској парцели износи 20% површине парцеле.

Под зеленим површинама, у смислу овог плана, подразумевају се зелене површине у директном контакту са природним тереном, као и интензивни зелени кровови формиран као кровни вртови искључиво изнад укопаних и полуукопаних гаража, који се могу урачунати у минимално прописано учешће зелених површина.

Интензивни зелени кровови који се урачунавају у минимално прописано учешће зелених површина морају бити трајно озелењени и формиран као кровни вртови са засадима високог, средњег и ниског растиња, у складу са техничким условима и пројектном документацијом, уз обезбеђено трајно одржавање.

Ради унапређења микроклиматских услова и повећања енергетске ефикасности објеката препоручује се примена зелених кровова и зелених фасада, док се зелени кровови додатно препоручују ради задржавања атмосферских вода.

У зависности од начина извођења, зелени кровови могу бити:

- екстензивни;
- полуинтензивни;
- интензивни.

У обрачун минималног учешћа зелених површина не урачунавају се озелењени паркинзи, екстензивни и полуинтензивни зелени кровови, зелене фасаде, као ни друге озелењене површине које не испуњавају услове утврђене овим планом за урачунавање у минимално прописано учешће зелених површина.

### ***Заједничке блоковске зелене површине на земљишту остале намене***

На графичком прилогу, у блоковима 12, 19 и 29, приказане су зоне заједничких блоковских зелених површина на земљишту остале намене, које се чувају и уређују као зелене површине у директном контакту са природним тлом.

Ове површине представљају слободне зелене површине у смислу овог плана. Под слободном зеленом површином подразумева се неизграђени део грађевинске парцеле у директном контакту са природним тлом, без објеката и подземних етажа испод њега, намењен озелењавању и садњи вегетације.

Уколико површина приказаних заједничких блоковских зелених површина није довољна за обезбеђивање минималног учешћа зелених површина од 20% површине грађевинске парцеле, преостали потребан удео обезбеђује се на другом неизграђеном делу парцеле.

### ***Препорука за уређење заједничких блоковских зелених површина на земљишту остале намене***

Ради формирања функционалне и просторно повезане зелене целине, препоручује се повезивање појединачних зелених површина у унутрашњости блокова 12, 19 и 29, у складу са графичким прилогом.

Заједничке блоковске зелене површине формирају се у оквиру појединачних грађевинских парцела и остају у приватној својини, а њихово уређење и одржавање обезбеђују власници, односно корисници парцела.

Ради очувања просторног континуитета зелене целине, препоручује се да се у зони заједничких блоковских зелених површина не постављају ограде на међусобним границама грађевинских парцела.

Препоруке које се односе на начин уређења, повезивање зелених површина и непостављање ограда нису обавезујуће приликом спровођења Плана.

### **Највећа дозвољена висина објеката**

Највећа дозвољена висина нових објеката дефинисана је спратношћу за сваки блок појединачно на графичком прилогу 5а. и утврђена је у односу на намену планираних објеката као и у односу на непосредно окружење блока у погледу вертикалне регулације. На графичком прилогу 5а, на постојећим објектима који се задржавају планским решењем уписана је постојећа спратност објеката.

Спратност објеката у зони вишепородичног становања средњих густина креће се од П+2+Пк(Пс) до П+4+Пк(Пс), док је уз Улицу Петра Лековића – планирани булевар, у делу Блока 14б, у складу са ГУП-ом, дозвољена максимална спратност П+5+Пк(Пс).

Дозвољена је изградња подрума или сутерена ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Таван се не може користити за становање и пословање већ само за помоћне просторије (оставе, вешерницу и сл.).

Најмања светла висина у свим стамбеним просторијама у стану треба да износи 260 cm.

Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи мах 1,8 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. У циљу рационалног искоришћења простора дозвољава се изградња галерије и дуплекс станова уколико нагиб кровних равни то омогућава.

На објектима без поткровне етаже висина надзетка може бити максимално 30 cm.

## Намена етажа вишепородичних стамбених и стамбено-пословних објеката

Утврђује се у односу на функцију и начин коришћења објекта:

**Подрум** - за помоћне заједничке просторије станара (котларница, оставе за огрев, станарске оставе, вешерница, остава за бицикле и др.) и заједничке паркинг гараже

**Сутерен** - за помоћне заједничке просторије станара (котларница, оставе за огрев, станарске оставе, вешерница, остава за бицикле и др.) и заједничке паркинг гараже

**Приземље** – за стамбене и пословне просторије, као и гараже и техничке просторије

У приземљу стамбених објеката дуж саобраћајница, поред стамбених просторија могу да се налазе и површине намењене пословању и комерцијалним делатностима ка уличном делу, а гараже и техничке просторије ка дворишту.

**Високо приземље** - за стамбене или пословне просторије (у случају изградње сутерена)

**Спрат** - за стамбене, а изузетно и административно-пословне садржаје

**Поткровље** - за стамбене, пословне или помоћне заједничке просторије станара (оставе, вешернице и сл.)

**Повучена етажа** – последњи спрат зграде са пуном спратном висином, чије су фасадне равни повучене минимално 1,5 m у односу на фасаде нижих етажа. Повлачење повучене етаже обавезно је са свих страна објекта које се сагледавају са јавних саобраћајних и других јавних површина. Уколико се објекат сагледава са једне јавне површине, повлачење се врши са те стране, а уколико се сагледава са две или више јавних површина, повлачење се врши са свих тих страна. **Изузетно, код објеката у непрекинутом низу, уколико је део објекта који се сагледава са јавне површине удаљен више од 20,0 m од дворишне грађевинске линије, повлачење повучене етаже на том делу објекта није обавезно.** Код слободностојећих објеката повучена етажа мора бити повучена са свих страна објекта. Изнад повучене етаже дозвољен је искључиво раван или плитак коси кров нагиба до 15 °.

Намена повучене етаже може бити стамбена, пословна или намењена заједничким просторијама станара.

**Таван** - код постојећих вишепородичних објеката у циљу заштите објеката од прокишњавања и побољшања услова становања таван се може адаптирати у поткровље ако постоје просторни и други услови

## Утврђивање коте приземља

- **приземље (П)** подразумева део објекта над насипом или подрумом, чија је кота пода издигнута најмање 0,15 m, а највише 1,20 m у односу на планирану коту заштитног тротоара око објекта (нулту коту објекта).

Код стамбених зграда где се поклапају регулациона и грађевинска линија, најмање одстојање горње ивице прозорског парапета од нивоа околног терена у приземним становима који се налазе у непосредној близини јавне комуникације износи 180 cm.

Код станова чији су фасадни отвори оријентисани ка галерији или заједничкој тераси, најмање одстојање горње ивице прозорског парапета од нивоа пода површине заједничких простора износи 160 cm.

- **високо приземље (ВП)** подразумева део објекта над сутереном, чија је кота пода издигнута више од 1,20 m, а највише до 2,20 m у односу на коту заштитног тротоара око објекта (нулта кота објекта).

- **подрум (По)** подразумева најнижи укопани део објекта испод етаже приземља, а чија је минимална дубина укопавања дефинисана максималном котом пода приземља; дозвољено је

укопавање више етажа уколико то не утиче на режим подземних вода; у подруму није дозвољено становање;

- **сутерен (Су)** подразумева најнижи укопани део објекта испод етаже високог приземља, а чија је дубина укопавања дефинисана максималним котама пода високог приземља и приземља; у сутерену није дозвољено становање.

Савладавање висинске разлике се решава денivelацијом унутар објекта.

Сви садржаји у објекту морају бити доступни, без препрека, особама са смањеним могућностима кретања.

Планиране објекте уз саобраћајнице првог реда уколико у приземљу садрже стамбене просторије предвидети обавезно са високим приземљем.

Мах. кота платоа дворишта изнад сутеренских гаража је 1,20 m.

### **Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката**

Најмања међусобна удаљеност објеката у овој зони је 6,0 m, с тим да не може бити мања од половине висине вишег објекта. Објекат не сме директно заклањати осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

Изузетно, међусобна удаљеност може се смањити на најмање четвртину висине вишег објекта, уколико на наспрамним фасадама нема наспрамних отвора просторија за становање, атељеа и пословних просторија.

Планирани објекти, у складу са традиционалним начином градње, формирају отворене или затворене грађевинске блокове, што подразумева наслањање планираних објеката на постојеће.

Уколико на постојећем забатном или калканском зиду објекта на који се нови објекат наслања постоји светларник, на новом објекту потребно је формирати светларник исте величине и симетричног положаја у односу на светларник постојећег објекта. Ово правило се не односи на појединачне отворе који су накнадно и бесправно изведени.

Када се светларник формира ради осветљења и проветравања помоћних просторија у стану и заједничког степеништа, његова површина одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара најмање 0,5 m<sup>2</sup> површине светларника, при чему укупна површина светларника не може бити мања од 6,0 m<sup>2</sup>. Минимална ширина светларника износи 2,0 m.

Мора се обезбедити сервисни приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода.

Стамбене просторије, осим кухиње, не могу бити оријентисане искључиво према светларнику.

### **Услови за постављање отвора на фасади**

На местима сучељавања фасадних зидова дворишне стране угаоних објеката под углом мањим од  $120^\circ$ , потребно је тежити томе да оба фасадна зида у зони сучељавања припадају истој стамбеној јединици, ради очувања приватности становања.

Уколико фасадни зидови припадају различитим стамбеним јединицама, није дозвољено да се на оба зида планирају отвори дневних просторија са ниским парапетом или терасе. Уколико се на једном зиду налазе такви отвори или тераса, на другом зиду могу се планирати отвори мањих димензија са високим парапетом или полупрозирни светларни отвори.

### **Услови за приступ парцели и паркирање возила**

За потребе паркирања возила на сопственој грађевинској парцели потребно је обезбедити најмање једно паркинг или гаражно место:

- на 1 стан или
- на  $70 \text{ m}^2$  корисног простора за пословне садржаје

За поједине врсте пословних и других нестамбених садржаја број потребних паркинг места утврђује се према следећим нормативима:

- банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа - 1 ПМ на  $70 \text{ m}^2$  корисног простора;
- пошта - 1 ПМ на  $150 \text{ m}^2$  корисног простора;
- трговина на мало - 1 ПМ на  $100 \text{ m}^2$  корисног простора;
- за комерцијалне, трговачке, мега маркете - 1 ПМ на  $200 \text{ m}^2$  корисног простора;
- угоститељски објекат - 1 ПМ на користан простор за 8 столица;
- хотелијерска установа - 1 ПМ на користан простор за 10 кревета;

За вишепородичне стамбене објекте у оквиру истог урбанистичког блока, недостајући број паркинг места може се обезбедити на другој грађевинској парцели, уколико је на тој парцели потврђеним урбанистичким пројектом предвиђен већи број паркинг места од минимално прописаног броја потребног за објекте који се на њој граде. Овакво решење дозвољено је искључиво у оквиру функционално повезаног стамбеног комплекса истог инвеститора, уз обезбеђен трајни правни основ за коришћење тих паркинг места.

У подрумској или приземној етажи могуће је планирати просторију за држање бицикала.

Код ивичне градње у непрекинутом низу приступ дворишном делу парцеле обезбеђује се кроз наткривени пролаз – пасаж или са дворишне стране парцеле, уколико за то постоје просторни и саобраћајни услови. За наткривени пролаз – пасаж препоручују се димензије  $4,0 \text{ m}$  ширине и  $4,5 \text{ m}$  висине. Изузетно, димензије пасажа могу бити и мање уколико је то дефинисано противпожарним условима надлежног органа Министарства унутрашњих послова.

На графичком прилогу бр. 5а, у Блоку 21, приказан је постојећи пасаж у склопу изграђеног вишепородичног стамбеног објекта, изведеног на основу важећег планског документа. Пасаж је формиран ради обезбеђивања приступа планираној интерној јавној саобраћајници, којом се остварује веза са постојећом слепом Тамишком улицом.

Позиције планираних нових пасажа нису дефинисане на графичком прилогу бр. 5а, већ ће се утврдити идејним решењем, у складу са положајем објекта, паркинг места и саобраћајних површина у дворишном делу грађевинске парцеле.

За приступ објекту морају се испоштовати услови за неометано кретање лица са инвалидитетом и лица смањене покретљивости.

Ради рационалнијег коришћења простора и обезбеђивања потребног броја паркинг места, дозвољена је примена механичких, полуаутоматских и аутоматизованих система паркирања у више нивоа, у оквиру грађевинске парцеле или гараже. Системи морају бити пројектовани и изведени у складу са важећим техничким, безбедносним и противпожарним прописима, уз обезбеђен несметан приступ, коришћење и одржавање. Паркинг места остварена применом ових система могу се урачунати у потребан број паркинг места за објекат.

### **Мезанин у функцији паркирања на угаоним грађевинским парцелама**

На угаоним грађевинским парцелама дозвољена је изградња мезанина искључиво у функцији паркирања возила.

Мезанин је међуспрат, односно нестандартна етажа формирана између приземља и првог спрата. Максимална светла висина мезанина износи 2,40 m. Под тим условом, овако формиран мезанин не сматра се посебном етажом и не урачунава се у максимално дозвољену спратност објекта.

У случају да се мезанин у функцији паркирања не формира у пуном габариту планираног објекта, укупна висина делова објекта без мезанина мора бити умањена за висину мезанина изведеног у другом делу објекта.

У оквиру мезанина дозвољено је паркирање моторних возила и бицикала, као и формирање искључиво неопходних техничких просторија у функцији објекта и гараже, под условом да су испуњени услови за смештај и одржавање одговарајуће опреме, као и други прописани технички и противпожарни услови.

### **Услови за изградњу паркинг гаража у зонама вишепородичног становања**

- Гараже вишепородичних стамбених објеката могу се планирати:
  - Подземно испод објекта и изван габарита објекта, до граница грађевинске парцеле, с тим да је кота равног крова подрумске етаже +1,20m у односу на коту заштитног тротоара око објекта. Дозвољава се изградња и више подземних етажа у складу са геомеханичким и хидротехничким условима.
  - Надземно на грађевинској парцели као самостални објекти - гараже у низу.

- Површине равних кровова подземних гаража могу се користити за паркирање, хортикултурно уређење, дечја игралишта и сл. У случају формирања зеленог крова могу се применити екстензивни, полуинтензивни и интензивни типови зелених кровова. У минимално прописано учешће зелених површина могу се урачунати само интензивни зелени кровови, у складу са условима утврђеним овим Планом.
- У случајевима изградње подрумске или сутеренске етаже у новим објектима или испод целе површине парцеле обавезне су техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода.
- Приликом израде пројекта гаража за путничке аутомобиле обавезна је примена Правилника о техничким нормативима безбедности гаража од пожара („Службени гласник РС“, бр. 31/2024 и 59/2025), као и важећих прописа и услова противпожарне заштите који се односе на ову врсту објеката.
- Ширина улаза и излаза је најмање 2,5m за један ток кретања возила.
- Највећи нагиб приступне рампе за гаражу износи 12% ако је рампа отворена, односно 15% ако је рампа заштићена од залеђивања или наткривена.
- Висина унутрашњег простора гараже мора бити у складу са важећим прописима.
- Минималне димензије паркинг места за управно паркирање износе  $2,30 \times 4,80$  m, за подужно паркирање  $2,00 \times 5,50$  m, док минималне унутрашње димензије гаражног бокса износе  $2,70 \times 5,50$  m.

#### Услови за изградњу гаража у низу

- Низови гаража могу се планирати у заједничким двориштима станара уколико се могу испоштовати максимални индекс заузетости парцеле, као и минималне димензије потребних саобраћајних површина, пролаза, радијуса и маневарског простора.
- Површине надземних гаража које се планирају на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса заузетости грађевинске парцеле, док се подземне гараже не урачунавају у индекс заузетости.
- Минимални габарит једне гараже у низу износи  $3,0 \times 6,0$  m.
- Највећа дозвољена спратност гаража у низу је П (приземље).
- Намена планираног објекта је искључиво гаражирање путничких возила.
- Кота пода гаража треба да је издигнута мин. 5cm у односу на коту постојећег платоа, односно саобраћајнице са које је планиран приступ гаражи.
- Кровне равни морају бити решене тако да се атмосферске воде одводе на припадајућу парцелу
- Планирани низ гаража у погледу обликовања и начина изведбе, примене грађевинских материјала, колорита, висине венца и стрехе, величине отвора и кровног покривача мора бити јединствено третиран, тако да у коначној реализацији чини јединствену архитектонску целину.
- Изградњу планираних гаража извести од савремених, чврстих и атестираних грађевинских материјала.
- Гараже у низу могу се градити на граници суседне парцеле, с тим да ниједан део објекта не сме прелазити границу суседне парцеле, рачунајући надземни и подземни простор.
- Минимална удаљеност гаража у низу од главног објекта на парцели износи 5.0 m.

### Услови за ограђивање парцеле

Заједничке блоковске површине по правилу се не ограђују.

У оквиру зелених површина дозвољено је постављање украсних ограда и живе ограде као елемената партерног уређења.

Бочне и задња граница заједничког дворишта станара могу се оградити транспарентном, зиданом или живом оградом висине до 1,80 m. Ограда се поставља у осовини границе грађевинске парцеле, тако да стубови и остали конструктивни елементи ограде буду на земљишту власника ограде.

### 3.1.2. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА

Мешовито становање обухвата северни део блока 1б, северни и источни део блока 3, југозападни део блока 5е, северни део блока 7б, делове блокова 8,20, 23б, 24 као и блок 25, 31 и 30.

Мешовито становање обухвата просторне целине и блокове у којима је преовлађујућа намена становање, при чему су заступљена оба облика становања – породично и вишепородично, са објектима спратности до П+2+Пк(Пс).

### Услови за образовање грађ. парцеле

За зону мешовитог становања услови у погледу величине и ширине парцеле утврђени су у следећој табели:

| Врста објекта            | Намена објекта                  | Величина парцеле                     |                                           | Ширина парцеле        |                            |
|--------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------|----------------------------|
|                          |                                 | Мин. величина парцеле m <sup>2</sup> | Препоруч. величина парцеле m <sup>2</sup> | Мин. ширина парцеле m | Препоруч. ширина парцеле m |
| Слободно-стојећи објекти | -породични стамбени објекат     | 300                                  | 500                                       | 10,0                  | 15,0                       |
|                          | -стамбени објекат (мах.3 стана) | 500                                  | 700                                       | 15,0                  | 17,0                       |

|                                   |                                                                                                                                              |                        |                        |                    |                     |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|--------------------|---------------------|
|                                   | -породични стамбено–<br>пословни или<br>пословно-стамбени (мах.<br>2 стана)<br>-пословни објекат<br>(максималне спратности<br>до П+1+Пк(Пс)) | 500                    | 700                    | 15,0               | 17,0                |
|                                   | -вишепородични стамбени<br>или стамбено–пословни<br>објекат (мин.4 стана)<br>(максималне спратности<br>до П+1+Пк(Пс))                        | 600                    | 800                    | 20,0               | 25,0                |
| Двојни<br>објекти                 | -породични стамбени<br>објекат, (2х1стан)<br>-породични стамбено -<br>пословни објекат, ( 2 х<br>1 стан)                                     | 400<br>(две по<br>200) | 600<br>(две по<br>300) | 16,0<br>(две по 8) | 20,0<br>(две по 10) |
| Објекти у<br>непрекинутом<br>низу | -породични стамбени<br>објекат                                                                                                               | 150                    | 150                    | 5,0                | 5,0                 |
|                                   | -вишепородични<br>стамбени,<br>-вишепородични<br>стамбено-пословни,<br>-пословни                                                             | 600                    | 800                    | 15,0               | 20,0                |
| Објекти у<br>прекинутом<br>низу   | -породични стамбени<br>објекат                                                                                                               | 300                    | 500                    | 10,0               | 12,0                |
|                                   | - вишепородични<br>стамбени,<br>- вишепородични<br>стамбено-пословни,<br>- пословни                                                          | 600                    | 800                    | 15,0               | 20,0                |
| Полу-<br>атријумски<br>објекти    | Породични стамбени<br>објекат                                                                                                                | 150                    | 200                    | -                  | -                   |

На постојећим грађевинским парцелама, намењеним породичном становању, 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 максимални индекс заузетости износи 50%.

Минимална ширина уличног фронта за изградњу вишепородичног стамбеног, вишепородичног стамбено-пословног и пословног објекта, спратности до П+2+Пк(Пс), износи 15,0 m за средишње парцеле.

Угаоне грађевинске парцеле на којима је планирана изградња наведених објеката морају имати минималну ширину уличног фронта од 20,0 m у оба правца, мерено од тачке пресека продужетака регулационих линија угаоних улица. Максимално дозвољено одступање од прописане ширине уличног фронта износи 5% у оба правца или 10% у једном правцу.

У случају изградње вишепородичног стамбеног, вишепородично стамбено-пословног или пословног објекта(мах П+2+Пк (ПС) на првој суседној парцели уз угаону грађевинску парцелу, приликом формирања грађевинске парцеле мора се обезбедити могућност испуњења прописаног минималног уличног фронта угаоне грађевинске парцеле од 20,0 m у оба правца.

Уколико је планирана изградња вишепородично стамбеног, вишепородично стамбено-пословног објекта (мин.4 стана) или пословног објекта (мах П+2+Пк (ПС)) а након спроведене регулације се оформљују парцеле у површинама мањим од утврђених у табели, дозвољава се одступање до 10 %.

У циљу рационалнијег коришћења простора и остварења планиране густине насељености на нивоу зоне, за грађење породичног стамбеног, стамбено-пословног објекта у зони је утврђена максимална величина грађевинске парцеле од 1500 m<sup>2</sup>. За вишепородично - стамбене, стамбено – пословне, пословне и јавне објекте који су компатибилни у зони мешовитог становања не условљава се максимална величина парцеле.

### **Врста и намена објекта**

У склопу зоне мешовитог становања, поред основне намене, дозвољена је изградња објекта друге намене који неће штетно деловати на околину и то: пословање комерцијални садржаји, јавни, спорт и рекреација, верски објекти, комунални објекти, услужни сервиси, и др. с тим да њихова заступљеност на нивоу зоне може бити мах. 50%.

Дозвољене делатности У склопу зоне МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА у оквиру једнопородичних стамбено-пословних објекта, вишепородичних стамбено-пословних и пословних објекта могу се планирати простори за обављање делатности из области:

- **трговине** (продавнице за продају прехранбене и робе широке потрошње и др.),

- **услужног занатства** (пекарске, посластичарске, обућарске, кројачке, фризерске, фотографске радње и друге занатске радње),
- **услужних делатности** (књижара, копирница, хемијска чистиона и др.),
- **угоститељства** (мотели, пансиони, ресторан, таверна, пицерија, хамбургерија и сл.),
- **здравства** (апотека, опште и специјалистичке ординације, стационари и сл.),
- **социјалне заштите** (сервиси за чување деце, вртићи, обданишта, играонице за децу, смештај и нега старих и изнемоглих лица и др.)
- **културе** (галерије, библиотеке, читаонице, биоскопске и позоришне сале и др.)
- **забаве** (билијар салони и др.),
- **спорта** (теретане, вежбаоне, аеробик, фитнес, бодибилдинг и др.),
- **пословно-административних делатности** (филијале банака, поште, представништва, агенције, пословни бирои)
- **пољопривреде** (пољопривредна аптека, ветеринарска амбуланта за кућне љубимце и сл.)
- **друге делатности** уз услов да не угрожавају околину буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно да су предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења.

У ЗОНИ МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА није дозвољена изградња занатских радионица (типа аутомеханичарска, аутолимарска, браварска, аутопраоница, вулканизер и сл.) производних објеката, односно производних погона мале привреде и производног занатства, складишта, бензинских станица, гасних станица и сл.

У оквиру зоне МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА, у зависности од величине парцеле, дозвољено је грађење следећих објеката:

- породични стамбени објекат (максимално 3 стамбене јединице)
- породични стамбено-пословни или пословно-стамбени објекат (максимално 2 стамбене јединице)
- вишепородични стамбени, стамбено-пословни или пословно-стамбени објекат (минимално 4 стамбене јединице)
- пословни објекат (може се градити као јединствен објекат на парцели или као засебан објекат на парцели са породичним стамбеним објектом)
- други објекти на парцели (пратећи, помоћни)

**Врсте објеката с обзиром на начин изградње** на грађевинској парцели у зони мешовитог становања су:

- слободностojeћи (објекат који није прислоњен ни на један други објекат, односно који је са бочних страна одвојен од суседних грађевинских парцела прописаним растојањем)
- двојни (објекти на суседним парцелама додирују једну заједничку линију грађевинске парцеле)
- у непрекинутом низу (објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле)
- у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле)
- полуатријумски (објекат додирује три линије грађевинске парцеле)

Дозвољени тип изградње утврђује се у зависности од намене и спратности објекта, у складу са условима датим у наставку.

Објекти спратности до П+1+Пк(Пс) могу се градити као слободностојећи, као и у другим облицима изградње дозвољеним овим Планом, у складу са условима утврђеним за поједине врсте објеката.

Вишепородични и пословни објекти спратности П+2 и П+2+Пк(Пс) граде се, по правилу, у непрекинутом низу, а изузетно у прекинутом низу.

### **Положај објеката на парцели**

Улична грађевинска линија планираних објеката у зони мешовитог становања, по правилу, поклапа се са регулационом линијом.

У случају изградње на катастарској парцели бр. 1168 К.О. Стари град, грађевинска линија се може повући на 5,0 m од регулационе линије Улице Отона Кучере.

Ради постизања разуђености уличних фасада и избегавања формирања непрекидних, монотоних фасадних платана, дозвољено је повлачење уличне грађевинске линије у односу на регулациону линију за највише 2,0 m, уз обавезно поштовање планом утврђених урбанистичких параметара и регулационих линија. Дозвољени испусти на објекту – еркери, лође и балкони – могу прелазити повучену уличну грађевинску линију, али не могу прелазити регулациону линију.

У случају када се улична грађевинска линија поклапа са регулационом линијом, примењују се следећа правила:

- у улицама у којима је ширина регулационог појаса до 15,0 m, уличну грађевинску линију не сме прелазити ниједан елемент објекта, осим стрехе крова;
- у улицама у којима је ширина регулационог појаса од 15,0 m до 18,0 m, уличну грађевинску линију могу прелазити само стреха крова, еркери и лође, у дубини од највише 0,50 m, ради постизања разуђености фасаде, и то на највише 30% површине уличне фасаде изнад приземља;
- у улицама у којима је ширина регулационог појаса већа од 18,0 m, уличну грађевинску линију могу прелазити еркери, лође и балкони, у дубини од највише 1,20 m, при чему укупна површина ових грађевинских елемената не може бити већа од 50% површине уличне фасаде изнад приземља.

Вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекти, као и пословни објекти спратности П+2 и П+2+Пк(Пс), граде се, по правилу, у непрекинутом низу. Изузетно, први објекат у низу може се градити у прекинутом низу, уколико је то неопходно ради обезбеђивања прописаног минималног растојања према суседној парцели, односно објекту у другој зони. Положај овог објекта мора бити такав да омогући наставак изградње објеката у непрекинутом низу.

Породични и пословни објекти спратности до П+1+Пк(Пс) могу се градити на линији једне бочне границе парцеле, као објекти у прекинутом низу, у складу са наслеђеним начином

градње. У том случају, на супротној страни парцеле мора се обезбедити слободан пролаз у делу бочног дворишта минималне ширине 4,0 m, а међусобна удаљеност од суседног објекта мора износити најмање  $\frac{1}{2}$  висине вишег објекта.

За изградњу вишепородичних стамбених, стамбено-пословних и пословно-стамбених објеката, као и пословних објеката спратности П+2 или П+2+Пк(Пс), у зони мешовитог становања није посебно утврђен простор за грађење, већ се нови објекти позиционирају по принципу ивичне изградње, по правилу у непрекинутом низу, а изузетно у прекинутом низу у случајевима утврђеним овим Планом. У складу са тим, на појединим деловима нових објеката могуће је формирање дворишних крила, уз поштовање максимално дозвољених урбанистичких параметара и прописаних растојања од суседних објеката.

### Урбанистички параметри

| УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ                           | ЗОНЕ МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА                             |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| ГУСТИНА НАСЕЉЕНОСТИ                               | 100-200 ст/ha                                        |
| НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ГРАЂ. ПАРЦЕЛЕ | мах. 40% за средишње парцеле, 65 % за угаоне парцеле |

Минималан проценат озелењених површина на парцели је 20 %.

За вишепородичне стамбене, вишепородичне стамбено-пословне и пословно-стамбене објекте са најмање четири стамбене јединице, као и за пословне објекте максималне спратности П+2+Пк(Пс), примењују се услови за озелењавање утврђени за зону вишепородичног становања средњих густина.

### Дозвољена спратност и висина објеката

Највећа дозвољена спратност породичних стамбених, стамбено-пословних и пословно-стамбених објеката је П+1+Пк(Пс) (приземље + спрат + поткровље, односно повучена етажа). Највећа дозвољена спратност вишепородичних стамбених, вишепородичних стамбено-пословних и пословно-стамбених објеката је П+2+Пк(Пс).

Највећа дозвољена спратност пословних објеката је П+1+Пк(Пс) на грађевинским парцелама минималне површине 500 m<sup>2</sup>, односно П+2+Пк(Пс) на грађевинским парцелама минималне површине 600 m<sup>2</sup>.

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геомеханичке и хидротехничке природе.

Намена етажа вишепородичних стамбених, стамбено-пословних и пословно-стамбених објеката утврђује се у складу са условима дефинисаним за зону вишепородичног становања.

### Најмања међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност објеката утврђена је у односу на намену и начин постављања објеката на грађевинској парцели, као и у односу на њихову спратност, и услове осунчања објеката у непосредном додиру и окружењу.

За грађење и реконструкцију објеката на линији суседне парцеле, као и на удаљености мањој од 1,0 m од границе суседне парцеле, на зидовима према суседној парцели није дозвољено пројектовање нити накнадно извођење отвора. На овим фасадама могу се уграђивати фиксни транспарентни елементи који служе искључиво за нужно осветљење просторија.

Међусобна удаљеност породичних и вишепородичних стамбених, стамбено-пословних и пословно-стамбених објеката мора износити најмање 5,0 m и не може бити мања од  $\frac{1}{2}$  висине вишег објекта, уз обезбеђење прописаних услова осунчања.

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

У зони мешовитог становања, у случају изградње породично стамбеног објекта, вишепородично стамбеног, стамбено-пословног или пословног објекта на парцели се могу градити и други објекти и то:

- Помоћни објекти – гараже, оставе, надстрешнице, котларнице, трафостанице и други помоћни и инфраструктурни објекти у функцији основног објекта.

Услови за изградњу паркинг-гаража и гаража у низу у оквиру комплекса вишепородичних стамбених, стамбено-пословних и пословно-стамбених објеката утврђују се у складу са условима дефинисаним за зону вишепородичног становања.

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

Приступ грађевинској парцели обезбеђује се непосредно са јавне саобраћајне површине или посредно, преко приватног пролаза, чија ширина не може бити мања од 2,5 m.

У циљу обезбеђења услова приступа дворишту парцеле и објектима изграђеним у залеђу парцеле, обезбедити на делу бочног дворишта пролаз поред објекта минималне ширине 3,0m (препоручено 4,0 m).

Уколико се ради о ивичној градњи - традиционалним низовима пролаз у дубину парцеле обезбедити кроз покривени пролаз - пасаж ширине мин. 3,0 m и висине мин 3,50 m. Приступ задњем дворишту парцеле, код породичних стамбених објеката, се изнимно може остварити кроз пролазну гаражу у оквиру објекта.

Уколико се вишепородични стамбени или вишепородични стамбено-пословни објект гради у непрекинутом или прекинутом низу и није могуће обезбедити приступ дворишном делу парцеле поред објекта, пролаз у дубину парцеле обезбеђује се кроз наткривени пролаз – пасаж. За наткривени пролаз – пасаж препоручују се димензије 4,0 m ширине и 4,5 m висине. Изузетно, димензије пасажа могу бити и мање уколико је то дефинисано противпожарним условима надлежног органа Министарства унутрашњих послова.

Приступ вишепородичном стамбеном и стамбено-пословном објекту мора бити пројектован у складу са прописима којима се уређује несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим лицима.

Услови за обезбеђење простора за паркирање возила на сопственој грађевинској парцели,

- за породичне стамбене објекте свих врста – једно паркинг или гаражно место на 1 стан,
- за вишепородичне стамбене објекте - једно паркинг или гаражно место на 1 стан ,
- за пословне и остале објекте свих врста - једно паркинг или гаражно место на 70,0 m<sup>2</sup>

корисног простора

### **Ограђивање парцеле**

Грађевинске парцеле у зони мешовитог становања могу се ограђивати зиданом, транспарентном и комбинованом функционалном и естетском оградом постављеном на РГЛ, чија висина може бити највише до 1,8 m. Код комбинованих ограда (зидане и транспарентне) зидани парапет ограде може бити до висине 0,60 m (рачунајући од коте тротоара) од опеке, блокова, бетона....

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Врата и капије на уличној оградѣ не могу се отварати ван регулационе линије већ искључиво према дворишту.

Бочне и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати "живом" зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле, транспарентном или зиданом оградом до висине од 1,8m, која се поставља према катастарском плану и оператѣ, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Сваки власник парцеле дужан је да да направи уличну ограду, као и ограду десне границе парцеле гледано са улице и половину стране границе у зачељу парцеле.

### **3.1.3. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ОПШТОЈ СТАМБЕНОЈ ЗОНИ СА ДВА ТИПА СТАНОВАЊА**

У складу са чланом 31. став 8. Закона о планирању и изградњи, за делове зоне који се налазе у оквиру заштићених просторно културно-историјских целина, њихових заштићених околина, као

и за просторе за које су условима надлежног завода утврђене посебне мере заштите, овим Планом дефинисана су посебна правила уређења и грађења, у складу са Претходним условима и мишљењем Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица бр. 1153-2/12 од 02.07.2026. године, која су урађена за потребе израде овог Плана.

Максимална спратност објеката у општој стамбеној зони са два типа становања, која обухвата породично и вишепородично становање, износи П+1+Пк. У деловима зоне обухваћеним режимима заштите примењују се и посебни услови у погледу висинског усклађивања објеката.

Највећи део урбанистичких параметара у општој стамбеној зони са два типа стамбене изградње је као у зони породичног становања средњих густина, те се ова зона може сматрати подтипом породичног становања, а основна разлика је у броју станова у планираним објектима који је утврђен у односу на величину парцеле.

Део простора намењеног општој стамбеној зони са два типа становања налази се унутар заштићене околине просторне културно-историјске целине од великог значаја „Историјско језгро Суботице“ (делови блокова 2, 4, 6б, 7б и 10), као и у оквиру просторне културно-историјске целине „Улица цара Лазара“ (делови блокова 1б и 2). Део Целовечке улице налази се у непосредном окружењу заштићене околине историјског језгра и просторне културно-историјске целине „Улица цара Лазара“ (део блока 2). Изван наведених зона заштите, општа стамбена зона са два типа становања планирана је и у делу блока 3, блоку 5е, као и у деловима блокова 4 и 10 који се налазе ван подручја заштите.

Унутар ове зоне посебно су дефинисана правила грађења за:

А) правила грађења за изградњу нових објеката на регулационој линији

Б) услови за изградњу на парцелама валоризованих објеката у оквиру заштићеног окружења Историјског језгра Суботице – просторне културно-историјске целине од великог значаја, Просторне културно-историјске целине „Улица цара Лазара“ и њене заштићене околине, као и на парцелама појединачних објеката под претходном заштитом.

Све интервенције унутар граница заштићене околине просторне културно-историјске целине од великог значаја „Историјско језгро Суботице“, просторне културно-историјске целине „Улица цара Лазара“ и Целовечке улице, као и на објектима под заштитом, вршиће се на основу претходно прибављених услова за предузимање мера техничке заштите које издаје Међуопштински завод за заштиту споменика културе, а који се прибављају пре приступања изради идејног решења.

#### **А) ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ НОВИХ ОБЈЕКТА НА РЕГУЛАЦИОНОЈ ЛИНИЈИ**

- **Услови за образовање грађ. Парцеле** утврђени су у следећој табели:

| Врста објекта | Намена објекта | Мин. величина парц.<br>m <sup>2</sup> | Мин. ширина<br>парц. |
|---------------|----------------|---------------------------------------|----------------------|
|---------------|----------------|---------------------------------------|----------------------|

|                                               |                                                                                                                                           |                       |      |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------|
|                                               |                                                                                                                                           |                       | m    |
| објекти у низу<br>прекинутом<br>/непрекинутом | -породични стамбени објект<br>-стамбени објект (мах.3<br>стана)                                                                           | 300-до мање од 400    | 10,0 |
|                                               | -породични или<br>вишепородични стамбено -<br>пословни или пословно-<br>стамбени објект (мах. 4<br>стамбене јединице)<br>-пословни објект | 400- до мање од 600   | 15,0 |
|                                               | -вишепородични стамбени или<br>стамбено-пословни објект<br>(мах. 6 стамбених јединица)                                                    | 600- до мање од 750   | 16,0 |
|                                               | -вишепородични стамбени или<br>стамбено-пословни објект<br>(мах. 8 стамбених јединица)                                                    | 750- до мање од 900   | 18,0 |
|                                               | вишепородични стамбени или<br>стамбено-пословни објект<br>(мах. 10 стамбених<br>јединица)                                                 | 900- до мање од 1050  | 20,0 |
|                                               | вишепородични стамбени или<br>стамбено-пословни објект<br>(мах. 12 стамбених<br>јединица)                                                 | 1050- до мање од 1200 | 20   |
|                                               | вишепородични стамбени или<br>стамбено-пословни објект<br>(мах. 14 стамбених<br>јединица)                                                 | Преко 1200            | 20   |
| Полу-<br>атријумски                           | -породични стамбени објект                                                                                                                | 150                   | 15   |

На постојећим парцелама (нпр. к.п. бр. 2605, 2609 и 2608 К.О. Стари град), које имају површину мању од најмање утврђене у табели, дозвољена је изградња породичног стамбеног објекта спратности до П+1, са максимално два стана.

## Врста и намена објеката

У овој зони дозвољена је изградња објеката за стамбене, пословне, стамбено-пословне или пословно-стамбене намене.

У склопу зоне поред основне намене, дозвољена је изградња објеката друге намене који неће штетно деловати на околину и то: пословање и комерцијални садржаји, јавни објекти, спорт и рекреација, верски објекти, комунални објекти и др. с тим да њихова заступљеност на нивоу зоне може бити мах. 50%.

Дозвољене делатности у склопу зоне у оквиру породично стамбено-пословних објеката, вишепородичних стамбено-пословних и пословних објеката могу се планирати простори за обављање делатности из области:

- **трговине** (продавнице за продају прехранбене и робе широке потрошње и др.),
- **услужног занатства** (пекарске, посластичарске, обућарске, кројачке, фризерске, фотографске радње и друге занатске радње),
- **услужних делатности** (књижара, копирица, хемијска чистиона и др.),
- **угоститељства** (мотели, пансиони, ресторан, таверна, пицерија, хамбургерија и сл.),
- **здравства** (апотека, опште и специјалистичке ординације, стационари и сл.),
- **социјалне заштите** (сервиси за чување деце, вртићи, обданишта, играонице за децу, смештај и нега старих и изнемоглих лица и др.)
- **културе** (галерије, библиотеке, читаонице, биоскопске и позоришне сале и др.)
- **забаве** (билијар салони и др.),
- **спорта** (теретане, вежбаоне, аеробик, фитнес, бодибилдинг и др.),
- **пословно-административних делатности** (филијале банака, поште, представништва, агенције, пословни бирои)
- **пољопривреде** (пољопривредна аптека, ветеринарска амбуланта за кућне љубимце и сл.)
- **друге делатности** уз услов да не угрожавају околину буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно да су предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења.

У зони није дозвољена изградња занатских радионица (типа аутомеханичарска, аутолимарска, браварска, аутопраоница, вулканизер и сл.) производних објеката, односно производних погона мале привреде и производног занатства, складишта, бензинских станица, гасних станица и сл.

У оквиру опште стамбене зоне са два типа стамбене изградње у зависности од величине парцеле, дозвољено је грађење следећих објеката:

- породични стамбени објекат
- породични стамбено-пословни или пословно-стамбени објекат
- вишепородични стамбени, стамбено-пословни или пословно-стамбени објекат
- пословни објекат (може се градити као јединствен објекат на парцели или као засебан објекат на парцели са породичним стамбеним објектом, спратности макс. П+1+Пк)
- други објекти на парцели (пратећи, помоћни).

**Врсте објеката с обзиром на начин изградње на грађевинској парцели у зони су:**

- у непрекинутом низу (објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле)
- у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле)
- полуатријумски (објекат додирује три линије грађевинске парцеле)

**• Положај објеката на парцели**

Улична грађевинска линија свих дозвољених типова објеката у општој стамбеној зони са два типа становања поклапа се са регулационом линијом. Планским решењем тежи се очувању ивичне блоковске изградње као наслеђеног типа грађења, надовезивањем на постојеће објекте који се задржавају, на начин којим се унутар блокова формирају унутрашња дворишта.

У складу са планираном наменом објекта дефинисаће се тачан облик и димензије објекта с тим да се морају испоштовати:

-максимални дозвољени индекс заузетости,

-да се улична грађевинска линија поклапа са регулационом,

-и да не заклањају директно осунчање објекту на суседној парцели више од половине трајања директног осунчања.

Објекти могу имати дворишна крила уколико услови на парцели и суседним парцелама то дозвољавају.

У делу Целовечке улице, приликом интерполације уз објекат са споменичним вредностима, положај и висина дворишних крила утврђују се у складу са условима надлежног завода, тако да се одговарајућим дворишним крилима прекрију забатни и калкански зидови суседних вреднованих објеката, без њиховог надвисивања.

Планско решење засновано је на очувању затечене историјске урбане матрице простора, урбаних блокова, парцелације, улица, постојећих регулационих и грађевинских линија.

Опште правило у погледу положаја у односу на бочне линије суседних грађевинских парцела за грађење објеката свих врста и намена је да објекти, нити њихови најистуренији делови (рачунајући и ваздушни и подземни простор) не смеју прелазити границу суседних парцела.

У улицама које имају ширину регулационог појаса до 15 m уличну грађевинску линију која се поклапа са РГЛ ни један елеменат објекта сем стрехе крова не сме да пређе грађевинску (регулациону) линију.

У улицама које имају ширину регулационог појаса од 15 m до 17 m уличну грађевинску линију која се поклапа са РГЛ сме прелазити само стреха крова, еркери и лође у дубини од мах.

50 cm ради постизања разуђености фасаде и то на максимално 30 % површине фасаде изнад приземља.

У улицама које имају ширину регулационог појаса већу од 17 m еркери и лође у дубини од мах 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% површине уличне фасаде изнад приземља.

#### Урбанистички параметри

| УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ                           | ОПШТА СТАМБЕНА ЗОНА СА 2 ТИПА СТАНОВАЊА |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| ГУСТИНА НАСЕЉЕНОСТИ                               | 100-200 st/ha                           |
| НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ГРАЂ. ПАРЦЕЛЕ | мах. 40%                                |

**Минималан проценат озелењених површина** на парцели је 20 %.

- Дозвољена спратност објеката**

Максимална спратност интерполованих објеката у оквиру просторне целине може износити П+1+Пк у складу са Детаљним мерама заштите МЗЗСК у Суботици, али мора да се уклапа у висину постојећих суседних објеката (висина поткровног венца и слемена) који имају споменична својства.

У делу Целовечке улице максимална спратност интерполованих објеката је П+1+Пк, при чему максимална укупна висина слемена не може бити већа од 12,0 m, уз обавезно висинско усклађивање са објектима са споменичним вредностима.

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геомеханичке и хидротехничке природе.

У деловима зоне обухваћеним режимима заштите, као и у делу Целовечке улице, приликом изградње подземних етажа потребно је извршити испитивање подземних вода и утицаја нове градње на њихове токове, као и обезбедити заштиту суседних објеката, у складу са условима надлежног завода за заштиту споменика културе.

На потезима где се врши интерполација треба испратити вертикалну регулацију постојећих суседних објеката (висина поткровног венца и слемена) који имају споменична својства и то према валоризацији (споменици културе, објекти од посебне вредности, објекти од вредности) или, у случају да таквих објеката нема, вертикалну регулацију одредити у односу на најближе објекте са споменичним вредностима.

- Најмања међусобна удаљеност објеката**

Међусобна удаљеност објеката утврђена је у односу на намену и начин постављања објеката на грађевинској парцели, као и у односу на њихову спратност, и услове осунчања објеката у непосредном додиру и окружењу.

Објекат се може градити на линији једне или обе суседне парцеле, у складу са наслеђеним начином градње у улици. У случају градње на линији једне суседне парцеле, на припадајућој парцели потребно је обезбедити слободан пролаз у делу бочног дворишта минималне ширине 4,0 m. Истовремено, мора бити задовољен и услов у погледу међусобне удаљености објеката, која не може бити мања од  $\frac{1}{2}$  висине вишег објекта.

За грађење и реконструкцију објеката на линији суседне парцеле као и на удаљеностима од суседне парцеле мањим од 1,0 m, на зидовима према суседној парцели се не могу пројектовати нити накнадно изводити отвори. На овим фасадама се могу уграђивати само фиксни стаклени елементи «стаклени зидови» (копилит стакло, стаклене призме, полигала и сл.) који би служили искључиво за нужно осветљење просторије.

Међусобна удаљеност породичних стамбених, стамбено пословних објеката осим полуатријумских објеката и објеката у непрекинутом низу од другог објекта било које врсте изградње условљено је на удаљености од мин. 5,0 m, односно на удаљености која је као минимална утврђена у односу на висину објекта и услове у погледу обезбеђења минималног трајања директног дневног осунчања других објеката.

**Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели** дефинисани су исто као и у склопу поглавља Б) *Услови за изградњу на парцелама валоризованих објеката у оквиру заштићеног окружења Историјског језгра Суботице – просторне културно-историјске целине од великог значаја, Просторне културно-историјске целине „Улица цара Лазара“, њене заштићене околине, као и за појединачне објекте под претходном заштитом, у поднаслову „Услови за изградњу другог објекта на парцели“.*

- **Ограђивање парцеле**

Грађевинске парцеле у зони могу се ограђивати зиданом, транспарентном и комбинованом функционалном и естетском оградом постављеном на РГЛ, чија висина може бити највише до 1,6 m према улици и 1,8 m према суседним парцелама. Код комбинованих ограда (зидане и транспарентне) зидани парапет ограде може бити до висине 0,60 m (рачунајући од коте тротоара) од опеке, блокова, бетона....

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије већ искључиво према дворишту.

Бочне и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати "живом" зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле, транспарентном или зиданом оградом до висине од 1,8m, која се поставља према катастарском плану и оперативу, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Сваки власник парцеле дужан је да да направи уличну ограду, као и ограду десне границе парцеле гледано са улице и половину стране границе у зачељу парцеле.

• **Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила**

Приступ парцели по правилу треба да је решен са јавног пута - улице и то да је парцела директно ослоњена на јавну површину.

Уколико се ради о ивичној градњи породичних објеката- традиционалним низовима пролаз у дубину парцеле обезбедити кроз покривени пролаз - пасаж ширине мин. 3,0 m и висине мин 3,50 m. Приступ задњем дворишту парцеле, код породичних стамбених објеката, се изнимно може остварити кроз пролазну гаражу у оквиру објекта.

Код ивичне изградње вишепородичних стамбених и стамбено-пословних објеката у непрекинутом низу приступ дворишном делу парцеле обезбеђује се кроз наткривени пролаз – пасаж. За наткривени пролаз – пасаж препоручују се димензије 4,0 m ширине и 4,5 m висине. Изузетно, димензије пасажа могу бити и мање уколико је то дефинисано противпожарним условима надлежног органа Министарства унутрашњих послова.

Приступ вишепородичним стамбеним и стамбено-пословним објектима мора бити пројектован у складу са прописима којима се уређује несметано кретање и приступ лицима са инвалидитетом и лицима смањене покретљивости.

Услови за обезбеђење простора за паркирање возила **на сопственој грађевинској парцели:**

- за породичне стамбене објекте свих врста- најмање једно паркинг или гаражно место на 1 стан,
- за вишепородичне стамбене објекте – најмање једно паркинг или гаражно место на 1 стан ,
- за пословне и остале објекте свих врста – најмање једно паркинг или гаражно место на 70,0 m<sup>2</sup> корисног простора

Гараже су планиране или у саставу новопланираних стамбено-пословних, пословно - стамбених објеката или као засебни објекти на парцели.

**Обликовање нових објеката**

Обликовање новопланираних објеката, као и целокупно архитектонско дело (конструкција, функција), треба да носи печат свога времена; са објектима у окружењу и њиховим вредностима треба да чине складну целину;

Интерполовани објекти могу бити покривени двоводним или вишеводним крововима; положај слемена крова треба да буде приближно на половини ширине тракта, нагиб кровних равни не сме бити стрмији од суседних сачуваних објеката; у случају замене низа објеката, нагиб целог низа мора бити приближан преовлађујућим у оквиру просторно културно-историјске целине (у распону од 33–45°);

За спољну обраду новог објекта дозвољена је употреба материјала који су примењени на постојећим објектима просторне културно-историјске целине, а који имају вредност; као и савремени материјали који не одударају од затечених (керамика, гипс, малтер, камен, племенити малтери, дрво, теракота, фасадна опека), с тим да није дозвољена употреба натур бетона, плоча од ломљеног камена, пластике и метала;

Натписи фирме, рекламне ознаке, табле са именима значајних личности, осветљење, клима уређаји и др. на фасадама могу се поставити само према условима надлежног завода за заштиту споменика културе.

До изградње новог објекта, на постојећем објекту су могуће све интервенције као и на објектима од вредности, као и остале интервенције (отварање портала, излога, на уличној фасади и др.). Интервенције морају бити условљене целовитим третирањем читавог објекта, тако да се остваре квалитетни пропорцијски односи и естетска јединственост објекта;

– у случају задржавања постојећег објекта без вредности који не нарушава амбијент, применити следеће мере заштите:

- а) очување оригиналног хоризонталног и вертикалног габарита, примењених материјала и конструктивног склопа;
- б) постављање кровног покривача од класичног црвеног или бибер црепа, нису дозвољени кровни покривачи од бојеног црепа;
- в) дозвољавају се доградње у дворишном делу али тако да не надвисују главни објекат;
- г) пројектовање излога на уличној фасади дозвољава се уз јединствени третман читавог објекта, тако да се на тај начин остваре квалитетни пропорцијски односи и естетска целина објекта;
- д) дозвољава се уређење поткровља са осветљењем путем кровних прозора.

## **Б) УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ НА ПАРЦЕЛАМА ВАЛОРИЗОВАНИХ ОБЈЕКТА У ОКВИРУ ЗАШТИЋЕНОГ ОКРУЖЕЊА ИСТОРИЈСКОГ ЈЕЗГРА СУБОТИЦЕ – ПРОСТОРНЕ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКЕ ЦЕЛИНЕ ОД ВЕЛИКОГ ЗНАЧАЈА, ПРОСТОРНЕ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКЕ ЦЕЛИНЕ „УЛИЦА ЦАРА ЛАЗАРА“, ЊЕНЕ ЗАШТИЋЕНЕ ОКОЛИНЕ, КАО И ЗА ПОЈЕДИНАЧНЕ ОБЈЕКТЕ ПОД ПРЕТХОДНОМ ЗАШТИТОМ**

У обухвату Плана, у оквиру заштићеног окружења Историјског језгра Суботице – просторне културно-историјске целине од великог значаја, „Историјско језгро Суботице“, као и просторне културно-историјске целине „Улица цара Лазара“ и њене заштићене околине, налазе се објекти различитог степена вредности, за које су утврђени посебни услови за извођење радова и изградњу.

Катастарске парцеле на којима се налазе валоризовани објекти у оквиру заштићеног окружења Историјског језгра Суботице – просторне културно-историјске целине од великог значаја, а које се налазе у општој стамбеној зони, су:

Објекта од посебне вредности: кат.парц.бр 2586 К.О. Стари град

Објекта од вредности: кат.парц.бр. 2634, 2633, 2632, 2610, 3735/2, 2588, 2585, 2584, 2495/1 К.О. Стари град

Објекти од амбијенталне вредности: кат.парц.бр 2092/1, 2493, 2092/2, 2093 К.О. Стари град

Катастарске парцеле на којима се налазе валоризовани објекти у оквиру просторне културно-историјске целине „Улица цара Лазара“ су:

Објекти од посебне вредности: 2627/2, 2623 К.О. Стари град

Објекти од вредности: 2636/3, 2637/2, 2640, 2647, 2631, 2630, 2629, 2625, 2622 К.О. Стари град

Објекти од амбијенталне вредности: 2639/1, 2645/1, 2627/1, 2624 К.О. Стари град

Катастарске парцеле на којима се налазе објекти под претходном заштитом, од посебне вредности, у оквиру заштићене околине просторно-културно-историјске целине „Улица цара Лазара“ су: 2617, 2618, 2620 К.О. Стари град

На простору обухваћеном Планом, у оквиру опште стамбене зоне, налази се неколико објекта под претходном заштитом које је, са аспекта заштите градитељског наслеђа, потребно сачувати и рестаурирати као сведочанства историјског и архитектонског развоја Суботице. Унутар овога простора налазе се: 2565, 2593, 2095, 2604, 2603 К.О. Стари град

Све радове на заштићеним објектима извести у складу са Претходним условима и мишљењем Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица бр. 1153-2/12 од 02.07.2026. године, која су урађена за потребе Плана и која су дата у поглављу 2.10.1. Услови и мере заштите непокретних културних добара.

Предметним Планом утврђене регулационе линије дефинисане су у складу са условима заштите. У случају укидања заштите, регулационе линије потребно је преиспитати и изменити кроз поступак измене и допуне Плана.

**Услови чувања, одржавања и коришћења непокретног културног добра за објекте вредноване као објекти од посебне вредности**

- забрана рушења објекта

- очување аутентичног хоризонталног и вертикалног габарита, примењених материјала и конструктивног склопа;
- очување или рестаурација изворног изгледа композиције, стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентичног колорита објеката;
- очување основних вредности функционалног склопа и ентеријера (декоративног молераја, пећи, гипсане пластике и сл.);
- забрањена је надградња објеката, али је дозвољено осавремењивање, у циљу бољег коришћења, што подразумева следеће интервенције:
  - (а) увођење савремених инсталација, под условом да не наруше ентеријерске вредности објекта;
  - (б) уређење поткровља, могуће је искључиво у постојећем габариту крова, са приступом из постојећег степенишног простора или неке друге просторије највише етаже, ако се тиме не нарушава изворно функционално решење објекта; осветљење остварити путем кровних прозора оријентисаних према дворишном простору, а према уличном делу могуће је отварање кровних прозора у равни крова, и то само ако се тиме не нарушава естетика и склад изворног изгледа објекта; приступ поткровљу је могућ само из унутрашњости последње етаже;
  - (в) уређење подрума се дозвољава у случају да се тиме не нарушавају основне вредности објекта и његова стабилност; извршити претходна испитивања тла и носеће конструкције објекта у случају спуштања нивелете пода; обавезна је израда елабората заштите суседних објеката; приступ подруму је могуће остварити из постојећег степенишног простора, из друге просторије или из дворишта, али само ако се тиме не нарушавају стабилност и вредности објекта;
  - (г) дворишна крила главног објекта изузетно могу бити дограђена и то до висине уличног крила, уколико се тиме не нарушава архитектонски склоп, односно уколико је изворним решењем остављена могућност за дворишну изградњу; дворишне доградње јединствено решити за читаву парцелу како би се остварила јединствена естетска целина;
  - (д) код слободностојећих објеката не дозвољава се доградња;
  - (е) отварање портала и излога могуће је на уличним фасадама објеката само у случају рестаурације изворног изгледа објекта;
- портали и излози могу бити израђени искључиво од дрвета, а забрањује се употреба ПВЦ и алуминијумске столарије;
- остали објекти на парцели не подлежу режиму главног објекта и решавају се у складу са њиховим вредновањем, али тако да не угрозе главни објекат; накнадно дограђени неестетски делови објеката и неадекватни помоћни објекти са парцеле и из окружења који немају споменичка својства – уклањају се; дворишни објекти треба да су у свему усклађени са главним (уличним) објектом;
- могућа је промена намене објеката, с тим да нове функције морају бити примерене архитектури, постојећем функционалном и конструктивном склопу објекта;
- рекламе и табле са именима значајних личности које су живе у објектима, осветљење и др. на фасадама могу се поставити само према условима надлежног завода за заштиту споменика

културе а према посебној “Одлуци о условима и начину постављања натписа фирме, рекламних ознака, заштитних и техничких уређаја на фасади и на јавној површини и одржавање фасада у градском језгру” (Сл. лист града Суботице бр.23/2010.) ;

-клима уређаји и други технички уређаји и инсталације не могу се постављати на уличне фасаде; на дворишне фасаде могу се постављати само уз прибављене услове и сагласност надлежног завода за заштиту споменика културе а према посебној “Одлуци о условима и начину постављања натписа фирме, рекламних ознака, заштитних и техничких уређаја на фасади и на јавној површини и одржавање фасада у градском језгру” (Сл. лист града Суботице бр. 23/2010.).

-Обавезно пре приступања радовима извршити претходне истраживачке радове, што подразумева истраживање изворне документације и историјата објекта, утврђивање свих фаза у изградњи објекта, испитивање стабилности здања, састава и квалитета материјала, анализе влаге и соли, како би се утврдили узроци оштећења објекта. На основу резултата ових истраживачких радова се опредељује за приступ радовима, технологији и одабиру материјала.

-Сви одабрани материјали морају да удовољавају високим захтевима, морају да имају атесте, дефинисане техничке карактеристике добивене на основу испитивања, морају бити квалитетни, паропропусни, трајни, и да по карактеристикама одговарају изворним односно постојећим материјалима на објекту. Квалитетан завршни слој треба да има што већу порозност, а при томе што већу водо-одбојност. Високи степен проласка водене паре из зида у атмосферу је једна од најпожељнијих особина примењених завршних фасадних материјала. Неопходна је постојаност малтера на механичке ударе (поготово у пределу сокле) и постојаност боје на механичке додире.

-Забрана парцијалног колористичког решења само за део фасаде.

-Сви радови треба да се изведу према претходно прибављеним условима надлежног завода за заштиту споменика културе.

### **Услови чувања, одржавања и коришћења непокретног културног добра за објекте вредноване као објекти од вредности**

Утврђују се мере заштите идентичне мерама за објекте од посебне вредности с тим да се додаје: -отварање портала и излога могуће је на уличним фасадама објекта који су били пословно стамбени у доба подизања и то јединственим третирањем читаве фасаде; и то ако се на тај начин не нарушавају основне вредности здања, стилске карактеристике, пропорцијски односи и ако је силаз остварив са максимално 2 степеника управно постављена на објекат. Не дозвољавају се силази паралелни са фасадом. Изглед портала и излога дефинисати према условима надлежног завода за заштиту споменика културе;

### **Услови чувања, одржавања и коришћења непокретног културног добра за објекте вредноване као објекти од амбијенталне вредности**

- забрана рушења објекта;
- очување аутентичног хоризонталног и вертикалног габарита;

- осавремењивање објеката, у циљу бољег коришћења, без надградње објеката је дозвољено, што подразумева следеће интервенције: увођење савремених инсталација, уређење поткровља у постојећем габариту крова, уређење подрума, дворишна крила главног објекта изузетно могу бити дограђена и то до висине уличног крила,
- препоручена је реконструкција изворног изгледа ако постоји адекватна историјска документација (пројекти, фотографије, старе разгледнице и сл.)
- у случају да се не врши реконструкција, извршити уједначавање свих отвора како би се остварила јединствена хармонична целина објекта.
- отварање портала и излога могуће је на уличним фасадама објеката и то јединственим третирањем читаве фасаде; и то ако се на тај начин не нарушавају основне вредности здања, стилске карактеристике, пропорцијски односи и ако је улаз/силаз остварив са максимално 2 степеника управно постављена на објекат. Не дозвољавају се силази паралелни са фасадом. Изглед портала и излога дефинисати према условима надлежног завода за заштиту споменика културе;
- Парцијална колористичка решења само за део фасаде, увек морају бити усклађена са осталим делом фасадног платна, морају бити идентична, како би се остварила јединствена целина.
- Сви радови треба да се изведу према претходно прибављеним условима надлежног завода за заштиту споменика културе.

### Услови за изградњу другог објекта на парцели

**Уз постојећи валоризовани објекат (стамбени, стамбено-пословни или пословни), на парцели се могу градити и други објекти и то:**

- помоћни објекти,
- пословни објекти,
- објекат услужног занатства

**Помоћни објекат** јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни објекат (гараже, оставе и сл.).

**Пословни објекат** као други објекат на парцели са постојећим валоризованим објектом може се градити уз услов да површина парцеле износи најмање 500 m<sup>2</sup> и да су испоштована сва правила у погледу грађења и уређења утврђена Планом као и услови надлежног завода за заштиту споменика културе.

Изградња другог објекта на парцели, независно од врсте и намене, условљена је:

- уклапањем у утврђени највећи дозвољени индекс заузетости
- обезбеђењем колског приступа преко припадајуће парцеле најмање ширине 2,5 m.
- обезбеђењем потребног броја паркинг места на парцели.

Није дозвољена изградња пословних објеката и објеката услужног занатства, који врстом и карактером делатности могу угрозити животну средину и услове становања разним штетним утицајима буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, за које је потребна израда Процене утицаја на животну средину, односно за које Проценом утврђена могућа штетна дејства ни предвиђеним мерама заштите не могу у потпуности да се уклоне, на начин потпуног обезбеђује околине од загађења.

- **Највећа дозвољена спратност и висина објеката на парцели са постојећим валоризованим објектом**

Пословни објекти који се планирају као засебни не смеју прелазити висину главног објекта који се задржава и штити.

Уколико постоји дворишно крило уз главни објекат који се задржава и штити висина дворишног објекта не сме прелазити његову висину.

**Помоћни објекат** који се гради уз главни објекат (гаража, остава ...) је максималне спратности **II** (приземље), а максимална висина од нулте коте до коте стрехе или венца је 3.0 m.

- **Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле са постојећим валоризованим објектом**

У случају изградње пословног објекта или објекта услужног занатства (мале традиционалне занатске радионице) као другог објекта на парцели са постојећим главним објектом, уређење парцеле на којој је изграђен валоризовани објекат ће се утврдити кроз израду Урбанистичког пројекта.

Приликом израде Урбанистичког пројекта за грађење горе наведених објеката морају се испоштовати следећи параметри:

- индекс заузетости парцеле макс. 40%, у индекс заузетости се рачунају сви постојећи објекти и планирани објекти
- спратност објеката макс.  $II+I+P_k$  (али не може бити већа од спратности постојећег валоризованог објекта на парцели)
- минимална величина парцеле је 500 m<sup>2</sup>,

Паркинг простор за кориснике објекта, решавати у оквиру парцеле, у складу са условима прикључка на јавну саобраћајницу.

За пословне објекте обезбедити услов – 1 паркинг или гаражно место на 70,0 m<sup>2</sup> корисног простора у оквиру грађевинске парцеле изван површине јавног пута.

У случају изградње помоћног објекта (гараже, оставе и сл.) на парцели са постојећим валоризованим објектом изградња ће се утврдити на основу одредби из плана и услова надлежног завода за заштиту споменика културе.

Урбанистички параметри за изградњу помоћних објеката:

- индекс заузетости парцеле макс. 40%
- спратност помоћних објеката макс. II (приземље)

### 3.1.4. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА СРЕДЊИХ ГУСТИНА

**Врста и намена објеката који се могу градити у зони**

У оквиру зоне ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА СРЕДЊИХ ГУСТИНА у зависности од величине парцеле, дозвољено је грађење следећих објеката:

- породични стамбени објекат
- породични стамбено – пословни или пословно – стамбени објекат
- пословни објекат (може се градити као јединствен објекат на парцели или као засебан објекат на парцели са породичним стамбеним објектом)
- други објекти на парцели (помоћни)

Пословање као алтернативна намена у односу на преовлађујућу намену (становање) у оквиру обухваћеног простора може бити заступљено највише 40% у зони породичног становања средњих густина (у погледу заузете површине), у циљу очувања хуманих и квалитетних услова живљења.

• **Дозвољене делатности** у зони ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА средњих густина, које се могу обављати у склопу породичних стамбено-пословних и пословних објеката су из области:

- **трговине** (продавнице свих типова за продају прехранбене и робе широке потрошње на мало и др.),
- **услужног занатства** (пекарске, посластичарске, обућарске, кројачке, фризерске, фотографске радње, праонице возила и друге занатске радње),
- **услужних делатности** (књижара хемијска чистиона и др.),
- **угоститељства** (мотел, пансион, ресторан, таверна, кафе бар, пицерија, хамбургерија...)
- **здравства** (апотека, опште и специјалистичке ординације, амбуланте, стационари мањих капацитета и сл.),
- **социјалне заштите** (сервиси за чување деце, вртићи, обданишта, играонице за децу, смештај и нега старих и изнемоглих лица и др.),
- **културе** (галерије, библиотеке, читаонице, биоскопске и позоришне сале и др.),
- **забаве** (билијар салони и др.),
- **спорта** (спортски терени, теретане, вежбаоне за аеробик, фитнес, бодибилдинг и др.),
- **пословно-административних делатности** (филијале банака, поште, представништва, агенције, пословни бирои ),
- **пољопривреде** (пољопривредна аптека, ветеринарска станица и сл.),
- **услужни сервис** (праонице возила, и сл.) у складу са важећим прописима и нормативима за грађење објекат ове намене, уколико не угрожавају објекте на суседним парцелама, односно услове живљења у непосредном окружењу.

-У зони се могу планирати и друге делатности уз услов да не угрожавају околину, животну средину и услове становања, буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно да су предвиђене мере, којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења, да имају обезбеђене услове прикључка на комуналну инфраструктурну мрежу, те да се у складу са наменом и капацитетима може обезбедити потребан, правилима прописан број паркинг места за кориснике.

Обим делатности у објекту треба да је усаглашен са просторним и функционално-техничким условима организације пословних садржаја у објекту, и да се уклапа у капацитете локације – парцеле.

У зависности од намене - делатности која ће се одвијати у склопу пословног објекта, уз задовољење свих критеријума у погледу правила грађења и величине парцеле за одређену делатност – намену и услове заштите животне средине, пословни објект са пословном делатношћу се може градити и као самосталан објект на парцели.

### **Врста и намена објекта чија изградња је забрањена у зони**

У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА средњих густина није дозвољена изградња мини фарми и кланица.

У овој зони НИСУ ДОЗВОЉЕНЕ ПОСЛОВНЕ ДЕЛАТНОСТИ које могу угрозити животну средину и услове становања разним штетним утицајима буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно за која нису предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења.

У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА СРЕДЊИХ ГУСТИНА није дозвољена изградња:

- **пословни објекти**, са делатностима чије је одвијање у стамбеним зонама - односно насељеним местима уопште, Законом и прописима забрањено.

- **производни објекти – производни погони мале привреде.**

- **пословни, пословно-складишни објекти и објекти производног занатства**, који врстом и катактером делатности могу угрозити животну средину и услове становања разним штетним утицајима буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, за које је потребна израда **Процене утицаја на животну средину**, односно за које Проценом утврђена могућа штетна дејства ни предвиђеним мерама заштите не могу у потпуности да се уклоне, на начин потпуног обезбеђује околине од загађења.

- **мини фарми**

- **мини кланица**

- **стоваришта грађевинског материјала – дрвара**

- **бензинских и гасних станица**

- **економских објекта** (живинарници, свињци, говедарници са претећим објектима)

Према Одлуци о условима за држање и заштиту домаћих и егзотичних животиња на територији Града Суботице („Службени лист града Суботице”, бр. 33/2011, 30/2013, 29/2015 и 27/2017) у зони породичног становања средњих густина забрањено је држање домаћих животиња.

## **Услови за образовање грађевинске парцеле и величину парцеле према врсти и намени објекта**

Грађевинска парцела намењена за грађење, независно од намене, треба по правилу да има облик правоугаоника или трапеза и да има приступ са јавног пута.

Изузетно за градњу се могу користити и парцеле неправилног облика у ком случају ће се изградња објекта на парцели прилагодити облику парцеле у складу са условима одређене зоне, уличног потеза или локације.

Парцелација и препарцелација дозвољена је до утврђеног прописаног минимума, односно максимума, у одређеним случајевима ради корекције затечене парцелације, с тим да се као правило утврђује примена оптималних величина и ширина парцела.

**Парцелација и препарцелација грађевинских парцела утврђује се Пројектом препарцелације односно парцелације, у складу са условима за образовање грађевинских парцела дефинисаних овим Планом.**

Изузетно, на већ изграђеним грађевинским парцелама са изграђена два стамбена објекта, где површина и ширина парцеле не задовољавају утврђене елементе у табелама, уз задовољење одређених норматива и критеријума, одобриће се парцелација у циљу решавања имовинско-правних односа (део парцеле) и за потребе легализације за објекте за које је легализација пријављена и одобрена у законском року.

### **У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА средњих густина објекти на грађевинској парцели могу бити постављени:**

- као слободностojeћи (објекат који није прислоњен ни на један други објекат, односно који је са бочних страна одвојен од суседних грађевинских парцела прописаним растојањем),
  - као двојни (објекти на суседним парцелама додирују једну заједничку линију гр. парцеле)
  - у непрекинутом низу (објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле)
  - у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле)
  - полуатријумски (објекат додирује три линије грађевинске парцеле)
- атријумски – са затвореним заједничким двориштем и становима апартманског типа.

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 <sup>2</sup> | Мин. ширина парцеле m |
| Слободно-стојећи објекти    | - стамбени објекат<br>- стамбени објекат мах. 3 стана                                                | 300<br>500                           | 10,0<br>15,0          |
|                             | - породични стамбено – пословни објекат (мах. 2 стана)<br>- пословни објекат са пословном делатношћу | 500                                  | 15,0                  |
|                             | - породични стамбени објекат,<br>- породични стамбено - пословни објекат                             | 400<br>(две по 200)                  | 16,0<br>(две по 8,0)  |
| Објекти у непрекинутом низу | - породични стамбени објекат                                                                         | 200                                  | 5,0                   |
| Објекти у прекинутом низу   | - породични стамбени објекат                                                                         | 300                                  | 10,0                  |

У случају да се грађевинска парцела формира од постојеће катастарске парцеле дозвољава се одступање од минималних димеизија -10% у односу на планиране вредности.

У зони породичног становања средњих густина, утврђена је максимална величина грађевинске парцеле и то 1500 m<sup>2</sup> за изградњу планираног породичног стамбеног и 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 објекта чија је изградња дозвољена у зони спратности до П+1, с тим да је максималан индекс заузетости 50%.

#### Услови у погледу положаја објекта у односу на регулациону линију и границе грађевинске парцеле са условима за отворе према бочним суседним парцелама

У зони породичног становања грађевинска линија може бити постављена на регулационој линији или повучена од ње максимално 5,0 m. Изузетно, код објекта код којих је у надземној или подземној етажи уз улични фронт планирана гаража, грађевинска линија се, по правилу, поставља на најмање 6,0 m од регулационе линије.

Опште правило у погледу положаја објеката у односу на бочне границе суседних грађевинских парцела јесте да објекти, као ни њихови најистуренији делови, рачунајући и надземне и подземне делове, не смеју прелазити границу суседне парцеле.

Грађевинска линија за пратеће и пословне објекте који се граде као други објекат на парцели са породичним стамбеним објектом утврђује се локацијским условима, у складу са правилима овог Плана која се односе на намену, спратност, начин постављања и минимална међусобна растојања објеката.

Положај објеката у односу на линије бочне суседне грађевинске парцеле утврђен је у односу на врсту и намену објекта, према начину постављања објекта на парцели, и у складу са утврђеним правилима у погледу обезбеђења минималних међусобних удаљености од објеката на припадајућој као и суседним парцелама, која су утврђена у плану.

**Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) и линије суседне грађевинске парцеле** за породичне стамбене, стамбено-пословне и пословне објекте је за:

Минимална удаљеност за:

- слободностојеће објекте

на делу бочног дворишта север оријентације износи **2,0 m**

на делу бочног дворишта југ оријентације износи **3,0 m**

- двојне објекте и објекте у прекинутом низу

на бочном делу дворишта износи **4,0 m**

- први или последњи објекат у непрекинутом низу износи **3,0 m**

Минимална међусобна удаљеност главних објеката је 5 m, односно  $\frac{1}{2}$  висине вишег објекта, минимална међусобна удаљеност помоћних објеката је 2 m и главног објекта од помоћног 3 m.

Слободностојећи објекти се могу градити и ближе линији суседне парцеле на делу бочног дворишта северне оријентације, тј. на растојању од 1.0 m, у случају да је растојање објекта на делу бочног дворишта јужне оријентације до суседне парцеле мин. 4,0 m, тј. да је међусобна удаљеност главних објеката 5,0 m.

Објекат се може градити и на линији једне од суседних парцела уколико је то наслеђен начин градње у блоку, а у том случају грађење објекта је условљено ширином слободног пролаза на припадајућој парцели у делу бочног дворишта мин. 4,0 m, а такође мора бити задовољен услов у погледу међусобне удаљености објеката с обзиром на планирану висину, а то је  $\frac{1}{2}$  Н вишег објекта.

Планом утврђено оптимално растојање основног габарита слободностојећег породичног стамбеног, стамбено пословног објекта и линије суседне грађевинске парцеле на делу бочног дворишта северне оријентације је 3,0 m, а од суседне грађевинске парцеле на делу бочног дворишта јужне оријентације 5,0 m, што је препорука за спровођење Плана – издавање Локацијских услова за појединачну изградњу на простору у границама Плана.

Грађење пословног објекта као другог објекта на парцели, дозвољено је под одређеним условима утврђеним у плану, условљено је на растојању од границе бочне суседне парцеле од мин. 1,0 м.

Отвори на породичним стамбеним и стамбено-пословним објектима, који су на делу бочног дворишта од границе суседне грађевинске парцеле постављени на удаљености од мин. 1,0 м, могу се предвидети са мањим површинама и парапетом висине мин. 1,8 м.

Отвори на породичним стамбеним и стамбено пословним објектима, постављеним од границе бочне суседне грађевинске парцеле на растојању од мин. 3,0 м и више, могу се предвидети и са нижим парапетом.

За грађење нових и реконструкцију постојећих објекта на линији суседне парцеле као и на удаљеностима од суседне парцеле мањим од 1,0 м, на забатним зидовима према суседној парцели се не могу пројектовати нити накнадно изводити отвори. На овим фасадама се могу уграђивати само фиксни стаклени елементи «стаклени зидови» (копилит стакло, стаклене призме, полигал и сл.) који би служили искључиво за нужно осветљење просторије.

### Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

За зоне породичног становања средњих густина су утврђени урбанистички показатељи у следећој табели:

| УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ | ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА |
|-------------------------|-------------------------------------|
| ГУСТИНА НАСЕЉЕНОСТИ     | 50-100 st/ha                        |
| УЧЕШЋЕ ПОСЛОВАЊА        | мах. 40%                            |
| СПРАТНОСТ               | П+1+Пк (Пс)                         |
| ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ       | мах. 40%                            |

У зони ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА СРЕДЊИХ ГУСТИНА за парцеле веће од 700 m<sup>2</sup> индекс заузетости стамбеног објекта ће се рачунати као за површину парцеле од 700 m<sup>2</sup>.

Минималан проценат учешћа зеленила у склопу зона ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА средњих густина је 30%.

### Највећа дозвољена спратност и висина објекта

Спратност главног објекта на парцели је од П (приземље) до П+1+Пк(Пс) (приземље + спрат + поткровље или повучена етажа), с тим да је дозвољена изградња подрумске или сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

**У поткровној етажи могућа је изградња максимално 1 (једне) етаже и у том случају не дозвољава се изградња тавана изнад поткровне етаже.**

Максимална спратност **других објеката** који се као засебни граде на парцели са породичним објектом је **II** (приземље), с тим што се пословни објекти који се планирају као засебни могу градити до спратности максимално **II+1** (приземље + спрат) уз задовољење прописаних услова у погледу удаљености од објеката на парцели и суседним парцелама.

**Пратећи објекат** који се гради уз главни објекат (гаража, летња кухиња ...) је максималне спратности **II** (приземље), а максимална висина од нулте коте до коте стрехе или венца је 3.0 m.

Намена етажа породичних стамбених и стамбено-пословних објеката утврђује се у односу на функцију и начин коришћења објекта:

**Подрум** – за помоћне, пратеће евентуално радне просторије (котларница, простор за смештај огрева, остава, склониште, гаража, евентуално радионица),

**Сутерен** – за помоћне и радне просторије (котларница, смештај огрева, остава, гаража, радионица, и сл.),

**Приземље** – за стамбене или пословне просторије,

**Високо приземље** – за стамбене или изузетно пословне просторије,

**Спрат** – за стамбене, изузетно и интерне радне просторије, односно евентуално делом и за пословне просторије за одређену врсту делатности (собе за издавање у функцији туризма, пансион, пословна представништва и сл.) уз задовољење одређених услова у погледу функционалне одељености од стамбеног простора, одвојеног приступа и других услова,

**Повучена етажа** – последња етажа објекта са пуном спратном висином, чије су фасадне равни повучене минимално 1,5 m у односу на фасаде нижих етажа. Повлачење повучене етаже обавезно је са свих страна објекта које се сагледавају са јавних саобраћајних и других јавних површина. Изнад повучене етаже дозвољен је искључиво раван или плитак коси кров нагиба до 15 °.

**Поткровље и мансарда** – за стамбене, помоћне и евентуално интерне радне просторије (у смислу просторија за обављање рада ван просторија послодавца и сл.) за делатности које не нарушавају стамбену функцију објекта.

Унутар објекта се може извршити пренамена таванског простора у стамбене или пословне просторије само у случају када се поменутом интервенцијом не би прекршили урбанистички праметри и услови – максимална дозвољена спратност.

Код изградње објеката са подрумом у зони породичног становања неопходно је обезбедити правилно проветравање и осветљавање подрумске етаже.

### **Утврђивање коте приземља**

- **приземље (II)** подразумева део објекта над насипом или подрумом, чија је кота пода издигнута најмање 0,15 m, а највише 1,20 m у односу на планирану коту заштитног тротоара око објекта (нулту коту објекта).

- **високо приземље (ВП)** подразумева део објекта над сутереном, чија је кота пода издигнута више од 1,20 m, а највише до 2,20 m у односу на коту заштитног тротоара око објекта (нулта кота објекта).

- **подрум (По)** подразумева најнижи укопани део објекта испод етаже приземља, а чија је минимална дубина укопавања дефинисана максималном котом пода приземља; дозвољено је укопавање више етажа уколико то не утиче на режим подземних вода; у подруму није дозвољено становање.

- **сутерен (Су)** подразумева најнижи укопани део објекта испод етаже високог приземља, а чија је дубина укопавања дефинисана максималним котама пода високог приземља и приземља; у сутерену није дозвољено становање.

### Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Поред стамбеног, стамбено-пословног или пословног објекта, на парцели се могу градити и други објекти и то:

- помоћни објекти,
- пословни објекти,
- услужног занатства

**Помоћни објекат** јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни објекат (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.). Помоћни објекат од другог помоћног објекта на сопственој или суседној парцели треба да је удаљен мин 5.0 m односно 3.0 m када су објекти без отвора.

**Пословни објекти** као други објекти на парцели са стамбеним објектом могу се градити уз услов да површина парцеле износи најмање 500 m<sup>2</sup> (за пословне објекте) и да су испоштована сва правила у погледу грађења и уређења утврђена Планом.

Изградња другог објекта на парцели, независно од врсте и намене условљења је:

- уклапањем у утврђени највећи дозвољени индекс заузетости
- обезбеђењем колског приступа преко припадајуће парцеле најмање ширине 2,5 m.
- обезбеђењем потребног броја паркинг места на парцели.

### Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

**Приступ парцели** по правилу треба да је решен са јавног пута – улице и то када је парцела директно ослоњена на јавну површину или индиректном везом са јавним путем, преко приватног пролаза, с тим да његова ширина не може бити мања од **2,5 m**.

У циљу обезбеђења услова приступа изграђеним објектима у залеђу парцеле, обезбедити на делу бочног дворишта пролаз **минималне ширине 2,5 m** (препоручена ширина 3,0 m). Уколико се ради о ивичној градњи-традиционалним низовима пролаз у дубину парцеле обезбедити кроз покривени пролаз – пасаж ширине **мин. 3,0 m** и висине од **4,0 m**, како би се обезбедио приступ ватрогасних возила, хитне помоћи и камиона у функцији обављања одређених пословних и радних делатности у оквиру објеката на парцели. Приступ задњем

дворишту парцеле се изнимно може остварити кроз пролазну гаражу у оквиру породичног стамбеног, стамбено-пословног објекта.

Смештај сопствених возила за породичне стамбене, стамбено-пословне и пословне, објекте решавати у склопу парцеле изван површине јавног пута, изградњом паркинга или гаража и то:

- једно паркинг или гаражно место на један стан и једно паркинг или гаражно место по једном локалу испод 70 m<sup>2</sup> или једно паркинг место за 70 m<sup>2</sup> пословног простора.

Осим за сопствене потребе, код грађења пословних и пословно – складишних објеката потребно је обезбедити потребан број паркинг места и за потребе осталих корисника према чл. 33 Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гл. РС", бр. 22/2015)

### **Услови за ограђивање парцеле**

Грађевинске парцеле могу се ограђивати транспарентном или зиданом оградом чија висина може бити највише до 1,6 m према улици и 1,8 m према суседним парцелама.

Улична ограда може се поставити на регулационој линији или на повученој предњој грађевинској линији објекта. У случајевима када се ограде постављају на регулационој линији, а грађевинска линија је повучена у дубину парцеле ограде треба да су транспарентне (прозрачне) максималне висине од 1,6 m, с тим да парапет ограде до висине 0,60 m (рачунајући од коте тротоара) може бити зидан (опека, камен, бетон...).

У случајевима када се ограде постављају на регулационој линији која се поклапа са грађевинском линијом могу бити и зидане од опеке, блокова, бетонске плоче и сл. до висине 1,6 m или на начин као и ограде код објеката који су увучени у дубину парцеле.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије већ искључиво према дворишту.

Бочне и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати "живом" зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле, транспарентном или зиданом оградом до висине од 1,8 m, која се поставља према катастарском плану и оперативу, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Сваки власник парцеле дужан је да направи уличну ограду, као и ограду десне границе парцеле гледано са улице и половину стране границе у зачељу парцеле.

Грађевинска парцела може се преграђивати у функционалне целине (стамбени део, пословни, економски део, економски приступ, стамбени приступ, окућница), али висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољње ограде.

### **3.1.5 УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ ПОСЛОВНО КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА**

Изградња нових објеката или комплекса, на парцелама које испуњавају услове за грађевинску парцелу у зони пословно-комерцијалне делатности, спроводиће се у складу са правилима из Плана и на основу урбанистичког пројекта.

#### **Врста и намена објеката који се могу градити у зони**

У оквиру зоне ПОСЛОВАЊА И КОМЕРЦИЈАЛНИХ ФУНКЦИЈА у зависности од величине парцеле, дозвољено је грађење следећих објеката:

- ПОСЛОВНИ објекат
- ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНИ објекат
- ПОСЛОВНО-СКЛАДИШНИ објекат
- ПРОИЗВОДНО-СКЛАДИШНИ објекат (робно транспортне услуге, складиштење и сл.)
- ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНО-СКЛАДИШНИ објекат
- ДРУГИ објекти на парцели (помоћни) у склопу планираних пословних комплекса могу се градити и други објекти који су неопходни за обављање основне делатности и то: административно управне зграде, отворена и затворена складишта, комунални објекти, спортско-рекреативни објекти.
- У оквиру пословно-производних комплекса, дозвољена је изградња пословно-стамбеног објекта, (1-2 стана за потребе власника), с тим да стамбени простор мора да буде изведен истовремено или након изградње пословних садржаја и његова површина не може да заузима више од 30% развијене површине објекта..

#### **Дозвољене делатности**

У оквиру зоне пословно-комерцијалних садржаја дозвољавају се делатности терцијарног сектора, и то: пословање, трговина, укључујући мегамаркете, угоститељство, услужне делатности, садржаји забаве, рекреације, спорта, здравства, образовања, као и други компатибилни пословно-комерцијални садржаји који не угрожавају животну средину и услове коришћења суседних простора.

Област трговине може бити заступљена у свим видовима, осим продаје расутих, запаљивих и експлозивних материјала и секундарних сировина.

У области угоститељско-туристичке делатности дозвољене су све врсте услуга, укључујући преноћишта, као и други пратећи садржаји, попут затворених спортско-рекреативних објеката.

На парцелама са пословним објектом као главним дозвољена је изградња пратећих и помоћних објеката у функцији основне делатности, као што су складишта, радионице, гараже и инфраструктурни објекти (котларнице, трафостанице и сл.).

Складишта се не могу градити као основна намена на парцели, већ искључиво као пратећи садржаји у функцији основне делатности.

Процена утицаја на животну средину спроводи се за делатности обухваћене важећом Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.

Дозвољавају се и саобраћајно-транспортне и комуналне делатности, уколико не угрожавају животну средину и услове коришћења суседних простора. У оквиру саобраћајно-транспортних делатности дозвољавају се терминали, сервисни и продајни простори, праонице возила, ауто-сервиси, вулканизерске радионице и други компатибилни садржаји.

У зони је дозвољена изградња објеката намењених јавном коришћењу (образовање, здравство, социјална заштита и сл.).

#### **Дозвољене производне делатности на обухваћеном простору су из области:**

- производног занатства;
- производних погона мале привреде, као и магацина и складишта у функцији производње, који се према Закону о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 94/2024) и Уредби о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја („Сл. гласник РС“, бр. 114/08) не налазе на Листи пројеката за које је обавезна процена утицаја на животну средину, односно који према карактеристикама производног и техничко-технолошког процеса не угрожавају животну средину буком, вибрацијама, емисијама, штетним гасовима, врстом и количином отпада и другим штетним утицајима.

Објекти производних делатности на обухваћеном простору могу се реализовати на грађевинској парцели минималне површине 1.000 m<sup>2</sup> и минималне ширине уличног фронта 20 m, у оквиру утврђеног индекса заузетости, тако да не угрожавају објекте на суседним парцелама нити услове живљења у непосредном урбаном окружењу.

Објекти чија је изградња дозвољена на простору Плана, у зависности од намене и врсте делатности која је у њима планирана, морају задовољити важеће прописе, техничке критеријуме, правила и услове грађења утврђене Планом.

#### **Врста и намена објеката чија изградња је забрањена у зони**

У ЗОНИ ПОСЛОВНО-КОМЕРЦИЈАЛНИХ ФУНКЦИЈА није дозвољена изградња следећих објеката

- **стамбених објеката**
- **пословних, производних и других објеката** који врстом и карактером делатности могу угрозити животну средину и услове коришћења суседних простора буком, вибрацијама, емисијама, штетним гасовима, отпадним материјама или другим штетним утицајима, односно објеката и делатности код којих се применом прописаних мера заштите негативни утицаји на животну средину не могу свести у законом дозвољене границе;
- **бензинских и гасних станица**, односно станица за снабдевање моторних возила горивом.

### **Услови за образовање грађевинске парцеле и величину парцеле према врсти и намени објекта**

Грађевинска парцела намењена за грађење, независно од намене, треба по правилу да има облик правоуганика или трапеза и да има приступ са јавног пута.

Изузетно, за градњу се могу користити и парцеле неправилног облика и које немају међусобно управне границе, у ком случају се изградња објекта прилагођава облику парцеле у складу са условима у грађевинском блока и изгледом уличног потеза.

**Величина грађевинских парцела** утврђена је у односу на услове формирања парцела унутар појединачних блокова, а у зависности од намене и врсте објекта који ће се градити, и у односу на начин постављања објекта на парцели.

**Ширина грађевинских парцела** утврђена је према начину постављања објекта на парцели, који треба да је усаглашен са преовлађујућим начином постављања постојећих објекта у блоку, уличном потезу, односно према условима које парцела треба да испуни за грађење објекта одређене намене.

При парцелацији, у циљу формирања нових грађевинских парцела за грађење на грађевинском земљишту остале намене – унутар утврђеног грађевинског блока, за утврђивање величина и ширина новоформираних парцела препоручује се примена препоручених оптималних вредности за парцелу.

Величина парцеле намењене за изградњу производних и пословних објекта мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом, као и пратеће садржаје уз обезбеђивање прописаног индекса заузетости земљишта.

**Минимална површина** грађевинске парцеле за изградњу нових комплекса пословних и комерцијалних објекта у зонама пословања износи **800 m<sup>2</sup>**, осим у Блоку 11, где је, у складу са планским решењем, планирана мања површина за изградњу објекта. Ради формирања условне грађевинске парцеле у овој зони у Блоку 11, потребно је извршити припајање катастарских парцела бр. 2076, 2077 и 2079 К.О. Стари град.

Максимална површина грађевинске парцеле се не условљава.

Минимална ширина уличног фронта је **20 м**.

Изузетно, површина парцеле може бити до 10% мања од прописане минималне површине, уколико не постоји могућност њеног повећања препарцелацијом.

Парцеле на углу улица које планираном регулацијом улица постају неусловне за грађење морају се објединити са суседним парцелама у циљу реализације планираног решења.

**Парцелација и препарцелација**, односно деоба или укрупњавање грађевинских парцела у границама Плана, планирана је у циљу формирања грађевинских парцела оптималних величина, облика и површина за грађење објекта одређене врсте и намене, у

складу са наменом и утврђеним начином коришћења простора, правилима грађења и техничким прописима као и потребама обезбеђења саобраћајних и др. инфраструктурних коридора.

**Парцелација и препарцелација** дозвољена је до утврђеног прописаног минимума.

**Парцелација и препарцелација** унутар блока треба да је усмерена на корекцију затечене парцелације, и у смислу исправке граница парцела уколико су оне у погледу правца пружања оформљене под неповољним углом у односу на нову регулацију улица, у ком случају корекцију треба извршити јединствено, за целокупан обухваћени блок.

Деоба, као и укрупњавање грађевинских парцела утврђује се **Пројектом парцелације односно препарцелације**, у складу са условима за образовање грађевинских парцела дефинисаним овим Планом.

**Услови у погледу положаја објеката у односу на регулациону линију и границе грађевинске парцеле са условима за отворе према бочним суседним парцелама**

Грађевинске линије пословних објеката утврдиће се Урбанистичким пројектом у зависности од планиране намене.

**Минимална међусобна удаљеност објекта** изграђених на истој парцели/комплексу као и у односу на објекте на суседним парцелама/комплексима треба да износи половину висине вишег објекта а не мање од 5,0м, уз услов обезбеђења минималног трајања директог дневног осунчања других објеката (мин. половина трајања дневног осунчања), као и да су задовољени услови противпожарне заштите.

**Најмање дозвољено растојање** основног габарита (без испада) пословног објекта и линије суседне грађевинске парцеле на делу бочног дворишта северне оријентације је **2,0м**, а од суседне грађевинске парцеле на делу бочног дворишта јужне оријентације **4,0м**

**Положај објеката у односу на линије бочне суседне грађевинске парцеле** утврђен је у односу на врсту и намену објекта, према начину постављања објекта на парцели, и у складу са утврђеним правилима у погледу обезбеђења минималних међусобних удаљености од објеката на припадајућој као и суседним парцелама.

**Отвори на пословним објектима**, који су на делу бочног дворишта од границе суседне грађевинске парцеле постављени на удаљености од **мин. 1,0 м**, могу се предвидети са мањим површинама и парапетом висине **мин. 1,8 м**.

**Отвори на пословним објектима**, постављеним од границе бочне суседне грађевинске парцеле на растојању од **мин. 3,0 м и више**, могу се предвидети и са нижим парапетом.

За грађење објеката на **граници бочне парцеле и на удаљености од бочне парцеле мањој од 1,0 м**, на забатним зидовима **не могу се предвиђати отвори**.

**Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле**

| УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ | ЗОНА ПОСЛОВАЊА И КОМЕРЦИЈАЛНИХ ФУНКЦИЈА |
|-------------------------|-----------------------------------------|
| ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ       | мах. 40 %                               |

### Зелене површине

Најмање 30% површине грађевинске парцеле обезбедити као зелене површине.

У случају изградње интензивних зелених кровова, формираних као кровни вртови са садњом високог, жбунастог и ниског растиња, њихова површина може се урачунати у прописани минимални проценат зелених површина на парцели.

Паркинг површине озеленити садњом високог растиња, тако да се обезбеди најмање једно стабло на сваких 50 m<sup>2</sup> паркинг површине, односно једно стабло на четири паркинг места, пожељно у зони њиховог сучељавања.

### Највећа дозвољена спратност објеката

**Највећа дозвољена спратност ПОСЛОВНИХ ОБЈЕКТА у зони је П+2+Пк (Пс).**

Уобичајена спратност (али не и строго дефинисана зато што зависи од технологије делатности) за објекте производног занатства, сервисних и складишних објеката је П (приземље) са чистом висином од 4-6 m. Максимална спратност ових објеката је П+1 (приземље и спрат), а изузетно и више зависно од технологије, и то до дозвољених урбанистичких параметара.

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Кота приземља свих планираних објеката утврђена је у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта.

**Кота приземља објеката** треба да је виша од коте нивелете јавног или приступног пута, односно да је од нулте коте објекта **виша за мин. 15 cm.**

**Кота пода приземља** може бити **највише 1,20 m** виша од нулте коте објекта.

### Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На простору у границама Плана као други објекти на парцели могу се градити:

- помоћни објекти;
- производни и складишни објекти, према условима утврђеним у оквиру овог поглавља.

Помоћни објекти (гараже, котларнице и др.) условљени су за грађење у склопу габарита пословних, пословно-производних, пословно-складишних и других објеката на парцели за које су наменски везани.

## Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру Плана мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 5,0 m, са минималним унутрашњим радијусом кривине од 8,0 m. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5 m.

Паркинг простор за кориснике објекта решавати у оквиру сопствене парцеле, у складу са условима прикључка на јавну саобраћајницу.

Број потребних паркинг места одређује се на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), на следећи начин:

- за пословне објекте, банке и административне установе – 1 ПМ на 70,0 m<sup>2</sup> корисног простора;
- за трговину на мало – 1 ПМ на 100 m<sup>2</sup> корисног простора;
- за угоститељске објекте – 1 ПМ на користан простор за осам столица;
- за комерцијалне, трговачке, мегамаркете и складишне делове објекта – 1 ПМ на 200 m<sup>2</sup> корисног простора.

Смештај возила – камиона и радних машина за утовар и истовар (виљушкар и др.), неопходних за обављање пословне и производне делатности планиране у склопу пословних и производних објеката унутар Плана, решавати искључиво на припадајућој парцели, у складу са условима организације и уређења парцеле.

Паркинг простор може се оформити и у предњем делу парцеле, у оквиру простора између регулационе и грађевинске линије, уколико се постављањем објекта на већој удаљености од регулационе линије не нарушава остварени урбани ред у уличном потезу, односно блоку.

Равни кровови подземних гаража могу се користити за паркирање и хортикултурно уређење, у складу са условима утврђеним Планом.

Заједничка гаража унутар пословног комплекса може бити у склопу објекта, при чему габарит подземне етаже, осим испод основног габарита објекта, може бити и изван габарита основног објекта, по правилу у равни терена, односно са максималним издизањем до 1,20 m уколико то услови парцеле дозвољавају.

## Услови за ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле се са уличне стране могу ограђивати **зиданом оградом до висине од 0,9m** (рачунајући од коте тротоара) или **транспарентном оградом до висине 2,0 m**.

Ограђивање парцела са пословним објектима намењеним за обављање пословне и радне делатности чија изградња захтева посебне услове у погледу функционалног издвајања или заштите непосредног окружења (производни погони, радионице и сл.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,2 m.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови оgrade и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Ограђивање према суседним парцелама може се решити и **живом зеленом оградом** која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или **транспарентном оградом до висине 2,0 м**, која се поставља на међи тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Ограда може бити делом пуна, провидна или делимично провидна у складу са условима постављања – (према улици, према суседу и др.), изведена од опеке, дрвета, метала, комбинације материјала и као жива ограда.

Колске и пешачке капије у склопу уличних ограда по правилу су исте висине као ограда, са крилима која се морају отворити ка унутрашњости парцеле, с тим да могу бити и посебно наглашене, обликоване и обрађене.

**Простор планиран за јавну намену - грађење објекта трафо станица** потребно је оградити према улици транспарентном оградом, до висине 2,0 м, постављеном на регулационој линији улице, у складу са условима утврђеним за ограђивање грађевинских парцела формираних за грађење објекта на грађевинском земљишту остале намене.

### 3.2. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТАТА

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

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

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

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

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

Уколико се изградња објекта планира на међи суседне парцеле на коју је наслоњен постојећи суседни објекат изведен са кровном равни оријентисаном на припадајућу парцелу, уз сагласност власника суседне парцеле може се извршити реконструкција крова суседног објекта, са техничким решењем које обезбеђује несметано грађење планираног објекта.

Грађењу новог објекта у смислу доградње уз постојећи објекат или објекте реализоване на суседној или обе суседне парцеле на заједничкој међи (интерполација), треба да претходи геомеханичко испитивање тла на којем се гради објекат, обавеза провере стабилности темеља објекта или објеката уз које се планирани објекат дограђује, као и обавеза заштите суседног објекта, у складу са чим по потреби извршити подзиђивање темеља постојећих објеката у циљу постизања сигурности и стабилности објеката.

### **3.3. УСЛОВИ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ И АДАПТАЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ ЗАДРЖАВАЈУ ПЛАНСКИМ РЕШЕЊЕМ И ПРАВИЛА ЗА ОБЈЕКТЕ КОЈИ СУ ПЛАНИРАНИ ЗА РУШЕЊЕ**

На постојећим објектима у оквиру обухвата Плана, у складу са њиховом наменом и прописаним правилима грађења утврђеним за грађење у одређеној зони, **дозвољена је реконструкција, доградња, адаптација и санација**. У зонама за које су утврђена правила уређења и грађења планом одређене интервенције се морају одвијати према утврђеним правилима из планског документа. Нарочиту пажњу посветити заштити суседних објеката.

#### **Породични стамбени и стамбено пословни објекти (у зонама породичног становања, општој стамбеној зони са два типа становања и зони мешовитог становања)**

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

За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0 м, реконструкција се може вршити само у постојећим габаритима објекта уз реконструкцију, адаптацију постојећег таванског простора, без наспрамних отвора према суседном објекту.

Доградња стамбеног објекта може се вршити до утврђеног максималног индекса заузетости, уз поштовање утврђених међусобних удаљености објеката на сопственој и суседним парцелама, удаљености од регулационе линије и граница суседних парцела у складу са условима грађења објеката према врсти и намени.

Адаптација стамбеног и пословног објекта се дозвољава у циљу промене организације простора у објекту, промене намене објекта или дела простора у објекту и другог.

Дозвољена је адаптација таванског простора стамбеног објекта у стамбени, односно пословни простор, уколико просторије у адаптираном таванском простору испуњавају техничке прописе и нормативе за планирану намену.

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

У улицама у којима је планом дефинисана нова грађевинска линија у односу на постојећу регулацију и објекте дозвољава се њихова реконструкција, пренамена и доградња до максималне вредности индекса заузетости грађевинске парцеле дефинисане за зону породичног становања, с тим да ће се код евентуалне нове изградње, главни објекат градити на грађевинској линији дефинисаној овим планом.

**Реконструкција постојећег стамбеног објекта у циљу постизања сигурности и стабилности објекта са променама конструктивних елемената, технолошког процеса, спољњег**

изгледа објекта и другог, дозвољава се са задржавањем основне намене, као и претварањем дела или целог стамбеног простора у пословни (радни простор), тако да објекат може бити стамбено – пословни (пословање је мање од 50% бруто површине), пословно – стамбени (пословање је више од 50% бруто површине објекта) и пословни објекат.

**Реконструкција помоћних објеката** изграђених на парцели као самосталних засебних објеката или уз главни објекат, у стамбени или пословни простор је дозвољена, с тим да се морају испоштовати сви услови дефинисани за зону како би се реализовао квалитетан и примерен стамбени или пословни простор.

**Дограђња стамбених објеката** у циљу повећања, проширења стамбеног простора дозвољава се у склопу постојећег стана или као засебна стамбена јединица у габариту јединственог објекта. Уз стамбени објекат се може доградити и помоћни, односно пословни (радни) простор, уз, над, а изузетно и испод објекта у зависности од намене и начина коришћења простора.

Дограђени део уз постојећи стамбени објекат може бити исте или ниже спратности као стамбени објекат на којем се врши доградња, а изузетно и више спратности, до дозвољене максималне спратности у зони.

**Дограђња објекта** може се вршити до утврђеног максималног индекса заузетости грађевинске парцеле, према регулационој линији - до грађевинске линије положајно утврђене правилима за зону, блок, улични потез, према граници бочне суседне парцеле- до утврђене минималне удаљености од границе парцеле и објекта на суседним парцелама и према правилима утврђеним за зону, и према дворишту - до минималне удаљености од објекта на сопственој и суседним парцелама у складу са правилима грађења.

**Дограђња над постојећим стамбеним**, пословним објектом дозвољена је уз претходну статичку проверу стабилности и сигурности објекта, односно предузете мере заштите објекта, за намену у складу са основном наменом објекта, до максималне дозвољене спратности објекта или највеће дозвољене висине објекта, уз услов да се доградњом испоштује положај отвора, врата и прозора и не наруши архитектонско-обликовна форма и пропорције објекта.

**Дограђња стамбеног објекта у смислу међуградње** на начин повезивања постојећег стамбеног и помоћног, односно пословног објекта дозвољава се уз услов испуњења свих прописаних правила за грађење на грађевинској парцели у зони.

**Дограђња над помоћним објектима** који су изграђени као самостални засебни објекти на парцели није дозвољена простором намењеним за становање, јер није дозвољен други стамбени објекат на једној грађевинској парцели, а јесте над постојећим помоћним и пословним просторима наслоњеним на стамбени објекат, тако да чини јединствену архитектонско – грађевинску целину, уз претходну статичку и геомеханичку проверу постојећих елемената конструкције.

**Дограђња у смислу подградње** се дозвољава изузетно само код постојећих породично стамбених објеката, уз услов да се при грађењу објекта предузму сви прописани радови, односно мере заштите и обезбеђења сопственог и суседних објеката.

**Адаптација стамбеног и пословног објекта** се дозвољава у циљу промене организације простора у објекту, промене намене објекта или дела простора у објекту, замене уређаја,

постројења, опреме и инсталација истог капацитета, без промене конструктивних елемената, спољњег изгледа објекта и другог.

Дозвољена је адаптација таванског простора породичног стамбеног и пословног објекта у стамбени, односно пословни, уколико просторије у адаптираном таванском простору испуњавају техничке прописе и нормативе за планирану намену.

У склопу адаптације је дозвољено претварање стамбеног у пословни простор, величине, садржаја и опреме у складу са планираном делатношћу чије је обављање дозвољено у зони.

Претварање пословног простора у стамбени у стамбено – пословном објекту или пословном објекту дозвољава се уколико пословни простор у објекту није изричито условљен и уколико становање као намена није у колизији са врстом делатности која се у објекту одвија.

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

На парцелама на којима постоје објекти склони паду, а које не испуњавају услове за изградњу новог објекта у складу са утврђеним правилима за грађење, дозволиће се реконструкција постојећег објекта, уколико с тиме може повратити сигурност и стабилност објекта, односно и обнова објекта истог габарита и спратности.

Рушење објекта одобриће се у сврху изградње новог објекта у складу са утврђеним правилима грађење на парцели, а може се наложити и од стране општинске управе, уколико се утврди да је услед дотрајалости или већег оштећења угрожена стабилност објекта, до мере која се не може отклонити реконструкцијом, чиме објекат представља опасност за живот и здравље људи, за суседне објекте.

### **Вишепородични стамбени објекти и вишепородично стамбено-пословни објекти**

Блокови 1а, 6а, 10 и 13а представљају просторе реализованог вишепородичног становања, са вишепородичним стамбеним објектима изграђеним шездесетих година XX века.

У блоковима 5д, 5е, 8, 9, 13б, 14б, 16, 17, 18, 21, 22б и 29 изграђени су вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекти новијег датума, реализовани у складу са важећом планском документацијом.

Поред реализованих објеката, у блоковима 3, 14б, 15а, 17, 21, 23б и 29 у току је изградња нових вишепородичних стамбених објеката.

Постојећи вишепородични стамбени и вишепородично-стамбено-пословни који се задржавају планским решењем могу се реконструисати, адаптирати и санирати, у складу са наменом и условима утврђеним овим Планом, уз примену важећих техничких прописа и мера заштите суседних објеката.

За постојећи вишепородични стамбени објекат на к.п. бр. 2581/2 К.О. Стари град, који се налази у оквиру заштићене околине просторно-културно-историјске целине, као и за вишепородични стамбени објекат на к.п. бр. 2095 К.О. Стари град, валоризован као објекат од

посебне вредности, сви радови могу се изводити искључиво у складу са условима надлежног завода за заштиту споменика културе.

**Адаптација** постојећег вишепородичног стамбеног објекта и других објеката у зони се дозвољава у сврху промене намене (дела) простора у објекту, укључујући промене у обликовној структури и уградњу и реконструкцију инсталација.

**Адаптација постојећег вишепородичног стамбеног објекта**, дозвољава се за приземље (стамбене, помоћне, заједничке просторије станара), односно све функционалне етаже објекта са променом намене простора у пословни, величине и садржаја за делатности које су дозвољене у оквиру вишепородичних стамбених објеката уз сагласност скупштине станара (власника осталих делова објекта) тако да објекат може бити стамбено-пословни. Уколико у том случају постоји потреба за отварањем портала у приземљу, оно мора бити естетски, композиционо и у примени материјала усклађено са свим елементима на фасади. Нова пословна делатност не сме да угрожава постојеће становање.

Делатности које се могу планирати у склопу вишепородичних стамбених објеката су из области:

- **трговине** (продавнице за продају прехранбене и робе широке потрошње и др.),
- **услужног занатства** (пекарске, посластичарске, обућарске, кројачке, фризерске, фотографске радње и друге занатске радње),
- **услужних делатности** (књижара, копирница, хемијске чистионице и др.),
- **угоститељства** (хотел, мотел, пансион, ресторан, пицерија, хамбургерија и сл.),
- **здравства** (апотека, опште и специјалистичке ординације са стационаром сл.),
- **социјалне заштите** (сервиси за чување деце, вртићи, обданишта, играонице за децу, смештај и нега старих и изнемоглих лица и др.)
- **културе** (галерије, библиотеке, читаонице, биоскопске и позоришне сале и др.)
- **забаве** (билијар салони, салони видео игара, и др.),
- **спорта** (теретане, вежбаоне, аеробик, фитнес, бодубилдинг и др.),
- **пословно-административних делатности** (филијале банака, поште, представништва, агенције, пословни бирои)
- пољопривредна аптека, ветеринарска амбуланте за кућне љубимце и сл.,
- и друге делатности уз услов да не угрожавају околину, животну средину и услове становања буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно да су предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења, да имају обезбеђене услове прикључка на комуналну инфраструктурну мрежу, и да се у складу са наменом и капацитетима може обезбедити потребан, прописан број паркинг места за кориснике.

У постојећим објектима могућа је измена структуре станова и промена намене из стамбених у пословне садржаје. (трговине, различите врсте услуга, канцеларије, ординације и др. услуге које не угрожавају становање) и пословних у стамбене.

Могуће је укрупњавање површине стамбеног или пословног простора спајањем мањих јединица без ограничења.

Изузетно адаптација стамбеног простора на спратним етажама у пословни простор, са коришћењем стамбеног степеништа, може се одобрити на основу члана 7 Закона о становању и одржавању зграда („Службени гласник РС”, бр. 104/2016 и 9/2020 - др. закон) тако да се у делу стана може обављати пословна делатност, на начин којим се не угрожава безбедност зграде и грађана, не наноси штета згради и не ометају други корисници у мирном коришћењу станова.

**Адаптација и претварање пословног простора у стамбени у вишепородичном објекту** дозвољава се уколико пословни простор у том објекту није искључиво условљен. Адаптација је могућа уколико се задовоље услови за стамбене просторије утврђени Планом, укључујући услове у погледу коте приземља, као и минимална светла висина просторија према важећим нормативима за пројектовање стамбених објеката.

**Адаптација заједничких просторија станара** у стамбени или пословни простор се може дозволити ако су за то испуњени услови по прописима о планирању и уређењу простора и изградњи објеката, а на основу одлуке Скупштине зграде Закона о становању и одржавању зграда („Службени гласник РС”, бр. 104/2016 и 9/2020 - др. закон).

**Реконструкција таванског простора** на вишепородичним објектима старости цца 30-50 год. дозвољава се за стамбене и друге намене под условом да планиране просторије испуњавају техничке прописе и нормативе, а уз прибављену сагласност власника осталих делова објекта у складу Законом о становању и одржавању зграда ("Сл. гласник РС", бр. 104/2016).

Дозвољава се санација и извођење радова на згради којима се врши поправка постојећих елемената зграде, уређаја, постројења и опреме истих, а којима се не мења спољни изглед, не утиче на безбедност суседних објеката.

Доградња постојећег објекта у хоризонталном и вертикалном смислу није дозвољена, осим у случају наведеном у следећем ставу.

Изузетно дозвољавају се мање доградње на заједничкој блоковској површини, а у циљу обезбеђивања комуникације (лифт, степениште, рампе...) уколико се не може изнаћи функционално техничко решење у габариту објекта. У том случају се примењује одредба везана за исправку граница суседних катастарских парцела у складу са Законом о планирању и изградњи с тим да власник катастарске парцеле треба да реши имовинско правне односе. Обзиром да је суседна катастарска парцела јавна површина у јавној својини, сагласност за исправку границе даје надлежни правобранилац.

У циљу побољшања социјалне инфраструктуре дозвољена је доградња лифтова, рампи где конструкција објекта, статика, просторне могућности, договор сувласника то дозвољавају. Ако се лифт уграђује са спољне стране објекта на заједничкој блоковској површини, чиме се повећава хоризонтални габарит зграде, потребна је израда Урбанистичког пројекта.



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

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

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

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

Приликом пројектовања и изградње објеката имати у виду ниво подземне воде прве (фреатске) издани. На обухваћеном подручју измерени су:

- у копаним бунарима - максимални ниво 110.45 m. n.v. а минимални ниво 107.10 m. n.v.

Наведени подаци су оријентациони, обзиром да су циклуси екстрема дужи од посматраног периода.

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

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

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

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

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

Саобраћајне површине –приступни путеви, платои треба да су изведени са савременим коловозни застором: бетон, асфалт бетон и поплочање разним типским елементима.

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

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

### **3.4.2. Правила за архитектонско и естетско обликовање елемената објеката**

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

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

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

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

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

Уколико су за поједине зоне овим Планом утврђени посебни услови у погледу испада грађевинских елемената преко грађевинске, односно регулационе линије, примењују се правила утврђена за ту зону.

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

У улицама које имају ширину регулационог појаса до 15 m уличну грађевинску линију која се поклапа са РГЛ ни један елемент објекта сем страха крова не сме да пређе грађевинску (регулациону) линију.

У улицама које имају ширину регулационог појаса од 15 m до 18 m уличну грађевинску линију која се поклапа са РГЛ сме прелазити само стреха крова, еркери и лође у дубини од мах. 50 cm ради постизања разуђености фасаде и то на максимално 30 % површине фасаде изнад приземља.

У улицама које имају ширину регулационог појаса већу од 18m еркери и лође у дубини од мах 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% површине уличне фасаде изнад приземља.

**- Са дворишне стране:**

- За грађење објеката свих намена у зони грађевински елементи (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са или без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу дворишну грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до

хоризонталне пројекције испада) максимално 1,6м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

- Минимална висина доње коте балкона и еркера у односу на тротоар је 3m
- **Са бочне стране (забатни зидови на местима где се прекида низ објеката):**
- Балкони максималне дубине 1,2м.
- Еркери и дократи, односно затворени делови објекта, као вертикални акценти дубине до 0,9м, при чему треба да буду задовољени услови минималних удаљености објекта рачунајући и еркер.
- Максимална површина фасадне пројекције еркера и балкона је 30% површине бочне фасаде.
- Минимална висина доње коте балкона и еркера у односу на тротоар је 3м.

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 2,0 m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,9 m. Степенице којима се савладава висина преко 0,90 m треба да се решавају унутар габарита објекта. Уколико се степениште поставља са уличне стране објекта, највише два степеника (до 30цм) може да пређе регулациону линију.

### 3.4.3. Посебна правила за изградњу објекта

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

Све интервенције унутар граница заштићене околине просторно културно-историјске целине, просторне целине „Улица цара Лазара“ и просторне целине Целовечке улице, као и на објектима под заштитом, вршиће се на основу претходно прибављених услова за предузимање мера техничке заштите од стране Међуопштинског завода за заштиту споменика културе, који се прибављају пре приступања изradi идејног решења.

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

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

## 3.5. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

За потребе израде Плана прибављени су услови од Републичког сеизмолошког Завода број :005224711 2025 40800 000 000 240 003 40 002 од 14.01.2026.

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

### **3.6. НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА И ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ДАЉА УРБАНИСТИЧКА РАЗРАДА**

Након усвајања овог Плана престаје да важи План детаљне регулације за део простора источно од Мајшанског моста до бившег комплекса ливнице и западно од Мајшанског моста до Улице Арсенија Чарнојевића и Алеје маршала Тита („Службени лист Града Суботице“, бр. 17/2022 и 23/2023).

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

- издавање Локацијских услова за потребе изградње на постојећим парцелама који испуњавају услове за грађевинску парцелу према одредбама Плана,
- парцелација и препарцелација грађевинских парцела у циљу издвајања грађевинског земљишта намењеног за површине и објекте јавне намене, као и формирања грађевинских парцела према утврђеној намени у складу са планом вршиће се у складу са Законом о планирању и изградњи,
- изузимање планираног грађевинског земљишта за јавну намену (улице) из поседа корисника тог земљишта и његово одређивање за грађевинско земљиште у јавној намени,
- израда пројектно-техничке документације за објекте саобраћајне и комуналне инфраструктуре у циљу уређења и опремања јавних површина - улица према утврђеној динамици реализације просторног решења,
- израда пројектно - техничке документације за објекте намена утврђених Планом који се граде на грађевинском земљишту за остале намене,
- прибављање урбанистичких и других сагласности на пројектну документацију,
- прибављање грађевинске дозволе и пријава радова.

#### **Локације за које је Планом дат предлог парцелације**

- У појединим блоковима обухваћеним Планом, на земљишту остале намене, услед неправилног облика постојећих катастарских парцела, неадекватног приступа јавној саобраћајној површини, као и постојања тзв. „заробљених“ парцела, на графичком прилогу бр. 7 дат је предлог парцелације и препарцелације ради формирања грађевинских парцела које омогућавају рационално коришћење простора и реализацију планског решења.
- У блоковима 12 и 19, као и у средишњем делу блока 17, решење парцелације и препарцелације приказано на графичком прилогу бр. 7 је обавезујуће. Одступање од

приказаног решења дозвољено је искључиво у виду укрупњавања, односно спајања две или више Планом предложених грађевинских парцела у једну већу грађевинску парцелу, под условом да тако формирана парцела испуњава све услове и урбанистичке параметре прописане овим Планом.

- У осталим деловима обухвата решење парцелације и препарцелације има карактер предлога. Дозвољено је формирање грађевинских парцела уз одступање од предложеног решења, укључујући другачије уситњавање или укрупњавање парцела, под условом да новоформиране грађевинске парцеле испуњавају све услове и урбанистичке параметре прописане овим Планом.

### **Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта**

Карактер простора, сложеност изградње, положај у градском језгру, определили су за поједине локације **обавезу разраде** кроз **Урбанистички пројекат**:

- За проширење комплекса Основне школе „Кизур Иштван“ и изградњу нових објеката и садржаја на простору проширења обавезна је израда урбанистичког пројекта.
- За уређење јавних зелених површина парковског типа у блоковима 5б, 14а, 14ц, 22а и 23а обавезна је израда урбанистичког пројекта.
- за уређење јавних блоковских површина у блоковима 1а и 13а, када се планира изградња или реконструкција саобраћајних површина, паркинга и других садржаја у оквиру заједничких блоковских површина јавне намене;
- за доградњу постојећих објеката на заједничким блоковским површинама јавне намене (нпр. изградња лифт-кућица), када се тиме повећава хоризонтални габарит објекта
- за изградњу гаража на јавним блоковским површинама, уколико њихова изградња није предвиђена овим Планом, а накнадно се укаже потреба за њиховом реализацијом
- За уређење тргова и скверова обавезна је израда урбанистичког пројекта
- за уређење и изградњу у блоку 27 зони мешовита намена становања са учешћем пословања
- за уређење и изградњу у блоковима намењеним пословању – комерцијалним садржајима (у блоку 15б и деловима блокова 10, 11, 12, 14б, 17, 19, 20, 24 и 27)
- за уређење и изградњу у блоку 26 намењеном производњи;
- за изградњу објеката свих намена чија развијена бруто грађевинска површина прелази 2.000 m<sup>2</sup>;
- за промену и прецизно дефинисање планираних намена у оквиру Планом утврђених компатибилних намена (нпр. изградња јавних објеката у зони становања и сл.), када је потребно утврдити просторну организацију, капацитете и услове изградње.

За уређење јавних површина и решење локација од значаја за јединицу локалне самоуправе препоручује се расписивање урбанистичко-архитектонског конкурса.

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

#### **3.7.1. Електроенергетске, гасне, вреловодне и тк инсталације**

Сви планирани објекти на посматраном простору се прикључују на електроенергетску, гасоводну, вреловодну и ТК мрежу према важећим техничким прописима и стандардима као и према условима надлежних предузећа ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈЕ СРБИЈЕ Д. О. О. БЕОГРАД, ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СУБОТИЦА, ЈКП „СУБОТИЦАГАС“, ЈКП „СУБОТИЧКА ТОПЛАНА“ и „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ А. Д., ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ, СЕКТОР ЗА ФИКСНУ ПРИСТУПНУ МРЕЖУ, СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД, ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СУБОТИЦА.

#### **3.7.2. ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА**

Објекат је могуће прикључити на јавну мрежу водовода и канализације ако је изграђена и у функцији испред парцеле објекта.

Условe за прикључење на јавну мрежу водовода и канализације отпадних вода издаје ЈКП Водовод и канализација, Суботица у којима се дефинише низ детаља: капацитет прикључка на основу санитарних потреба објекта и противпожарних могућности јавног водовода, пречник и локација водомера, димеције шахта за водомер.; капацитет и пречник канализационог прикључка, локација и димензије првог ревизионог шахта, планирана накнада за прикључење као и поузданост деонице јавног водовода испред објекта за противпожарне потребе и сл.

У зависности од намене објекта локални водовод може имати само једну мрежу – санитарну или две потпуно одвојене: санитарну и хидрантску.

У случају када деоница јавног водовода, испред парцеле објекта, није хидрантска мрежа насеља или се окарактерише као непоуздан извор за напајање хидрантске мреже, обавеза Инвеститора објекта је да обезбеди техничко решење које обезбеђује пуну противпожарну потребу за водом. Хидрант на непоузданој деоници јавног водовода је непоуздан.

У случају када се деоница јавног водовода, испред парцеле објекта, окарактерише као поуздани извор за напајање хидрантске мреже објекта потребно је предвидети техничко решење које обезбеђује комбиновано коришћење јавне и локалне водоводне мреже у свему у складу са издатим Условима за пројектовање односно прикључење. Објекти који морају имати противпожарни заштиту имају један прикључак који се рачва у шахту за водомер на два крака: санитарни и противпожарни. Сваки крак има свој водомер. Краци се не смеју спајати након водомера. Стамбени део објекта, са више стамбених јединица, на санитарном краку има главни водомер а потом свака стамбена јединица мора имати индивидуални водомер.

У обухвату је мешовити тип канализања јавне канализације, и општи и сепаратни, али локална мора бити сепаратног типа, морају се одвојено канализати отпадне од атмосферских вода и од технолошких отпадних вода. Спајање свих сепаратних водова је у првом ревизионом шахту којем претходи одговарајући третман атмосферских и технолошких вода. Квалитет вода

који се упушта у јавну канализацију мора бити у складу са важећим одлукама Града Суботице односно са важећом законском регулативом.

С обзиром на то да су у обухвату плана приликом падавина већег интензитета и трајања од усвојене меродавне евидентна плављења водом по површини терена, изливања вода из канализације као и поврат вода кроз прикључке до унутрашњости небрањених објеката неопходно је да Инвеститори нових и власници постојећих објеката максимално редукују упуштање атмосферске воде у јавну канализацију и предузму мере обезбеђења сопствених објеката. Максимално редуковање атмосферских вода извршити на парцели објекта разливањем вода у зелени појас парцеле објекта, изградњом водопрпусних поплицања поророзних по целој површини плоча или плоча са шупљинама и пропусним спојевима, изградња плитких шљунчаних канала са шљунчаним депоом или упојних шљунчаних канала са равном горњом површином, формирањем уређених водених површина, изградњом ретензионог базена са црпном станицом, индиректно упуштање вода преко водопрпусне површине – водопрпусних ригола или канала различитог облика са или без прелива и сл. решења.

У случају када испред објекта није изграђен јавни водовод и/или канализација Инвеститор објекта решава водоснабдевање и канализацију на својој парцели у складу са важећом законском регулативом и просторним и урбанистичким плановима.

### **3.8. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ-УЛИЦА**

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

- Градску саобраћајницу I реда потребно је доградити на минималну ширину од 7.0 (6.0) m. Коловозе у сабирним и стамбеним улицама потребно је градити са савременим коловозним застором са једностраним попречним нагибом у минималној ширини од 3,0 m у стамбеним улицама и у минималној ширини од 5.0 m у сабирним улицама, уз могућност фазног извођења. Елементи коловоза морају бити у сагласности са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС”, бр. 50/2011). У висинском погледу нивелације се не могу значајније мењати јер би то довело до несклада између објеката који се задржавају и нових висина саобраћајница. На местима где се планира изградња нових објеката нивелације саобраћајница и објеката морају бити усклађене. Одвођење атмосферских вода са површине коловоза обезбедити преко затвореног канализационог система или одводно – упојних ригола. Прикључења појединачних комплекса и објеката на јавне градске саобраћајнице мора се изградити према условима управљача путне мреже на подручју града. Раскрснице коловоза потребно је градити са елементима која одговара саобраћајном оптерећењу у моменту изградње, са могућношћу промене типа раскрснице у односу на дати тип раскрснице у графичким прилозима предметног плана.

- Бициклическе, бициклическо - пешачке и пешачке стазе могу се градити иако нису приказане на графичким прилозима у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС”, бр. 50/2011) којим су дефинисани саобраћајни и слободни профили за бициклическе и пешачке стазе. Бициклическе и пешачке стазе градити у регулационој ширини улице ван слободног профила коловоза. Изградња свих стаза и приступа мора бити усаглашено са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015, 10/2026).
- Аутобууска стајалишта могу се градити иако нису приказана на графичким прилозима на основу Закона о путевима („Службени гласник РС” бр. 41/2018, 95/2018 и 92/2023) на јавном путу, осим улице, морају изградити ван коловоза јавног пута. Аутобууска стајалишта је могуће предвидети на коловозу на деловима уличне мреже, али само у случају мале фреквенције возила јавног превоза. На основу Правилника о основним условима које морају да испуњавају аутобууска стајалишта на јавном путу ("Службени гласник РС", бр. 106/2020). стајалиште не сме да се гради на унутрашњим странама кривина пута, на местима где је извучена пуна линија на средини коловоза, односно у зонама које су на путу обележене саобраћајним знацима опасности. Аутобууска стајалишта морају да имају надстрешнице и издигнуту површину за путнике која је повезана са тротоаром у улици.
- Изградња јавних паркинга на јавним површинама је дозвољено како је то и приказано на графичком прилогу. Приказани низови уличних паркинга могу се прекинути ради оформљења улаза на грађевинске парцеле на осталом земљишту, ради оформљења аутобуских ниша јавног градског саобраћаја и оформљења уличног зеленила. За паркирање возила за сопствене потребе корисници вишепородичних објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели. Димензије паркинг места и пролаза прилагодити меродавном возилу чије су димензије дефинисане Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС”, бр. 50/2011).

#### Железнички саобраћај

- Приликом израде предметног Плана, железничко земљиште мора остати јавно грађевинско земљиште са постојећом наменом за јавни железнички саобраћај и реализацију развојних програма железнице. Све катастарске парцеле чији је корисник „Инфраструктура железнице Србије” а.д. или на којима је уписана пруга као објекат, не могу бити предмет парцелације и препарцелације или предмет решавања имовинско правних односа.
- Моруће је планирати изградњу објеката (стамбених, пословних, здравствених, комерцијалних) али на растојању већем од 25 m мерено управно на осу колосека постојеће

железничке пруге и ван границе земљишта чији је корисник „Инфраструктура железнице Србије“ а.д.

- У заштитном пружном појасу, на удаљености 50 m од осе најближег колосека постојеће железничке пруге, не могу се планирати објекти у којима се производе експлозивна средства или складиште експлозивни производи и други слични објекти.

- Сви планирани објекти не смеју својом изградњом нити експлоатацијом угрозити безбедност одвијања железничког саобраћаја, као ни безбедност постојећих објеката јавне железничке инфраструктуре.

- Уколико се планира реконструкција или изградња друмске саобраћајнице паралелно са пругом, исту је могуће планирати ван земљишта чији је корисник железница, али тако да размак између железничке пруге и пута буде толики да се између њих могу поставити сви уређаји и постројења потребни за обављање саобраћаја на прузи и путу, с тим да износи најмање 8 m рачунајући од осовине најближег колосека предметне пруге до нај ближе тачке горњег строја пута. Уколико су и пруга и пут у насипу растојање између њихових ивица ножица насипа не сме бити мање од 1 m, као ни мање од 2 m од железничких подземних инсталација (каблова).

- Приликом израде предметног Плана не планирати нове укрштаје друмских саобраћајница са постојећим железничким пругама у нивоу.

- Заштитни зелени појас могуће је планирати на минималном растојању од 1 m мерено од границе пружног појаса, односно на минималном растојању од 1 m у насељеном подручју, а 18 m ван насељеног места, под условом да високо растиње не смањује прегледност пруге, посебно у зони потребне прегледности путних прелаза.

- Приликом уређења предметног простора не планирати формирање депонија отпада и слично, као и изливање отпадних вода у инфраструктурном појасу пруге. Не планирати постављање знакова, извора јаке светлости или било којих уређаја и справа које бојом, обликом или светлошћу смањују видљивост железничких сигнала или које могу довести у забуну раднике у вези значења сигналних знакова.

- Одводњавање површинских вода са предметног простора мора бити контролисано и решено тако да се води на супротну страну од трупа постојеће железничке пруге.

- У инфраструктурном појасу могу се постављати каблови, електрични водови ниског напона за осветљавање, телеграфске и телефонске ваздушне линије и водови, трамвајски и тролејбуски контактни водови и постројења, канализације и цевоводи и други водови и слични објекти и постројења на основу издате сагласности управљача инфраструктуре, која се издаје у форми решења.

- Могуће је планирати паралелно вођење трасе комуналне инфраструктуре са трасом постојеће железничке пруге, али ван границе железничког земљишта.

- Укрштај водовода, канализације, продуктовода и других цевовода са постојећом железничком пругом је могуће планирати под углом од 90°, а изузетно се може планирати под углом не мањим од 60°. Дубина укопавања испод железничке пруге мора износити минимум 1,80 m, мерено од коте горње ивице прага до коте горње ивице заштитне цеви, односно 1,2 m мерено од коте околног терена до горње ивице заштитне цеви инсталације. Заштитне цеви у

укрштају са железничком пругом морају се поставити испод трупа пруге у континуитету испод колосека.

- На основу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 72/09, 81 /09-исправка, 64/ 10-УС, 24/ 11, 121 / 12, 42/ 13 -УС, 5 0/ 12-УС, 9 8/ 13 -УС, 13 2/ 14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23) "Инфраструктура железнице Србије" а.д. као ималац јавних овлашћења, има обавезу утврђивања услова за изградњу објеката, односно издавање локацијских услова, грађевинске и употребне дозволе, услова за прикључење на инфраструктурну мрежу, као и за упис права својине на изграђеном објекту. У складу са тим, сви елементи за изградњу објеката, друмских саобраћајница као и за сваки продор комуналне инфраструктуре кроз труп железничке пруге (цевовод, гасовод, оптички и електроенергетски каблови и друго) ће бити дефинисани у оквиру посебних техничких услова "Инфраструктура железнице Србије" а.д. кроз обједињену процедуру.

### 3.8.2. Правила за изградњу и уређење јавних зелених површина

- Постојеће зелене површине потребно је допуњавати и обнављати. Започете дрвореде настављати истим садним материјалом, или врстама које се уклапају и могу се усагласити са постојећим.
- Формирати хомоген систем зеленила и тежити повећању процентуалног учешћа зелених површина
- Подизати нове зелене површине у складу са планираном наменом површина и утврђеним нормативима, а у складу са Одлуком о одржавању јавних зелених површина („Службени лист Града Суботице“, бр. 28/2020 и 37/2021).
- Водити рачуна о одржавању, очувању и санирању постојећих зелених површина.
- Тежити озелењавању простора око објеката и засенчењу што већег дела вештачких (бетонских) површина;
- У зависности од расположивог простора, планирати равномерну покривеност паркинга високим лишћарима, а слободне површине треба да садрже најмање травни покривач
- Сав садни материјал треба да је квалитетан, одговарајуће старости и да је прилагођен условима.

Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зеленила и то :

Дрвеће и шибље садити на минималној удаљености од појединих инсталација и то :

|              |       |
|--------------|-------|
| Водовода     | 1,5 м |
| Канализације | 1,5 м |
| НН вод       | 2,5 м |
| ТТ мрежа     | 1,0 м |
| Гасовода     | 2,0 м |

Дрвеће садити на удаљености 2 м од коловоза, а од објекта 4,5-7 м у зависности од врсте саднице и величине корена и крошње. Саднице треба да су I класе минимум 4-5 година старости.

Избор дендролошког материјала орјентисати на аутохтоне врсте отпорне на теже услове вегетирања (отпорне на прашину, гасове...).

Све зелене површине потребно је редовно одржавати укључујући кошење траве и резивање шибља и крошњи дрвећа.

Избор врста за потребе садње зеленила, чија је улога побољшање еколошких услова на предметном простору, треба да буде одређен у складу са педолошким, хидролошким и микроклиматским условима локалитета.

Озелењавање унутар предметног простора треба да фаворизује аутохтоне дрвенасте и жбунасте врсте као и примерке еگزота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине, а по могућности, не спадају у категорију инвазивних (агресивних алохтоних) врста, међу којима су на подручју Војводине спадају следеће: циганско перје (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus altissima*), багремац (*Amorpha fruticosa*), копривић (*Celtis spp.*), дафина (*Elaeagnus angustifolia*), пенсилванијски јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gleditsia triacanthos*), жива ограда (*Lycium barbarum*), петолисни бршљан (*Parthenocissus quinquefolia*), касна сремза (*Prunus serotina*), златни штап (*Solidago gigantea* aggr.), звездан (*Symphotrichum spp.*), фалопа (*Fallopia sp.*), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*).

### 3.9. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

#### 3.9.1. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ, ГАСНЕ, ВРЕЛОВОДНЕ И ТК МРЕЖЕ

##### Електроенергетска мрежа

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

За изградњу дистрибутивних трафостаница у зонама вишепородичног становања и пословно-комеријалних садржаја потребно је предвидети одговарајућа места унутар блокова (остало земљиште), где год постоји просторна могућност за то.

Електроенергетску мрежу реализовати према следећим условима:

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

Код избора локације ТС водити рачуна о следећем:

- да буде постављена што је могуће ближе тежишту оптерећења
- да прикључни водови буду што краћи, а расплет водова што једноставнији
- да постоји могућност лаког прилаза ради монтаже и замене опреме
- могуће опасности од површинских и подземних вода и сл.

- присуство подземних и надземних инсталација у окружењу ТС
- утицају ТС на животну средину.

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

Код надземне мреже 0,4-20 kV при земљаним радовима на месту укрштања забрањено је постављање насипа од земље, због умањења сигурносне висине ел. проводника изнад земље.

Електроенергетску мрежу на оба напонска нивоа каблирати.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Хоризонтално одстојање између електроенергетског подземног кабла и водоводне или канализационе цеви не може бити мање од 0,5 m. Вертикално одстојање између електроенергетског кабла и водоводне или канализационе цеви не може бити мање од 0,3 m приликом раскопавања и 0,5 m у случају подбушивања и потискивања заштитне цеви за каблове, без обзира да ли је кабел испод или изнад водоводне односно канализационе цеви. У изузетним случајевима ово одстојање може бити и мање од наведених под условом да се подземни електроенергетски кабел механички заштити провлачењем кроз заштитну цев. Угао укрштања треба да је 45°-90°. Водоводне и канализационе цеви се не могу градити изнад или испод електроенергетског кабла, изузев код укрштања. Електроенергетски каблови могу бити на месту укрштања испод или изнад водоводне односно канализационе цеви, а делови који служе за одржавање водоводних и канализационих цеви (шахтови, сливници и сл.) морају бити удаљени од места укрштања најмање 2,0 m

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

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

Светиљке за јавно осветљење поставити на канделаберске стубове одговарајуће висине.

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

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

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

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

#### Гасоводна мрежа

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

Све постојеће и будуће објекте (објекте од општег интереса, објекти намењени угоститељству, пословању, камерцијалним и услужним делатностима, спорту и рекреацији, комунални објекти, као и објекти становања) могуће је прикључити на већ изграђену гасну дистрибутивну мрежу уз претходно прибављену Сагласност за прикључење и одобрења за прикључење за сваки објекат појединачно, издато од стране овлашћеног дистрибутера природног гаса.

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

Гасна дистрибутивна мрежа у Суботици изграђена је у потпуности од полиетилена радног притиска до 4 бар ( $МОР \leq 4\text{bar}$ ). Положај гасовода у односу на другу инфраструктуру мора бити у складу са Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бар („Службени гласник РС“, бр. 86/2015), члан 3, 4 и 14.

Чланом 3 Правилника, ставом 7 дефинисано су минимална хоризонтална растојања подземних гасовода од стамбених објеката, итд од ближе ивице цеви до темеља објекта који износи 1 m. Чланом Правилника дефинисана су минимална растојања спољне ивице ПЕ гасовода са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима.

Чланом 14 Правилника дефинисан је заштити појас гасовода од по 1 m од осе гасовода на обе стране. У заштитном појасу гасовода забрањено је садити дрвеће и друго растиње чији корени досежу дубину већу од 1 m, односно за које је потребно да се замљиште обрађује дубље од 0,5 m.

Гасовод ниског притиска се води подземно. Дубина полагања гасовода је 0,6-1,0 m од његове горње ивице, у зависности од услова терена. Изузетно је дозвољена дубина 0,5 m код укрштања са другим укопаним инсталацијама или на изразито тешком терену, уз примену додатних техничких мера заштите. Локација ровова је у зеленом појасу између тротоара и

ивичњака коловоза, тротоара. Вредности минималних дозвољених растојања у односу на укопане инсталације су:

| Минимална дозвољена растојања                                                                                                                                                                     | укрштање | паралелно вођење |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------------|
| - други гасовод                                                                                                                                                                                   | 0,20 m   | 0,40 m           |
| - водовод, канализација                                                                                                                                                                           | 0,20 m   | 0,40 m           |
| - вреловод и топловод                                                                                                                                                                             | 0,30 m   | 0,50 m           |
| - проходни канал вреловода и топловода                                                                                                                                                            | 0,50 m   | 1,00 m           |
| - ниско и високо напонски електро каблови                                                                                                                                                         | 0,30 m   | 0,40 m           |
| - телекомуникациони и оптички каблови                                                                                                                                                             | 0,20 m   | 0,40 m           |
| - водови хемијске индустрије и технолошких флуида                                                                                                                                                 | 0,20 m   | 0,40 m           |
| - до резервоара (габарита резервоара) и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова | -        | 5,00 m           |
| - до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 3m <sup>3</sup>                                                                | -        | 3,00 m           |
| - до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3m <sup>3</sup> а највише 100 m <sup>3</sup>                                   | -        | 6,00 m           |
| - до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100m <sup>3</sup>                                                                | -        | 15,00 m          |
| - до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета највише 10m <sup>3</sup>                                                                           | -        | 5,00 m           |
| - до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета већег од 10m <sup>3</sup> а највише 60m <sup>3</sup>                                               | -        | 10,00 m          |
| - до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко 60m <sup>3</sup>                                                                             | -        | 15,00 m          |
| - до шахтова и канала                                                                                                                                                                             | 0,20 m   | 0,30 m           |
| - до високог зеленила                                                                                                                                                                             | -        | 1,50 m           |
| - железничка пруга и индустријски колосек                                                                                                                                                         | 1,80 m   | 8,0 m            |
| - високо зеленило                                                                                                                                                                                 | -        | 1,5 m            |
| - темељ грађевински објеката                                                                                                                                                                      | -        | 1,00 m           |
| - локални путеви и улице                                                                                                                                                                          | 1,00 m   | 1,50 m           |
| - државни путеви II реда                                                                                                                                                                          | 1,50 m   | 3,00 m           |
| - бензинске пумпе                                                                                                                                                                                 | -        | 5,00 m           |

Растојања се могу изузетно смањити на кратким деоницама гасовода дужине до 2 m уз примену физичког обезбеђења од оштећења приликом каснијих интервенција на гасоводу и предметном воду, али не мање од 0,2 m при паралелном вођењу, осим растојања од гасовода до постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова.

Подземно полагање гасовода није дозвољено у кругу опасног дела погона у којима се користе, прерађују и складиште експлозивне материје, а који су ближе уређени посебним прописима којима је уређена област експлозивних материја.

Минимална хоризонтална растојања подземних гасовода надземне електро мреже и стубова далековод су:

| називни напон                          | укрштање | паралелно вођење |
|----------------------------------------|----------|------------------|
| $1 \text{ kV} \geq U$                  | 1,00 m   | 1,00 m           |
| $1 \text{ kV} < U \leq 20 \text{ kV}$  | 2,00 m   | 2,00 m           |
| $20 \text{ kV} < U \leq 35 \text{ kV}$ | 5,00 m   | 10,00 m          |
| $35 \text{ kV} < U$                    | 10,00 m  | 15,00 m          |

Минимално хоризонтално растојање рачуна се од темеља стуба далековод, при чему не сме се угрозити стабилност стуба.

Приликом укрштања гасовод се по правилу поставља изнад канализације. Уколико се мора поставити испод, неопходно је применити додатне мере ради спречавања евентуалног продора гаса у канализацију.

Укрштање гасовода са саобраћајницом врши се полагањем гасовода у заштитну цев.

При томе се мора обезбедити природна вентилација канала, заштитне цеви или подземног пролаза.

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

При укрштању дистрибутивног гасовода са саобраћајницама, угао између осе препреке и осе гасовода мора бити од  $60^\circ$  до  $90^\circ$ .

Ако гасовод пролази близу других објеката или су паралелни са тим објектима одстојање не сме бити мање од 1 m (мерено хоризонтално) од грађевинских објеката, рачунајући од темеља објекта, под условом да се не угрожава стабилност објекта.

Изградња нових објеката не сме угрозити стабилност, безбедност и поуздан рад гасовода.

Заштитни појас гасовода је:  $\text{МОП} < 4\text{bar}$  - по 1 m од осе гасовода на обе стране.

У појасу где је предвиђен простор за зеленило са могућношћу подизања дрвореда обратити пажњу на став 3, члан 323., Закона о енергетици („Службени гласник РС“, број 145/2014, 95/2018 – др. закон, 40/2021, 35/2023 – др. закон, 62/2023, 94/2024 и 109/2025 – др. закон), по којем је забрањено засађивање дрвећа и другог растиња на земљишту изнад, испод или на непрописној удаљености од енергетског објекта у овом случају гасне дистрибутивне мреже.

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

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

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

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

- пролаз испод путева и улица се изводи у заштитној челичној цеви уз механичко подбушивање на дубини од 1,0 m;
- пролаз испод кућне саобраћајнице се ради раскопавањем или подбушивањем, у складу са дубином рова;

- пролази испод осталих канала и ригола изводе се у заштитним цевима или без њих, раскопавањем или подбушивањем на дубину 1,0 m до 2,0 m у зависности од могућности на терену.

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

### *Гасни прикључак*

Гасни прикључак полаже се на приступачним местима и мора да буде заштићен од оштећења.

Гасни прикључак води се најкраћим путем од дистрибутивне гасне мреже до објекта, управнона њу. Полагање мора бити несметано, а траса гасовода трајно приступачна.

Растојање гасног прикључка од подземних инсталација одређује се у зависности од пречника цеви и у складу са Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима протиска до 16 бар („Службени гласник РС“, број 86/2015).

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

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

При првом пуштању гаса у гасни прикључак потребно је обезбедити потпуно одвођење мешавине гаса и ваздуха у атмосферу.

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

### *Вреловодна мрежа*

Топлификација предвиђених објеката на обухваћеном простору, која је планирана прикључењем на постојећу или планирану вреловодну мрежу, условљена израдом посебних

правила грађења и других услова, као и прибављањем сагласности и услова којом ће се дефинисати услови за сваки појединачни планирани објект од стране ЈКП “СУБОТИЧКА ТОПЛАНА” у Суботици.

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

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

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

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

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

Код укрштања и паралелног вођења вреловодне мреже са електроенергетским инсталацијама, минимални хоризонтални размак код изградње кабловског вода паралелно са вреловодом треба да износи 0,6 m а код укрштања са вреловодом минимални вертикални размак треба да је 0,3 m, док електроенергетски кабел мора бити у ПВЦ цеви дужине 2 m и одговарајућег пречника. Минимално хоризонтално растојање електричних водова од ивице шахтова или сличних конструкција мора бити 0,5 m.

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

Паралелно вођење вреловодних цеви са гасоводом ниског притиска извести на растојању од 1,0 m, а укрштање на растојању од 0,2 m.

Паралелно вођење вреловодних цеви са темељима зграда извести на растојању од минимално 1,0 m, од стубова расвете и ТК водова на 0,5 m, а од површине коловоза на 1 m по вертикали.

#### *Телекомуникациона мрежа*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Постојећи ЕК објекти и каблови који се налазе у границама обухвата планских докумената, а који су потенцијално угрожени изградњом нових или реконструкцијом постојећих објеката (електроенергетске, водоводне, саобраћајне или неке друге инфраструктуре), морају бити адекватно заштићени пројектима измештања и заштите (о трошку инвеститара објекта).

Доношењем планског документа, „Телекому Србија“ а. д. не сме да се ограничи или онемогући приступ односно право службености пролаза преко парцела са инфраструктуром „Телекома Србија“ а. д.

Телекомуникациони каблови се углавном полажу у зони регионалних и локалних путева, а на основу услова које прописују надлежне институције. Стога је потребно планирати телекомуникациони коридар уз све саобраћајнице на подручју које обухвата план детаљне регулације без обзира на ранг пута.

Коридор треба планирати са обе стране пута, полагањем минимално једне ПЕ цеви 50 mm, како у грађевинском тако и у ван грађевинском реону.

Потребно је планирати постављање ПВЦ цеви Ø 110 mm на местима укрштања траса са коловозом као и испод бетонских и асфалтних површина на трасама каблова, како би се избегла накнадна раскопавања.

Приликом планирања нових саобраћајних коридора планирати полагање одговарајућих цеви за накнадно провлачење телекомуникационих каблова „Телекома Србија“ а. д. у оквиру парцела у власништву имаоца саобраћајне инфраструктуре.

Потребно је предвидети нове телекомуникационе коридоре (пре свега уз постојеће и планиране саобраћајнице) како би се омогућило прикључење постојећих и планираних објеката на подручју обухваћеном планом детаљне регулације на постојећу мрежу „Телекома Србија“ а.д.

Постављање мултисервисних приступних платформи и друге телекомуникационе опреме планира се у уличним кабинетима. Локације уличних кабинета су условљене планираном изградњом на самом подручју. Локација уличног кабинета треба да буде на јавној површини.

Плански документ треба да омогући грађење објеката мобилне телефоније.

Потребно је да се планом предвиди могућност постављања базних станица. Како базне станице мобилне телефоније често нису уз рангиране саобраћајнице, потребно је узети у обзир потребу за изградњом оптичких приводних каблова до њихових локација

При одређивању макро и евентуално микролокације базних станица узима се у обзир просторни распоред мобилних корисника и њихове конкретне потребе. Тенденције развоја су поред ширења покривености и повећање капацитета.

У складу са експанзијом мобилних уређаја и њиховом потребом за повезивањем на интернет, потребно је предвидети могућност изградње Wi-Fi приступних тачака и приводних каблова до тих тачака

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

Новоизграђени објекти морају бити хоризонтално удаљени од подземне инсталације САТ-ТРАКТ-а мин. 0,5 m (у изузетним случајевима мин. 0,3 m).

При паралелном вођењу инсталација мора бити најмање 0,5 m од подземне инсталације САТ-ТРАКТ-а, а приликом укрштања сигурносни размак мора бити најмање 0,3 m.

Радове у близини или испод САТ-ТРАКТ-а надземних каблова са високим радним машинама треба обављати са посебном пажњом, да не би дошло до оштећење инсталације.

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

#### **Изградња јавног водовода и канализације**

Инвеститор за изградњу или реконструкцију јавног водовода и канализације је Град Суботица. Може постојати и суинвеститор: ЈКП Водовод и канализација, Суботица или предузеће са овлашћењем за суинвестирање. Финансијер може бити и лице које по основу закљученог и овереног уговора са инвеститором финансира изградњу или реконструкцију.

Пројекти задатак за изградњу јавног водовода и канализације издаје ЈКП Водовод и канализација, Суботица или Град Суботица.

Пројектни задатак за изградњу или реконструкцију јавног водовода и канализације садржи: податке о постојећем систему, податке из концепцијских решења на основу којих се врши развој јавних мрежа – пречнике деоница, предлог хоризонталног положаја трасе, граничне вредности вертикалног положаја трасе, места прикључења нове на постојећу јавну мрежу, захтевани цевни материјал, детаље потребних објеката на јавним мрежама, захтеве усклађене са одржавањем и сл.

Хоризонтални положај трасе из пројектног задатка може имати померања услед усаглашавања са постојећом инфраструктуром и услова за паралелно вођење и укрштање од стране имаоца јавних овлашћења. Вертикални положај дефинише пројектант с тим да минимални надслој водоводне цеви је 1 m а код канализације минимална дубина од површине до дна цеви је 1,3 m.

### **Изградња јавне инфраструктуре уз постојећи јавни водовод и канализацију**

Није дозвољена изградња подземних и надземних објеката изнад и испод постојећих деоница водовода и канализације.

Свако измештање постојећих деоница водовода и канализације је на трошак Инвеститора новог објекта.

Минимална удаљеност, при паралелном вођењу, између водовода/канализације, цеви и шахтова, и инфраструктуре кабловског или цевног типа је у хоризонталном смислу 0,5 м. При укрштању минимална вертикална удаљеност је 0,3 м а дозвољен угао укрштања је у распону од 45 до 90°.

При паралелном вођењу са путном инфраструктуром водовод и канализацију првенствено водити ван пута у зеленом појасу. У случају изградње пута и паркинга по траси постојећег водовода и канализације минимални слој изнад темена цеви је 1м. У случају изградње или реконструкције пута и паркинга у уличном профилу уз и на постојећем водоводу од АЦ цеви и постојећој зиданој канализацији потребно је предвидети замену - реконструкцију ових водова на трошак Инвеститора/Финансијера пута и паркинга. Обим реконструкције јавног водовода и канализације се одреди Условом за паралелно вођење и укрштање које издаје ЈКП Водовод и канализација, Суботица.

### **3.10. ПРИКАЗ ОКВИРНИХ ПЛАНИРАНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА**

|                                                         |          |
|---------------------------------------------------------|----------|
| Укупна бруто површина простора који је обухваћен планом | 55.95 ha |
| Површина земљишта јавне намене                          | 24.76 ha |
| Нето површина земљишта остале намене                    | 31.19 ha |

| Намена објеката                                  | Површина под објектима у ha |
|--------------------------------------------------|-----------------------------|
| ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ                              | 0.16                        |
| ОПШТА СТАМБЕНА ЗОНА СА ДВА ТИПА СТАНОВАЊА        | 1.58                        |
| МЕШОВИТО СТАНОВАЊЕ                               | 2.22                        |
| ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА          | 5.74                        |
| ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ ВЕЛИКИХ ГУСТИНА          | 0.09                        |
| МЕШОВИТА НАМЕНА - СТАНОВАЊЕ СА УЧЕШЋЕМ ПОСЛОВАЊА | 0.42                        |
| ПОСЛОВНИ ОБЈЕКТИ                                 | 1.28                        |
| ПРОИЗВОДНИ ОБЈЕКТИ                               | 1.07                        |
| ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ                                   | 0.06                        |
| <b>Укупно под објектима</b>                      | <b>12.61</b>                |

**Просечан бруто индекс заузетости обухваћеног простора износи 22,5%.**

**Просечан нето индекс заузетости земљишта остале намене износи 40,4%.**

**Планирани број станова и становника:**

Породично становање 1600 m<sup>2</sup>

1600-30% пословање = 1600 - 480 = 1120 m<sup>2</sup>

1120m<sup>2</sup> : 80 (просечна величина куће у основи) = 14 кућа x 2,7 чланова домаћинства = **38 становника**

Општа стамбена зона са два типа становања 15800 m<sup>2</sup>

Од тога ¼ пословање 3950 m<sup>2</sup>

15800( укупно) - 3950 (пословање) = 11850

11850 x 2 просечна спратност = 23700 m<sup>2</sup>

23700-27% од 23700 (Зидови, степеништа комуникације) = 23700-6399=17 301

17301 m<sup>2</sup> : 70 m<sup>2</sup> (просечна величина стана) = 247 станова

247 x 2,7 (број чланова домаћинства) = **667 становника**

Мешовито становање 22200m<sup>2</sup>

Од тога ¼ пословање 5550

22200( укупно) - 5550 (пословање) = 16650

16650 x 2 просечна спратност = 33300 m<sup>2</sup>

33300-27% од 33300(Зидови, степеништа комуникације) = 33300-8991=24309

24309 m<sup>2</sup> : 70 m<sup>2</sup> (просечна величина стана) = 347 станова

347x 2,7 (број чланова домаћинства) = **937 становника**

Вишепородично становање (вишепородично становање средњих густина + вишепородично становање великих густина + мешовиту намену – становање са учешћем пословања) 62500 m<sup>2</sup>

62500 x 4 (просечна спратност) = 250 000

250 000-30% чисто пословни објекти = 250 000-75000= 175 000

175 000m<sup>2</sup> – ¼ укупне површине (приземље намењено пословању) = 175 000-43750=131 250

131 250- 27% од 131 250(Зидови, степеништа комуникације) = 131 250- 35 437=95813 m<sup>2</sup>

95813 : 70 m<sup>2</sup> (просечна величина стана) = 1369 станова

1369 x 2,7 = **3696 становника**

**Планирани број становника:**

38 + 667 + 937 + 3696 = **5338 становника**

**Планирана бруто густина становања:**

5338 = 95 st/ha

55.95

**Планирана нето густина становништва на земљишту остале намене:**

$\frac{5338}{31.19} = 171 \text{ ст/ха}$

31.19

Планирани број становника усклађен је са густинама становања дефинисаним Генералним урбанистичким планом Суботица–Палић до 2030. године.

ГУП-ом су дефинисане следеће густине становања:

- зона породичног становања: 50–100 ст/ха  
ПДР: 38 становника / 0,40 ха = **95 ст/ха**;
- општа стамбена зона са два типа становања: 100–200 ст/ха  
ПДР: 667 становника / 3,95 ха = **169 ст/ха**;
- зона мешовитог становања: 100–200 ст/ха  
ПДР: 937 становника / 5,55 ха = **169 ст/ха**;
- зона вишепородичног становања средњих густина: 200–300 ст/ха, док је за зону вишепородичног становања великих густина предвиђена густина преко 300 ст/ха.

За простор који обухвата зоне вишепородичног становања средњих и великих густина, као и мешовиту намену – становање са учешћем пословања, просечна планирана густина износи:

ПДР: 3.696 становника / 15,49 ха = **239 ст/ха**.

**Напомена:**

Број становника и станова, као и планиране густине становања, израчунати су као оквирни максимални капацитети, уз претпостављено учешће пословања у складу са правилима утврђеним за поједине зоне. У случају изградње већег броја објеката искључиво пословне намене, односно већег учешћа пословања од претпостављеног у прорачуну, број станова и становника, као и остварена густина становања, биће мањи од приказаних максималних капацитета.

Планско решење засновано је на претпоставци стабилизације демографских кретања и заустављања негативног природног прираштаја становништва.

Искуства у урбанистичком планирању показују да вишепородична изградња средњих густина и умерене спратности, приближно три до четири надземне етаже, може представљати рационалан модел урбаног развоја, којим се постиже повољан однос између густине изграђености, квалитета становања и оптерећења простора и инфраструктуре. Овакви објекти погодни су и за формирање мешовитих намена и доприносе:

- рационалнијем коришћењу грађевинског земљишта и постојеће инфраструктуре;
- смањењу потребе за ширењем грађевинског подручја;
- економичнијој изградњи и коришћењу простора;
- повећању енергетске ефикасности;
- ефикаснијем решавању паркирања, укључујући подземно паркирање;

- стварању услова за развој и одрживост јавног превоза;
- већој доступности локалних услуга и садржаја.

Одговарајућа густина становништва представља један од предуслова за рационално функционисање јавног превоза и одрживост локалних услуга и садржаја.

Стога циљ плана није остваривање максимално дозвољене густине становања у сваком делу простора, већ стварање довољне концентрације становништва која може да подржи функционисање јавног превоза, локалне трговине, школа, културних и социјалних садржаја и других јавних служби, уз истовремено очување квалитета становања и животне средине.

Планско решење конципирано је са циљем стварања квалитетног и функционалног урбаног амбијента, у којем се простор рационално користи, подстиче мешовитост намена и обезбеђују услови за економски, социјално и еколошки одржив развој, уз формирање урбане структуре примерене потребама човека.

## **ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ**