

ГРАД СУБОТИЦА  
GRAD SUBOTICA  
SZABADKA VÁROS



*NACRT*  
**PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA  
PROŠIRENJE KOMPLEKSA ZOOLOŠKOG VRTA  
NA PALIĆU**

S.G. Subotice na sednici  
održanoj dana . godine  
pod brojem  
donela je Odluku o donošenju Plana



JAVNO PREDUZEĆE  
ZAVOD ZA URBANIZAM  
GRADA SUBOTICE

Predsednik Skupštine grada Subotice  
**Kern Šolja Maria**

Direktor  
**dr Dragan Trklja**

Subotica, januar 2013. godine

**NARUČILAC:** **GRAD SUBOTICA**

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

**UGOVOR BROJ:** **27-26/10**

**INVESTITOR:** **JP „DIREKCIJA ZA IZGRADNJU GRADA SUBOTICE”**

**VRSTA PLANA:** **PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA PROŠIRENJE  
KOMPLEKSA ZOOLOŠKOG VRTA NA PALIĆU**

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

**RADNI TIM:** **IVANA POPOVIĆ, dipl.inž.arh.  
LASLO JUHAS, dipl.inž.saobr.  
odgovorni urbanista  
KORNELIJA C.EVETVIĆ dipl.ing.arh.  
odgovorni urbanista  
SNEŽANA DAVIDOVIĆ, dipl.inž.grad.  
odgovorni urbanista  
ANTE STANTIĆ, el.inž.**

**SPOLJNI  
SARADNICI:** **Služba za građevinarstvo**

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

## SADRŽAJ:

### POLAZNE OSNOVE PLANA

<b>I</b>	<b>IZVOD IZ TEKSTUALNOG DELA USVOJENOG KONCEPTA PLANA DETALJNE REGULACIJE ZA PROŠIRENJE KOMPLEKSA ZOOLOŠKOG VRTA NA PALIĆU .....</b>	<b>06</b>
----------	--	-----------

### PLANSKI DEO

<b>II</b>	<b>OPŠTI DEO .....</b>	<b>09</b>
	2.1. PLANSKI I PRAVNI OSNOV ZA IZRADU PLANA .....	09
	2.2. GRANICA PLANA I OBUHVAT GRAĐEVINSKOG PODRUČJA .....	09
<b>III</b>	<b>PRAVILA UREĐENJA PROSTORA .....</b>	<b>10</b>
	3.1. PODELA NA CELINE UNUTAR PROSTORA PLANA .....	10
	3.1. KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA I BILANS POVRŠINA .....	11
	3.2.1. Konceptija uređenja prostora .....	11
	3.2.2. Konceptija uređenja karakterističnih građevinskih zona ili karakterističnih celina (blokova) određenih planom .....	12
	3.3. PRAVILA, USLOVI I OGRANIČENJA UREĐENJA PROSTORA .....	12
	3.4. PODELA ZEMLJIŠTA OBUHVAĆENOG PLANOM NA POVRŠINE JAVNE NAMENE I POVRŠINE OSTALE NAMENE .....	13
	3.4.1. Površine javne namene .....	13
	3.4.2. Površine za ostale namene .....	14
	3.4.3. Bilans površina .....	15
	3.4.4. Urbanistički pokazatelji za celokupan prostor u granicama plana .....	15
	3.5. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA UREĐENJE I IZGRADNJU POVRŠINA JAVNE NAMENE .....	16
	3.5.1. Saobraćajne površine .....	16
	3.5.2. Javne zelene površine .....	17
	3.6. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA JAVNE NAMENE .....	17

3.7.	URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA MREŽE JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE .....	18
3.7.1.	Elektroenergetska, gasovodna i telekomunikaciona mreža .....	18
3.7.2.	Vodovodna i kanalizaciona mreža .....	21
3.8.	STEPEN KOMUNALNE OPREMLJENOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA KOJI JE POTREBAN ZA IZDAVANJE LOKACIJSKE I GRAĐEVINSKE DOZVOLE .....	22
3.9.	OPŠTI REGULACIONI I NIVELACIONI USLOVI ZA UREĐENJE ULICA I JAVNIH POVRŠINA .....	22
3.10.	USLOVI ZAŠTITE PROSTORA .....	23
3.10.1.	Opšti i posebni uslovi i mere zaštite kulturnog nasleđa - Ambijentalne celine od kulturno istorijskog ili urbanističkog značaja .....	23
3.10.2.	Opšti i posebni uslovi i mere zaštite životne sredine i života i zdravlja ljudi .....	23
3.10.3.	Uslovi za zaštitu od požara, elementarnih nepogoda , tehničko – tehnoloških nesreća i ratnih dejstava .....	24
3.10.4.	Uslovi za evakuaciju otpada .....	25
3.11.	POSEBNI USLOVI KOJIMA SE POVRŠINE I OBJEKTI JAVNE NAMENE ČINE PRISTUPAČNIM OSOBAMA SA INVALIDITETOM U SKLADU SA STANDRADIMA PRISTUPAČNOSTI .....	26
3.12.	USLOVI I MERE ZA SPROVOĐENJE PLANA DETALJNE REGULACIJE SA LOKACIJAMA PROPISANIM ZA DALJU PLANSKU RAZRADU .....	26
3.13.	MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE .....	26
3.14.	ELEMENTI ZA PARCELACIJU NOVIH JAVNIH POVRŠINA .....	27
3.15.	PRAVILA PARCELACIJE, PREPARCELACIJE I ISPRAVKE GRANICA PARCELA .....	28
<b>IV</b>	<b>PRAVILA GRAĐENJA .....</b>	<b>30</b>
4.1.	URBANISTIČKI USLOVI I PRAVILA GRAĐENJA PO ZONAMA .....	30
4.1.1.	Zona turističko sportsko-rekreativnog karaktera .....	30
4.2.	USLOVI ZA ZAŠTITU SUSEDNIH OBJEKATA .....	33
4.3.	USLOVI ZA OBNOVU I REKONSTRUKCIJU POSTOJEĆIH OBJEKATA I PRAVILA ZA OBJEKTE KOJI SU PLANIRANI ZA RUŠENJE .....	35
4.4.	USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA KOJI SE ODNOSU NA SVE ZONE .....	35
4.4.1.	Opšti uslovi za izgradnju objekata .....	35
4.4.2.	Uslovi za arhitektonsko i estetsko oblikovanje elemenata objekata .....	36

4.5.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU .....	37
4.5.1.	Elektroenergetske, gasne i TK instalacije .....	37
4.5.2.	Vodovod i kanalizacija .....	37
4.6.	POSEBNA PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA .....	37
4.7.	PRAVILA ZA IZGRADNJU POVRŠINA JAVNE NAMENE – ULICA .....	38
4.7.1.	Pravila za izgradnju saobraćajne mreže .....	38
4.7.2.	Pravila za izgradnju i uređenje javnih zelenih površina .....	39
4.8.	PRAVILA ZA IZGRADNJU MREŽE I OBJEKATA JAVNE INFRASTRUKTURE .....	39
4.8.1.	Pravila za izgradnju elektroenergetske, gasne i TK mreže .....	39
4.8.2.	Pravila za izgradnju vodovodne i kanalizacione mreže .....	42

## V GRAFIČKI PRILOZI

5.1.	Izvod iz GP-a Subotica - Palić do 2020. godine	
5.2.	Geodetska podloga .....	1:1000
5.3.	Plan namene površina .....	1:1000
5.4.	Planirano saobraćajno rešenje - regulacioni i nivelacioni plan sa planom uređenja zelenih površina .....	1:1000
5.5.	Plan vodovodne i kanalizacione mreže .....	1:1000
5.6.	Plan elektroenergetske, gasne i telekomunikacione mreže .....	1:1000

## POLAZNE OSNOVE PLANA

### I IZVOD IZ TEKSTUALNOG DELA USVOJENOG KONCEPTA PLANA

Izradi Koncepta Plana detaljne regulacije za proširenje kompleksa zoološkog vrta na Paliću se pristupilo na osnovu Odluke o izradi Plana detaljne regulacije za proširenje kompleksa zoološkog vrta na Paliću, koja je doneta na 19. sednici Skupštine Grada Subotice održanoj dana 28.09.2010. godine ("Službeni list grada Subotice" broj 31/10). Kao planski osnov za izradu Koncepta plana korišćen je Generalni plan Subotica-Palić do 2020. („Službeni list opštine Subotica” broj 16/2006, 17/2006-isp. i 28/2006).

Konceptom Plana detaljne regulacije obuhvaćen je prostor od cca 18.5 ha u istočnom delu prostora obuhvaćenog granicama građevinskog reona utvrđenog Generalnim planom Subotica - Palić do 2020. godine (“Službeni list opštine Subotica” br. 16/06, 17/06 i 28/06).

Prostor obuhvaćen granicom Plana se, prema nameni utvrđenoj Generalnim planom Subotica – Palić do 2020. godine, nalazi u zoni banjskog turizma. Ovaj prostor nikada nije obrađivan planom nižeg reda. Prostor koji sa severozapadne strane tangira granicu plana razrađen je Planom detaljne regulacije za deo prostora “Banje Palić” na Paliću - elaborat U-275/2004 („Službeni list opštine Subotica“ br. 7/07 i 24/10).

Predmetni prostor koji se planski obrađuje se nalazi unutar granica “Banje Palić” koje su definisane Uredbom o utvđivanju područja “Banje Palić” (Službeni glasnik RS br. 31/99).

Prostor obuhvaćen granicom plana se nalazi izvan granice zaštićene Prostorne, kulturno-istorijske celine Palića, a unutar granica prostora nema objekata koji poseduju spomeničke vrednosti – evidentiranih kulturnih dobara, niti objekata od značaja: graditeljskog, kulturnog ili istorijskog za koje bi bilo potrebno popisati mere spomeničke ili urbanističke zaštite.

Posebni uslovi zaštite životne sredine proizilaze iz činjenice da se prostor obuhvaćen Planom nalazi unutar granice zaštićenog prirodnog dobra i zaštitne zone „Parka prirode Palić“, a koji je proglašen za značajno prirodno dobro i svrstan u III kategoriju zaštite ("Službeni list opštine Subotica" broj 8/96, 43/02 i 16/03) i poseduje izuzetne prirodne, ambijentalne i istorijske vrednosti.

Korigovanim postojećim i planiranim regulacionim linijama ulica prostor unutar granice plana je podeljen na dva urbanistička bloka.

Prostor unutar granica Plana detaljne regulacije je prema preovlađujućoj nameni prostora, urbanističkim pokazateljima i drugim karakteristikama podeljen na karakteristične urbanističke - namenske zone:

1. Zona javne namene
2. Zona turističko-sportsko-rekreacionog karaktera

Površine javne namene obuhvataju prostore namenjene za izgradnju javnih objekata ili javnih površina za koje se utvrđuje opšti interes u skladu sa posebnim zakonom.

Predložene površine javne namene čine 78.3% obuhvaćenog građevinskog područja, odnosno cca 14.55 ha.

Za površine javne namene predviđene su:

- javne površine – prostor koji se namenjuje proširenju Zoološkog vrta, a prema postavkama Generalnog plana.
- postojeće korigovane i planirane regulacije ulica u okviru kojih će se obezbediti potreban saobraćajni kapacitet i stvariti uslovi za pristup postojećim i planiranim objektima, kao i normalno odvijanje saobraćaja, izgradnja saobraćajne i komunalne infrastrukture
- koridor železničke pruge

U sklopu planiranih regulacija saobraćajnica će biti definisani profili saobraćajnica (kolskih i pešačkih) prema njihovom rangu i značaju.

ZOO vrt je sa mnoštvom atraktivnih životinjskih vrsta uređen sa elementima botaničke bašte, izuzetno atraktivan prostor sa prirodnim i stvorenim ambijentalnim vrednostima, koji se nalazi unutar zaštićene kulturno istorijske celine Palića - koja je proglašena za nepokretno kulturno dobro i prostora zaštićenog prirodnog dobra Parka prirode Palić i kao takav predstavlja poseban potencijal za razvoj područja i njegovih delova u skladu sa planiranom namenom.

U sklopu proširenja kompleksa Zoološkog vrta planirana je izgradnja objekata u skladu sa funkcijom kompleksa.

Postojeći stambeni objekti u bloku A1 su planirani da se delom ili u potpunosti prenamene u turističku namenu (smeštajne kapacitete, ugostiteljske, sportske i rekreativne sadržaje) kao poslovno - stambeni, odnosno poslovni objekti u funkciji turizma.

Planirani objekti namenjeni su za turističke funkcije: smeštajno-turističke objekte (moteli, pansioni, odmarališta), sportsko-rekreativne sadržaje (teretane, tenis hale, dvorane za skvoš, aerobik, kuglane) uslužne funkcije za negu (solarijumi, saune i sl.) funkcije zdravstvenog turizma (sanatorijumi, lečilišta i sl.) i prateće ugostiteljske funkcije, sa slobodnim površinama parcela uređenim za funkcije sporta i rekreacije - igrališta za tenis, odbojku, košarku, mini golf, bazeni i zelenilo.

Cilj je da se, a shodno nastalim potrebama, omogući na pomenutim prostorima podigne vrednost ovog, većim delom atraktivnog zemljišta (blizina jezera), kao i vrednost zemljišta koje se nije do sad detaljnije obrađivalo.

Planirani kompleksi bi prema saobraćajnici bili ograđeni živicom ili četinarima koji se mogu oblikovati maksimalne visine 90 cm, dok bi između samih kompleksa bila dozvoljena takođe isključivo "živa" oграда maksimalne visine 150 cm.

Površina parcela će biti definisana na način da se što više uvaži položaj postojećih objekata i njihovih pratećih sadržaja i sve u skladu sa uslovima i pravilima definisanim u planu za ovu namensku zonu.

Uređenjem predmetnog prostora u obuhvatu plana planirane su manje korekcije na državnom putu II reda br. 102 kod raskrsnice na okvirnoj stacionaži 23+171, gde je izmenjeno uključanje sa benzinske pumpe na državni put zbog potrebe dogradnje raskrsnice sa južne strane sa krakom gradske saobraćajnice I reda. Tako je postojeća benzinska pumpa dobila izlaz sa pumpe na gradsku saobraćajnicu koja se dalje preko raskrsnice priključuje na državni put.

Gradska saobraćajnica I reda planirana je delom preko postojećih nekategorisanih puteva do pružnog pravca Subotica – Horgoš i ista prelazi denivelisano u vidu nadvožnjaka i nastavlja dalje u pravcu juga. U postojećoj ulici pored otvorenog kanala u istočnom delu obuhvata Plana planirana je izgradnja kolovoza. U delu prostora gde prolazi železnička pruga planirana je izgradnja nadvožnjaka iznad koloseka. Preko planiranog nadvožnjaka treba da prolazi gradska saobraćajnica I reda, koja u svom profilu osim kolovoza ima trotoar, biciklističku stazu i omogućava prolaz ostale komunalne infrastrukture koja se može voditi kroz objekat ovog tipa.

## Analiza i ocena stanja

### 1.1. Elektroenergetska, gasovodna i telekomunikaciona mreža

Na prostoru u granicama Plana sva energetska i telekomunikaciona infrastruktura je koncentrisana u severnom delu, uz Horgoški put. Elektroenergetska mreža izgrađena je na oba naponska nivoa. Srednjenaponska mreža izvedena je na 20 kV nivou većim delom podzemno, dok je niskonaponska mreža u većem procentu izgrađena nadzameno.

Napajanje potrošača električnom energijom obezbeđeno je putem nekoliko trafostanica tipa STS (stubna trafostanica) koje su locirane u blizini granice obuhvata Plana, dok unutar obuhvata Plana trenutno ne postoji izgrađena trafostanica.

Na predmetnom prostoru postoji izgrađena telekomunikaciona infrastruktura uz Horgoški put, i ona se sastoji od podzemnih i kablova mesne TK mreže, kao i optičkih kablova međunarodnog ranga u TK kablovskoj kanalizaciji.

Ulična distributivna gasovodna mreža izgrađena je takođe u severnom delu obuhvata Plana, gde je izgrađen i glavni distributivni gasovod Ø250mm koji iz MRS-„Palić“ snabdeva celo naselje Palić prirodnim gasom.

### 1.2. Vodovodna i kanalizaciona mreža

Predmetna teritorija ima delimično izgrađenu javnu vodovodnu mrežu. Duž puta M-22.1. pruža se trasa vodovoda prečnika 200 mm, izgrađena od Vodozahvata II do benzinske stanice, prelazi put M-22.1. i nastavlja se duž Creske ulice.

Predmetna lokacija nema rešeno odvođenje sanitarno-fekalnih otpadnih voda. Za odvođenje atmosferske vode razrađeno je "Idejno rešenje atmosferske kanalizacije za Banju Palić" E-647/07 od juna 2007.god koja je rađena na osnovu Plana detaljne regulacije za deo prostora "Banje Palić" na Paliću U-275-2004 i na osnovu Generalnog Plana Subotica Palić do 2020. god. kojim je predviđeno proširenje turističkog dela Palića. Recipijent su jezero Palić, odušni kanal i kanal "Tapša". Takođe je izrađen projekat "Idejno rešenje kanalizacije upotrebljenih voda Banja Palić" (E-650/07) od juna 2007.god., kao i "Glavni projekat kanalizacije južnog dela banjškog kompleksa u turističkoj zoni na Paliću" (E-682/07) iz decembra 2007.god. U toku je izrada Projekta potisnog cevovoda za upotrebljene vode – povez Palić-Subotica, sa ulivom u kolektor VII u Subotici, ali ni jedan od ovih rešenja ne obuhvata do detalja predmetnu lokaciju, samo daje mogućnost prihvatanja vode. Predviđen sistem kanalisanja je separatan.

Unutar granica obuhvata Plana nalazi se kanal "Tapša" od km 0+000 (željeznička pruga Subotica-Horgoš) do km 0+912 (propust PT 2 na državnom putu M-22.1., Subotica-Palić). On prihvata površinske vode sa poljoprivrednog zemljišta, voćnjaka i vinograda, koji se nalaze severno od puta M-22.1. i u okolini Velikog Radanovca i Palića. Kanal "Tapša" ima veoma važnu ulogu u odbrani od unutrašnjih voda. Na mestu km 0+413 postoji propust PT 1, prečnik cevovoda propusta je 700 mm, cevi su od betona dužine 10 m. Kanal se uliva u Palićko jezero u blizini jedriličarskog kluba.

Delom predmetne teritorije je izgrađena deonica Odušnog kanala, koji se pruža od gradskog prečištača otpadnih voda (UPOV-a) do Ludoškog jezera. Na ovom prostoru Odušni kanal je otvoreni, zemljani trapezasti kanal.



## P L A N S K I   D E O

### II   O P Š T I   D E O

#### 2.1.   P L A N S K I   I   P R A V N I   O S N O V   Z A   I Z R A D U   P L A N A

Plan detaljne regulacije za proširenje kompleksa zoološkog vrta na Paliću pristupilo se izradi na osnovu Odluke o izradi Plana detaljne regulacije za proširenje kompleksa zoološkog vrta na Paliću, koja je doneta na 19. sednici Skupštine Grada Subotice održanoj dana 28.09.2010. godine ("Službeni list grada Subotice" broj 31/10). U pomenutom „Službenom listu grada Subotice“ br. 31/10 je objavljeno Rešenje o pristupanju strateškoj proceni uticaja Plana detaljne regulacije za proširenje kompleksa zoološkog vrta na Paliću na životnu sredinu koje je donela Služba za građevinarstvo gradske uprave Subotice.

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

Pravni osnov za izradu Plana detaljne regulacije za proširenje kompleksa zoološkog vrta na Paliću sadržan je u članu 27. Zakona o planiranju i izgradnji (“Službeni glasnik RS” broj 72/09, 81/09–ispr., 64/10–odluka US i 24/11).

Plan je izrađen u skladu sa propisanim načinom izrade i sadržajem utvrđenim članom 29 i 52. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade planskih dokumenata (“Službeni glasnik RS” broj 31/10, 69/10 i 16/11).

#### 2.2.   G R A N I C A   P L A N A   I   O B U H V A T   G R A Đ E V I N S K O G   P O D R U Č J A

Plan detaljne regulacije obuhvata prostor od cca 19.6 ha u istočnom delu prostora obuhvaćenog Generalnim planom Subotica - Palić do 2020. godine (“Službeni list opštine Subotica” br. 16/06, 17/06 i 28/06).

Granica plana sa severne, istočne i većim delom južne strane se poklapa sa granicom PDR za deo prostora „Banje Palić“, (elaborat U-275/04; Službeni list opštine Subotica br. 7/2007 i 34/10), a u nastavku je čini južna regulacija atarskog puta (k.p. 14791 K.O. Novi grad) i otvorenog odušnog kanala koje ujedno predstavljaju granicu Plana detaljne regulacije za deo prostora „Banje Palić“ uz zapadnu obalu jezera Palić čija je izrada u toku. Sa zapadne strane granica se, većim delom poklapa sa granicom građevinskog rejonu utvrđenog Generalnim planom Subotica – Palić do 2020. godine i dalje nastavlja pravolinijski do severne granice plana. Pomenuta odstupanja u kojoj granica obuhvata plana izlazi izvan granice građevinskog rejonu su nastala usled definisanja „tela“ planiranog nadvožnjaka (granica ide po međi k.p. 14341 koja je izvan građevinskog rejonu, ali mora ući u obuhvat plana pošto njen istočni deo zahvata objekat nadvožnjaka).

U nastavku prema severu granica preseca koridor pruge, poklapa se sa međom k.p. 14695/3, zatim međom k.p. 14695/1, dalje granica preseca atarski put (k.p. 14788/1 K.O. Novi grad) i kanal Tapša (k.p. 14702/5 K.O. Novi grad) i nastavlja granicom parcele 14702/13 i k.p. 14702/7 (koja predstavlja kompleksa benzinske pumpe „Lukoil“).

Granica obuhvata plana je definisana prelomnim tačkama od GR1 do GR42 čiji su analitičko-geodetski podaci dati u daljem tekstu i na grafičkom prilogu 5.2.

PRILOG-3. – Koordinate obuhvata Plana detaljne regulacije.

GR.1	403455.865	106510.638	GR.4	403306.025	106455.935
GR.2	403426.101	106505.956	GR.5	403307.345	106446.123
GR.3	403430.890	106473.345	GR.6	403269.781	106440.889

GR.7	403263.037	106486.217	GR.25	403204.974	107389.937
GR.8	403243.892	106483.394	GR.26	403200.292	107353.710
GR.9	403185.689	106869.118	GR.27	403150.258	107360.176
GR.10	403179.266	106919.599	GR.28	403143.110	107351.822
GR.11	403136.390	107201.715	GR.29	403168.662	107263.299
GR.12	403123.985	107200.880	GR.30	403174.965	107257.586
GR.13	403117.421	107244.729	GR.31	403261.910	107243.478
GR.14	403109.845	107270.894	GR.32	403259.464	107227.666
GR.15	403135.563	107265.386	GR.33	403237.723	107231.029
GR.16	403108.002	107362.933	GR.34	403237.723	107215.388
GR.17	403010.442	107373.629	GR.35	403482.180	106988.066
GR.18	402968.758	107379.581	GR.36	403497.285	106946.762
GR.19	402975.000	107423.211	GR.37	403483.725	106942.792
GR.20	403025.180	107416.360	GR.38	403490.152	106921.456
GR.21	403045.280	107412.890	GR.39	403498.248	106913.558
GR.22	403095.880	107406.000	GR.40	403468.539	106912.632
GR.23	403108.996	107404.396	GR.41	403393.421	106901.262
GR.24	403112.461	107402.891	GR.42	403453.607	106523.017

### III PRAVILA UREĐENJA PROSTORA

#### 3.1. PODELA NA CELINE UNUTAR PROSTORA PLANA

Radi lakšeg snalaženja prilikom utvrđivanja pravila uređenja i pravila građenja u Planu detaljne regulacije prostor unutar granice Plana je podeljen na karakteristične celine – urbanističke blokove.

Urbanistički blokovi su faktički građevinski blokovi koji predstavljaju najmanju građevinsku celinu koja je definisana postojećim i korigovanim regulacionim linijama ulica i kolsko-pešačkih prolaza, a Planom detaljne regulacije urbanistički-građevinski blokovi su identifikovani numeracijom.

U sklopu granica Plana formirana su 3 (tri) urbanistička (građevinska) bloka koji su obeleženi oznakama od B1 do B3 i prikazani su na grafičkom prilogu 5.3.).

#### *Opis granica urbanističkih - građevinskih blokova sa utvrđenim preovlađujućim namenama*

Blok B1 se nalazi na južnom delu obuhvata plana, a njegova granica je opisana na sledeći način: severna granica bloka je koridor železničke pruge Subotica – Horgoš, zapadna granica je koridor planirane gradske saobraćajnice I reda, istočna granica je granica obuhvata plana, dok južnu granicu predstavlja regulacija planirane saobraćajnice (proširenje atarskog puta – k.p.14791 K.O. Novi grad). S obzirom na preovlađujuću namenu ovaj blok predstavlja:

- Zonu javne namene - proširenje kompleksa zoološkog Vrta

Blok B2 ima trougaoni oblik i zauzima centralni deo obuhvata plana. Predmetni prostor se nalazi između koridora gradske saobraćajnice I reda (zapadna granica), koridora železničke pruge Subotica – Horgoš (južna granica) i planirane saobraćajnice na k.p. 14788/1 K.O. SNovi grad (predstavlja severoistočnu među). Ovaj blok je namenjen za:

- Zonu turističko-sportsko-rekreacionog karaktera

Blok B3 se nalazi se u severnom delu obuhvata plana, a predstavlja kompleks benzinske pumpe "Lukoil" nakon izvršenih korekcija regulacija saobraćajnica. Sa severa granicu čini planirana regulacija Državnog puta II reda br. 102, sa isoka granica je regulacija planirane gradske saobraćajnice I reda, dok se južna i zapadna granica poklapaju sa granicom obuhvata Plana. Kao što je već naglašeno ovaj prostor predstavlja:

- Zonu – kompleks postojeće benzinske pumpe

### ***Površine blokova***

BLOK B1	.....	5.67 ha
BLOK B2	.....	2.71 ha
BLOK B3	.....	0.72 ha

**UKUPNA POVRŠINA BLOKOVA ..... 9.10 ha**

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

Pored pomenutih blokova u obuhvatu plana se nalaze i sledeće parcele: 14341, 14694/1, 14694/2, 14694/3, 14695/1, 14695/2, 14695/3 i 14695/5 K.O. Novi grad. Ove parcele su obuhvaćene Planom jer su njihovi delovi neophoni za izgradnju objekta nadvožnjaka i planirane gradske saobraćajnice I reda. Preostala površina delova ovih parcela koji nisu u regulaciji planirane gradske saobraćajnice I reda iznosi cca 1.2 ha (0.61 + 0.60ha).

## **3.2. KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA I BILANS POVRŠINA**

### **3.2.1. Koncepcija uređenja prostora**

Prevashodni cilj izrade plana je stvaranje uslova za privođenje prostora nameni (banjski turizam) koja je definisana Generalnim planom Subotica – Palić do 2020., a za šta je preduslov omogućavanje realizacije planirane gradske saobraćajnice I reda, koja se zbog svog ranga mora ukrstiti sa železničkom prugom van nivoa, odnosno za čiju realizaciju je neophodna izgradnja nadvožnjaka.

Prostor obuhvaćen Planom se nalazi unutar granice zaštićenog prirodnog dobra i zaštitne zone „Parka prirode Palić“, a koji je proglašen za značajno prirodno dobro i svrstan u III kategoriju zaštite ("Službeni list opštine Subotica" broj 8/96, 43/02 i 16/03) i poseduje izuzetne prirodne, ambijentalne i istorijske vrednosti tako da su pribavljeni uslovi zaštite prirode i životne sredine koje je izradio Pokrajinski zavod za zaštitu prirode iz Novog Sada. Ovi uslovi se posebno odnose na kanal Tapša koji predstavlja ekološki koridor.

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

Ovakva koncepcija ozelenjavanja stvoriće uslove za očuvanje postojećih prirodnih vrednosti koje su prisutne, kao i na smanjivanje negativnih uticaja planiranih i postojećih saobraćajnica i železnice i poboljšanje ambijentalno-estetskih karakteristika predmetne lokacije.

Budućom prostornom organizacijom treba da se obezbedi harmoničan odnos između izgrađenih i prirodnih struktura, prvenstveno uređenjem zona zaštitnog zelenila koji će doprineti poboljšanju životne sredine kako u samom prostoru obuhvaćenom planom tako i u njegovom okruženju.

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

U okviru obuhvaćenog prostora planirani blokovi u okviru istih uređuju se u skladu sa planiranom funkcijom i načinom korišćenja prostora, na način da su povezani i usaglašeni delovi celokupnog prostora.

**Blok B1** predstavlja deo prostora namenjenog za proširenje kompleksa postojećeg ZOO vrta. Planirano je da se prostor ZOO vrta uređuje kao jedinstvena prostorna i funkcionalna celina. U okviru planiranog kompleksa ZOO vrta je dozvoljena izgradnja novih objekata uz uslov uklapanja u ambijent i na način očuvanja prirodnih vrednosti prostora koji ima karakter botaničke bašte. Za sve prostore koji su planirani za proširenje ZOO vrta, odnosno nisu privedeni nameni obavezna je izrada Urbanističkog projekta. Građenje na ovom prostoru objekata osnovne namene (držanje životinja), kao i obogaćivanje prostora novim sadržajima će se raditi na osnovu programskih i razvojnih planskih dokumenata ZOO vrta.

**Blok B2** predstavlja prostor namenjen za zonu turističko sportsko-rekreativnog karaktera. Na ovom delu prostora se nalazi manji broj stambenih objekata, koji su građeni od mešovitog materijala, a postoje i dva domaćinstva koja se bave poljoprivrednom delatnošću (poseduju ekonomske objekte). Ovaj blok je karakterističan zbog svog trougaonog oblika, ali i činjenice da nije planirano niti moguće njegovo povezivanje sa sličnim sadržajima jer je faktički i fizički odvojen koridorom železnice, planiranim nadvožanjakom i kanalom Tapša (ekološkim koridorom) od tih prostora.

**Blok B3** je prostor koji predstavlja preostali (definisani) kompleks benzinske pumpe „Lukoil“. Ovaj kompleks je većim delom izgrađen i funkciji je dugi niz godina, a ušao je u obuhvat plana iz razloga što je neophodno da se deo kompleksa i formalno pripoji regulaciji Horgošskog puta (državni put II reda).

Građenje novih objekata unutar svih građevinskih blokova mora biti utvrđeno na principima usklađivanja sa karakterom ambijenta i vrednostima nasleđenih, urbanih i arhitektonskih struktura, kako u pogledu oblikovanja, dimenzija, dispozicije i tipa izgradnje, tako i u pogledu odnosa prema stvorenom okruženju.

### **3.3. PRAVILA, USLOVI I OGRANIČENJA UREĐENJA PROSTORA**

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

Za realizaciju planiranih sadržaja u okviru obuhvata plana nije neophodno rušenje ni jednog postojećeg objekta.

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

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

Za potrebe izrade plana pribavljeni su uslovi od Pokrajinskog zavoda za zaštitu prirode iz Novog Sada (broj: 03-1375/2 od 31.12.2012.god) kojima su definisana pravila i uslovi ograničenja prostora sa aspekta zaštite prirode. Ovi uslovi se prvenstveno odnose na dužinu kolovoza planirane ulice uz kanal Tapša (k.p. 14788/1) i uslove za izgradnju objekata u bloku B2.

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

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

**POVRŠINE ZA JAVNE NAMENE** koje obuhvataju prostor površine **14,95 ha (76.33%)**

**POVRŠINE ZA OSTALE NAMENE** koje obuhvataju prostor površine **4,64 ha (23.67%)**

Linije razgraničenja površina javne i ostale namene definisane su regulacionim linijama na grafičkom prilogu 5.4. i u planu detaljne regulacije su definisane prelomnim tačkama, odnosno analitičko-geodetskim podacima, tako da će se na osnovu Plana moći sprovesti parcelacija i preparcelacija u cilju sprovođenja razgraničenja ovih površina.

#### 3.4.1. Površine javne namene

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

Planirane površine za javne namene čine **76,33%** prostora obuhvaćenog planom, odnosno **14,95 ha**.

Za površine javne namene predviđene su:

- postojeće korigovane i planirane regulacije ulica u okviru kojih će se obezbediti potreban saobraćajni kapacitet i stvoriti uslovi za pristup postojećim i planiranim objektima, kao i normalno odvijanje saobraćaja, izgradnja saobraćajne i komunalne infrastrukture (sastavni deo je i planirani nadvožnjak iznad železničke pruge)

- planirani koridor železničke pruge (planirano je malo proširenje usled izgradnje objekta nadvožnjaka)

- zone zaštitnog zelenila

- otvoreni kanali i

- zona Zoološkog vrta - prostor koji je namenjen proširenju kompleksa Zoološkog vrta.

**Zona Zoološkog vrta – blok B1** predstavlja prostor koji je namenjen proširenju kompleksa ZOO vrta kao bi se stvorili preduslovi za dalji razvoj i obogaćivanje ZOO vrta kao najznačajnije turističke atrakcija na Paliću. Prostor ZOO vrta uređuje se kao jedinstvena prostorna i funkcionalna celina. U okviru kompleksa ZOO vrta i njegovog proširenja planirana je izgradnja novih objekata uz uslov uklapanja u ambijent i na način očuvanja prirodnih vrednosti prostora koji ima karakter botaničke bašte.

Sledeće parcele su (delom ili celokupne) planirane za formiranje javnih površina:

**Horgoški put - proširenje regulacije:** 14702/7;

**Ulica 1.nova - planirana gradska saobraćajnica I reda sa objektom nadvožnjaka:** 14304/2, 14305/2, 14336, 14337, 14338/1, 14338/2, 14339, 14340, 14341, 14695/3, 14695/5, 14696, 14698/1, 14698/2, 14702/6, 14702/8, 14702/14, 14788/1 i 14791;

**Ul. Sušačka:** 14788/1 i 14700;

**Ul. 2. Nova (istočno od ulice1. nove):** 14702/1 i 14702/5;

**Ul. 2. Nova (zapadno od ulice1. nove):**, 14694/2, 14695/1, 14695/2 i 14788/1;

**Ul. 3. Nova:** 14306/2, 14307/2, 14308/2, 14309/2, 14310/2, 14311/2, 14333/1, 14333/2, 14334, 14335, 14336, 14337 i 14791;

**Atarski put uz koridor železnice:** 14790/1;

**Koridor železnice:** 14787/1 i 14698/2;

**Kanal Tapša:** 14702/5;

**Otvoreni odušni kanal:** 14305/2, 14306/2, 14307/2, 14308/2, 14309/2, 14310/2 i 14311/2;

**Proširenje kompleksa zoološkog vrta:** 14333/1, 14333/2, 14334, 14335, 14336, 14337, 14338/1 i 14338/2;

Sve pomenute parcele pripadaju K.O. Novi grad.

### **3.4.2. Površine za ostale namene**

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

Površine za ostale namene obuhvataju **23.67%** obuhvata plan, odnosno prostor površine od **4.64 ha** i namenjene su za:

- ZONU TURISTIČKO SPORTSKO-REKREACIONOG KARAKTERA,
- Površina (parcela) kompleksa benzinske pumpe (radi regulacije Horgošskog puta) i
- Površine (parcele) koje su obuhvaćene planom radi regulisanja saobraćajnica i izgradnje planiranog nadvoznjaka iznad železničke pruge

**Zona turističko sportsko – rekreacionog karaktera** predstavlja prostor između železničke pruge Subotica – Horgoš, planiranog nadvoznjaka i Sušačke ulice uz kanal Tapša, a koji je namenjen izgradnji objekata u funkciji turizma, sporta i rekreacije. Ova zona predstavlja blok B2 koji je većim delom neizgrađen izuzev postojeća dva salaša – odnosno domaćinstva koja se bave uglavnom poljoprivredom.

Objekti planirani u ovoj zoni u bloku B2 mogu biti namenjeni turističke funkcije: smeštajno-turističke objekte (moteli, pansioni, odmarališta), sportsko-rekreativne sadržaje (teretane, tenis hale, dvorane za skvoš, aerobik, kuglane) uslužne funkcije za negu (solarijumi, saune i sl.) funkcije zdravstvenog turizma (sanatorijumi, lečilišta i sl.) i prateće ugostiteljske funkcije, sa slobodnim površinama parcela uređenim za funkcije sporta i rekreacije - igrališta za tenis, odbojku, košarku, mini golf, bazeni i zelenilo.

**Površina kompleksa benzinske pumpe** predstavlja preostali deo kompleksa benzinske pumpe “Lukoil”, a koji je obuhvaćen ovim planom zbog korekcije regulacije Horgošskog puta i definisanja kolskih ulaza-izlaza na planiranu gradsku saobraćajnicu I reda. Pošto je kompleks benzinske pume ranije formiran za ovu zonu u sklopu plana neće biti posebno definisana pravila građenja, već će se eventualne intervencije u sklopu preostalog dela kompleksa izvoditi na osnovu Lokacijske dozvole.

**Površine (parcele) koje su obuhvaćene planom radi regulisanja saobraćajnica i izgradnje planiranog nadvoznjaka iznad železničke pruge**, predstavljaju delove parcela koji su preostali nakon odvajanja površina koje su neophodne za obezbeđenje potrebne regulacije postojećih i planiranih saobraćajnica. Za ove površine u sklopu plana nisu posebno definisan pravila građenja, već će ona biti definisana u sklopu buduće planske dokumentacije koja će obuhvatati ove delove parcela.

**3.4.3. Bilans površina**

<b>A) POVRŠINE JAVNE NAMENE</b>			<b>Površina (ha)</b>	<b>(%)</b>
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE	SAOBRAĆAJNICE	Kolovozi	2.27	11.85
		Pešačke površine-trotoari	1.39	7.09
		Ulično zelenilo	1.89	9.65
	NADVOŽNJAK	Kolovozi	0.35	1.79
		Pešačke površine-trotoari	0.21	1.07
		Ulično zelenilo	0.25	1.28
KORIDOR ŽELEZNICE		1.61	8.22	
POVRŠINE JAVNOG ZELENILA	Zona zaštitnog zelenila uz kanal Tapša		0.34	1.74
	Zona zaštitnog zelenila uz koridor železnice		0.16	0.81
OTVORENI KANALI	Kanal Tapša		0.48	2.45
	Otvoreni odušni kanal		0.33	1.68
POVRŠINA ZA PROŠIRENJE KOMPLEKSA ZOO VRTA			5.67	28.94
<b>U K U P N O POVRŠINE JAVNE NAMENE (A):</b>			<b>14.95</b>	<b>76.33</b>

<b>B) POVRŠINE OSTALE NAMENE</b>		<b>Po (ha)</b>	<b>%</b>
ZONA TURISTIČKO SPORTSKO REKREATIVNOG SADRŽAJA		2.71	13.83
KOMPLEKS BENZINSKE PUMPE		0.72	3.67
ZONE KOJE SE NE OBRAĐUJE PLANOM (parcele obuhvaćene planom radi regulisanja saobraćajnica i izgradnje planiranog nadvožnjaka)		1.21	6.17
<b>U K U P N O POVRŠINE OSTALE NAMENE (B) :</b>		<b>4.64</b>	<b>23.67</b>

<b>UKUPNO:</b>	<b>POVRŠINE JAVNE (A) + POVRŠINE OSTALE NAMENE (B) :</b>	<b>19.59</b>	<b>100 %</b>
----------------	--	--------------	--------------

**3.4.4. Urbanistički pokazatelji za celokupan prostor u granicama plana**

Ukupna površina obuhvata plana .....	19.59 ha
Neto površina prostora (unutar regulacionih linija) .....	9.10 ha
Površina otvorenih kanala .....	0.81 ha

## Urbanistički pokazatelji po namenskim zonama

### Blok B1. Zona za proširenje kompleksa Zoološkog vrta

Indeks zauzetosti na nivou zone .....	Izz=5%
Površina pod objektima .....	Poz=0.28 ha
Prosečna spratnost .....	1,5
Razvijena površina objekata .....	Prz=0.42 ha

### Blok B2. Zona turističko-sportsko rekreativnog sadržaja

Indeks zauzetosti na nivou zone .....	Izz=30%
Površina pod objektima .....	Poz=0.81 ha
Prosečna spratnost .....	2,5
Razvijena površina objekata .....	Prz=2,02 ha

### Blok B3. Zona kompleksa benzinske pumpe

Indeks zauzetosti na nivou zone .....	Izz=30%
Površina pod objektima .....	Poz=0,21 ha
Prosečna spratnost .....	1,5
Razvijena površina objekata .....	Prz=0,31 ha

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

### 3.5.1. Saobraćajne površine – pravila uređenja

#### *Planirana regulacija saobraćajnica*

Prostor obuhvaćen Planom sa severne strane tangira državni put II reda broj 102 (M-22.1) i to da je planom obuhvaćen od okvirne stacionaže 23+029 do stacionaže 23+313. U okviru obuhvata Plana kod okvirne stacionaže km 23+171 (T1) nalazi se raskrsnica državnog puta sa stambenom ulicom i priključak za postojeću benzinsku pumpu sa potrebnim trakama za isključenje i uključanje na državni put. Uređenjem predmetnog prostora u obuhvatu plana planirane su na državnom putu II reda br. 102 manje korekcije kod raskrsnice na okvirnoj stacionaži 23+171 (T1), gde je izmenjeno uključanje sa benzinske pumpe na državni put zbog potrebe dogradnje raskrsnice sa južne strane sa krakom gradske saobraćajnice I reda. Tako je postojeća benzinska pumpa dobila izlaz sa pumpe na gradsku saobraćajnicu koja se dalje preko raskrsnice priključuje na državni put. Državni put na predmetnoj raskrsnici i prema postojećem stanju raspolaže sa posebnim trakama za leva skretanja, tako da je planirano pored navedenih korekcija samo obelažavanje još jednog pešačkog i biciklističkog prelaza.

Regulaciona širina ulice kroz koju prolazi državni put II reda br. 102 je većim delom zadovoljavajuća i planirane su samo manje korekcije sa južne strane ulice, radi omogućavanja dogradnje raskrsnice i izgradnje pešačke i biciklističke staze. Planirana regulaciona širina državnog puta II reda br. 102 je promenljiva i iznosi oko 40m.

Gradska saobraćajnica I reda planirana je u skladu sa saobraćajnim rešenjem iz Generalnog plana Subotica-Palić do 2020. godine, a njena trasa u severnom delu prati trasu postojećih nekategorisanih puteva do pružnog pravca Subotica – Horgoš i isti prelazi denivelisano u vidu nadvožnjaka i nastavlja dalje u pravcu juga. Planirana širina kolovoza gradske saobraćajnice iznosi 7.0m, dok regulaciona širina ulice varira od cca 30m do cca 70m u delu gde je planirana izgradnja nadvožnjaka iznad železničke pruge. U regulacionoj širini planirane gradske saobraćajnice I reda



pored kolovoza planirana je i izgradnja trotoara sa istočne strane ulice širine 2,0m, dok je izgradnja biciklističke staze planirana sa zapadne strane ulice širine 2,2m. U preostalom delu regulacione širine predmetne ulice planirano je ulično zelenilo ali po potrebi moguće je izgraditi i javni parking za putnička vozila pored planiranog kolovoza.

U postojećoj ulici (Sušačka ulica) pored otvorenog kanala u istočnom delu obuhvata Plana planirana je izgradnja kolovoza širine 6,0m i trotoara širine 2,0m u najmanjoj mogućoj dužini da bi se obezbedio pristup sa javne površine svakoj parceli na ostalom zemljištu. Kolski i pešački pristup su odmaknuti u mogućoj najvećoj meri od otvorenog kanala da bi se obezbedili uslovi zaštite prirode. Na mestima prelaza saobraćajnica preko otvorenog kanala potrebno je primeniti prelaze (most) odgovarajućih dimenzije da bi se ispoštovali uslovi zaštite prirode, ali i uslovi bezbednosti saobraćaja. U regulacionoj širini ulice pored otvorenog kanala zabranjena je izgradnja parkinga na javnim površinama u regulacionoj širini ulice. Ulica poseduje potrebnu regulacinu širinu i potrebne su manje korekcije iste samo kod spajanja sa ulicom gde prolazi gradska saobraćajnica I reda.

Sredinom obuhvata plana prolazi jednokolosečna neelektrificirana železnička pruga Subotica – Horgoš – državna granica i obuhvaćena je Planom od okvirne stacionaže 6+100 do stacionaže 6+480. U delu prostora gde prolazi železnička pruga planirana je izgradnja nadvožnjaka iznad koloseka. Prilikom izgradnje nadvožnjaka potrebno je usaglasiti elemente, širine i visine objekta sa posebnim uslovima železnice radi omogućavanja rekonstrukcije i dogradnje koloseka. Preko objekta nadvožnjaka treba da prolazi gradska saobraćajnica I reda, trotoar i biciklistička staza kao i ostala komunalna infrastruktura koja se može voditi kroz objekat ovog tipa.

### **3.5.2. Javne zelene površine**

U sklopu granica Plana javne zelene površine su podeljene na sledeći način::

- zelenilo Zoo vrta
- zaštitno zelenilo (uz kanal Taspša i uz koridor železnice)
- linearno, odnosno ulično zelenilo i zelenilo u koridoru železnice.

Koncepcija uređenja zelenih površina kao najbitniji činilac uzima stepen zaštite utvrđen za ovo područje te u skladu sa tim usmerava dalje uređenje zelenih površina, njeno unapređenje i očuvanje. Uređenje zelenila treba da se odvija planski u saradnji sa stručnom službom upravljača i u skladu sa uslovima zaštite prirode koji su pribavljeni za potrebe izrade ovog Plana, a koje je propisao nadležni Pokrajinski zavod za zaštitu prirode iz Novog Sada.

Proširenje u okviru kompleksa postiže se obogaćivanjem autohtonim vrstama naravno uzimajući u obzir njihove karakteristike i dendrološke fenotipije u zavisnosti od funkcije prostora. Prirodne vrednosti, osnovne karakteristike i stanje su polazni i osnovni elementi za definisanje ciljeva, te daljeg unapređenja prostora.

## **3.6. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA UREĐENJE POVRŠINA I IZGRADNJU OBJEKATA JAVNE NAMENE**

Unutar granica Plana detaljne regulacije od objekata javne namene planirano je proširenje kompleksa zoološkog vrta i formiranje, odnosno uređenje površina zaštitnog zelenila uz kanal Tapša i uz koridor železnice.

### **ZONA ZOOLOŠKOG VRTA**

Kompleks ZOO vrta predstavlja blok B1, prostor koji je namenjen za proširenje postojećeg kompleksa ZOO vrta.

Gabariti, položaj i namena novoplaniranih objekata u sklopu kompleksa će se utvrditi Urbanističkim projektom kojim je planirano da se obuhvati celokupan prostor ZOO vrta, uz uslov da izgrađenost parcele ZOO vrta u celosti ne prelazi 4%. Izgradnja planiranih objekata dozvoljena je na minimalno 10,0 m u odnosu na planiranu ogradu kompleksa ZOO vrta.

Maksimalna spratnost planiranih objekata je P+1 (prizemlje+sprat), a visina planiranih objekata će zavistiti od vrste životinja za koje su namenjeni. Preporučuje se tradicionalni arhitektonski izraz sa elementima "paličke arhitekture" ili formom koja podseća na salaše i majure.

Izgradnju planiranih objekata u okviru ovog dela kompleksa ZOO vrta, koji se trenutno koristi kao poljoprivredno zemljište, mora da prati podizanje novog zelenila, prvenstveno dendroloških vrsta kako bi se stvorio zeleni ambijent koji karakteriše postojeći kompleks ZOO vrta.

#### ZONA ZAŠTITNOG ZELENILA

U sklopu obuhvata plana su definisane dve površine namenjene zaštitnom zelenilu: zaštitno zelenilo uz kanala Tapša koji predstavlja ekološki koridor i zaštitno zelenilo uz koridor železnice sa severne strane. Zadatak prve od ovih površina je da odvoji ekološki koridor kanala Tapša od planirane saobraćajnice, a druga zelena površina treba da napravi "tampon" zonu između planiranih turističkih sadržaja i železničke pruge, odnosno da smanji njene negativne uticaje.

### 3.7. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA MREŽE JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

#### 3.7.1. Elektroenergetska, gasovodna i telekomunikaciona mreža

##### *Elektroenergetska mreža*

Prema podacima iz Prethodnih uslova i mišljenja koji su pribavljeni za potrebe izrade koncepta Plana detaljne regulacije (izdati pod brojem **3.30.4-2784/2-2011** od 22.08.2011. godine od strane „ELEKTROVOJVODINA“ doo Novi Sad „ELEKTRODISTRIBUCIJA SUBOTICA“, Subotica, Segedinski put 22-24, za napajanje električnom energijom korisnika na prostoru u sklopu granica Plana detaljne regulacije nije planirana izgradnja novih elektroenergetskih objekata. U slučaju da planirani sadržaji budu zahtevali veću snagu od trenutno dostupne, biće potrebna izgradnja elektro energetske objekata i to:

- izgradnja nove distributivne trafostanice tipa MBTS, napona 20/0,4 kV i potrebne snage,
- izgradnja 20 kV priključnih vodova za nove trafostanice (po principu ulaz-izlaz) koji bi se gradili od novih trafostanica do najbližih postojećih 20 kV izvoda u cilju povezivanja novih TS na srednjenaponsku mrežu, a po potrebi izgradnja i novih 20 kV izvoda iz energetskih oslonaca - TS 110/20 kV,
- izgradnja potrebnog broja 0,4 kV kablovskih izvoda iz nove distributivne trafostanica

Shodno tome, budući kupci bi se električnim energijom napajali iz najbližih energetskih oslonaca TS 110/20 kV.

Što se tiče potreba pojedinih blokova predviđenim ovim Planom za električnom energijom, ona pre svega zavisi od površine i od namene prostora.

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

Polaganje 20 i 0,4 kV kablovskih vodova treba predvideti u zelenom pojasu postojećih i novoplaniranih ulica, odnosno u zonama između kolovoza i trotoara gde god je to moguće, dok je za izgradnju distributivnih trafostanica potrebno predvideti odgovarajuća mesta, unutar blokova, gde god postoji mogućnost za to.

Trafostanice graditi kao MBTS (montažno-betonska trafostanica), KTS (kompaktna trafostanica) ili ZTS (zidana trafostanica). U onim delovima predmetnog prostora gde je izgrađena nadzemna elektroenergetska mreža, dozvoljena je izgradnja trafostanica STS tipa (stubna trafostanica). Udaljenost energetskog transformatora od susednih objekata mora iznositi min. 3m.

Ako se trafostanica smešta u prostoriju u sklopu objekta, prostorija mora ispunjavati uslove građenja iz važećih zakonskih propisa pre svega "Pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu elektroenergetskih postrojenja i uređaja od požara" ("Sl.list SFRJ" br. 74/90)

Kod izbora lokacije TS voditi računa o sledećem:

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

Javna rasveta koje je već izvedena zadržava se u ulicama koje nisu predviđene za korekciju regulacije, dok se u korigovanim i novoplaniranim ulicama javna rasveta planira postavljanjem novih kandelabera istog ili sličnog tipa kao postojeći. U planiranoj Sušačkoj ulici kandelabere postavljati na stranu ulice suprotnu od kanala Tapša, u skladu sa Uslovima Zavoda za zaštitu prirode iz Novog Sada. Napajanje kandelaber svetiljki rešiti putem niskonaponskog podzemnog kabela, a svetiljki na stubovima nadzemno. Za rasvetna tela koristiti odgovarajuće svetiljke kako bi se dobio potreban nivo osvetljenosti saobraćajnica, vodeći računa o energetskoj efikasnosti i zaštiti životne sredine. Izgradnja javne rasvete u svim svojim vidovima će pratiti sveukupnu planiranu izgradnju objekata.

### ***Gasovodna mreža***

Na predmetnom prostoru obuhvaćenom Planom, postoji delimično izgrađena distributivna gasna mreža (DGM) od polietilena PE 80 različitih dimenzija radnog pritiska 2,5 bar sa dovoljnim kapacitetom prirodnog gasa za snabdevanje svih potencijalnih potrošača prirodnog gasa na predmetnom prostoru

Toplifikacija objekata na predmetnom kompleksu planirana je priključenjem na postojeću ili novu gasovodnu mrežu koja će se izgraditi u planiranim ulicama u onim delovima gde bude postojao interes za priključenje objekata, i povezati sa postojećom gasovodnom mrežom.

Sve postojeće i buduće objekte je moguće priključiti na već izgrađenu DGM uz prethodno pribavljenu Saglasnost za priključenje i Odobrenje za priključenje za svaki objekat pojedinačno izdato od strane ovlaštenog distributera prirodnog gasa.

Prilikom realizacije korekcije regulacije ulica odnosno širenja kolovoza i trotoara, kao i prilikom izgradnje saobraćajne infrastrukture (kolovoz, trotoar, biciklistička staza), potrebno je uzeti u obzir položaj distributivne gasne mreže, i u slučaju potrebe izvršiti izmeštanje ili zaštitu iste.

Potrebno je takođe obratiti pažnju kod podizanja drvoreda u prostoru za zelenilo, na propisnu udaljenost drveća i drugog rastinja na zemljištu iznad i pored DGM-a u skladu sa zakonskim odredbama.

Deo trase glavnog distributivnog gasovoda Ø250mm koji iz MRS-“Palić” snabdeva celo naselje Palić prirodnim gasom se nalazi van obuhvata ovog plana (pomenuti prostor je obrađen PDR-om za deo prostora “Banje Palić” – “Službeni list opštine Subotica” br. 07/07 i 24/10) potrebno je izmestiti, odnosno izgraditi novi duž postojeće i planirane gradske saobraćajnice I reda kako je prikazano na grafičkom prilogu 5.6. u sklopu ovog elaborata.

Za potrebe izrade Plana detaljne regulacije pribavljeni su:

- Prethodni uslovi i mišljenje za itadu PRD-a za proširenje kompleksa zoološkog vrta na Paliću od strane **JKP “SUBOTICAGAS” Subotica, Jovana Mikića 58**, izdati pod brojem **335-1/11**. od dana 19.08.2011. godine.

- Odgovor na zahtev za izdavanje prethodnih uslova i mišljenja na koncept Plana detaljne regulacije za proširenje kompleksa zoološkog vrta na Paliću od strane **JKP "SUBOTIČKA TOPLANA" Subotica, Segedinski put 22**, izdati pod brojem **442-1/11** od 16.08.2011. godine

### **Telekomunikaciona i KDS mreža**

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

- kablovske TK kanalizacije sa cevima 2xØ40mm duž Horgošskog puta (Subotica-Palić)
- optičkih TK kablova (međunarodnog ranga) duž Horgošskog puta (Subotica-Palić) u cevima 2xØ40mm
- koaksijalnog kabla duž Horgošskog puta
- podzemnih kablova mesne TK mreže Palić

Na prostor obuhvata Plana ne postoji izgrađena telekomunikaciona KDS infrastruktura, ali ona postoji u neposrednoj blizini, i to u vidu podzemnih koaksijalnih kablova i rovu i razvodnih ormara za spoljnu montažu u kojima je smeštena KDS oprema.

Da bi se omogućilo priključenje planiranih objekata na predmetnom prostoru na javnu TK mrežu, potrebno je na predmetnom prostoru izgraditi TK kablovsku kanalizaciju u delu u kojem je ona neizgrađena i povezivati je sa postojećom TK infrastrukturom. Takođe, postojeća TK kablovska kanalizacija će se prema novonastalim zahtevima za priključenje objekata na javnu telekomunikacionu mrežu po potrebi rekonstruisati i proširiti.

TK vodovi će se polagati od najbliže postojeće slobodne koncentracije-rezerve u kablovima telekomunikacione mreže Palića do svih novoplaniranih objekata na predmetnom prostoru delom u postojećoj a delom i u novoizgrađenoj kablovskoj kanalizaciji. Priključak svih objekata na TK mrežu planirati podzemnim putem. Takođe, ukoliko se ukaže potreba – s obzirom na namenu prostora, na predmetnom prostoru predvideti odgovarajući broj tf. govornica samostojećeg tipa ili postavljenih na zid.

Potrebno je predvideti i prostor za potrebe izgradnje budućih baznih stanica mobilne telefonije, uličnih kabineta i ostalih TK objekata, kao i za izgradnju privodnih optičkih kablova do istih.

Potrebno je prilikom planiranja saobraćajnica u okviru kompleksa obuhvaćenog Planom obostrano, gde god je to moguće, predvideti koridore za polaganje TK kablova, kao i polaganje odgovarajućih cevi za naknadno provlačenje TK kablova, odnosno za izgradnju TK infrastrukture za priključenje postojećih i planiranih objekata na telekomunikacionu mrežu. Tip kablova koji će se polagati do krajnjeg korisnika će biti naknadno definisan, a planirano je da se korisnicima omoguće širokopolasni servisi bazirani na IP tehnologiji, pa će s obzirom na to postojati i potreba za proširenje postojeće TK mreže u narednom periodu.

Planiranu TK mrežu (kao i postojeću ako je izvedena nadzemno) u potpunosti kablirati.

Kablove odnosno cevi polagati u zelenom pojasu između saobraćajnica i pešačkih staza. Za povezivanje infrastrukturnih koridora sa jedne i druge strane ulice postaviti odgovarajući broj zaštitnih cevi kao poprečnu vezu-povez dva infrastrukturna koridora.

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

Prilikom izgradnje planiranih sadržaja predviđenih ovim Planom potrebno je ispoštovati uslove gradnje u odnosu na postojeće telekomunikacione objekte, poštujući sve tehničke uslove i normative u niskogradnji vezane za izgradnju i rekonstrukciju telekomunikacione mreže i istovremeno obezbediti uslove za izgradnju svih novoplaniranih TK objekata. Shodno tome, potrebno je predvideti i prostor za potrebe izgradnje budućih baznih stanica mobilne telefonije, kao i za izgradnju privodnih optičkih kablova do istih. Kao privremeno rešenje za povezivanje

postojećih i novih baznih stanica mobilne telefonije na TK mrežu, potrebno je predvideti RR koridore koji zahtevaju optičku vidljivost među baznim stanicama koje su na taj način povezane, dok bi povezivanje optičkim kablovima predstavljalo trajno i konačno rešenje. Sve ove uslove potrebno je obezbediti za sve operatere mobilne telefonije u Srbiji.

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

Naročito obratiti pažnju na optičke kablove međunarodnog ranga duž Horgošskog puta.

Za potrebe izrade Plana detaljne regulacije pribavljeni su 22.09.2011. godine od **Telekoma Srbije, Direkcija za tehniku, Izvršne jedinice Subotica, Subotica, Prvomajska 2-4** Prethodni uslovi i mišljenje za izradu koncepta Plana detaljne regulacije za proširenje kompleksa zoološkog vrta na Paliću pod brojem **5383-250159/2 JB**.

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

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

Za potrebe izrade Plana detaljne regulacije pribavljeni su 13.08.2012. godine od **JP PTT saobraćaja "Srbija" RJ "Kablovskodistributivni sistem – KDS", Beograd, Katićeva 14-18** Prethodni uslovi i mišljenje na koncept Plana detaljne regulacije za proširenje kompleksa zoološkog vrta na Paliću pod brojem **2011-103024/2**.

### **3.7.2. Vodovodna i kanalizaciona mreža**

Planom detaljne regulacije utvrđen je prostor koji nema izgrađenu potrebnu hidrotehničku infrastrukturu. Jednim delom obuhvata Plana duž puta M-22.1. proteže se trasa vodovoda Ø200 do benzinske stanice, koja prelazi put M-22.1. i nastavlja u Cresku ulicu. Razvojem vodosnabdevanja grada će se omogućiti povez Palića i Subotice magistralnom vodovodnom mrežom. U tom cilju je već započeta izrada investiciono-tehničke dokumentacije za izgradnju magistralne vodovodne mreže-poveza od Subotice do Palića (deonica od Velikog Radanovca do postojećeg vodovoda u blizini Vodotornja), duž južne strane puta M-22.1, kao i vodovodne mreže od postojećeg cevovoda u Creskoj ulici do Brestovačke ulice, duž severne strane puta M-22.1. Povez i proširenje Vodozahvata II daje mogućnost snabdevanja i ove teritorije naselja prerađenom pijaćom vodom. Time će istovremeno biti omogućeno vodosnabdevanje kao i zaštita od požara.

Za odvođenje atmosferske vode razrađeno je "Idejno rešenje atmosferske kanalizacije za Banju Palić" E-647/07 od juna 2007.god koja je rađena na osnovu Plana detaljne regulacije za deo prostora "Banje Palić" na Paliću U-275-2004 i na osnovu Generalnog Plana Subotica Palić do 2020. god. kojim je predviđeno proširenje turističkog dela Palića. Recipijent su jezero Palić, odušni kanal i kanal "Tapša". Takođe je izrađen projekat "Idejno rešenje kanalizacije upotrebljenih voda Banja Palić" (E-650/07) od juna 2007.god., kao i "Glavni projekat kanalizacije južnog dela banjškog kompleksa u turističkoj zoni na Paliću" (E-682/07) iz decembra 2007.god. U toku je izrada Projekta potisnog cevovoda za upotrebljene vode – povez Palić-Subotica, sa ulivom u kolektor VII u Subotici, ali ni jedno od ovih rešenja ne obuhvata do detalja predmetnu lokaciju, samo daje mogućnost prihvatanja vode. Predviđena je kanalizaciona mreža separatnog sistema izgradnje. Interna kanalizacija kompleksa ZOO vrta je separatnog sistema i rešava se posebno za uslovno čiste atmosferske vode, posebno za sanitarno-fekalne otpadne vode i posebno za osočne otpadne vode.

Unutar granica obuhvata Plana nalazi se kanal "Tapša", na deonici od željezničke pruge Subotica-Horgoš do puta M-22.1. Kanal "Tapša" prihvata površinske vode sa poljoprivrednog zemljišta, voćnjaka i vinograda, koji se nalaze severno od puta M-22.1. i u okolini Velikog Radanovca i Palića. Kanal "Tapša" ima veoma važnu ulogu u odbrani od unutrašnjih voda. Kanal se uliva u Palićko jezero. Na mestu propusta PT 1 km 0+413 prema PDR predviđeno je zacevljenje kanala u dužini od oko 150-160 m. PT 1 nije takvih tehničkih karakteristika da može podneti opterećenje teških vozila, a nizvodni uslovi kanala ne dozvoljavaju dublje ukopavanje cevi. Za prelaz teretnih vozila preko 3t nosivosti, prečnik cevi treba da je min Ø700 mm, može biti bilo kog oblika ali sa istom proticajnom površinom kao što je kružni presek. Poprečni profil mora biti prohodan za čoveka, radi mogućnosti ulaska u cevovod i njegovog čišćenja.

Delom predmetne teritorije je izgrađena deonica Odušnog kanala, koji se pruža od UPOV-a do Ludoškog jezera. Na ovom prostoru Odušni kanal je otvoreni, zemljani trapezasti kanal. Zbog potrebe prolaza planirane saobraćajnice II reda (sa planiranim nadvožnjakom) preko dela Odušnog kanala potrebno je izvršiti zacevljenje dela kanala u dužini od cca 40,0 m.

### **3.8. STEPEN KOMUNALNE OPREMLJENOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA KOJI JE POTREBAN ZA IZDAVANJE LOKACIJSKE I GRAĐEVINSKE DOZVOLE**

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

### **3.9. OPŠTI REGULACIONI I NIVELACIONI USLOVI ZA UREĐENJE ULICA I JAVNIH POVRŠINA**

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

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

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

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

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

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

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

Koordinate temena osovina saobraćajnica:

T1	403112.18	107381.86	T6	403212.07	107240.08
T2	403126.62	107345.58	T7	403209.71	107219.17
T3	403173.58	107227.59	T8	403348.58	107071.35
T4	403222.98	106906.13	T9	403451.78	106512.59
T5	403278.34	106485.41			

### 3.10. USLOVI ZAŠTITE PROSTORA

#### 3.10.1. Opšti i posebni uslovi i mere zaštite kulturnog nasleđa

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

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

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

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

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

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

- **Zakona o zaštiti životne sredine** („Službeni glasnik RS” br. 135/04, 86/09),
- **Zakona o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu** („Sl. glasnik RS” br. 135/04),
- **Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu** („Sl. glasnik RS” br. 135/04, 36/09),
- **Pravilnika o dozvoljenom nivou buke u životnoj sredini** („Sl. glasnik RS” br. 54/92) i drugih važećih propisa u ovoj oblasti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.10.3. Uslovi za zaštitu od požara, elementarnih nepogoda, tehničko-tehnoloških nesreća i ratnih dejstava**

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

- **Zakona o zaštiti od požara** („Službeni glasnik RS” 111/2009).
- **Zakona o odbrani** („Službeni glasnik RS” br. 116/07, 88/09-dr. zakon i 104/2009-dr. zakon,) i drugih važećih propisa i normativa vezanih za ove oblasti.
- **Zakon o vanrednim situacijama** („Službeni glasnik RS” br. 111/2009)
- **Pravilnika o tehničkim normativima za spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara** („Službeni list SFRJ” br. 39/91)
- **Pravilnika za elektroinstalacije niskog napona** („Službeni list SRJ” br. 28/95)
- **Pravilnika o zaštiti objekata od atmosferskih pražnjenja** („Službeni list SRJ” br. 11/96)
- **Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekta visokogradnje u seizmičkim područjima** („Službeni list SFRJ” broj 31/81, 49/83, 21/88 i 52/90).

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



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

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

**Posebni uslovi zaštite životne sredine** proizilaze iz činjenice da se prostor obuhvaćen Planom nalazi unutar zaštitne zone **Parka prirode Palić** koji je **proglašen za značajno prirodno dobro i svrstan u III kategoriju zaštite** ("Službeni list opštine Subotica" broj 8/96, 43/02 i 16/03). Za potrebe izrade Plana pribavljeni su Uslovi za zaštitu prirode (Rešenje br:03-1375/2 od 31.12.2012.god.) izdati od nadležnog Pokrajinskog zavoda za zaštitu prirode iz Novog Sada, a paralelno sa Planom je izrađena Strateška procena uticaja na životnu sredinu koja predstavlja sastavni deo Plana.

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

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

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

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

#### **3.10.4. Uslovi za evakuaciju otpada**

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

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

Gabariti kamiona za pražnjenje kontejnera su: dužina oko 10 m, širina oko 2,55 m i visina oko 4.0 m, a dimenzije prostora koji zauzima jedan kontejner iznose 1x1,5 m. Kontejneri se raspoređuju po potrebi korisnika pošto su u pitsnju poslovni objekti. Minimalno rastojanje između dva kontejnerska mesta je 50 m.

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

Kontejnerska mesta koja sada postoje se zadržavaju na istim lokacijama i sa istim brojem kontejnera. U cilju zaštite od pogleda kontejnersko mesto može se ograditi zimzelenim drvećem, šibljem ili ogradom, visine do 1,8 m.

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

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

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

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

### **3.12. USLOVI I MERE ZA SPROVOĐENJE PLANA DETALJNE REGULACIJE SA LOKACIJAMA PROPISANIM ZA DALJU PLANSKU RAZRADU**

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

- izrada, izdavanje Lokacijske dozvole za potrebe izgradnje na postojećim parcelama koji ispunjavaju uslove za građevinsku parcelu prema odredbama Plana.
- izuzimanje planiranog građevinskog zemljišta za javnu namenu iz poseda korisnika tog zemljišta i njegovo određivanje za građevinsko zemljište u javnoj nameni.
- izrada projektno-tehničke dokumentacije za objekte saobraćajne i komunalne infrastrukture u cilju uređenja i opremanja javnih površina - ulica prema utvrđenoj dinamici realizacije prostornog rešenja.
- izrada projektno- tehničke dokumentacije za objekte namena utvrđenih Planom koji se grade na građevinskom zemljištu za ostale namene.
- pribavljanje urbanističkih i drugih saglasnosti na projektnu dokumentaciju.
- pribavljanje građevinske dozvole i prijava radova.

### **3.13. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE**

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

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

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

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

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

Energetska efikasnost izgradnje objekata obuhvata sledeće mere:

- realizacija pasivnih solarnih mera, kao što su: maksimalno korišćenje sunčeve energije za zagrevanje objekta (orijentacija zgrade prema južnoj, odnosno istočnoj strani sveta), zaštita od sunca, prirodna ventilacija i sl;
- omotač zgrade (toplotna izolacija zidova, krovova i podnih površina); zamena ili sanacija prozora (vazдушna zaptivnost, nepropustljivost i druge mere);
- sistem grejanja i pripreme sanitarne tople vode (zamena i modernizacija kotlova i gorionika, prelazak sa prljavih goriva na prirodni gas, regulacija temperature, ugradnja termostatskih ventila, delitelja i merača toplote i druge mere);
- unutrašnja klima, koja utiče na energetske potrebe, tj. sistem za klimatizaciju, (kombinacija svih komponenti potrebnih za obradu vazduha, u kojoj se temperatura reguliše ili se može sniziti, moguće u kombinaciji sa regulacijom protoka vazduha, vlažnosti i čistoće vazduha);
- unutrašnje osvetljenje (zamena sijalica i svetiljki radi obezbeđenja potrebnog kvaliteta osvetljenosti).

Mere za dalje poboljšavanje energetske karakteristika zgrade ne smeju da budu u suprotnosti sa drugim suštinskim zahtevima, kao što su pristupačnost, racionalnost i nameravano korišćenje zgrade.

### **3.14. ELEMENTI ZA PARCELACIJU NOVIH JAVNIH POVRŠINA**

RAZGRANIČENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA sa geodetskim elementima za obeležavanje parcela (koordinatama prelomnih tačaka) namenjenog za javne površine izvršeno je utvrđivanjem granica koje određuju regulacione linije ulica i javnih površina definisane na grafičkom prilogu br. 5.4. „Planirano saobraćajno rešenje - regulacioni i nivelacioni plan sa planom uređenja zelenih površina“.

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

R1	403143.555	107350.281	R7	403296.111	106467.848
R2	403150.699	107358.607	R8	403237.723	107230.139
R3	403154.061	107236.658	R9	403260.019	107227.581
R4	403189.532	107218.550	R10	403262.668	107243.360
R5	403309.536	106500.453	R11	403251.301	107345.605
R6	403304.597	106479.433	R12	403323.994	107063.409

### **3.15. PRAVILA PARCELACIJE, PREPARCELACIJE I ISPRAVKE GRANICA PARCELA**

#### **❖ OPŠTA PRAVILA PARCELACIJE**

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

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

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

Građevinska parcela treba da ima oblik pravouganika ili trapeza. Izuzetno za gradnju se mogu koristiti i parcele nepravilnog oblika koje nemaju međusobno upravne granice, u kom slučaju se izgradnja objekta (objekata) na parceli prilagođava obliku parcele u skladu sa uslovima određene zone.

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

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

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

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

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

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

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

Planirani elementi regulacije prikazani su na grafičkom prilogu broj 5.4.

**NOVOFORMIRANE GRAĐEVINSKE PARCELE ULICA** utvrđene su na sledeći način:

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

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

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

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

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

#### ❖ **PLANIRANE POVRŠINE JAVNE NAMENE**

Za površine javne namene, pored koridora saobraćajnica i železnice, predviđeni su: zone zaštitnog zelenila (uz kanal Tapša i uz koridor železnice), otvoreni kanali (Tapša i odušni) i zona Zoološkog vrta (površina namenjena proširenju kompleksa Zoološkog vrta).

## IV PRAVILA GRAĐENJA

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

### 4.1. URBANISTIČKI POKAZATELJI I PRAVILA GRAĐENJA PO ZONAMA

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

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

- ZONA JAVNIH OBJEKATA I POVRŠINE OD OPŠTEG JAVNOG INTERESA
- ZONA TURISTIČKO SPORTSKO-REKREACIONOG KARAKTERA

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

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

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

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

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

Na parcelama koje su obuhvaćene Planom zbog izgradnje nadvožnjaka važe pravila građenja i uređenja iz Generalnog plana Subotica- Palić do 2020.god. („Službeni list opštine Subotica» broj 16/2006, 17/2006 ispr. i 28/2006) , odnosno Prostornog plana grada Subotice („Službeni list grada Subotice 16/12).

#### 4.1.1. ZONA TURISTIČKO SPORTSKO- REKREACIONOG KARAKTERA

Zona TURISTIČKO – SPORTSKO-REKREACIONOG karaktera obuhvata urbanistički blok: A1 površine 2.72 ha ili 21.7 % površine obuhvaćene PDR-om.

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

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

Minimalna veličina parcele za izgradnju poslovnih, poslovno-stambenih i stambenih objekata u ovoj zoni je 800 m<sup>2</sup>, dok se maksimalna veličina parcele ne uslovljava.

Minimalna širina uličnog fronta za slobodnostojeće objekte je 20m.

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

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

## II) Vrsta i namena objekata

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

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

U sklopu zone uz stambene objekte nije dozvoljena izgradnja objekata u funkciji stočarstva (staje, svinjci, kokošinjci i sl.), kao ni u funkcij poljoprivrede (senici, čardaci, magacini za poljoprivredne mašine i sl.).

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

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

**Vrsta objekata s obzirom na način izgradnje** na građevinskoj parceli u zoni namenjenoj TURISTIČKO SPORTSKO-REKREACIONIM sadržajima je:

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

U okviru zone TURISTIČKO SPORTSKO-REKREACIONOG karaktera, u zavisnosti od veličine parcele, dozvoljeno je građenje sledećih objekata:

- POSLOVNI objekat
- Objekti SPORTA I REKREACIJE
- POSLOVNO-STAMBENI objekat
- STAMBENI objekat
- DRUGI objekti na parceli - u sklopu planiranih kompleksa kao samostalni drugi objekti mogu se graditi nadstrešnice za roštilj, nadstrešnice za bazen, natkrivene terase (senice), svlačionice uz sportske objekte i sl., kao i prateći i pomoćni sadržaji (garaže, ostave za baštenski alat i sl.). Površina drugih objekata na parceli se uračunava u indeks zauzetosti ili izgrađenosti.

## III) Položaj objekata na parceli i najmanja međusobna udaljenost objekata

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

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

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

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

#### IV) Dozvoljeni indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti građevinske parcele

Za zonu TURISTIČKO SPORTSKO-REKREACIONOG karaktera se utvrđuju sledeći urbanistički parametri:

URBANISTIČKI PARAMETRI	ZONA TURISTIČKO SPORTSKO-REKREACIONA
INDEKS ZAUZETOSTI	max. 30 %

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

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

#### V) Dozvoljena spratnost i visina objekata

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## **VI) Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli**

U okviru poslovnih kompleksa, dozvoljena je izgradnja poslovno-stambenog objekta, (jedan stan za potrebe vlasnika), s tim da stambeni prostor mora da bude izvođen istovremeno ili nakon izgradnje poslovnih sadržaja i njegova površina ne može da zauzima više od 30% izgrađene (razvijene) površine objekta.

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

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

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

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

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

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

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

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

## **VII) Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila**

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

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

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

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

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

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

Za ugostiteljske objekte koji podležu obavezi kategorizacije obezbediti uslove iz Pravilnika o standardima za kategorizaciju ugostiteljskih objekata za smeštaj („Sl.glasnik RS“, br. 41/10 i 103/10), a za one koji ne podležu obaveznoj kategorizaciji obezbediti uslov - jedno parking ili garažno mesto za 70,00 m<sup>2</sup> korisnog prostora. Za objekte namenjene javnom korišćenju (iz oblasti obrazovanja, zdravlja, socijalne zaštite ...) obezbediti uslove u skladu sa uslovima definisanim GP-om ili važećim pravilnicima i normativima za tu vrstu objekata.

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

## 4.2. USLOVI ZA ZAŠTITU SUSEDNIH OBJEKATA

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

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

- **stope temelja i zidovi podzemnih etaža** maksimalno 0,15 m do dubine od 2,6 m ispod površine trotoara, a ispod te dubine do 0,5 m.
- **šahтови podrumskih prostorija** do nivoa kote trotoara do 1,0 m, uz uslov minimalne širine trotoara 2,0 m.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **4.4.1. Opšti uslovi za izgradnju objekata**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Izgrađene saobraćajne površine, pristupne pešačke staze objektima na parceli, rampe garaža u prizemlju i pomoćnih i radnih prostorija kojima se savladava visinska razlika iznad kote terena, kolske pristupne puteve dvorištu i manipulativne dvorišne platoe, treba izvesti sa padom orijentisano prema ulici, eventualno delom prema zelenim površinama na parceli (vrt, bašta i sl.). U slučaju izgradnje garaže u suterenu objekta, pad rampe za pristup garaži orijentisan je prema objektu, a odvođenje površinskih voda rešava se drenažom ili na drugi pogodan način.

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

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

#### **4.4.2. Uslovi za arhitektonsko i estetsko oblikovanje elemenata objekata**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.5. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

##### 4.5.1. Elektroenergetske, gasne i TK instalacije

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

##### 4.5.2. Vodovod i kanalizacija

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.6. POSEBNA PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA

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

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

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

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

Vršenje radova na izradi istražnih bušotina nafte i gasa dozvoljeno je, uz prethodno pribavljenu saglasnost vlasnika ili korisnika parcele i nadležnog Ministarstva uz predhodnu izradu Studije o proceni uticaja na životnu sredinu i pribavljen Akt o urbanističkim uslovima.

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

## **4.7. PRAVILA ZA IZGRADNJU POVRŠINA JAVNE NAMENE- ULICA**

### **4.7.1. Pravila za izgradnju saobraćajne mreže**

- Kolovoz na Horgoškom putu (državni put II reda br. 102) raspolaže sa dve kolovozne trake i sa razdelnom trakom, kolovozne trake imaju po dve saobraćajne trake i trake za leva skretanja u zoni raskrsnice kod okvirne stacionaže km 23+171(T1). Dogradnju kolovoza potrbno je planirati od istovetnih materijala i sa istom kolovoznom konstrukcijom kao i postojeći kolovoz. Na državnom putu se planira izgradnja trotoara sa južne strane ulice širine 1,5 m i biciklističke staze za dvosmerni saobraćaj u širini 2,2 m. Svi elementi dogradnje kolovoza i izgradnje trotoara i biciklističkih staza moraju da zadovolje Pravilnik o uslovima koje sa aspekta bezbednosti saobraćaja moraju da ispunjavaju putni objekti i drugi elementi javnog puta („Službeni glasnik RS“, br. 50/2011)
- Izgradnju kolovoza gradske saobraćajnice I reda graditi sa savremenim zastorom u širini od 7,0 m, s tim da je dozvoljena faznost u izgradnji. Kolovoznu konstrukciju dimenzionisati za srednje saobraćajno opterećenje. Poprečni nagibi kolovoza treba da budu jednostrani u skladu sa terenskim uslovima. Nove kolovoze u visinskom smislu prilagoditi nivelacionom rešenju koje je dato u ovom planu i uslovima na terenu.+
- Izgradnja nadvožnjaka iznad železničke pruge treba da je usaglašena sa posebnim uslovima železnice u momentu izgradnje nadvožnjaka radi omogućavanja nesmetane rekonstrukcije i dogradnje predmetnog pružnog pravca.
- Izgradnja prelaza preko otvorenih kanala treba da su u saglasnosti sa uslovima zaštite prirode kao i sa uslovima bezbednosti saobraćaja na putevima.
- Trotoare u ulicama izgraditi korišćenjem savremenih materijala, a u mestima većeg stepena atraktivnosti od estetski oblikovanog popločanja. Poprečni nagib trotoara mora da bude jednostrani i to u smeru od regulacione linije prema kolovozu. Trotoare projektovati i graditi tako da su prilagođeni kretanju invalidnih lica.
- Odvod atmosferskih voda sa svih saobraćajnih površina rešiti sa odvodno-upojnim rigolama.
- Sve putne objekte projektovati i graditi u skladu sa Pravilnikom o uslovima koje sa aspekta bezbednosti saobraćaja moraju da ispunjavaju putni objekti i drugi elementi javnog puta („Službeni glasnik RS“, br. 50/2011).
- Svi elementi saobraćajnica dati su u grafičkom prilogu. Prilikom projektovanja i gradnje moguće su izmene u cilju poboljšanja tehničkog rešenja.
- Nivelaciono rešenje planiranih kolovoza dato je u grafičkom prilogu, one su orijentacionog karaktera i moguće su izmene u cilju poboljšanja tehničkog rešenja.

#### **4.7.2. Pravila za izgradnju i uređenje javnih zelenih površina**

- Pri uređenju novih zelenih površina u sklopu kompleksa neophodno je izraditi Urbanističke uslove, na osnovu kojih se izdaje lokacijska dozvola i dalje izrađuju izvođački elaborati, putem odgovarajuće stručne radne organizacije.
- Prisutne zelene površine potrebno je dopunjavati i obnavljati. Započete drvorede nastavljati istim sadnim materijalom, ili vrstama koje se uklapaju i mogu se usaglasiti sa postojećim.
- Formirati homogen sistem zelenila.
- Podizati nove zelene površine po određenim principima i u planiranim odnosima prema nameni a u skladu sa Odlukom o javnim zelenim površinama („Službeni list opštine Subotica" broj 16/96).
- Voditi računa o održavanju, očuvanju i saniranju postojećih zelenih površina.
- Ulično zelenilo dopunjavati i po mogućnosti zaštititi sa zaštitnikom oko stabla, a gde je moguće uklopiti i nisko rastinje.
- Blokovsko zelenilo formirati uz utvrđenje zakonskog minimuma u pogledu prostora po jednom članu domaćinstva.
- Pri uređenju zelenog pojasa unutar blokova treba obezbediti parkovske klupe, korpe za otpadke i osvetljenje, kao i baštenske hidrante i druge rekvizite po potrebi.
- Za dečija igrališta se izrađuju posebni projekti, odnosno u sklopu projekta sa planovima ozelenjavanja.
- Prilikom ozelenjavanja dečijih ustanova voditi računa o sadnom materijalu, u smislu izbora koji je bezbedan za decu.
- Sav sadni materijal treba da je kvalitetan, da ima odgovarajuću starost i da je prilagođen uslovima..

#### **4.8. PRAVILA ZA IZGRADNJU MREŽE I OBJEKATA JAVNE INRASTRUKTURE**

##### **4.8.1. Pravila za izgradnju elektroenergetske, gasne i TK mreže**

###### **Elektroenergetska mreža**

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

Elektroenergetsku mrežu realizovati prema sledećim uslovima:

Trafostanice graditi kao montažno betonske za rad na 20 kV naponskom nivou.

Elektroenergetsku mrežu na oba naponska nivoa kablirati.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pri paralelnom vođenju energetskih i telekomunikacionih kablova najmanje rastojanje mora biti 0,50 m za kablove napona do 35 kV odnosno 1,0 m za kablove napona preko 35 kV. Ugao ukrštanja treba da bude 90°.

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

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

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

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

Svetiljke za javno osvetljenje postaviti na kandelaberske stubove odgovarajuće visine.

Za rasvetna tela koristiti odgovarajuće svetiljke kako bi se dobio odgovarajući nivo osvetljenosti saobraćajnica, vodeći računa o energetskej efikasnosti.

Napajanje novoplaniranih kandelaber svetiljki javne rasvete rešiti putem niskonaponskih podzemnih kablova. Elektroenergetsku mrežu polagati najmanje 1,0 m od temelja objekata i od saobraćajnica.

Pri ukrštanju sa saobraćajnicom kabel mora biti postavljen u zaštitnu cev a ugao ukrštanja treba da bude oko 90°.

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

### **Gasovodna mreža**

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

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

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

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



Minimalna dozvoljena rastojanja	ukrštanje	paralelno vođenje
- drugi gasovod	0,2m	0,4m
- vodovod, kanalizacija	0,2m	0,4m
- nisko i visoko naponski elektro kablovi	0,3m	0,6m
- telefonski kablovi	0,3m	0,5m
- tehnološka kanalizacija	0,2m	0,4m
- betonski šahtovi i kanali	0,2m	0,4m
- željeznička pruga i industrijski kolosek	1,8m	8,0m
- visoko zelenilo	-	1,5m
- temelj građevinski objekata	-	1,0m
- lokalni putevi i ulice	1,0m	0,5m
- državni putevi I reda	1,35m	3,0m
- benzinske pumpe	-	5,0m

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

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

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

- prolaz ispod državnih puteva I reda izvodi se isključivo mehaničkim podbušivanjem ispod trupa puta, upravno na put, u propisanoj zaštitnoj cevi na dubini od najmanje 1,35 m;
- prolaz ispod puteva i ulica se izvodi u zaštitnoj čeličnoj cevi uz mehaničko podbušivanje na dubini od 1,0 m;
- prolaz ispod kućne saobraćajnice se radi raskopavanjem ili podbušivanjem, u skladu sa dubinom rova;
- prolazi ispod ostalih kanala i rigola izvode se u zaštitnim cevima ili bez njih, raskopavanjem ili podbušivanjem na dubinu 1,0 m do 2,0 m u zavisnosti od mogućnosti na terenu.

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

#### Gasni priključak

Gasni priključak je deo distributivnog gasovoda koji spaja uličnu mrežu sa unutrašnjom gasnom instalacijom. Gasne priključke izvoditi prema sledećim uslovima:

- trasa cevovoda se vodi najkraćim putem i mora ostati trajno pristupačna
- cevovod mora biti bezbedan od oštećenja
- cevovod polagati na dubinu ukopavanja od 0,6 m do 1,0 m a izuzetno na min 0,5 m odnosno maksimum 2,0 m
- najmanje rastojanje cevovoda od svih ukopanih instalacija mora biti 0,2 m
- položaj i dubina ukopavanja kućnog gasnog priključka mora biti geodetski snimljen
- početak priključka trajno označiti natpisnom pločicom
- cevovod se kroz šupljine ili delove zgrade (terase, stepeništa) polaže u zaštitnu cev
- pri uvođenju u zgradu prostorija mora biti suva i pristupačna, a cevovod mora biti pristupačan i zaštićen od mehaničkih oštećenja
- ukopani i nadzemni delovi priključka od čeličnih cevi moraju se zaštititi od korozije bilo omotačima, premazima, katodno, galvanizacijom i dr.

- gasni priključak završava na pristupačnom mestu glavnim zapornim cevnom zatvaračem, koji može da se ugradi neposredno po ulasku u zgradu ili van nje
  - položaj glavnog zapornog cevnog zatvarača se označava
- pri prvom puštanju gasa u gasni priključak potrebno je obezbediti potpuno odvođenje mešavine gasa i vazduha u atmosferu

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

#### **Telekomunikaciona mreža**

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

Celokupnu TK mrežu graditi na osnovu glavnih projekata u skladu sa važećim zakonskim propisima. TK mreža će se u potpunosti graditi podzemno.

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

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

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

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

Pri paralelnom vođenju energetskih i telekomunikacionih kablova najmanje rastojanje mora biti 0,50 m za kablove napona do 20 kV odnosno 1,0 m za kablove napona preko 20kV. Ugao ukrštanja treba da bude 90°.

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

Za trase KDS koristiti planirane trase TK vodova.

#### **4.8.2. Pravila za izgradnju vodovodne i kanalizacione mreže**

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

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

Predvideti izgradnju vodovodne mreže prstenastog sistema koja će se koristiti kako za sanitarne tako i za protivpožarne potrebe.

Odvođenje upotrebljenih voda iz postojećih i planiranih objekata na predmetnom prostoru rešiti zatvorenom kanalizacionom mrežom i njihovim priključenjem na postojeću i predviđenu kolektorsku mrežu. Sistem kanalisanja je separatan.

Zabranjeno je upuštanje neprečišćenih ili delimično prečišćenih voda u jezero.

Kanalizaciona infrastruktura mora da pokriva prostor čitave građevinske zone. Novi objekti ne smeju biti izgrađeni ukoliko ne postoji mogućnost priključenja na kanalizacioni sistem.

Prema "Uredbi o kategorizaciji vodotoka" i "Uredbi o klasifikaciji voda" (Sl. glasnik SRS 5/68, 33/75) u slivu reke Tise, jezero Palić se svrstava u IIa klasu, pa shodno ovom sve vode koje se upuštaju u jezero moraju zadovoljiti ovaj uslov.

Odvođenje atmosferskih voda na predmetnoj lokaciji rešiti odvođenjem u postojeće i planirane atmosferske kanale.

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

## V GRAFIČKI PRILOZI

## **VI DOKUMENTACIJA**