

ГРАД СУБОТИЦА  
GRAD SUBOTICA  
SZABADKA VÁROS



**PLAN DETALJNE REGULACIJE  
ZA „VIKEND NASELJE“ NA PALIĆU  
(27-91/2010)**

S.G. Subotice na sednici  
održanoj dana 13.10. 2011. godine  
pod brojem I-00-011-54/2011  
donela je Odluku o donošenju Plana



JAVNO PREDUZEĆE  
ZAVOD ZA URBANIZAM  
GRADA SUBOTICE

Predsednik Skupštine grada Subotice  
**Slavko Parać**

Direktor

**mr Dragan Trklja dipl. pravnik**

Subotica, 2011. godine

**NARUČILAC:** „PARK PALIĆ” D.O.O. Palić

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

**UGOVOR BROJ:** 27-91/2010

**INVESTITOR:** „PARK PALIĆ” D.O.O. Palić

**VRSTA PLANA:** PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA  
„VIKEND NASELJE“ NA PALIĆU

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

**STRUČNI TIM:** STIPAN JARAMAZOVIĆ, dipl.inž.saobr.  
odgovorni urbanista  
SNEŽANA DAVIDOVIĆ, dipl.inž.građ.  
odgovorni urbanista  
BRANISLAVA KISELIČKI, dipl.inž.arh.  
ANTE STANTIĆ, el.inž.  
MILAN MARJANOV, dipl.inž.saobr.

**RADNI TIM:** GABOR POŠA, ing.geod.  
PEČ IMRE, geometar  
ZORKA TATIĆ, arh.tehničar

**SPOLJNI  
SARADNICI:** Služba za građevinarstvo

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

**S A D R Ź A J :****P O L A Z N E O S N O V E P L A N A**

<b>I</b>	<b>IZVOD IZ TEKSTUALNOG DELA USVOJENOG KONCEPTA PLANA DETALJNE REGULACIJE ZA „VIKEND NASELJE“ NA PALIĆU .....</b>	<b>06</b>
----------	---	-----------

**P L A N S K I D E O**

<b>II</b>	<b>OPŠTI DEO .....</b>	<b>09</b>
	2.1. PRAVNI I PLANSKI 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
	3.2. 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 .....	13
	3.3. PRAVILA, USLOVI I OGRANIČENJA UREĐENJA PROSTORA .....	15
	3.4. PODELA ZEMLJIŠTA OBUHVAĆENOG PLANOM NA POVRŠINE JAVNE NAMENE I POVRŠINE OSTALE NAMENE .....	16
	3.4.1. Površine javne namene .....	16
	3.4.2. Površine za ostale namene .....	16
	3.4.3. Bilans površina .....	17
	3.4.4. Urbanistički pokazatelji za celokupan prostor u granicama plana .....	18
	3.5. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA UREĐENJE I IZGRADNJU POVRŠINA JAVNE NAMENE .....	19
	3.5.1. Saobraćajne površine .....	19
	3.5.2. Javne zelene površine .....	19
	3.5.3. Zajedničke blokovske površine u blokovima B2 i B3 .....	22
	3.5.4. Obalni pojas sa „peščanom“ plažom .....	22

3.6.	URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA JAVNE NAMENE .....	22
3.6.1.	Objekti javne namene za koje je predviđeno utvrđivanje opšteg interesa .....	22
3.6.2.	Trafo stanice z sklopu građevinskih kompleksa .....	23
3.7.	URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA MREŽE JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE .....	23
3.7.1.	Elektroenergetska, toplifikaciona, gasovodna i telekomunikaciona mreža .....	23
3.7.2.	Vodovodna i kanalizaciona mreža .....	25
3.8.	STEPEN KOMUNALNE OPREMLJENOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA PO CELINAMA ILI ZONAMA KOJI JE POTREBAN ZA IZDAVANJE LOKACIJSKE I GRAĐEVINSKE DOZVOLE .....	25
3.9.	OPŠTI REGULACIONI I NIVELACIONI USLOVI ZA UREĐENJE ULICA I JAVNIH POVRŠINA .....	26
3.10.	USLOVI ZAŠTITE PROSTORA .....	27
3.10.1.	Opšti i posebni uslovi i mere zaštite kulturnog nasleđa - Ambijentalne celine od kulturno istorijskog ili urbanističkog značaja .....	27
3.10.2.	Opšti i posebni uslovi i mere zaštite životne sredine i života i zdravlja ljudi .....	28
3.10.3.	Uslovi za zaštitu od požara, elementarnih nepogoda , tehničko – tehnoloških nesreća i ratnih dejstava .....	29
3.10.4.	Uslovi za evakuaciju otpada .....	30
3.11.	POSEBNI USLOVI KOJIMA SE POVRŠINE I OBJEKTI JAVNE NAMENE ČINE PRISTUPAČNIM OSOBAMA SA INVALIDITETOM U SKLADU SA STANDRADIMA PRISTUPAČNOSTI .....	31
3.12.	USLOVI I MERE ZA SPROVOĐENJE PLANA DETALJNE REGULACIJE SA LOKACIJAMA PROPISANIM ZA DALJU PLANSKU RAZRADU .....	31
3.13.	MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE .....	32
3.14.	ELEMENTI ZA PARCELACIJU NOVIH JAVNIH POVRŠINA .....	33
3.15.	PRAVILA PARCELACIJE, PREPARCELACIJE I ISPRAVKE GRANICA PARCELA .....	39
<b>IV</b>	<b>PRAVILA GRAĐENJA .....</b>	<b>42</b>
4.1.	URBANISTIČKI USLOVI I PRAVILA GRAĐENJA PO ZONAMA .....	42
4.1.1.	Zona kuća za odmor bez okućnice .....	42
4.1.2.	Zona kuća za odmor sa okućnicom .....	44
4.1.3.	Zona turističko-ugostiteljskih sadržaja .....	47
4.1.4.	Zona komercijalnih i turističkih sadržaja .....	50
4.2.	USLOVI ZA ZAŠTITU SUSEDNIH OBJEKATA .....	52

4.3.	USLOVI ZA OBNOVU I REKONSTRUKCIJU POSTOJEĆIH OBJEKATA I PRAVILA ZA OBJEKTE KOJI SU PLANIRANI ZA RUŠENJE .....	52
4.3.1.	Zona kuća za odmor bez okućnice .....	53
4.3.2.	Zona kuća za odmor sa okućnicom .....	53
4.3.3.	Zona turističko-ugostiteljskih sadržaja .....	53
4.4.	USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA KOJI SE ODNOSU NA SVE ZONE .....	54
4.4.1.	Opšti uslovi za izgradnju objekata .....	54
4.4.2.	Uslovi za arhitektonsko i estetsko oblikovanje elemenata objekata .....	54
4.5.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU .....	55
4.5.1.	Elektroenergetske, gasne i TT instalacije .....	55
4.5.2.	Vodovod i kanalizacija .....	55
4.6.	OPŠTA PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA .....	56
4.7.	POSEBNA PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA .....	57
4.8.	PRAVILA ZA IZGRADNJU POVRŠINA JAVNE NAMENE – ULICA .....	58
4.8.1.	Pravila za izgradnju saobraćajne mreže .....	58
4.8.2.	Pravila za izgradnju i uređenje javnih zelenih površina .....	58
4.9.	PRAVILA ZA IZGRADNJU MREŽE I OBJEKATA JAVNE INFRASTRUKTURE .....	59
4.9.1.	Pravila za izgradnju elektroenergetske, gasne i TT mreže .....	59
4.9.2.	Pravila za izgradnju vodovodne i kanalizacione mreže .....	60

## V GRAFIČKI PRILOZI

5.1.	Izvod iz GP-a Subotica - Palić do 2020. godine	
5.2.	Geodetska podloga sa granicom Plana i planom rušenja .....	1:1000
5.3.	Plan namene površina sa podelom na površine za javne i ostale namene .....	1:1000
5.4.	Planirano saobraćajno rešenje - regulacioni i nivelacioni plan sa planom uređenja zelenih površina .....	1: 500
5.5.	Plan elektroenergetske, gasne i telekomunikacione mreže .....	1:1000
5.6.	Plan vodovodne i kanalizacione mreže .....	1:1000
5.7.	Lokacije propisane za dalju razradu sa predlogom parcelacije, preparcelacije i ispravke granica parcela .....	1:1000

## POLAZNE OSNOVE PLANA

### I IZVOD IZ TEKSTUALNOG DELA USVOJENOG KONCEPTA PLANA

Izradi Koncepta Plana detaljne regulacije za „Vikend naselje“ na Paliću se pristupilo na osnovu Odluke o izradi Plana detaljne regulacije za „Vikend naselje“ na Paliću, koja je doneta na 19. sednici Skupštine Grada Subotice održanoj dana 28.09.2010. godine ("Službeni list grada Subotice" broj 31/10).

Konceptom Plana detaljne regulacije obuhvaćen je prostor od cca **23,0 ha** uz istočnu obalu jezera Palić, koji se nalazi u istočnom delu prostora obuhvaćenog granicama građevinskog rejona utvrđenog Generalnim planom Subotica – Palić do 2020. godine („Službeni list opštine Subotica“ br. 16/06, 17/06 i 28/2006). Granica obuhvata plana je korigovana u odnosu na granicu datu u Odluci kako bi se planom uključila i južna saobraćajnica definisana tačkama GR10, GR11 i GR12.

Prostor obuhvaćen granicom Plana se, prema nameni utvrđenoj Generalnim planom Subotica – Palić do 2020. godine, nalazi u zoni banjskog turizma. Ovaj prostor je urbanistički obrađen Detaljnim urbanističkim planom za kompleks „Vikend naselja“ na Paliću (elaborat U-71/94 - "Službeni list opštine Subotica" br.8/95), za koji je donešena Odluka o određivanju delova plana koji nisu u suprotnosti sa Zakonom i mogu se primenjivati ("Službeni list opštine Subotica" br. 52/03). U skladu sa napred navedenim PDR-e za „Vikend naselje“ na Paliću predstavlja izmenu rešenja definisanih pomenutim Detaljnim urbanističkim planom. Prostor neposrednog urbanog okruženja koji sa severne i istočne 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).

Za potrebe razvoja turizma na Paliću, JP „Palić-Ludaš“, je naručilo Projekat razvoja turizma koji je izradila konsultantska firma "Horwath Consulting" iz Zagreba pod nazivom "Conceptual Master plan". Prilikom izrade koncepta planskih rešenja iskorišteni su delovi koncepta ovog plana za koje je utvrđeno da će uticati na poboljšanje planskih rešenja.

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 spomenične vrednosti – evidentiranih kulturnih dobara, niti objekata od značaja: graditeljskog, kulturnog ili istorijskog za koje bi bilo potrebno propisati mere spomenične 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 osam urbanističkih blokova.

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 kuća za odmor sa okućnicom
3. Zona kuća za odmor bez okućnice
4. Zona turističko-ugostiteljskih sadržaja
5. Zona komercijalnih i turističkih sadržaja

Za površine javne namene predviđene su:

- postojeće korigovane i planirane regulacije ulica u okviru kojih će se obezbediti potreban saobraćajni kapacitet i stvariti uslova za pristup postojećim i planiranim objektima, kao i normalno odvijanje saobraćaja, izgradnja saobraćajne i komunalne infrastrukture,

- javne površine – prostor obalnog pojasa uz jezero Palić u cilju uređenja „peščane plaže“ i obezbeđenja kontinuiteta prohodnosti uz jezero Palić, a prema postavkama Generalnog plana.

U sklopu planiranih regulacija saobraćajnica su definisani prostori, odnosno površine za javne parkinge koji su prema konceptu ovog plana disperzno raspoređeni, a u planu će biti definisani profili saobraćajnica (kolskih i pešačkih) prema njihovom rangu i značaju.

Prostor „peščane plaže“ je planirano da zadrži svoju osnovnu namenu, prostor za kupanje, sunčanje, razonodu i igru, stim da bi rešenje pretrpilo izmene u odnosu na rešenje iz DUP-a za „Vikend naselje“. Ove promene bi se odnosile na dimenzije i oblik planiranog mola – „štranda“ na način da bi te dimenzije bile primerenije za realizaciju.

Pored pomenutih površina javne namene na prostoru obuhvaćenom Planom utvrđene su površine za objekte javne namene - hidroglobus, trafostanice i površina za izgradnju objek(a)ta javne namene u centralnom delu kompleksa.

Najstariji, severni i centralni, deo „Vikend naselja“ koji karakteriše neuređena gradnja kuća za odmor će ovim planom biti namenjen zoni kuća za odmor bez okućnice. U sklopu ove zone će se izvednovati postojeći objekti i planirati za rušenje oni kojim svojim gabaritom, arhitekturom i materijalizacijom nisu prmereni ovom prostoru. Planirano je definisanje kolsko-pešačkih ili pešačko-kolskih staza koje će omogućiti pristup postojećim objektima koji se zadržavaju, kao i stvoriti preduslove za interpolaciju novih kuća za odmor.

U južnom, jugozapadnom i jugoistočnom delu kompleksa postojeći objekti su građeni na osnovu planske dokumentacije iz sedamdesetih godina prošlog veka, tako da je regulacija daleko pravilnija i većina ovih „placeva“ je ograđena, uglavnom živicom ili drugom „živom“ ogradom, i održavana od strane vlasnika, odnosno korisnika objekata. Veći deo prostora pomenutih blokova će planom biti namenjen zoni kuća za odmor sa okućnicom, odnosno planirano je da se na neki način potvrdi činjenično stanje na terenu formiranjem parcela koje bi bile i formalno-pravno dodeljene stvarnim korisnicima, i to na način kako to utvrdi sadašnji vlasnik zemljišta, odnosno preduzeće kojem je povereno upravljanje tim zemljištem.

Analizom postojećeg stanja evidentno je da je deo objekata u pojasu bliže jezeru prenamenjen u smeštajne kapacitete sa ili bez ugostiteljskih sadržaja (bivše odmaralište fabrike „Zorka“, poslovno edukativni centar osiguravajućeg društva DDOR, pansion „Palićka kruna“, restoran „Severa“, ...). Uvažavajući ove činjenice, a u skladu sa smernicama iz Master plana koje predlažu prenamenu ovog prostora u turističko naselje, ovaj prostor koji obuvata urbanistički blok B1, kao i deo bloka B7 uz jezero i veći deo centralnog neizgrađenog bloka B5 su namenjeni turističko-ugostiteljskim sadržajima. Ideja je da se, a shodno nastalim potrebama, omogući na pomenutim prostorima izgradnja turističkih objekata (pansiona, vila...) sa smeštajnim kapacitetima i eventualno ugostiteljskim i zabavnim sadržajima čime bi se podigla vrednost ovog većim delom izuzetno atraktivnog zemljišta (bliže jezeru), kao i vrednost zemljišta koje sada nije bilo pogodno za izgradnju (centralni deo kompleksa).

S obzirom da je istočni deo kompleksa (urbanistički blok B8), prostor uz Novosadski put, poput centralnog prostora (blok B5), sa nižim kotama terena i trenutno nije pogodan za gradnju planirano je da se on nameni zoni komercijalno-turističkih sadržaja. Na ovaj način bi se podigla vrednost ovog prostora, a s obzirom na njegov položaj uz obilazni put oko Palićkog jezera iskoristila ta pogodnost da se na ovom prostoru omogući izgradnja komercijalnih sadržaja na većim parcela, ili eventualno izgradnja turističko-smeštajnih kapaciteta većih gabarita čime bi se prostor brže i lakše priveo nameni, tj. uredio na adekvatan način.



Koncept saobraćajnog rešenja ovog prostora zasniva se na tome da se do svake kuće za odmor obezbedi pristup sa javne površine. Kako bi se ispoštovao ovaj cilj bilo je neophodno formirati nove prodore.

Postojeće ulice i prolazi su prošireni na odgovarajuću regulacionu širinu kako bi se obezbedio prostor za izgradnju adekvatne saobraćajnice i smeštanje komunalne infrastrukture.

Sa južne strane granice plana predviđena je izgradnja saobraćajnice koja će povezivati obilazni put sa jezerom koja će biti razrađena u planskom dokumentu koji će obuhvatati taj prostor.

Na području naselja planirana je izgradnja parking mesta na nekoliko lokacija. Planirani parkinzi su na krajevima saobraćajnica koje vode ka jezeru, kod vodotornja i na mestima gde je bilo prostornih mogućnosti za njihovo formiranje.

U oblasti energetske infrastrukture izgradnja novih energetskih objekata – trafostanica planirana je samo ukoliko dođe do potrebe uklanjanja postojećih trafostanica ili u slučaju rasta opterećenja izgradnjom većeg broja novih objekata, pošto postojeće trafostanice zadovoljavaju postojeće potrebe i imaju određene slobodne kapacitete.

Javna rasveta je izvedena u delu prostora obuhvaćenog Planom i 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.

Na predmetnom prostoru obuhvaćenom Planom, postoji delimično izgrađena distributivna gasna mreža (DGM), tako da je toplifikacija objekata planirana priključenjem na postojeću ili novu gasovodnu mrežu koja će se izgraditi u novoplaniranim ulicama u onim delovima gde bude postojao interes za priključenje objekata, i povezati sa postojećom gasovodnom mrežom.

Da bi se omogućilo priključenje planiranih objekata na predmetnom prostoru na javnu telekomunikacionu mrežu, potrebno je na predmetnom prostoru izgraditi TK kablovsku kanalizaciju u delu u kojem je ona neizgrađena i povezivati je sa postojećom TK infrastrukturom.

Potrebno je predvideti i prostor za potrebe izgradnje budućih baznih stanica mobilne telefonije, kao i za izgradnju privodnih optičkih kablova do istih. Saglasno sa time, već postoji planirana trasa optičkog TK kabla za RBS do vodotornja u Vikend naselju.

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

U pogledu vodne infrastrukture utvrđeno je da predmetni prostor nema izgrađenu potrebnu hidrotehničku infrastrukturu, sem dela vodovoda koji je izgrađen od hidroglobusa ka severu, namenjen vodosnabdevanju Vikend i turističke zone naselja Palić. U cilju opremanja predmetnog prostora već su učinjeni preliminarni koraci za izgradnju novog magistralnog vodovoda (povez Vodozahvat II-Palić). U ostalim novootvorenim ulicama potrebno je izgraditi sekundarnu vodovodnu mrežu i povezati je u prsten sa već navedenim primarnim (magistralnim) vodovima. Vodovodna mreža ima istovremeno funkciju vodosnabdevanja i zaštite od požara.

Za potrebe odvođenja atmosferskih i upotrebljenih voda izrađeni su: “Idejno rešenje atmosferske kanalizacije za Banju Palić” (E-647/07), “Idejno rešenje kanalizacije upotrebljenih voda Banje Palić” (E-650/07), i “Glavni projekat kanalizacije južnog dela banjskog kompleksa u turističkoj zoni na Paliću” (E-682/07). U toku je izrada Projekta potisnog cevovoda za upotrebljene vode - povez Palić-Subotica. Navedenim projektima obuhvaćen je delom i predmetni prostor, a naročito nizvodne deonice kanalizacije, što će obezbediti efikasno odvođenje svih otpadnih voda nakon njihove izgradnje. Planirano je da sistem kanalizacije bude separatan.

Sastavni deo Odluku o izradi plana je Rešenje o pristupanju strateškoj proceni uticaja Plana detaljne regulacije za „Vikend naselje“ na Paliću na životnu sredinu izdato 30.08.2010. pod brojem IV-02-350-21.2/2010 („Službeni list grada Subotice“ br.31/10).

Pre pristupanja izradi Koncepta plana zatraženi su uslovi od nadležnih institucija i službi, a do konačne izrade Nacrta plana isti su i pribavljeni.



## P L A N S K I D E O

### II OPŠTI DEO

#### 2.1. PLANSKI I PRAVNI OSNOV ZA IZRADU PLANA

Plan detaljne regulacije za „Vikend naselje“ na Paliću se radi na osnovu Odluke o izradi Plana detaljne regulacije za „Vikend naselje“ na Paliću, koja je doneta na 19. sednici Skupštine Grada Subotice održanoj dana 28.09.2010. godine ("Službeni list grada Subotice" broj 31/10) i na osnovu Koncepta Plana detaljne regulacije za „Vikend naselje“ na Paliću koji je prošao stručnu kontrolu na sednici Komisije za planove održanoj 12.05.2011.god. U pomenutom „Službenom listu grada Subotice“ br. 31/10 je objavljeno Rešenje o pristupanju strateškoj proceni uticaja Plana detaljne regulacije za „Vikend naselje“ na Paliću na životnu sredinu koje je donela Služba za građevinarstvo gradske uprave Subotice.

Kao planski osnov za izradu 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 „Vikend naselje“ 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. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade planskih dokumenata (“Službeni glasnik RS” broj 31/10, 69/10 i 16/11).

#### 2.2. GRANICA PLANA I OBUHVAT GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

Planom detaljne regulacije obuhvaćen je prostor od cca **23,0 ha** uz istočnu obalu jezera Palić, koji se nalazi u istočnom delu prostora obuhvaćenog granicama građevinskog rejona utvrđenog Generalnim planom Subotica – Palić do 2020. godine („Službeni list opštine Subotica” br. 16/06, 17/06-isp. i 28/2006).

Granicu plana sa zapada definiše obala jezera Palić; sa severa i istoka granica se poklapa sa granicom Plana detaljne regulacije za deo prostora „Banje Palić“, (elaborat U-275/04; Službeni list opštine Subotica br. 7/2007 i 24/2010), dok južnu granicu plana čine severne međne linije k.p. 1641/7, 1638 i 1636 K.O. Palić. Površina prostora unutar granica plana je cca **18,1 ha**.

Granicom obuhvata plana, pored navedene površine unutar granica plana, obuhvaćen je i deo vodene površine jezera Palić (delovi parcela 2530/1, 2514 i 2508 K.O. Palić), kao i deo južno od granice plana koji obuhvata planiranu saobraćajnicu koja tangira „Vikend naselje“ i to sve u površini od cca 4,9 ha.

Granica obuhvata plana je definisana prelomnim tačkama od GR1 do GR12 čiji su analitičko-geodetski podaci dati u sledećoj tabeli.

prelomne tačke	koordinate prelomnih tačaka	prelomne tačke	koordinate prelomnih tačaka
GR1	X = 404647.89 Y = 105669.74	GR7	X = 405015.52 Y = 105647.43
GR2	X = 404791.05 Y = 105669.74	GR8	X = 405022.23 Y = 105630.69
GR3	X = 404846.62 Y = 105680.26	GR9	X = 405190.51 Y = 105614.03
GR4	X = 404984.64 Y = 105711.56	GR10	X = 405223.66 Y = 105299.56
GR5	X = 404999.24 Y = 105667.42	GR11	X = 405199.19 Y = 105300.71
GR6	X = 405009.30 Y = 105660.10	GR12	X = 404690.15 Y = 105194.93

### III PRAVILA UREĐENJA PROSTORA

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

Zbog potrebe 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 podeljeni na građevinske blokove koji predstavljaju najmanju građevinsku celinu koja je definisana postojećim i korigovanim regulacionim linijama ulica i kolsko-pešačkih prolaza, a Planom detaljne regulacije građevinski blokovi su identifikovani numeracijom u okviru određenog urbanističkog bloka.

Ukupno je formirano 8 (osam) urbanističkih blokova (obeleženi oznakama od B1 do B8 i prikazani su na grafičkom prilogu 5.2.). Podela urbanističkih blokova na građevinske blokove i njihova numeracija je prikazana na grafičkom prilogu 5.4.

#### *Opis granica urbanističkih blokova (B1 do B8) sa preovlađujućim namenama*

Blok B1 obuhvata najatraktivniji prostor u granicama plana uz obalni pojas, iznad “peščane plaže”, a koji je namenjen turističko-ugostiteljskim sadržajima.

Blok B2 se nalazi na severnom delu obuhvata plana. Predstavlja najstariji deo “Vikend naselja” koji karakteriše neuređena, pomalo haotična gradnja. Prema navedenim karakteristikama postojećeg stanja blok je definisan kao zona kuća za odmor bez okućnice.

Blok B3 zauzima centralni deo postojećeg starog “Vikend naselja” i nadovezuje se na obalni pojas, blok B1. S obzirom na svoj položaj i raznolikost postojećeg građevinskog fonda po nameni je mešovit, pa je jednim delom namenjen turističko-ugostiteljskim sadržajima, a drugim delom zoni kuća za odmor bez okućnice.

Blok B4 je prema postojećem stanju i nameni formiran u jedinstvenu celinu - zonu kuća za odmor sa okućnicom. Zauzima istočni-centralni deo unutar granica plana, a ovom bloku pripada i objekat hidroglobusa-vodotornja, pa taj građevinski blok pripada javnoj nameni (pošto je u sklopu njega izgrađen objekat od javnog interesa).

Blok B5 predstavlja centralni deo ukupnog prostora obuhvata plana i uz blok B8 predstavlja neizgrađeni deo “Vikend naselja”. Planom je namenjen izgradnji objekata turističko-ugostiteljskih sadržaja.

Blok B6 je lociran na jugozapadnom delu obuhvata plana, a predstavlja deo planski realizovanog naselja i dobrim delom “izlazi” na obalni pojas. Prema postojećem stanju i nameni pripada zoni kuća za odmor sa okućnicom.

Blok B7 se nalazi uz južnu granicu obuhvata plana i mešovite je namene. Jednim delom blok “izlazi” na obalni pojas, a taj deo je namenjen turističko-ugostiteljskim sadržajima, dok preostali prostor bloka prema postojećem stanju pripada zoni kuća za odmor sa okućnicom.

Blok B8 je neizgrađeni prostor uz Novosadski put, čiji teren je, poput terena centralnog prostora (blok B5), sa nižim kotama, većim delom godine pod vodom i trenutno nije pogodan za gradnju. Zbog ovih karakteristika, a uzimajući u obzir njegov položaj prema saobraćajnicama, namenjen je izgradnji komercijalnih i turističkih sadržaja.

***Površine blokova***

BLOK 1	.....	1,79 ha
BLOK 2	.....	0,63 ha
BLOK 3	.....	1,82 ha
BLOK 4	.....	1,70 ha
BLOK 5	.....	1,19 ha
BLOK 6	.....	1,27 ha
BLOK 7	.....	2,22 ha
BLOK 8	.....	1,30 ha
UKUPNA POVRŠINA BLOKOVA		11,92 ha

***UKUPNA POVRŠINA BLOKOVA*** ..... ***11.92 ha***

Zbog potrebe za utvrđivanjem pravila uređenja i pravila građenja u Planu detaljne regulacije prostor obuhvaćen planom je prema preovlađujućoj nameni prostora, urbanističkim pokazateljima i drugim karakteristikama podeljen na karakteristične urbanističke - namenske zone:

- A) ZONA KUĆA ZA ODMOR BEZ OKUĆNICE
- B) ZONA KUĆA ZA ODMOR SA OKUĆNICOM
- C) ZONA TURISTIČKO-UGOSTITELJSKIH SADRŽAJA
- D) ZONA KOMERCIJALNIH I TURISTIČKIH SADRŽAJA
- E) ZONE JAVNE NAMENE (površine i objekti javne namene za koje je predviđeno utvrđivanje javnog interesa)

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

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

### **3.2.1. Konceptija uređenja prostora**

Prevažadni cilj izrade plana je stvaranje preduslova za privođenje prostora nameni koja je definisana Generalnim planom Subotica – Palić do 2020. (banjski turizam), kao i izmena postojećih planskih rešenja koja su data u DUP-u za “Vikend naselje” na Paliću u svrhu usklađivanja sa novim zakonom, a u cilju bolje sprovodljivosti planskih rešenja.

Na koncepciju uređenja prostora „Vikend naselja“ uticale su prepoznate posebne vrednosti prostora, postojeća namena i vrsta izgradnje i stanje graditeljskog fonda.

Osnovni kvalitet ovog prostora je njegov položaj na istočnoj obali jezera Palić uz koju je formirana „peščana plaža“ koja je u ranija vremena bila omiljeno mesto za kupaće stim da je plaža u poslednje vreme, s obzirom na kvalitet vode u jezeru, manje posećena. Planirano je da se plaži vrati stari „sjaj“, obogaćivanjem postojećih kako sportsko-rekreativnih tako i ugostiteljsko-zabavnih sadržaja, kao i planiranom izgradnjom drvenog mola za kupaće poput onog na „muškom štrandu“ samo skromnijih dimenzija.

Veći deo “Vikend naselja” je koncipiran na način da se vikendice grade u prirodnom zelenom okruženju bez ograđivanja i formiranja zasebnih parcela.

Kompletan prostor dosad izgrađenog „Vikend naselja“ je građen po sistemu da su izdvajane samo parcele ispod objekata, dok su površine oko objekata, formalno-pravno, javne površine koje su u državnoj svojini sa pravom korišćenja upisanim u korist grada Subotice.

Severni, centralni i zapadni deo uz pešćanu plažu (blokovi B1, B2 i B3) predstavlja najstariji deo postojećeg kompleksa „Vikend naselja“ koji karakteriše, može se slobodno reći neplanska i pomalo haotična gradnja sa najlošijim graditeljskim fondom. Posebno se za objekte u bloku B2 može reći da su prosto „razbacani“ po prostoru i građeni na neprimereno malim međusobnim udaljenostima. Deo objekata ima ograđenu „okućnicu“, a deo objekata je neograđen, a za veliki broj objekata se može konstatovati da su napušteni i u dosta lošem, može se reći ruševnom stanju. Južni i jugozapadni deo kompleksa (blokovi B6 i B7) je građen prema planskoj dokumentaciji iz sedamdesetih godina prošlog veka, objekti su novijeg datuma građeni uglavnom od čvrstih materijala i sa jasno definisanim „placevima“ većinom pravilnih oblika koji nisu formalno-pravno definisani, tj. ovi prostori (okućnice) se vode kao javna površina. Slično se može konstatovati i za postojeći istočni deo „Vikend naselja“ stim da su „placevi“ većim delom nepravilnih oblika jer su formirani proizvoljno i spontano od strane vlasnika, odnosno korisnika, postojećih delom legalnih, a delom nelegalnih objekata koji su novijeg datuma i izgrađeni uglavnom od čvrstih materijala.

Konceptija plana je da se gde je to moguće formiraju parcele koje će pripadati postojećim ili planiranim objektima. Planirano je da se u blokovima B4, B6 i B7, na prostoru kojih se nalaze kuće za odmor, koje su planski građene, potvrdi postojeće činjenično stanje na terenu formiranjem parcela po postojećim ogradama, koje bi i formalno-pravno bile dodeljne stvarnim korisnicima i to na način i uz naknadu koju utvrdi sadašnji vlasnik zemljišta, odnosno preduzeće koje upravlja tim zemljištem. Sličan koncept je utvrđen i za blok B1, stim da je ovaj prostor namenjen za turističke i turističko-ugostiteljske sadržaje što je u skladu i sa smernicama Master plana, a vezano je i za njegov položaj u blizini jezera, odnosno iznad pešćane plaže. Planom su za ovaj prostor definisane granice parcela planiranih ili postojećih turističkih ili turističko-ugostiteljskih sadržaja u sklopu kojih bi bilo rešeno parterno uređenje oko objekata sa pratećim sadržajima koji su definisani pravilima građenja za ovu zonu. S obzirom da su blokovi B5 i B8 neizgrađeni zbog toga što predstavljaju terene nepogodne za gradnju (niže kote terena koje su u pojedinim delovima godine skoro u potpunosti prekrivene vodom) i da je neohodno nasipanje do kote koja će omogućiti normalnu gradnju konceptija je da se oni namene za za izgradnju turističko-ugostiteljskih objekata većih gabarita i kapaciteta u sklopu bloka B5 i većih kompleksa komercijalnih ili turističkih sadržaja u bloku B8 uz Novosadski put. Na ovaj način bi se podigla vrednost i cena ovog prostora, a samim tim i njegovo brže i lakše privođenje planiranoj nameni.

Postojeća planimetrija građevinskih blokova u kojima su objekti građeni na osnovu planske dokumentacije (blokovi B6 i B7), kao i u bloku B4 koji je formiran u skorije vreme se u najvećem delu prostora zadržava uz korekcije regulacionih širina saobraćajnica (kololskih i pešačkih) koje ograničavaju blokove. U sklopu najstarijih blokova (B1, B2 i B3) definisana je nova planimetrija koja se delimično oslanja na postojeće stanje staza i prolaza, a delimično na planska rešenja iz DUP-a za „Vikend naselje“ uz uvažavanje novih okolnosti u prostoru, a sve u cilju formiranja novih saobraćajnica radi obezbeđivanja potrebnih koridora za saobraćajnu infrastrukturu (kolovoz, trotoar, kolsko-pešačke staze, hortikultura uređenja slobodnih površina - javne zelene površine) i ostalu neophodnu komunalnu infrastrukturu (elektroenergetska, gasna i telekomunikaciona mreža sa objektima vodovoda i kanalizacije). Kod neizgrađenih blokova (B5 i B8), u sklopu kojih je planirana izgradnja novih objekata, definisani su minimalni koridori za saobraćajnice i u sklopu njihovih regulacija koridori neophodni za komunalno opremanje prostora.

Za postojeće objekte unutar granica PDR-e izvršena je valorizacija i utvrđeni su objekti koji su planirani za rušenje, objekti koji se zadržavaju i uklapaju u plansko rešenje, objekti koji se rekonstrukcijom mogu usaglasiti sa okruženjem i definisani su prostori za izgradnju novih objekata, a sve prema utvrđenim pravilima građenja za određene namenske zone. Za rušenje su planirani svi objekti koji su građeni od trošnih materijala i nemaju fizičke vrednosti ili nisu u skladu sa planiranom namenom i objekti koji su unutar utvrđenih regulacija saobraćajnica.

Građenje novih objekata unutar obuhvaćenog prostora utvrđeno je 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. Položaj novih objekata utvrđen je u odnosu na regulacione linije postojećih ili planiranih saobraćajnica, definisanjem građevinskih uličnih linija.

U poglavlju 3.15. - dat je popis celih i delova parcela koje su planirane za javne površine i parcela namenjenih za objekte javne namene. Za nove lokacije na kojima je planirana izgradnja javnih objekata od opšteg interesa planom je određena obaveza izrade urbanističkih projekata.

Koncepcija ozelenjavanja prostora unutar granice PDR-e usmerena je na povećanje zelenih površina, rekonstrukciju postojećih površina i povezivanje svih zelenih površina u sistem preko linijskog zelenila. U sklopu blokova B5 i B8 koji su nepogodni za gradnju prilikom nasipanja neophodno je ozelenjavanje koje će omogućiti lakše i brže obezbeđenje uslova za gradnju.

Ovakva koncepcija ozelenjavanja, sa poboljšanjem kvaliteta linijskog zelenila uz saobraćajnice, postepenog raščišćavanja postojećeg zelenila od invazivnih vrsta i formiranjem novog zelenila na površinama koje se nasipaju stvorice uslove za poboljšanje kvaliteta životne sredine i urbanog mikroklimata i poboljšanje već postojećih ambijentalno-estetskih karakteristika urbanog pejzaža kompleksa „Vikend naselja“.

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

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

U okviru obuhvaćenog prostora urbanistički blokovi sa prostorno-namenskim podcelinama u okviru istih uređuju se u skladu sa planiranom funkcijom i načinom korišćenja prostora, na način da su povezani i usaglašeni delovi celokupnog prostora „Vikend naselja“.

#### **Blok 1**

Ovo je prostor uz obalni pojas, iznad „peščane“ plaže za koji je analizom postojećeg stanja utvrđeno da je deo objekata u pojasu bliže jezeru prenamenjen u smeštajne kapacitete sa ili bez ugostiteljskih sadržaja (bivše odmaralište fabrike „Zorka“, poslovno edukativni centar osiguravajućeg društva DDOR, pansion „Palićka kruna“, restoran „Sever“-a, ...). Uvažavajući ove činjenice, a u skladu sa smernicama iz Master plana koje predlažu prenamenu ovog prostora u turističko naselje, ovaj prostor je planom namenjen turističko-ugostiteljskim sadržajima. Planirana je rekonstrukcija i prenamena postojećih objekata u smeštajne kapacitete (pansioni, vile...) sa eventualno ugostiteljskim i zabavnim sadržajima čime bi se podigla vrednost ovog atraktivnog prostora iznad „peščane“ plaže, sa odličnim pogledom na jezero Palić.

Prostor urbanističkog bloka B1 se sastoji od sedam građevinskih blokova (od B1.1 do B1.7) za koje je u planu, a u skladu sa postojećim stanjem i planskim rešenjima, utvrđena parcelacija. Planirano je da se za sve ugostiteljsko-turističke sadržaje definiše površina parcele kompleksa u sklopu koje bi obaveza investitora bila da izvede parterno uređenje, reši pristupe, prostore za boravak na otvorenom (senila, vrtni bazeni...) i po mogućnosti obezbedi parkiranje.

Površina parcela je definisana na način da se što više uvaži položaj postojećih objekata i njihovih pratećih sadržaja i to uglavnom po principu da se na lokaciji postojećih odmarališta ili objekata formiraju parcele koje će se dodeliti tim korisnicima sa mogućnošću rekonstrukcije, dogradnje ili izgradnje novog objekta umesto postojećeg, a sve u skladu sa uslovima i pravilima definisanim u planu za ovu namensku zonu.

Manji prostor građevinskog bloka B1.3 je definisan kao parcela za postojeći javni sanitarni čvor za koji je propisano da se može rekonstruisati ili na toj lokaciji izgraditi novi objekat iste namene.

#### **Blokovi 2 i 3**

Ovo su blokovi sa najstarijim građevinskim fondom koji je u dosta slučajeva u lošem stanju i prostor koji je urbanistički najmanje uređen tako da je ovim planom namenjen zoni kuća za odmor



bez okućnice. U sklopu ovih blokova je izvršena valorizacija postojećih objekata i određeni su objekti koji su planirani za rušenje, a to su oni objekti koji svojim gabaritom, arhitekturom i materijalizacijom nisu prmereni ovom prostoru. Planirano je definisanje kolsko-pešačkih ili pešačko-kolskih staza koje će omogućiti pristup postojećim objektima koji se zadržavaju, kao i stvoriti preduslove za interpolaciju novih kuća za odmor.

U ovim blokovima je zadržan raniji koncept, tj. postojeći i planirani objekti će imati samo parcelu ispod objekta, dok će preostali prostor predstavljati zajedničku blokovsku površinu.

Građevinski blok B3.1 i delovi građevinskih blokova B3.2 i B3.4 na kojima su većim delom izgrađeni objekti odmarališta radnih organizacija koje su većim delom privatizovane u skorije vreme, namenjeni su izgradnji turističko-ugostiteljskih sadržaja i definisane su parcela za formiranje ovih kompleksa po principu kako je to rađeno u bloku B.1. Deo građevinskog bloka B3.5 predstavlja parcelu postojeće trafostanice koja spada u površine javne namene.

#### **Blok 4**

Veći deo prostora bloka predstavljaju objekti - kuće za odmor koji imaju nepravilne okućnice pošto su rađene neplanski. U ovom bloku je u planu primenjen princip da se u što većem obimu potvrdi postojeće činjenično stanje na terenu formiranjem parcela koje bi bile i formalno-pravno dodeljene stvarnim korisnicima, i to na način kako to utvrdi sadašnji vlasnik zemljišta, odnosno preduzeće kojem je povereno upravljanje tim zemljištem. Postojeći pristupi (nazovi saobraćajnice) su korigovani po pitanju širine regulacije i same funkcije, ali je postojeća planimetrija zagržana uz dodavanje novih prodora koji su neophodni za nesmetano funkcionisanje ovog prostora.

Pored preovlađujuće namene – zone kuća za odmor sa okućnicama u sklopu bloka su izdvojene javne površine i to za infrastrukturne objekte: hidroglobus, bunar i trafostanica.

Deo bloka – građevinski blok B4.5 predstavlja površinu hidroglobusa – vodotorinja i obuhvata sve njegove konstruktivne elemente, kao i elemente opreme i pratećih sadržaja koji su delimično ograđeni, a delimično nisu. U delu građevinskog bloka B4.1 je izdvojena površina parcele na kojoj je izgrađena bunarska kućica, bunara koji opslužuje pomenuti hidroglobus. U severnom delu kompleksa koji pripada građevinskom bloku B4.6 je izdvojena parcela oko postojeće montažno-betonske trafostanice.

#### **Blok 5**

Prostor bloka 5 predstavlja centralni deo kompleksa „Vikend naselja“ koji je skoro potpuno neizgrađen (izuzetak predstavljaju dva objekta u severoistočnom delu bloka) iz razloga što je ovo prirodna depresija sa najnižom kotom terena u celokupnom naselju pa je, s obzirom na visok nivo podzemnih voda ovaj teren nepogodan za gradnju. Planirano je da se predmetni prostor naspe (što je u skorije vreme započeto) uz obaveznu izgradnju drenažnog sistema, fekalne i atmosfereke kanalizacije i izgradnju crpne stanice na javnoj kanizacionoj mreži. Iz razloga što bi rešenje ovog urbanističkog bloka moralo da se izvede kompleksno za čitav prostor planirano je da namena prostora budu turističko-ugostiteljski sadržaji na većim kompleksima i sa većim gabaritima objekata, što podrazumeva i izgradnju sportskih objekata (bazena, sportskih terena i sl.). Ukoliko se ukaže potreba u planu je ostavljena mogućnost objedinjavanja oba građevinska bloka (B5.1 i B5.2) u jedinstven kompleks kako bi se omogućila jedinstvena sanacija i privođenje ovog prostora planiranoj nameni. U pravilima parcelacije je propisana minimalna veličina parcele u sklopu ovog bloka, ukoliko bi čitav kompleks bio saniran i upotrebljiv za gradnju, a ne bi postojala zainteresovanost investitora za formiranje većih građevinskih kompleksa.

U samom „trouglu“ prema jezeru planirana je javna površina namenjena za formiranje skvera, u sklopu koje je i planirana lokacija trafostanice.

#### **Blokovi 6 i 7**

Ovo su dva najurbanija bloka u sklopu kompleksa „Vikend naselja“ jer su objekti građeni na osnovu planske dokumentacije iz sedamdesetih godina prošlog veka, tako da je raspored objekata i

sama regulacija daleko pravilnija i većina ovih “placeva” je ograđena, uglavnom živicom ili drugom “živom” ogradom, i održavana od strane vlasnika, odnosno korisnika objekata. Većina ovog prostora prema planu pripada zoni kuća za odmor sa okućnicama, što znači da su objektima pridružene parcele i to uglavnom na način da je potvrđeno postojeće činjenično stanje na terenu, stim da su definisane regulacije “planiranih” saobraćajnica (pešačkih, kolsko-pešačkih i kolskih), a u cilju obezbeđivanja pristupa svim novoformiranim parcelama, a na taj način su utvrđeni i koridori za izgradnju neophodne komunalne infrastrukture.

U delovima oba bloka bližim jezeru, a s obzirom na privilegiju da imaju izuzetan pogled na jezero Palić, planirane su površine za izgradnju turističko-ugostiteljskih objekata.

Urbanistički blok B7 je zbog usitnjenosti građevinskih kompleksa oivičenih javnim površinama – saobraćajnicama, drugačije podeljen na građevinske blokove i to na način da više manjih građevinskih celina čini jedan građevinski blok, a za granice su uzete sledeće planirane saobraćajnice: ulica 3., ulica 6. i ulica 9.

U sklopu građevinskog bloka B7.3, uz planiranu ulicu 9., je evidentirano postojanje krsta krajputaša koji nije spomenut u uslovima Međuoštinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture u Subotici. Na pomenutoj lokaciji je postojeća proširena zelena površina (koja je u ranijem periodu ograđena živicom) planirana da se pretvori u javnu zelenu skverovsku površinu kako bi se omogućio nesmetan pristup krajputašu koji spada u grupu javnih spomenika i spomen obeležja.

### **Blok 8**

Ovaj blok je neizgrađen sa sličnim razlozima kao i blok 5, jer predstavlja depresiju koja je manje denivelisana, ali sa nižim kotama terena tako da prostor nije pogodan za gradnju. Pošto je za rešavanje sanacije terena i na ovom prostoru potrebno kompleksnije rešenje, a s obzirom na pogodan položaj uz obilazni put oko jezera Palić, planirano je da se na ovom prostoru omogući izgradnja komercijalnih sadržaja na većim parcelama, ili eventualno izgradnja turističko-smeštajnih kapaciteta većih gabarita čime bi se prostor brže i lakše priveo nameni, tj. uredio i priveo nameni na adekvatan način. Planirano je da se na ovom prostoru, kao i u bloku 5 dozvoli veća spratnost objekata do visine prizemlje+sprat+potkrovlje kako bi se podigla vrednost ovog prostora i na taj način omogućila lakša realizacija.

Planom je dozvoljeno i deljenje predmetnih građevinskih blokova na manje parcele, a sve prema uslovima za parcelaciju definisanim u planu za ovu namensku zonu.

U sklopu građevinskog bloka B7.4 postoji izgrađena montažno-betonska trafostanica za koju je planom predviđeno izdvajanje parcele koja bi omogućila redovnu upotrebu objekta.

### **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.

Uslov realizacije novih prodora ulica i korekcije regulacije postojećih ulica je rušenje glavnih objekata bruto površine cca 40800 m<sup>2</sup> i pomoćnih objekata bruto površine 1431 m<sup>2</sup>. Objekti planirani za rušenje radi obezbeđivanja planirane regulacije i izgradnju objekata javne namene dati su kao posebna kategorija na grafičkom prilogu Plana br. 4.2. i razdvojeni su od kategorije objekata planiranih za rušenje zbog toga što nisu u skladu sa planiranom namenom.

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 i ako nisu planirani za rušenje zbog korekcije regulacije saobraćajnica ili zbog izgradnje javnih objekata od opšteg interesa.

Za potrebe izrade plana pribavljeni su uslovi od Pokrajinskog zavoda za zaštitu prirode iz Novog Sada u kome su definisana pravila i uslovi ograničenja prostora sa aspekta zaštite prirode. Osnovna ograničenja se odnose na formiranje obalnog pojasa u kontinuitetu u širini najmanje 20m, minimalna udaljenost turističkih i objekata drugih namena, kao i površina za pakiranje automobila 30 m od obale i minimalna udaljenost sportskih terena koji služe aktivnostima pojedinaca ili malih grupa (mini golf, odbojka, trim staza...) na 20 m od obale jezera.

U rešenjima iz plana, svi pomenuti uslovi su ispoštovani, stim da je potrebno napomenuti i uslov da je izgradnja turističkih i drugih sadržaja koji su potencijalni izvori buke ili vibracija na 200 m od obale što znači da se ova namena, odnosno izgradnja ovog tipa objekata može dozvoliti u blokovima B5 i B8, kao i u delu bloka B3.

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

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

- **POVRŠINE JAVNE NAMENE** koje obuhvataju prostor veličine **cca 7,90 ha**, i
- **POVRŠINE OSTALE NAMENE** koje obuhvataju prostor veličine **cca 10,20 ha**.

Regulacione linije su obeležene i definisane prelomnim tačkama, odnosno analitičko-geodetskim podacima (datim na kraju ovog poglavlja), tako da se na osnovu Plana može 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 .

Predložene površine javne namene čine **44,64%** predviđenog građevinskog područja, odnosno **7,90 ha**.

Za površine javne namene predviđene su:

1. Postojeće i planirane saobraćajnice
2. Obalni pojas
3. Peščana plaža – deo obalnog pojasa
4. Površine namenjene izgradnji javnih objekata od opšteg interesa

S obzirom da je u postojećem stanju većina parcela u državnom vlasništvu, odnosno predstavljaju površine javne namene nije dat spisak parcela već su na planu rušenja izdvojeni objekti koji se ruše radi utvrđivanja planirane regulacije. Ukupno je, da bi se sprovele planirane regulacije saobraćajnica potrebno porušiti 31 objekat čija je ukupna površina cca 1400 m<sup>2</sup>.

#### 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 prostor od **cca 10,20 ha** i namenjene su:

- A) ZONI KUĆA ZA ODMOR BEZ OKUĆNICE
- B) ZONI KUĆA ZA ODMOR SA OKUĆNICOM
- C) ZONI TURISTIČKO-UGOSTITELJSKIH SADRŽAJA
- D) ZONI KOMERCIJALNIH I TURISTIČKIH SADRŽAJA

### 3.4.3. Bilans površina

A) POVRŠINE JAVNE NAMENE		POVRŠINA ( ha )	( % )
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE	Kolovozi	1.97	10.88
	Ulično zelenilo	0.50	2.76
	Pešačke površine-trotoari	1.59	8.79
	Javni parkinzi	0.25	1.38
JAVNE POVRŠINE	Obalni pojas (bez plaže)	1.05	5.80
	Zona “peščane” plaže	0.69	3.81
	Zajedničke blokovske površine (B2 i B3)	1.48	8.18
	Skver u bloku B5	0.035	0.19
POVRŠINE ZA IZGRADNJU JAVNIH OBJEKATA OD OPŠTEG INTERESA	Kompleks hidroglobusa i bunara	0.23	1.27
	Trafostanice	0.025	0.14
	Objekat javnog sanitarnog čvora	0.01	0.06
<b>U K U P N O POVRŠINE JAVNE NAMENE:</b>		<b>7.83</b>	<b>43,26 %</b>

B) POVRŠINE OSTALE NAMENE	Po (ha)	%
ZONA KUĆA ZA ODMOR BEZ OKUĆNICE (POVRŠINA POD OBJEKTIMA)	0.49	2.71
ZONA KUĆA ZA ODMOR SA OKUĆNICOM	4.80	26.52
ZONA TURISTIČKO-UGOSTITELJSKIH SADRŽAJA	3.67	20.27
ZONA KOMERCIJALNIH I TURISTIČKIH SADRŽAJA	1.30	7.18
UGOSTITELJSKI OBJEKTI UZ “PEŠČANU” PLAŽU	0.01	0.06
<b>U K U P N O OSTALO (B) :</b>	<b>10.27</b>	<b>56,74 %</b>

<b>UKUPNO:</b>	<b>POVRŠINE JAVNE (A) + POVRŠINE OSTALE NAMENE (B) :</b>	<b>18.10</b>	<b>100 %</b>
----------------	--	--------------	--------------

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

Ukupna površina obuhvata plana .....	23,00 ha
Ukupna površina prostora unutar granica plana .....	18,10 ha
Neto površina prostora (unutar regulacionih linija bez peščane plaže) .....	11,92 ha
Površina “peščane” plaže .....	1.67 ha

### Urbanistički pokazatelji po namenskim zonama

#### 1. Zona obalnog pojasa sa “peščanom” plažom

Indeks zauzetosti na nivou zone .....	Izz=1%
Površina pod objektima .....	Poz=0,01 ha
Prosečna spratnost .....	1,5
Razvijena površina objekata .....	Prz=0,015 ha

#### 2. Zona sa objektima od opšteg interesa

Indeks zauzetosti na nivou zone .....	Izz=38,8%
Površina pod objektima .....	Poz=0,13 ha
Prosečna spratnost .....	1,0
Razvijena površina objekata .....	Prz=0,13 ha

#### 3. Zona kuća za odmor bez okućnice

Indeks zauzetosti na nivou zone .....	Izz=23%
Površina pod objektima .....	Poz=0,11 ha
Prosečna spratnost .....	1,2
Razvijena površina objekata .....	Prz=0,14 ha

#### 4. Zona kuća za odmor sa okućnicom

Indeks zauzetosti na nivou zone .....	Izz=35%
Površina pod objektima .....	Poz=1,68 ha
Prosečna spratnost .....	1,7
Razvijena površina objekata .....	Prz=2,85 ha

#### 5. Zona turističko-ugostiteljskih sadržaja

Indeks zauzetosti na nivou zone .....	Izz=35%
Površina pod objektima .....	Poz=1,28 ha
Prosečna spratnost .....	2,2
Razvijena površina objekata .....	Prz=2,81 ha

#### 6. Zona komercijalnih i turističkih sadržaja

Indeks zauzetosti na nivou zone .....	Izz=30%
Površina pod objektima .....	Poz=0,39 ha
Prosečna spratnost .....	2,5
Razvijena površina objekata .....	Prz=0,98 ha

### 3.5. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA UREĐENJE I IZGRADNJU

## POVRŠINA JAVNE NEMENE

### 3.5.1. Saobraćajne površine

#### *Planirana regulacija saobraćajnica*

Planirana regulacija kod većine postojećih ulica iziskuje korekciju postojećih regulacionih širina, a kod novih prodora su formirane potrebne širine koridora radi odvijanja planiranog saobraćaja u odnosu na rang saobraćajnice, ali i zbog potrebe smeštanja objekata komunalne infrastrukture.

Saobraćajno rešenje ovog prostora zasniva se na tome da se do svake kuće za odmor obezbedi pristup sa javne površine. Kako bi se ispoštovao ovaj cilj bilo je neophodno formirati nove prodore. Saobraćajnu mrežu Vikend naselja čine:

- saobraćajnice za dvosmerni motorni saobraćaj
- saobraćajnice za jednosmeran motorni i pešački saobraćaj
- pešački prolazi sa regulacionom širinom od 2,5 do 4,0 m.

Postojeće ulice i prolazi su prošireni na odgovarajuću regulacionu širinu kako bi se obezbedio prostor za izgradnju adekvatne saobraćajnice i smeštanje komunalne infrastrukture.

Sa južne strane granice plana predviđena je izgradnja saobraćajnice koja će povezivati obilazni put sa jezerom koja će biti razrađena u planskom dokumentu koji će obuhvatati taj prostor.

Na području naselja planirana je izgradnja parking mesta na nekoliko lokacija. Planirani parkinzi su na krajevima saobraćajnica koje vode ka jezeru, kod vodotornja i na mestima gde je bilo prostornih mogućnosti za njihovo formiranje. Na svim saobraćajnicama koje vode ka jezeru planiran je prostor za okretanje vozila, koji bi ujedno bio i kolski pristup u planirane turističke komplekse.

#### *Saobraćajnice za dvosmerni motorni saobraćaj*

Planirana širina između regulacionih linija za ovaj rang saobraćajnica je od 8,0 do 12,0 m sa kolovozom širine 5,0 m i trotoarima sa obe strane kolovoza širine 1,5 m.

#### *Saobraćajnice za jednosmerni motorni pešački saobraćaj*

Planirana širina između regulacionih linija za ovaj rang saobraćajnica je od 5,0 do 6,0 m sa kolsko-pešačkim stazama širine od 3 do 4 m. Na ovim saobraćajnicama je predviđen jednosmerni režim saobraćaja. U ovu grupu izuzetno spadaju i neki slepi kraci koji vode do šetališta pored obale koji su za planirani dvosmerni saobraćaj.

#### *Pešački prolazi*

Planom je predviđeno da se uglavnom svi postojeći pešački prolazi zadrže, a da se na mestima gde je to bilo potrebno formiraju novi, kako zbog nesmetanog odvijanja pešačkog saobraćaja, tako i zbog smeštanja komunalne infrastrukture.

Uz peščanu plažu se planira šetalište širine 5,0 m koje predstavlja nastavak saobraćajnice koja je predviđena u okviru Plana detaljne regulacije za deo prostora „Banje Palić“.

### 3.5.2. Javne zelene površine

Izgradnjom novih objekata koriguju se regulacije postojećih ulica i definišu nove ulice - saobraćajnice unutar obuhvaćenog prostora, kao i slobodne površine unutar građevinskih blokova, u skladu sa čim se formiraju i podižu nove zelene površine i planira dopunsko ozelenjavanje, te povezivanje zelenih površina preko linearnog zelenila ulica u homogenom celinu.

Konceptija 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.

Zelenilo unutar granica određenih planom svrstava se u sledeće kategorije zelenila:

- A. Parkovsko zelenilo unutar zone kuća za odmor bez okućnice
- B. Ulično - linijsko zelenilo
- C. Zelenilo oko javnih objekata od opšteg interesa
- D. Skverovi

Kao procentualno jako značajna kategorija zelenila treba se pomenuti i zelenilo u sklopu svih ostalih izgrađenih blokova koje će spadati u zelenilo u sklopu ostalih namena. Kod pojedinih objekata i na nekim potezima bliže jezeru ova kategorija zelenila deluje impresivno.

#### **A) Parkovsko zelenilo unutar zone kuća za odmor bez okućnice**

Veći deo starog “Vikend naselja” je koncipiran na način da se vikendice grade u prirodnom zelenom okruženju bez ograđivanja, a vlasnici (korisnici) vikendica su uglavnom ozelenjavanje vršili sami, delom uz savete stručnjaka, a delom prema svojim mogućnostima i idejama. Na ovaj način je došlo do izuzetne raznolikosti tako da je na ovom prostoru evidentirano prisustvo preko stotinu dendroloških vrsta od kojih su na ovom prostoru najzastupljenije sledeće:

1. *Populus canadensis* - kanadska topola
2. *Populus nigra pyramidalis* - jablan
3. *Pinus nigra* - crni bor
4. *Robinia pseudacacia* - bagrem
5. *Picea excelsa* - obična smrča
6. *Fraxinus americana* - američki jasen
7. *Betula verrucosa* - breza
8. *Acer dasycarpum* - srebrnolisni javor
9. *Acer platanoides* - javor mleč
10. *Celtis occidentalis* - američki koprivić
11. *Ligustrum ovalifolium* - kalina
12. *Spiraea van Houtteii* - obična surčica.

Ostale dendrološke vrste su zastupljene sa par stabala, a u sklopu kompleksa je evidentirano i preko tridesetak vrsta trajnica i sezonskog cveća.

Iako navedene zelene površine predstavljaju značajan ambijentalni kvalitet ovog prostora, primetna je njihova višegodišnja zapuštenost te je potrebna rekonstrukcija zelenih površina u celini kao i dodatno oplemenjivanje. Obnavljanju i eventualnom uklanjanju biljnog materijala treba da prethodi analiza kvaliteta i stanja postojećeg zelenila.

Prilikom obnavljanja i dopunjavanja zelenila predlaže se sadnja sledećih vrsta dendrološkog materijala: *Acer sp.* - javori

- Aesculus hippocastanum* - divlji kesten
- Betula verrucosa* - breza
- Brousonetia papyrifera* - papirovac
- Cedrus atlantica* - atlantski kedar
- Celtis occidentalis* - američki koprivić
- Cotoneaster sp.* - dunjarice
- Koelreuteria paniculata* - kelreuterija
- Mahonia aljuifolium* - mahonija
- Pinus nigra* - crni bor
- Spiraea sp.* - surčica
- Tilia sp.* - lipe
- Ulnus sibirica* - sibirski brest
- Quercus robur* - hrast lužnjak

Preporučljiv odnos listopadnih i zimzelenih jedinki je 1:3.

**B) Ulično - linijsko zelenilo**

Formiranjem regulacija i saobraćajnih površina, definišu se i površine za formiranje uličnog zelenila.

Ulično zelenilo unutar granica određenih Planom predstavlja linijsko zelenilo sa osnovnim ciljem povezivanja zelenila ostalih kategorija.

Postojeći drvoredi koji predstavljaju kvalitetan dendrološki materijal se planiraju zadržati i sačuvati adekvatnim merama zaštite i održavanja, a popunu i nastavljanje drvoreda u istoj ulici potrebno je vršiti istom vrstom drveća kako bi drvored činio jedinstvenu estetsku celinu.

Po potrebi treba zameniti bolesne i stare sadnice novima, koje treba da budu prilagođene uslovima rasta u uličnim profilima.

Nove drvorede treba podići gde to dozvoljavaju prostorni uslovi, odnosno regulacija planiranih saobraćajnica.

Između blokova zgrada i u ulicama sa uzanim profilima saditi nisko rastinje i travu.

Pri podizanju drvoreda, kod ozelenjavanja ulica voditi računa o prostornim mogućnostima - širina zelenog pojasa, udaljenostima od instalacija, saobraćajnih traka i objekata, te da formiranje zelenila ulica ne sme da ometa normalno kretanje pešaka, hendikepiranih lica i saobraćaja.

Kod podizanja drvoreda koristimo sledeći sadni materijal:

*Acer sp.* - javori

*Celtis occidentalis* - američki koprivić

*Fraxinus augustifolia* - poljski jasen

*Koelreuteria paniculata* - kelreuterija

*Tilia argentea* - srebrna lipa

*Quercus robur pyramidalis* - piramidalni hrast odnosno posebno oblikovane sadnice za drvored

*Crataegus sp.* - glogovi

*Hibiscus syriacus* - hibisk itd.

Koristiti autohtone vrste prilagodljive gradskom profilu. Na svim slobodnim javnim površinama se podiže travnjak. U sklopu saobraćajnica kao što su kružni tok ili pešački prelaz mogu se koristiti parterna uređenja sa cveticama.

Treba pomenuti i parking prostore gde je uz izgradnju parkinga perforiranim elementima sa travnatom ispunom neophodan i sadržaj visokog zelenila. Postojeće parking prostore dopuniti ili rekonstruisati sadnjom novih stabala na odgovarajućem rastojanju.

Nove parking prostore tako planirati da se izvrši sadnja listopadnih drveća sa velikom krošnjom na rastojanju od 8-10 m, odn. iza svakog četvrtog parking prostora ostaviti mesto za drvo.

**C) Zelenilo oko javnih objekata od opšteg interesa**

Pošto je površina za izgradnju javnih objekata u planu skromna zbog specifične namene prostora tako je i ova kategorija zelenila površinski mala i podrazumeva uglavnom zatravnjene površine, sa izuzetkom površine ispred javnog sanitarnog čvora.

Zelenilo oko javnih objekata održavati na adekvatnom nivou. Ove zelene površine je potrebno ozeleniti dekorativnom neinvazivnom listopadnom i četinarskom vegetacijom

**D) Skverovi**

Jedina veća skverovska površina u sklopu kompleksa „Vikend naselja“ je planirana u centralnom delu u sklopu građevinskog bloka B5.1. Ukupna površina je cca 350 m<sup>2</sup>, a za veći deo prostora je planirano da se parterno uredi popločavanjem uz uređene travne i cvetne površine i drveće u sklopu zadnjeg dela kompleksa prema planiranoj trafostanici.

**3.5.3. Zajedničke blokovske površine u blokovima B2 i B3**



Za zajedničke blokovske površine određuju se slobodne neizgrađene površine unutar blokova B2 i B3 koji prema nameni pripadaju zoni kuća za odmor bez okućnice. Parcelacija u ovim blokovima je izvršena na način da su ispod postojećih objekata izdvojene parcele, a za nove objekte će se primenjivati isti princip, nakon izgradnje planiranih objekata ili dogradnje postojećih će se izdvojiti parcele pod gabaritima objekata dok će se preostale neizgrađene površine činiti zajedničku blokovsku površinu. Ove zajedničke blokovske površine namenjene su parternom uređenju između kuća za odmor sa prostorima za igru dece i uređenim zelenim površinama. Većina ovih blokovskih površina predstavlja zelenilo koje je obrađeno u sklopu tačke 3.5.2. sa podnaslovom - A) *Parkovsko zelenilo unutar zone kuća za odmor bez okućnice.*

#### **3.5.4. Obalni pojas sa „peščanom“ plažom**

Obalni pojas – u sklopu koga je i „peščana“ plaža koja je u ranija vremena bila omiljeno mesto za kupaće predstavljaju najatraktivniji javni prostor u sklopu kompleksa „Vikend naselja“.

Planirano je da prostor „peščane plaže“ zadrži svoju osnovnu namenu, prostor za kupaće, sunčanje, rasonodu i igru, stim da je rešenje pretrpilo izmene u odnosu na rešenje iz DUP-a za „Vikend naselje“. Ove promene se odnose prvenstveno na dimenzije i oblik planiranog mola – „štranda“ tako da će planirane dimenzije biti primerenije za realizaciju. Osnovna ideja je da se plaži vrati stari „sjaj“, obogaćivanjem postojećih kako sportsko-rekreativnih tako i ugostiteljsko-zabavnih sadržaja, uz obavezan preduslov da se popravi kvalitet vode u jezeru.

U skorije vreme je usvojen Plan za postavljanje montažnih objekata i letnjih bašti na „Peščanoj plaži“ na Paliću-deo obale jezera Palić koji lokalno uređuje prostor peščane plaže i čija rešenja su uzeta u obzir prilikom planiranja uređenja i definisanja uslova za ovaj veoma atraktivan prostor, a jedina izmena koju donosi ovaj plan je kod planirane lokacije privremenog objekta br. 5 koja će se zameniti jednom od tri planirane lokacije ugostiteljskih objekata. U odnosu na rešenja iz DUP-a za „Vikend naselje“ smanjen je broj ovih planiranih objekat uz peščanu plažu na samo tri i definisan primereniji horizontalni gabarit koji je definisan na grafičkom prilogu 5.4. Lokacija ovih objekata je utvrđena nakon sagledavanja prirodnih uslova na trenu, tj. lokacije ovih objekta su definisane samo na mestima gde je visinska razlika između šetališne promenade i površine peščane plaže veća od 2,5 m. Objekti su planirani sa dve etaže, donja, ukopana etaža bi bila orijentisana na „peščanu plažu“, dok bi gornja etaža bila približno u ravni šetališta. Lokacije objekata su planirane tako da ne zaklone pogled postojećim i planiranim objektima uz pešačku promenadu, stim da je objektu „Paprika čarda“ ostavljena mogućnost da izgradi ovakav objekat na lokaciji njihove postojeće letnje bašte.

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

#### **3.6.1. Objekti javne namene za koje je predviđeno utvrđivanje opšteg interesa**

##### **Hidroglobus - vodotoranj**

U sklopu kompleksa „Vikend naselja“ je izgrađen hidroglobus koji je trenutno samo delimično ograđen tako da se delovi ankera zatega koje pridržavaju toranj nalaze na slobodnim javnim površinama, a neki i u ograđenim dvorištima – „placevima“ koja koriste vlasnici, odnosno korisnici susednih objekata. Planirano je da se formira parcela na kojoj će biti objedinjeni svi sadržaji vezani za ovaj objekat od opšteg interesa, tako da će se stvoriti uslovi za ograđivanje kompleksa.

##### **Bunar – bunarska kućica**



U blizini lokacije hidroglobusa je bušeni bunar za snabdevanje vodom čija kućica nosi k.b 1612/10. Planom je utvrđena i parcela oko bunarske kućice kao javna površina za nesmetano funkcionisanje objekta od opšteg interesa.

#### **Javni sanitarni čvor**

Planom se predviđa proširenje postojećeg javnog sanitarnog čvora u zadovoljavanja potreba kupaca i posetilaca “peščane” plaže.

#### **Trafostanice**

Unutar prostora obuhvaćenog planom postoje izgrađene tri trafostanice za koje su definisane parcele (u sklopu građevinskih blokova B3.5, B4.6 i B8.2). Na osnovu uslova nadležne elektrodistribucije potrebna je još jedna lokacija za trafostanicu koja je utvrđena u sklopu planirane skverovske površine u delu građevinskog bloka B5.1.

### **3.6.2. Trafostanice u sklopu građevinskih kompleksa**

Za potrebe snabdevanja električnom energijom delova predmetnih građevinskih kompleksa u blokovima B5 i B8, na kojima je dozvoljeno formiranje većih kompleksa, a samim tim i izgradnja objekata većih kvadratura, na osnovu konkretnih uslova i potreba dozvoljena je izgradnja trafo stanica na parcelama Investitora. U sklopu ovih prostora je planirano lociranje građevinskih objekata sa potrebnim uređajima, instalacijama i opremom

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

U okviru građevinskog zemljišta javne namene - postojećih i korigovanih regulacija ulica (površine cca 4,30 ha) planirana je izgradnja saobraćajne infrastrukture (kolovoz, trotoar, biciklistička staza, hortikulturna uređenja slobodnih površina - javne zelene površine) u skladu sa namenom saobraćajnice, kao i komunalne infrastrukture (elektroenergetska i telekomunikaciona mreža sa objektima, vodovodna i kanalizaciona mreža) dimenzionisana u odnosu na utvrđene urbanističke parametre i u skladu sa stečenim obavezama u pogledu predviđenih proširenja mreža saobraćajne i komunalne infrastrukture u skladu sa studijama i planovima razvoja definisanih od strane nadležnih institucija i preduzeća.

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

#### ***Elektroenergetska mreža***

Na prostoru u granicama Plana izgrađena je elektroenergetska mreža na oba naponska nivoa, skoro u potpunosti podzemno. Srednjenaponska mreža izvedena je na 20 kV nivou. Napajanje potrošača električnom energijom obezbeđeno je putem 3 trafostanice, od kojih su 2 tipa MBTS (montažno-betonska trafostanica), a 1 je ZTS tipa (zidana trafostanica).

Prema podacima iz Prethodnih uslova i mišljenja na Koncept Plana detaljne regulacije za Vikend naselje na Paliću pod brojem **3.30.4-1081/2-11** od 04.05.2011. godine koje je dostavila „ELEKTROVOJVODINA“ doo Novi Sad „ELEKTRODISTRIBUCIJA SUBOTICA“, Subotica, Segedinski put 22-24., za napajanje električnom energijom korisnika planiranih Planom detaljne regulacije potrebna je izgradnja elektro energetske objekata i to:

- izgradnja novih trafostanica, tipa MBTS, napona 20/04 kVA i odgovarajuće snage, samo ukoliko dođe do potrebe uklanjanja postojećih trafostanica (kao zamena kod izmeštanja), ili u slučaju rasta opterećenja pojavom novih objekata unutar granica obuhvata plana.

Postojeće trafostanice trenutno zadovoljavaju potrebe postojećih kao i budućih objekata, do određene mere;

- izgradnja 20 kV priključnih vodova za nove trafostanice (po principu ulaz-izlaz).
- izgradnja potrebnog broja 0,4 kV kablovskih izvoda iz distributivnih trafostanica

Prilikom izgradnje planiranih sadržaja predviđenih ovim Planom potrebno je ispoštovati uslove gradnje u odnosu na postojeće elektroenergetske objekte i istovremeno obezbediti uslove za izgradnju svih novoplaniranih elektroenergetskih objekata.

Javna rasveta je izvedena u delu prostora obuhvaćenog Planom i 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. Napajanje kandelaber svetiljki rešiti putem niskonaponskog podzemnog kabla, a svetiljki na stubovima nadzemno. Za rasvetna tela koristiti živine svetiljke visokog pritiska ili natrijumove niskog (visokog) pritiska kako bi se dobio odgovarajući nivo osvetljenosti saobraćajnica.

### ***Toplifikaciona i gasovodna mreža***

Na predmetnom prostoru obuhvaćenom Planom, postoji delimično izgrađena distributivna gasna mreža (DGM) od polietilena, položena na dubini od 1,0 m. Toplifikacija objekata na predmetnom kompleksu planirana je priključenjem na postojeću ili novu gasovodnu mrežu koja će se izgraditi u novoplaniranim ulicama u onim delovima gde bude postojao interes za priključenje objekata, i povezati sa postojećom gasovodnom mrežom.

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.

Za potrebe izrade koncepta Plana detaljne regulacije pribavljeni su:

- Prethodni uslovi i mišljenje za izradu Plana detaljne regulacije za Vikend naselje na Paliću od strane **JKP “SUBOTICAGAS” Subotica, Jovana Mikića 58**, izdati pod brojem **152-1/11**. od dana 06.04.2011. godine

### ***Telekomunikaciona mreža***

Na predmetnom prostoru postoji izgrađena telekomunikaciona infrastruktura, i ona se sastoji iz podzemnih kablova mesne TK mreže. KDS mreža izvedena je koaksijalnim kablovima, delom podzemno, a delom nadzemno.

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.

Potrebno je predvideti i prostor za potrebe izgradnje budućih baznih stanica mobilne telefonije, kao i za izgradnju privodnih optičkih kablova do istih. Saglasno sa time, već postoji planirana trasa optičkog TK kabla za RBS do vodotornja u Vikend naselju.

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 omogućuje širokopojasni servisi bazirani na IP tehnologiji, pa će s obzirom na to postojati i potreba za proširenje postojeće TK mreže u narednom periodu.

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.

Za potrebe izrade koncepta Plana detaljne regulacije pribavljeni su 06.05.2011. godine od **Telekoma Srbije, Direkcija za tehniku, Izvršne jedinice Subotica, Subotica, Prvomajska 2-4** Prethodni uslovi i mišljenje na koncept Plana detaljne regulacije za Vikend naselje na Paliću pod brojem **5383-99242/2 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 TT 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 koncepta Plana detaljne regulacije pribavljeni su 04.05.2011. godine od **JP PTT saobraćaja „Srbija“ RJ „Kablovskodistributivni sistem – KDS“, Beograd, Katićeva 14-18/VIII** Prethodni uslovi i mišljenje na koncept Plana detaljne regulacije za Vikend naselje na Paliću pod brojem **2011-41031**.

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

Predmetna lokacija se snabdeva vodom iz bunara kod hidroglobusa, odnosno sa trase vodovoda (Ø 150) koji snabdeva deo Vikend naselja. Razvojem sistema vodosnabdevanja Grada će se omogućiti povezivanje Palića i Subotice magistralnom vodovodnom mrežom. Proširenje vodozahvata II i njegovo povezivanje sa naseljem Palić, omogućiće nesmetano vodosnabdevanje turističkog dela naselja Palić kvalitetnom, prerađenom pijaćom vodom. Postojeći objekat vodotoranja (hidroglobus) se više ne koristi za potrebe vodosnabdevanja.

Za obezbeđenje potreba vodosnabdevanja i protivpožarne zaštite na predmetnoj teritoriji izrađen je “Generalni projekat podsistema Palić kao dela distribucionog sistema Subotica” u oktobru 2009. godine (E-789/09).

Predmetna teritorija nema rešeno odvođenje sanitarno-fekalnih ni atmosferskih voda. Sanitarno-fekalne vode se prikupljaju u vodonepropusnim i vodopropusnim septičkim jamama i odvoze sa predmetne teritorije i ubacuju u kanalizacioni sistem Subotice. Atmosferske vode se razlivaju i upijaju u slobodni okolni teren.

Za potrebe odvođenja atmosferskih i upotrebljenih voda izrađeni su: “Idejno rešenje atmosferske kanalizacije za Banju Palić” (E-647/07), “Idejno rešenje kanalizacije upotrebljenih voda Banje Palić” (E-650/07), i “Glavni projekat kanalizacije južnog dela banjskog kompleksa u turističkoj zoni na Paliću” (E-682/07). Navedenim projektima predviđena je izgradnja retenzije za prihvatanje viška atmosferskih voda, kao i visokih podzemnih voda. Lokacija retenzije je predviđena u najnižoj tački (prirodnoj depresiji) u ovom delu turističke zone. Prikupljene vode iz retenzije se putem planirane crpne stanice potiskuju u potisni cevovod, a odatle u planiranu atmosfersku kanalizacionu mrežu ovog dela naselja. Navedeno rešenje je neprihvatljivo, zbog mogućnosti dugog zadržavanja vode u depresiji i njenog zabarivanja. Stoga se predlaže izgradnja drenažnog sistema u području predmetne depresije, prikupljanje dreniranih voda i putem planirane crpne stanice potiskivanje u potisni cevovod i planiranu atmosfersku kanalizaciju.

U toku je izrada Projekta potisnog cevovoda za upotrebljene vode – povez Palić-Subotica. Sistem kanaliziranja je separatan.

### **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 koridoru 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 graf. prilogu br. 5.4. Plana.

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 u utvrđenom koridoru.

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.

U odnosu na definisanu niveletu saobraćajnica utvrditi visinsku kotu prizemlja objekata.

Koordinate temena osovina saobraćajnica:

T1	404879.98	105673.52	T29	405090.40	105577.70
T2	404885.53	105641.84	T30	405087.77	105558.58
T3	404891.22	105609.43	T31	405086.19	105547.07
T4	404840.51	105598.74	T32	405118.35	105552.74
T5	404898.40	105610.94	T33	405110.97	105550.58
T6	404924.00	105616.33	T34	405142.61	105559.80
T7	404912.44	105652.33	T35	405133.47	105601.67
T8	404933.71	105660.63	T36	405145.16	105548.11
T9	404978.55	105650.80	T37	405157.50	105461.33
T10	404996.25	105631.56	T38	405134.98	105458.13
T11	405017.73	105636.09	T39	405089.29	105475.09
T12	405006.94	105658.11	T40	405105.14	105521.46
T13	404996.36	105665.75	T41	405138.15	105458.67
T14	404983.18	105707.67	T42	405146.37	105425.03
T15	404828.75	105548.76	T43	405207.77	105433.87
T16	404842.66	105548.91	T44	405162.97	105422.92
T17	404904.07	105563.20	T45	405085.24	105403.91
T18	404913.53	105565.40	T45a	405084.38	105403.70
T19	404948.30	105566.97	T46	405060.50	105397.86
T20	404938.42	105619.38	T47	405075.13	105448.98
T21	404948.61	105565.30	T48	405057.96	105451.79
T22	404959.11	105566.63	T49	405054.36	105483.32
T23	404991.93	105575.02	T50	404999.86	105420.61
T24	405010.08	105582.73	T51	405014.17	105452.62
T25	405023.63	105586.47	T52	405016.47	105466.62
T26	405025.43	105584.04	T53	405029.19	105498.12
T27	405033.24	105573.52	T54	405042.01	105524.36
T28	405048.80	105568.13	T55	405043.65	105549.40

T56	405034.93	105571.23	T88	404964.50	105370.11
T57	404997.57	105517.75	T89	404987.65	105402.70
T58	404993.79	105511.09	T90	404996.74	105421.78
T59	404968.30	105432.45	T91	405062.56	105401.49
T60	404910.60	105454.09	T92	405021.99	105347.28
T61	404942.96	105509.48	T93	405000.14	105318.07
T62	404949.27	105524.17	T93a	404984.22	105314.64
T63	404951.89	105546.68	T94	404919.74	105300.72
T65	404904.42	105560.23	T95	404911.32	105299.93
T66	404909.66	105546.01	T96	404857.30	105288.27
T67	404909.31	105526.18	T97	404809.68	105278.00
T68	404901.51	105497.16	T98	404762.76	105267.87
T70	404873.81	105464.20	T99	404757.31	105266.70
T71	404886.60	105463.10	T100	404724.45	105259.61
T72	404846.78	105486.99	T101	404752.93	105289.53
T73	404855.44	105505.58	T102	404773.55	105218.88
T74	404853.30	105457.10	T103	404819.98	105228.86
T75	404822.46	105439.32	T104	404866.52	105241.50
T76	404784.40	105455.62	T105	404921.49	105250.67
T77	404874.61	105453.61	T106	404995.39	105266.56
T78	404880.20	105436.03	T107	405048.23	105277.90
T79	404856.27	105420.26	T108	405034.60	105337.84
T80	404793.04	105406.54	T109	405103.55	105324.96
T81	404802.06	105362.31	T110	405181.87	105305.24
T82	404865.82	105375.31	T111	404805.34	105365.19
T83	404894.38	105391.47	T112	404810.44	105342.70
T84	404871.46	105326.86	T113	404746.83	105330.15
T85	404856.61	105327.64	T114	405094.85	105592.03
T86	404840.35	105324.06	T115	405087.36	105574.29
T87	404918.50	105337.19			

### 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 Međuopštinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture Subotica pod brojem 244-2/19 od 11.05.2011. u kojima je konstatovano da se prostor “Vikend naselja” nalazi izvan zaštićene prostorne kulturno-istorijske celine Palića i da unutar granica plana nema evidentiranih objekata sa spomeničkim svojstvima.

Prilikom izrade plana i izlazaka na teren unutar građevinskog bloka B7.3, preko od hidroglobusa, uz planiranu ulicu 9., je evidentiran drveni krst krajputaš, tako da je u planu na toj lokaciji proširena postojeća zelena površina (koja je u ranijem periodu ograđena živicom) i formirana javna zelena skverovska površina kako bi pomenuti krst ostao na javnoj površini i na taj način bi mu se omogućio nesmetan pristup, pošto spada u grupu javnih spomenika i spomen obeležja.



### 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 zakljonjena 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.

Za smeštaj kontejnera za odlaganje smeća mogu se koristiti prostorije u zgradama koje moraju ispunjavati najstrože 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 zaduženom za odnošenje smeća.

Posebnu pažnju treba posvetiti uređenju slobodnih površina i stvaranju skladnog ambijenta (popločavanjem, vizurama, osvetljenjem i drugim akcentima).

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.

Unutrašnjost blokova (dvorišta i pasaži) moraju imati protivpožarne hidrante. Sanitarne i čiste tehnološke vode priključiće se na javnu kanalizacionu mrežu bez posebnog predtretmana, a ostale samo nakon odgovarajućeg predtretmana.

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 nepooda, 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 list RS” br. 37/88) i („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 objekata 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 sa južne i istočne strane kompleksa „Vikend naselja“ 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.

Područje Subotice spada u zonu ugroženu zemljotresima jačine VII MCS.

Osnovna mera zaštite od zemljotresa predstavlja primenu principa aseizmičkog projektovanja objekata, 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, trgovci, 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 objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ” broj 31/81, 49/83, 21/88 i 52/90).

Prema minimalnoj niveleti terena od 105.35 m n.v. 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 objekata 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 3,9 m, a dimenzije prostora koji zauzima jedan kontejner iznose 1x1,5 m.

Kontejneri se raspoređuju tako da najviše 15 kuća za odmor ili 20 soba ili apartmana koristi jedan kontejner. 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.
  - parcelacija i preparcelacija građevinskih parcela u cilju izdvajanja građevinskog zemljišta namenjenog za površine i objekte javne namene, kao i formiranja građevinskih parcela prema utvrđenoj nameni u skladu sa planom vršiće se u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji.
  - izuzimanje planiranog građevinskog zemljišta za javnu namenu (ulice) 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.
- Za potrebe urbanističko arhitektonskog oblikovanja površina javne namene potrebno je izraditi Urbanistički projekat za:
    - za uređenje kompleksa „peščane“ plaže i izgradnju planirano mola - štranda
    - za uređenje obalnog pojasa sa promenadom
    - za uređenje planiranog skvera u građevinskom bloku B5.1
    - za izgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg javnog sanitarnog čvora
  - U cilju arhitektonsko-urbanističke razrade propisuje se izrada urbanističkog projekta za sledeće lokacije:
    - za izgradnju turističko-ugostiteljskih sadržaja (u blokovima B1, B3, B6 i B7)
    - za izgradnju komercijalnih i turističkih sadržaja u bloku B8

### 3.13. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji, a u skladu sa strategijom Agencije za energetska efikasnost neophodno je raditi na podsticanju graditelja i vlasnika objekata da primene energetska efikasna rešenja i tehnologije u svojim zgradama, radi smanjenja tekućih troškova, tj. da unaprede energetska 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).

Neke zgrade, kao što su istorijski spomenici, verski objekti, poljoprivredne zgrade, mogu biti izuzete iz primene ovih mera. 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 u graf. 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:**

1.1.1	404874.970	105649.723	1.4.6	404903.566	105553.882
1.1.2	404871.103	105672.030	1.4.7	404896.967	105557.441
1.1.3	404877.761	105673.130	1.4.8	404843.142	105544.917
1.1.4	404876.141	105683.968	1.4.9	404823.095	105544.696
1.1.5	404847.259	105677.727	1.4.10	404808.557	105509.062
1.1.6	404842.948	105644.809	1.4.11	404837.597	105495.695
			1.4.12	404841.590	105497.160
1.2.1	404842.530	105640.698	1.4.13	404847.930	105510.767
1.2.2	404842.627	105635.076	1.4.14	404864.246	105503.165
1.2.3	404841.267	105608.094	1.4.15	404856.740	105487.025
1.2.4	404856.858	105611.381	1.4.16	404859.630	105482.049
1.2.5	404857.683	105607.467			
1.2.6	404881.543	105612.496	1.5.1	404831.006	105494.245
1.2.7	404875.723	105645.792	1.5.2	404863.081	105469.193
			1.5.3	404862.300	105464.469
1.3.1	404840.784	105595.737	1.5.4	404851.609	105460.740
1.3.2	404854.374	105598.602	1.5.5	404846.518	105457.786
1.3.3	404855.717	105592.234	1.5.6	404844.015	105462.128
1.3.4	404881.239	105597.613	1.5.7	404834.915	105456.890
1.3.5	404880.311	105602.017	1.5.8	404837.412	105452.558
1.3.6	404893.113	105604.715	1.5.9	404825.225	105445.534
1.3.7	404896.402	105602.355	1.5.10	404819.180	105445.080
1.3.8	404900.068	105571.478	1.5.11	404815.389	105446.703
1.3.9	404895.788	105565.380	1.5.12	404816.996	105450.456
1.3.10	404853.622	105555.569	1.5.13	404788.255	105462.946
1.3.11	404852.489	105560.439	1.5.14	404787.543	105464.787
1.3.12	404841.794	105560.172	1.5.15	404805.988	105505.755
1.3.13	404841.874	105552.903			
1.3.14	404826.072	105552.729	1.6.1	404817.828	105436.957
			1.6.2	404827.640	105437.692
1.4.1	404867.817	105475.645	1.6.3	404854.954	105453.434
1.4.2	404874.931	105476.431	1.6.4	404862.307	105455.999
1.4.3	404893.792	105499.257	1.6.5	404868.544	105452.881
1.4.3.a	404900.263	105523.36	1.6.6	404873.142	105438.428
1.4.3.b	404889.362	105500.457	1.6.7	404871.547	105433.918
1.4.3.d	404904.326	105522.244	1.6.8	404855.091	105423.069
1.4.4	404906.322	105526.830	1.6.9	404808.990	105413.069
1.4.5	404906.652	105545.505	1.6.10	404807.824	105418.444

1.6.11	404790.851	105414.993	2.2.7	404890.383	105637.336
1.6.12	404791.039	105411.121			
1.6.13	404759.680	105406.172	2.3.1	404985.509	105638.804
1.6.14	404757.467	105409.285	2.3.2	404976.980	105648.072
1.6.15	404782.149	105452.232	2.3.3	404935.715	105657.116
			2.3.4	404921.123	105651.427
1.7.1	404809.190	105369.887	2.3.5	404917.993	105644.850
1.7.2	404812.729	105367.547	2.3.6	404924.188	105625.551
1.7.3	404864.751	105378.154	2.3.7	404929.324	105622.568
1.7.4	404885.501	105389.897	2.3.8	404984.003	105634.093
1.7.5	404887.203	105394.233			
1.7.6	404877.458	105424.864	2.4.1	404971.565	105681.528
1.7.7	404871.767	105426.876	2.4.2	404965.658	105679.761
1.7.8	404857.458	105417.442	2.4.3	404958.184	105676.837
1.7.9	404804.880	105406.038	2.4.4	404949.926	105660.144
1.7.10	404802.548	105402.462	2.4.5	404980.113	105653.528
			2.4.6	404993.693	105638.772
2.1.1	404878.511	105685.024	2.4.7	404998.660	105637.183
2.1.2	404895.395	105688.685	2.4.8	405007.542	105639.055
2.1.3	404895.783	105686.896	2.4.9	405010.234	105644.576
2.1.4	404911.246	105690.252	2.4.10	405004.576	105656.115
2.1.5	404911.608	105688.592	2.4.11	404993.795	105663.903
2.1.6	404923.249	105689.498	2.4.12	404987.238	105685.892
2.1.7	404923.048	105692.802			
2.1.8	404935.671	105695.526	3.1.1	404937.239	105609.417
2.1.9	404942.212	105697.086	3.1.2	404943.544	105575.719
2.1.10	404944.622	105698.421	3.1.3	404939.469	105570.578
2.1.11	404957.049	105700.623	3.1.4	404911.389	105569.308
2.1.12	404960.539	105699.400	3.1.5	404905.805	105574.047
2.1.13	404978.065	105703.585	3.1.6	404902.475	105602.090
2.1.14	404982.046	105701.477			
2.1.15	404984.599	105694.742	3.2.1	404950.486	105571.582
2.1.16	404986.095	105689.725	3.2.2	404953.199	105569.589
2.1.17	404970.455	105685.371	3.2.3	404971.957	105573.511
2.1.18	404964.354	105683.546	3.2.4	404991.124	105578.384
2.1.19	404955.285	105679.998	3.2.5	405009.221	105586.168
2.1.20	404945.900	105661.026	3.2.6	405020.537	105587.135
2.1.21	404931.702	105664.138	3.2.7	405018.907	105606.203
2.1.22	404898.039	105651.012	3.2.8	405016.912	105625.729
2.1.23	404892.517	105654.121	3.2.9	405011.511	105629.672
2.1.24	404890.242	105667.096	3.2.10	404947.176	105616.111
2.1.25	404885.311	105666.267	3.2.11	404943.218	105610.168
2.1.26	404883.928	105674.156	3.2.12	404946.377	105593.577
2.1.27	404880.238	105673.548			
2.2.1	404891.901	105640.033	3.3.1	404908.391	105558.140
2.2.2	404906.206	105645.610	3.3.2	404912.671	105546.524
2.2.3	404912.392	105642.666	3.3.3	404912.300	105525.530
2.2.4	404919.552	105620.362	3.3.4.	404904.410	105496.383
2.2.5	404895.765	105615.319	3.3.5	404880.803	105474.391
2.2.6	404894.039	105616.485	3.3.6	404883.947	105470.500

3.3.7	404907.640	105461.613	3.5.14	404981.952	105463.677
3.3.8	404912.291	105462.927	3.5.15	404985.044	105470.737
3.3.9	404922.967	105476.646	3.5.16	404986.728	105478.487
3.3.10	404938.102	105505.208	3.5.17	404987.735	105483.563
3.3.11	404939.812	105511.284	3.5.18	404991.209	105494.869
3.3.12	404946.355	105525.077	3.5.19	404994.191	105504.214
3.3.13	404948.910	105547.043	3.5.20	404996.554	105509.880
3.3.14	404946.870	105557.948	3.5.21	405000.653	105517.100
3.3.15	404940.955	105562.637	3.5.22	404995.688	105567.503
3.3.16	404914.074	105561.421	3.5.23	404999.792	105574.455
3.3.17	404909.632	105560.388			
			4.1.1	405072.478	105442.545
3.4.1	404989.933	105564.726	4.1.2	405068.861	105445.956
3.4.2	404994.495	105518.407	4.1.3	405056.195	105448.189
3.4.3	404991.156	105512.525	4.1.4	405051.107	105450.044
3.4.4	404988.554	105506.285	4.1.5	405052.941	105460.510
3.4.5	404985.483	105496.662	4.1.6	405052.238	105466.654
3.4.6	404981.644	105484.169	4.1.7	405041.890	105468.536
3.4.7	404982.014	105480.476	4.1.8	405047.914	105490.984
3.4.8	404977.938	105470.800	4.1.9	405053.189	105498.633
3.3.9	404937.152	105505.475	4.1.10	405069.645	105543.376
3.4.10	404974.723	105458.630	4.1.11	405072.478	105546.401
3.4.11	404968.482	105441.994	4.1.12	405078.013	105550.002
3.4.12	404964.620	105440.238	4.1.13	405079.135	105558.163
3.4.13	404918.866	105457.402	4.1.13a	405053.434	105437.720
3.4.14	404917.786	105460.438	4.1.13b	405048.022	105443.216
3.4.15	404936.147	105491.863	4.1.14	405083.593	105557.550
3.4.15a	404937.394	105496.118	4.1.15	405085.202	105569.252
3.4.15b	404938.449	105495.802	4.1.16	405082.674	105571.610
3.4.16	404944.170	105505.594	4.1.17	405049.359	105564.645
3.4.17	404944.607	105507.384	4.1.18	405045.288	105566.108
3.4.18	404952.200	105523.393	4.1.19	405043.475	105560.613
3.4.19	404954.922	105546.800	4.1.20	405047.697	105550.038
3.4.20	404953.032	105557.358	4.1.21	405045.950	105523.307
3.4.21	404955.411	105561.050	4.1.22	405032.841	105496.487
3.4.22	404984.597	105568.470	4.1.23	405020.347	105465.536
			4.1.24	405018.035	105451.463
3.5.1	405009.302	105578.546	4.1.25	405007.294	105427.429
3.5.2	405018.908	105579.910	4.1.26	405008.879	105423.636
3.5.3	405026.054	105576.485	4.1.27	405046.519	105409.517
3.5.4	405031.406	105569.267	4.1.28	405073.669	105407.450
3.5.5	405039.596	105548.753	4.1.29	405076.476	105410.217
3.5.6	405038.070	105525.403	4.1.30	405075.244	105430.218
3.5.7	405025.529	105499.745			
3.5.8	405012.597	105467.708	4.2.1	405090.723	105505.337
3.5.9	405010.309	105453.782	4.2.2	405091.005	105508.552
3.5.10	404998.565	105427.505	4.2.3	405099.350	105532.361
3.5.11	404975.855	105436.024	4.2.4	405103.109	105531.708
3.5.12	404974.100	105439.886	4.2.5	405106.546	105548.884
3.5.13	404980.335	105456.506	4.2.6	405104.188	105552.389



4.2.7	405093.637	105554.405	4.6.1	405090.554	105581.431
4.2.8	405090.281	105551.997	4.6.2	405093.495	105594.500
4.2.9	405088.655	105540.168	4.6.3	405081.961	105596.326
4.2.10	405082.332	105541.037	4.6.4	405050.095	105593.429
4.2.11	405082.866	105546.091	4.6.5	405046.281	105631.022
4.2.12	405080.953	105547.143	4.6.6	405044.539	105635.065
4.2.13	405075.147	105543.365	4.6.7	405022.433	105630.726
4.2.14	405072.330	105540.340	4.6.8	405022.801	105628.069
4.2.15	405059.073	105503.306	4.6.9	405024.767	105619.143
4.2.16	405057.749	105488.857	4.6.10	405026.316	105619.309
4.2.17	405061.026	105460.217	4.6.11	405026.501	105617.267
4.2.18	405066.529	105454.443	4.6.12	405025.206	105617.149
4.2.19	405078.838	105452.431	4.6.13	405026.356	105589.510
4.2.20	405083.601	105455.431	4.6.14	405035.653	105576.972
4.2.21	405085.307	105465.037	4.6.15	405047.435	105572.415
4.2.22	405086.061	105478.002			
4.2.23	405087.003	105483.369	5.1.1	404914.937	105346.638
4.2.24	405094.349	105504.869	5.1.2	404920.519	105344.783
			5.1.3	404960.906	105373.689
4.3.1	405133.102	105561.197	5.1.4	404983.320	105405.237
4.3.2	405136.836	105567.481	5.1.5	404987.301	105413.593
4.3.3	405129.570	105600.766	5.1.6	404984.769	105419.864
4.3.4	405097.335	105593.100	5.1.7	404966.027	105426.894
4.3.5	405095.484	105585.295	5.1.8	404961.913	105424.699
4.3.6	405092.524	105563.777	5.1.9	404904.489	105446.240
4.3.7	405095.062	105560.242	5.1.10	404905.715	105449.518
4.3.8	405116.050	105556.230	5.1.11	404883.702	105457.775
			5.1.12	404880.537	105454.767
4.4.1	405134.812	105553.363	5.1.13	404887.655	105432.393
4.4.2	405119.212	105548.819	5.1.14	404890.990	105433.454
4.4.3	405113.431	105542.518	5.1.15	404909.520	105375.211
4.4.4	405109.008	105520.416	5.1.16	404907.170	105371.051
4.4.5	405095.955	105482.217	5.1.17	404920.961	105378.851
4.4.6	405099.026	105475.746	5.1.18	404929.028	105376.170
4.4.7	405134.212	105462.683	5.1.19	404941.001	105359.442
4.4.8	405147.941	105464.636			
4.4.9	405151.319	105469.134	5.2.1	404920.009	105326.448
4.4.10	405151.495	105475.158	5.2.2	404922.960	105334.232
4.4.11	405141.220	105547.398	5.2.3	404968.088	105366.532
4.4.12	405140.679	105549.876	5.2.4	404991.975	105400.153
			5.2.5	404998.848	105414.581
4.5.1	405136.770	105425.776	5.2.6	405046.688	105396.637
4.5.2	405134.568	105422.149	5.2.7	405048.373	105390.878
4.5.3	405092.673	105411.906	5.2.8	405004.091	105331.698
4.5.4	405086.722	105415.598	5.2.9	404984.659	105320.885
4.5.5	405081.360	105439.503	5.2.10	404929.126	105309.022
4.5.6	405086.480	105454.489	5.2.11	404923.121	105312.851
4.5.7	405089.377	105470.794			
4.5.8	405129.395	105455.938	6.1.1	404803.298	105359.501
			6.1.2	404806.472	105345.503



6.1.3	404750.853	105334.005	6.3.8	404902.062	105337.674
6.1.4	404748.746	105336.306	6.3.29	404871.135	105330.879
6.1.5	404750.427	105342.096	6.3.30	404848.969	105332.051
6.1.6	404752.335	105352.794	6.3.31	404848.214	105335.529
6.1.7	404754.786	105378.322			
6.1.8	404754.502	105401.306	7.1.1	404761.540	105254.822
6.1.9	404788.374	105406.649	7.1.2	404767.716	105226.778
6.1.10	404789.381	105401.468	7.1.3	404765.428	105223.221
6.1.11	404792.630	105384.760	7.1.4	404708.992	105211.143
6.1.12	404798.773	105358.578	7.1.5	404708.329	105211.883
			7.1.6	404720.667	105249.072
6.2.1	404866.879	105372.465			
6.2.2	404887.360	105384.055	7.2.1	404784.397	105265.893
6.2.3	404890.880	105382.673	7.2.2	404792.844	105229.088
6.2.4	404897.102	105363.118	7.2.3	404779.118	105226.151
6.2.5	404813.158	105345.405	7.2.4	404775.539	105228.453
6.2.6	404809.669	105360.800	7.2.5	404768.715	105259.440
			7.2.6	404771.002	105263.002
6.3.1	404838.175	105333.340	7.2.7	404786.841	105266.420
6.3.2	404840.190	105324.055	7.2.8	404805.639	105270.476
6.3.3	404843.638	105310.924	7.2.9	404809.187	105268.173
6.3.4	404852.583	105313.813	7.2.10	404815.706	105237.049
6.3.5	404862.251	105316.265	7.2.11	404813.387	105233.485
6.3.6	404872.212	105319.684	7.2.12	404795.289	105229.612
6.3.7	404881.687	105321.787	7.2.13	404824.144	105235.787
6.3.8	404904.505	105326.956	7.2.14	404820.595	105238.095
6.3.9	404908.100	105324.695	7.2.15	404814.075	105269.228
6.3.10	404911.310	105310.670	7.2.16	404816.392	105272.797
6.3.11	404907.538	105304.741	7.2.17	404853.177	105280.734
6.3.12	404762.140	105273.366	7.2.18	404856.690	105278.424
6.3.13	404758.641	105275.679	7.2.19	404862.862	105247.140
6.3.14	404755.548	105291.778	7.2.20	404860.509	105243.569
6.3.15	404749.586	105291.011	7.2.21	404871.266	105245.872
6.3.15a	404744.373	105291.412	7.2.22	404867.751	105248.187
6.3.15b	404736.530	105296.882	7.2.23	404861.578	105279.479
6.3.16	404752.558	105274.366	7.2.24	404863.930	105283.055
6.3.16a	404749.855	105289.501	7.2.25	404882.847	105287.137
6.3.16b	404743.852	105289.947	7.2.26	404890.783	105250.049
6.3.16c	404736.038	105295.397	7.2.27	404871.266	105245.872
6.3.17	404750.408	105270.834	7.2.27	404893.228	105250.572
6.3.18	404729.084	105266.233	7.2.28	404885.389	105287.685
6.3.19	404727.096	105268.448	7.2.29	404905.794	105292.088
6.3.20	404742.694	105315.458	7.2.30	404909.333	105289.783
6.3.21	404744.301	105320.994	7.2.31	404915.393	105260.428
6.3.22	404759.766	105324.043	7.2.32	404911.514	105254.485
6.3.23	404758.699	105329.437			
6.3.24	404815.683	105340.678	7.3.1	404916.615	105294.078
6.3.25	404815.224	105434.286	7.3.2	404923.216	105262.103
6.3.26	404897.863	105360.724	7.3.3	404929.116	105258.252
6.3.2	404904.082	105341.176	7.3.4	404955.265	105263.849

7.3.5	404947.573	105300.691	7.3.55	405062.954	105321.576
7.3.6	404957.451	105264.313	7.3.56	405067.545	105316.364
7.3.7	404949.911	105301.191	7.3.57	405075.397	105304.325
7.3.8	404978.355	105307.268			
7.3.9	404982.352	105305.089	7.4.1	405107.215	105325.773
7.3.10	404985.541	105296.670	7.4.2	405096.087	105371.492
7.3.11	404989.106	105283.554	7.4.3	405101.674	105372.852
7.3.12	404991.075	105274.581	7.4.4	405095.034	105400.131
7.3.13	404988.784	105271.022	7.4.5	405129.764	105408.621
7.3.14	404999.653	105273.348	7.4.6	405132.260	105406.363
7.3.15	404996.030	105275.640	7.4.7	405119.141	105313.080
7.3.16	404993.916	105284.606	7.4.8	405121.665	105302.309
7.3.17	404990.765	105298.152	7.4.9	405130.419	105364.554
7.3.18	404988.082	105307.995	7.4.10	405131.458	105365.107
7.3.19	404989.906	105312.361	7.4.11	405171.382	105345.711
7.3.20	405007.257	105322.137	7.4.12	405176.073	105316.210
7.3.21	405010.523	105320.681	7.4.13	405171.969	105310.226
7.3.22	405020.090	105277.722	7.4.14	405122.275	105299.591
7.3.23	405022.535	105278.245	7.4.15	405131.283	105370.697
7.3.24	405041.589	105282.323	7.4.16	405132.044	105369.270
7.3.25	405043.857	105285.876	7.4.17	405166.118	105352.715
7.3.26	405033.477	105331.514	7.4.18	405169.830	105355.468
7.3.27	405027.014	105338.007	7.4.19	405160.980	105411.123
7.3.28	405020.618	105337.093	7.4.20	405155.338	105414.874
7.3.29	405012.356	105326.052	7.4.21	405141.718	105411.544
7.3.30	405031.648	105350.648	7.4.22	405136.165	105405.405
7.3.31	405033.182	105343.300			
7.3.32	405036.818	105339.370	8.1.1	405151.069	105549.171
7.3.33	405048.747	105286.923	8.1.2	405159.290	105491.365
7.3.34	405052.346	105284.625	8.1.3	405161.742	105491.883
7.3.35	405074.365	105289.338	8.1.4	405169.709	105435.863
7.3.36	405071.464	105302.945	8.1.5	405175.270	105432.100
7.3.37	405061.690	105316.931	8.1.6	405205.410	105439.469
7.3.38	405060.248	105320.703	8.1.7	405212.936	105450.362
7.3.39	405049.183	105371.830	8.1.8	405190.509	105614.027
7.3.40	405047.056	105372.426	8.1.9	405174.073	105609.676
7.3.41	405077.944	105290.087	8.1.10	405173.972	105610.837
7.3.42	405115.428	105298.136	8.1.11	405139.323	105602.978
7.3.43	405112.375	105311.739			
7.3.44	405099.891	105324.145	8.2.1	405215.441	105421.411
7.3.45	405097.825	105332.634	8.2.2	405226.419	105338.156
7.3.46	405092.683	105331.561	8.2.3	405225.394	105321.660
7.3.47	405091.262	105337.401	8.2.4	405189.582	105313.995
7.3.48	405096.404	105338.474	8.2.5	405183.907	105317.887
7.3.49	405088.854	105369.543	8.2.6	405169.228	105410.197
7.3.50	405085.082	105368.670	8.2.7	405177.786	105412.126
7.3.51	405078.389	105396.159	8.2.8	405175.946	105419.889
7.3.52	405062.201	105392.666	8.2.9	405203.311	105426.602
7.3.53	405050.847	105377.492			
7.3.54	405053.915	105361.368			

### 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.

Parcelacija i preparcelacija data na grafičkom prilogu br.5.7. za objekte i površine javne namene je obavezujuća, dok je na površinama za ostale namene dat predlog parcelacije i preparcelacije u cilju realizacije planskog rešenja.

**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.

Na postojećim parcelama koje ne ispunjavaju minimalne dimenzije (površina, širina fronta i dubina) definisane planom i nalaze se u blokovima koji su većim delom oformljeni unutar zone mešovitog stanovanja dozvoljava se izgradnja novog objekta ili adaptacija, rekonstrukcija i dogradnja postojećeg stim da spratnost bude max P+Pk i ispoštovane propisane međusobne udaljenosti između susednih objekata.

U slučaju nove izgradnje obavezno je postavljanje objekta na građevinske linije prema grafičkom prilogu broj 5.4., na kojem su prikazani i planirani elementi regulacije.

**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, hortikulturna 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**

Pošto je u granicama plana velika većina prostora u državnom vlasništvu sa upisanim pravom korišćenja u korist grada Subotice u planu su pobrojane samo one parcele koje su pod objektima čije rušenje je neophodno zbog sprovođenja planirane regulacije, kao i delovi postojećih parcela čiji delovi su neohodni za formiranje regulacije, kako saobraćajnica tako i obalnog pojasa.

Grafički su površine javne namene obrađene na grafičkom prilogu 5.4., a u sklopu tekstualnog dela su definisane kordinate prelomnih tačaka planirane regulacije saobraćajnica, kao i površine planirane ja javne objekte od opšteg interesa.

#### • **Parcele namenjene za saobraćajne površine**

##### *Ulice*

Spisak parcela (cele ili delovi) koje su planirane da se pripoje planiranoj regulaciji ulica:

- delovi parcela: 1604/3, 1609/2, 1609/3 i 1612/1;
- cele ili delovi parcela ispod postojećih objekata: 1590/7, 1590/9, 1590/12, 1591/6, 1591/8, 1601/2, 1601/3, 1602/7, 1602/8, 1602/11, 1602/13, 1602/19, 1602/27, 1602/66, 1604/4, 1605/15, 1608/4, 1608/6, 1608/7, 1608/18, 1609/6 i 1612/17;
- cele ili delovi parcela ispod nepostojećih objekata: 1602/9, 1602/10, 1602/12, 1602/14, 1602/28, 16082/29, 1602/31, 1602/43, 1602/51, 1602/53, 1602/60, 1605/27, 1605/28 i 1605/34.

- **Parcele za javne zelene površine**

*Skver u građevinskom Bloku B5.1* je planiran je na državnom zemljištu.

**Zelenilo zajedničke blokovske površine u blokovima B2 i B3**

Postojeće parcele zajedničkih blokovskih površina se zadržavaju, pripajaju im se parcele ispod nepostojećih objekata i parcele ispod objekata koji su planirani za rušenje zbog valorizacije.

- **Obalni pojas sa „peščanom“ plažom**

Postojeće parcele obalnog pojasa sa „peščanom“ plažom se zadržavaju, stim da se za planirane ugostiteljske objekte uz „peščanu“ plažu, koji se nalaze u ovoj zoni, izdvajaju parcele ispod samih objekata.

U južnom delu kompleksa obalnog pojasa sledeći delovi parcela su planirani da se pripoje ovoj javnoj površini: 1604/3, 1607/1, 1609/2, kao i parcela (deo) ispod objekta 1631/9.

- **Zajedničke blokovske površine u blokovima B2 i B3**

Obrađeno u delu teksta vezanom za *parcele za javne zelene površine*.

❖ **PLANIRANE PARCELE ZA IZGRADNJU JAVNIH OBJEKATA  
OD OPŠTEG INTERESA**

**Organizacija i uređenje građevinske parcele** namenjene građenju objekata javne namene prvenstveno je uslovljeno planiranom namenom te normativima i propisima za izgradnju ovih objekata u skladu sa planiranim brojem korisnika.

U cilju uklapanja u neposredno okruženje potrebno je ispoštovati zatečeni način postavljanja objekata u neposrednom okruženju u odnosu na ulični front.

**Organizacija parcele** utvrđivaće se urbanističkim projektom, na osnovu utvrđenih pravila građenja, i na osnovu važećih normativa i propisa za objekte određene namene.

Slobodne površine na parceli se po pravilu ozelenjavaju i hortikulturno uređuju (travnjaci, cvetnjaci, drvoredi i sl.).

- **Hidroglobus**

Planirano je da se oformi jedinstvena parcela na kojoj je izgrađen objekat hidroglobusa sa pratećom opremom. Planirana parcela predstavlja deo parcele 1612/5.

- **Bunar – bunarska kućica**

Ispod postojećeg objekta bunarske kućice je izdvojena parcela 1612/10, a planirano je da parcela obuhvati i ograđeni prostor oko objekta koji pripada parceli 1612/2.

- **Javni sanitarni čvor**

Ispod postojećeg objekta javnog sanitarnog čvora je izdvojena parcela 1591/9, a planirano je da se toj parceli pripoji i površina ispred objekta ka obalnom pojasa (deo parcele 1591/1), zbog mogućnosti rekonstrukcije i dogradnje postojećeg objekta i formiranja zelene ili druge vizuelne barijere, a s obzirom na namenu objekta.

- **Trafostanice**

Postojeća zidana trafostanica u centralnom delu kompleksa i MBTS u severnom delu kompleksa imaju izdvojene parcelne brojeve (1612/14 i 1612/45) dok postojeća MBTS u istočnom delu nema izdvojenu parcelu ispod objekta već se nalazi na parceli 1628/7. Planirano je da se za postojeće trafostanice oforme parcele kako je definisano na grafičkom prilogu 5.4. Za planiranu trafostanicu uz takođe planirani skver u centralnom delu kompleksa je utvrđena parcela na kojoj će se graditi objekat i omogućiti njegova nesmetana eksploatacija.

Geodetski elementi za obeležavanje parcela dati su na grafičkom prilogu 5.4. „Planirano saobraćajno rešenje - regulacioni i nivelacioni plan sa planom uređenja zelenih površina“.

U slučaju neusaglašenosti brojeva navedenih parcela i brojeva parcela na grafičkom prikazu važi grafički prilog 5.4.

## 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 zonu višeporodičnog i mešovitog stanovanja, zonu stanovanja sa poslovanjem, 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 obuhvaćenim planom osim za građevinsko zemljište obuhvaćeno planom za koje je određena obaveza dalje planske razrade.

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 kuća za odmor bez okućnice
- Zonja kuća za odmor sa okućnicom
- Zonja turističko-ugostiteljskih sadržaja
- Zonja komercijalnih i turističkih sadržaja

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.

#### 4.1.1. ZONA KUĆA ZA ODMOR BEZ OKUĆNICE

Zona KUĆA ZA ODMOR BEZ OKUĆNICE obuhvata blok B2 i delove bloka B3 ukupne površine 1.97 ha ili 10.89% površine građevinskog područja plana. Karakteristika ove zone je da su izdvojene parcele ispod postojećih i planiranih objekata i one predstavljaju površine ostale namene (površina ispod objekata je 0.49 ha ili 2.71% površine), a ostala površina je zajednička blokovska površina koja predstavlja površinu javne namene (površina zajedničkih blokovskih površina je ukupno 1.48 ha ili 8.18% površine plana).



## I) Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi

U zoni namenjenoj izgradnji kuća za odmor bez okućnice se dozvoljava izgradnja isključivo objekata namenjenih za odmor (“vikendice”).

Prema vrsti objekata, u ovoj zoni je dozvoljena isključivo izgradnja slobodnostojećih objekata i to u gabaritima i na lokacijama koje su prikazane na grafičkom prilogu 5.4.

## II) Pravila i uslovi za obrazovanje građevinske parcele

U sklopu zone kuća za odmor bez okućnice je zadržan raniji koncept da se vikendice grade u prirodnom zelenom okruženju bez mogućnosti ograđivanja i formiranja okućnice, tj. da se izdvajaju samo parcele ispod objekata.

Minimalna veličina parcele (objekta) u zoni kuća za odmor bez okućnice je **30m<sup>2</sup>**, a maksimalna veličina parcele (objekta) **50 m<sup>2</sup>**, što je uslovljeno minimalnim i maksimalnim gabaritom objekta. Predloženi gabariti planiranih objekata su prikazani na grafičkom prilogu br. 5.4. i definisani su dimenzijama 8.0 x 6.0m, stim da ovi gabariti mogu biti „probijeni“ toliko da se ostvari dozvoljeni maksimalni gabarit objekta od 50m<sup>2</sup>.

Postojeće parcele u sklopu zone koje ne ispunjavaju uslove po pitanju površine (bilo da su manje ili veće od propisanih) se mogu zadržati i objekti na njima legalizovati. Ukoliko se planira intervencija na ovim objektima obaveza je da se ispoštuje minimum površine parcele, a objekti čije su parcele veće od propisanih mogu se samo rekonstruisati bez povećavanja horizontalnih gabarita.

Parcelacija u cilju formiranja građevinskih parcela se radi na osnovu projekta parcelacije, odnosno preparcelacije. Prilikom izgradnje novih objekata, pravilo je da se prvo oformi građevinska za izgradnju planiranog objekta, a nakon toga izdaje lokacijska dozvola.

Parcelacija i preparcelacija građevinskih parcela u cilju razgraničenja površina javne i ostale namene kao i formiranja građevinskih parcela prema utvrđenoj nameni u skladu sa planom vršiće se u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji.

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

Dispozicija novih objekata utvrđena je definisanim gabaritima planiranih objekata koji su prikazani i njihov položaj definisan na grafičkom prilogu 5.4.

Minimalna udaljenost planiranih objekata u ovoj zoni je 3,0m, stim da postojeći objekti koji se nalaze na manjoj udaljenosti od propisane se mogu legalizovati. Ukoliko je planirana rekonstrukcija i dogradnja postojećih objekata uslov o minimalnoj udaljenosti mora biti ispoštovan.

## IV) Dozvoljeni indeks izgrađenosti građevinske parcele

Za zonu namenjenu izgradnji kuća za odmor bez okućnice propisan je maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti koji iznosi **1,75**.

Pošto je maksimalna zauzetost parcele uglavnom 100% proizilazi da će deo potkrovlja (ili čitava površina krova) biti bez nadzidaka.

## V) Dozvoljena spratnost (visina) objekata i namena etaža

Maksimalna dozvoljena spratnost objekata u zoni **KUĆA ZA ODMOR BEZ OKUĆNICE** je propisana na P+Pk (prizemlje+potkrovlje), stim da se predlaže izgradnja kuća u “palićkom” stilu, uz upotrebu prirodnih autohtonih materijala i uz obavezu izgradnje kosog krova.

Ne preporučuje se izgradnja podruma ili suterena pošto geotehnički i hidrotehnički uslovi nisu povoljni. Maksimalna kota poda prizemlja je definisana na 70 cm u odnosu na kotu zaštitnog trotoara oko objekta. Kota poda visokog prizemlja je izdignuta minimalno 75 cm u odnosu na kotu zaštitnog trotoara, stim da se površina suterena obračunava u indeks izgrađenosti.

Visina nadzitka u potkrovlju objekata iznosi max 1,8 m računajući od kote finalnog poda do tačke preloma krovne kosine. Na objektima koja nemaju potkrovlje visina nadzitka može biti maksimalno 30 cm.

Namena etaža utvrđena je u odnosu na funkciju i način korišćenja objekta:

**Podrum i suteran** – ne predlaže se izgradnja ovih etaža, a ukoliko se grade mogu biti namenjene isključivo za pomoćne prostorije (kotlarnica, ostava za ogrev i sl.).

**Prizemlje** - za prostorije za boravak i spavanje i eventualno garaže

**Potkrovlje** – za prostorije za boravak i spavanje ili pomoćne prostorije (ostave, garderobere, vešernice i sl.)

## **VI) Uslovi za izgradnju drugih objekata**

Pošto je primenjen princip da su parcele izdvojene ispod postojećih ili planiranih objekata podrazumeva se da nema izgradnje drugih objekata na istoj građevinskoj parceli.

Ostavlja se mogućnost izgradnje senila, roštilja ili nadsteršnica, objekata za koje se prema članu 144. Zakona o planiranju i izgradnji ne izdaje građevinska dozvola, ali uz uslov da njihov položaj i površina (ukupno maksimalno 20m<sup>2</sup>) budu definisani u lokacijskoj dozvoli za izgradnju objekta. Obaveza investitora je da prilikom ishodovanja građevinske dozvole pribavi saglasnost preduzeća “Park Palić” koje se stara o uređivanju javnih površina u sklopu “Vikend naselja” o načinu utvrđivanja naknade - zakupa za ovu vrstu objekata.

Nije dozvoljeno ograđivanje objekata kao ni pomenutih drugih objekata uz osnovni objekat kuće za odmor.

## **VII) Uslovi za obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila**

Pristup postojećim i planiranim objektima je sa postojećih saobraćajnica ili sa planiranih kolsko-pešačkih ili pešačko kolskih saobraćajnica.

Parkiranje vozila za korisnike novih objekata obavezno je rešiti ugovorom sa preduzećem “Park Palić” koje se stara o uređivanju javnih površina u sklopu “Vikend naselja”, uz eventualno mogućnost izgradnje parking mesta na planiranim javnim parkinzima. Ovaj ugovor o uređivanju odnosa po pitanju obezbeđivanja parkiranja mora biti sastavni deo građevinske dozvole.

Za obezbeđenje prostora za parkiranje vozila potrebno je obezbediti uslov jedno parking ili garažno mesto na 70,0 m<sup>2</sup> korisne površine.

### **4.1.2. ZONA KUĆA ZA ODMOR SA OKUĆNICOM**

Zona KUĆA ZA ODMOR SA OKUĆNICOM obuhvata delove blokova B4, B6 i B7 ukupne površine 4.80 ha ili 26.52% površine građevinskog područja plana.

#### **I) Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi**

U zoni namenjenoj izgradnji kuća za odmor sa okućnicom se dozvoljava izgradnja isključivo objekata namenjenih za odmor (“vikendice”).

Prema vrsti objekata, u ovoj zoni je dozvoljena isključivo izgradnja slobodnostojećih objekata, a izuzetak predstavljaju postojeći dvojni objekti koji su izgrađeni u delu bloka B6 koji se tretiraju kao objekti u prekinutom nizu.

## II) Pravila i uslovi za obrazovanje građevinske parcele

U sklopu zone kuća za odmor sa okućnicom planirano je da se potvrdi postojeće činjenično stanje na terenu formiranjem parcela koje bi bile i formalno-pravno dodeljene stvarnim korisnicima, i to na način kako to utvrdi sadašnji vlasnik zemljišta, odnosno preduzeće “Park Palić” kojem je povereno upravljanje tim zemljištem. Na grafičkom prilogu 5.8. “Lokacije propisane za dalju razradu sa predlogom parcelacije, preparcelacije i ispravke granice parcela” je definisan predlog parcelacije ove zone sa elementima za njeno sprovođenje.

Minimalna veličina parcele u zoni kuća za odmor sa okućnicom za dvojne kuće u bloku B6 iznosi cca 170m<sup>2</sup>, a minimalna parcela za slobodnostojeće objekte iznosi cca 200m<sup>2</sup>. Maksimalna veličina parcele iznosi cca 850m<sup>2</sup>, što je uslovljeno postojećim činjeničnim stanjem.

Parcelacija u cilju formiranja građevinskih parcela se radi na osnovu projekta parcelacije, odnosno preparcelacije. Prilikom formiranja parcela postojećih objekata obaveza je upoznavanje vlasnika, odnosno korisnika susednog objekta, tj. korisnika susednog „placa“ sa predlogom parcelacije.

Parcelacija i preparcelacija u cilju razgraničenja površina javne namene od površina ostale namene je obaveza preduzeća “Park Palić” kojem je povereno upravljanje javnim zemljištem na ovom prostoru.

Parcelacija i preparcelacija građevinskih parcela u cilju razgraničenja površina javne i ostale namene kao i formiranja građevinskih parcela prema utvrđenoj nameni u skladu sa planom vršiće se u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji.

## 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.

Minimalna udaljenost planiranih objekata u ovoj zoni je 4,0m, stim da se postojeći objekti koji se nalaze na manjoj udaljenosti od propisane mogu legalizovati. Ukoliko je planirana rekonstrukcija i dogradnja postojećih objekata uslov o minimalnoj udaljenosti mora biti ispoštovan.

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

- |  |       |
|--|-------|
| - na delu bočnog dvorišta              |       |
| severne (odnosno zapadne) orijentacije | 1,5 m |
| - na delu bočnog dvorišta              |       |
| južne (odnosno istočne) orijentacije   | 2,5 m |

## IV) Dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele

Za zonu namenjenu izgradnji kuća za odmor sa okućnicom propisan je maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti koji iznosi 35%.

Maksimalni stepen iskorišćenosti parcela je 65% (računajući sve objekte - garaže, senila... i prilazne saobraćajnice i parkinge).

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

## V) Dozvoljena spratnost (visina) objekata i namena etaža

Maksimalna dozvoljena spratnost objekata u zoni KUĆA ZA ODMOR SA OKUĆNICOM je propisana na P+1 (prizemlje+sprat), stim da minimalno 20% objekta ima etažu potkrovlja ili samo tavan. Na ovaj način bi se dobila razigranija fasada objekata, stim da se predlaže izgradnja kuća u “palićkom” stilu, uz upotrebu prirodnih autohtonih materijala i uz obavezu izgradnje kosog krova

Ne preporučuje se izgradnja podruma ili suterena pošto geotehnički i hidrotehnički uslovi nisu povoljni. Maksimalna kota poda prizemlja je definisana na 70 cm u odnosu na kotu zaštitnog trotoara oko objekta. Kota poda visokog prizemlja je izdignuta minimalno 75 cm u odnosu na kotu zaštitnog trotoara, stim da se površina suterena obračunava u indeks izgrađenosti.

Visina nadzitka u potkrovlju objekata iznosi max 1,8 m računajući od kote finalnog poda do tačke preloma krovne kosine. Na objektima ili delovima objekata koja nemaju potkrovlje visina nadzitka može biti maksimalno 30 cm.

Namena etaža utvrđena je u odnosu na funkciju i način korišćenja objekta:

**Podrum i suteran** – ne predlaže se izgradnja ovih etaža, a ukoliko se grade mogu biti namenjene isključivo za pomoćne prostorije (kotlarnica, ostava za ogrev i sl.).

**Prizemlje** - za prostorije za boravak i spavanje i prateće sadržaje: garaže, ostave...

**Sprat - Potkrovlje** – za prostorije za boravak i spavanje ili pomoćne prostorije (ostave, garderobere, vešernice i sl.)

## VI) Uslovi za izgradnju drugih objekata

Dozvoljava se izgradnja pomoćnih objekata (garaže, ostave za alat i sl.) stim da se predlaže da se oni grade u sklopu ili uz glavni objekat. Dozvoljena je izgradnja objekata za koje se prema članu 144. Zakona o planiranju i izgradnji ne izdaje građevinska dozvola (senilo, roštilj ili nadstrešnica...). Dozvoljena je i izgradnja većih bazena čija površina ulazi u indeks zauzetosti parcele, ukoliko to dozvoljava površina parcele.

Ograđivanje parcela u zoni kuća za odmor sa okućnicom je dozvoljeno isključivo živicom ili drugom vrstom “žive” ograde, stim da je visina te ograde prema ulici maksimalno 1,5m, a visina “žive” ograde prema susednim parcelama je maksimalno 2,0m. U sklopu ove vrste ograde dozvoljeno je postaviti žičanu ogradu zelene boje koja bi bila maksimalne visine 1,0m i služila za sprečavanje ulaska sitnijih životinja, a posebno štetočina u dvorište. Postojeće ograde je potrebno prilagoditi uslovima iz ovog plana u vremenu koje propiše preduzeće “Park Palić” kojem je povereno upravljanje javnim zemljištem na ovom prostoru.

## VII) Uslovi za obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Za svaku građevinsku parcelu u okviru zone je obezbeđen kolski i pešački pristup sa postojećih ili planiranih saobraćajnica. Kolski prilaz parceli je minimalne širine 6,0 m, a minimalna širina pešačkog prilaza je 1,5 m.

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

Za sve planirane objekte obezbediti uslov - jedno parking ili garažno mesto na 70,00 m<sup>2</sup> korisnog prostora.

Ukoliko investitor ne može da ispuni gore navedeni uslov primenjuje se uslov da se max. 50% parking ili garažnih mesta može obezbediti na javnom parkingu ili u javnoj garaži u skladu sa Odlukom o utvrđivanju naknade za uređivanje građevinskog zemljišta („Sl. list Grada Subotice” br.7/2010 , 8/2010 i 23/2010).

#### **4.1.3. ZONA TURISTIČKO-UGOSTITELJSKIH SADRŽAJA**

Zona TURISTIČKO-UGOSTITELJSKIH SADRŽAJA obuhvata blokove B1 i B5, kao i delove blokova B3, B6 i B7 ukupne površine 3.60 ha ili 19.89% od ukupne površine građevinskog područja plana.

##### **I) Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi**

U zoni namenjenoj izgradnji turističko-ugostiteljskih sadržaja se dozvoljava izgradnja turističkih objekata (pansiona, vila...) sa smeštajnim kapacitetima i mogućnost ugostiteljskih i zabavnih sadržaja zbog većim delom izuzetno atraktivnog zemljišta (bliže jezeru – blokovi B1, delovi blokova B6 i B7), kao i da bi se podigla vrednost zemljišta koje sada nije bilo pogodno za izgradnju (centralni deo kompleksa – blok B5).

Prema vrsti objekata, u ovoj zoni je dozvoljena isključivo izgradnja slobodnostojećih objekata.

##### **II) Pravila i uslovi za obrazovanje građevinske parcele**

###### ***Pravila za Blok B1 i delove blokova B3, B6 i B7***

U delu zone turističko-ugostiteljskih sadržaja, u bloku B1 i delovima blokova B3, B6 i B7, planirano je, slično kao u zoni kuća za odmor sa okućnicom formiranje parcela koje bi bile i formalno-pravno dodeljene stvarnim korisnicima, i to na način kako to utvrdi sadašnji vlasnik zemljišta, odnosno preduzeće “Park Palić” kojem je povereno upravljanje tim zemljištem.

Na grafičkom prilogu 5.7. “Lokacije propisane za dalju razradu sa predlogom parcelacije, preparcelacije i ispravke granice parcela” je definisan predlog parcelacije za ove delove zone sa elementima za njeno sprovođenje.

Minimalna veličina parcele u ovim delovima zone (blok B1, i delovi blokova B3, B6 i B7) turističko-ugostiteljskih sadržaja iznosi cca 350m<sup>2</sup>, dok maksimalna površina planiranih parcela iznosi cca 1300 m<sup>2</sup>, uz izuzetak kompleksa oko poslovno-edukativnog centra osiguravajućeg društva DDOR čija površina parcele iznosi cca 2050m<sup>2</sup>, što je uslovljeno postojećim činjeničnim stanjem. Dozvoljeno je ukрупnjavanje, odnosno objedinjavanje dve ili više planiranih parcela u jedinstven kompleks, stim da se za parcele koje bi imale preko 1500 m<sup>2</sup> urbanistički parametri obračunavaju na tu graničnu vrednost.

Površina parcela je definisana na način da se što više uvaži položaj postojećih objekata i njihovih pratećih sadržaja i to uglavnom po principu da se na lokaciji postojećih odmarališta ili objekata formiraju parcele koje će se dodeliti tim korisnicima sa mogućnošću rekonstrukcije, dogradnje ili izgradnje novog objekta umesto postojećeg, a sve u skladu sa uslovima i pravilima definisanim u planu za ovu namensku zonu.

Prilikom formiranja parcela postojećih objekata obaveza je upoznavanje vlasnika, odnosno korisnika susednog(ih) objekta, tj. korisnika susednog(ih) „placa(eva)“ sa predlogom parcelacije.

###### ***Pravila za Blok B5***

U delu zone koja obuhvata urbanistički blok B5 koji predstavlja, većim delom, slobodan neizgrađen prostor nije grafički definisan predlog parcelacije. Blok 5 je podeljen na dva građevinska bloka, sim što se u planu ostavlja mogućnost objedinjavanja oba građevinska bloka (B5.1 i B5.2) u jedinstven kompleks kako bi se omogućila jedinstvena sanacija i privođenje ovog prostora planiranoj nameni.

Ukoliko bi sadašnji vlasnik ovog prostora uspeo da unapred sanira prostor i učini ga pogodnim za gradnju, a ne bi postojala zainteresovanost investitora za formiranje većih građevninskih kompleksa propisana je minimalna veličina parcele od 800 m<sup>2</sup>.



Parcelacija u cilju formiranja građevinskih parcela se radi na osnovu projekta parcelacije, odnosno preparcelacije.

Parcelacija i preparcelacija u cilju razgraničenja površina javne namene od površina ostale namene je obaveza preduzeća “Park Palić” kojem je povereno upravljanje javnim zemljištem na ovom prostoru.

Parcelacija i preparcelacija građevinskih parcela u cilju razgraničenja površina javne i ostale namene kao i formiranja građevinskih parcela prema utvrđenoj nameni u skladu sa planom vršiće se u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji.

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

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

Minimalna udaljenost planiranih objekata u ovoj zoni (u bloku B1 i delovima blokova B3, B6 i B7) je 4,0m, stim da se postojeći objekti koji se nalaze na manjoj udaljenosti od propisane mogu legalizovati. Ukoliko je planirana rekonstrukcija i dogradnja postojećih objekata uslov o minimalnoj udaljenosti mora biti ispoštovan.

Minimalna udaljenost planiranih objekata u bloku B5 je 6,0m pošto je u ovom delu zone dozvoljena veća spratnost.

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

- na delu bočnog dvorišta  
severne (odnosno zapadne) orijentacije ..... 1,5 m
- na delu bočnog dvorišta  
južne (odnosno istočne) orijentacije ..... 2,5 m

### **IV) Dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele**

Za zonu namenjenu izgradnji turističko-ugostiteljskih sadržaja propisan je maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti koji iznosi 35%.

Maksimalni stepen iskorišćenosti parcela je 70% (računajući sve objekte - garaže, senila... i prilazne saobraćajnice i parkinge).

Procenat učešća zelenila u sklopu ove zone je min 30%.

### **V) Dozvoljena spratnost (visina) objekata i namena etaža**

Maksimalna dozvoljena spratnost objekata u zoni TURISTIČKO-UGOSTITELJSKIH SADRŽAJA je definisana posebno za delove koji su izgrađeni (blok B1 i delove blokova B3, B6 i B7), a posebno za blok B5 koji je većim delom neizgrađen.

U delu zone koji obuhvata blok B1 i delove blokova B3, B6 i B7 maksimalna spratnost objekata je P+1 (prizemlje+sprat), stim da minimalno 20% objekta ima etažu potkrovlja ili samo tavan. Na ovaj način bi se dobila razigranija fasada objekata, stim da se predlaže izgradnja kuća u “palićkom” stilu, uz upotrebu prirodnih autohtonih materijala i uz obavezu izgradnje kosog krova i mogućnost formiranja visinskih akcenata do max 15% površine objekta, a sve u cilju postizanja što veće razigranosti fasada objekta.

Za ovaj deo zone se ne preporučuje se izgradnja podruma ili suterena pošto geotehnički i hidrotehnički uslovi nisu povoljni. Maksimalna kota poda prizemlja je definisana na 70 cm u odnosu na kotu zaštitnog trotoara oko objekta. Kota poda visokog prizemlja je izdignuta min. 75 cm u odnosu na kotu zaštitnog trotoara, stim da se površina suterena obračunava u indeks izgrađenosti.



Maksimalna spratnost objekata u bloku B5 je P+1+Pk (prizemlje+sprat+potkrovlje), s obzirom da je ovaj prostor na najnižoj koti, a i da bi se povećala vrednost ovog prostora s obzirom da je izvođenje skupo i zahtevno zbog neophodnosti nasipanja i verovatno posebnog načina fundiranja. U ovom bloku (B5) se zabranjuje izgradnja podzemnih etaža, a maksimalna kota prizemlja definisana je na 50 cm u odnosu na kotu zaštitnog trotoara.

Visina nadzitka u potkrovlju objekata iznosi max 1,8 m računajući od kote finalnog poda do tačke preloma krovne kosine. Na objektima ili delovima objekata koja nemaju potkrovlje visina nadzitka može biti maksimalno 30 cm.

Namena etaža utvrđena je u odnosu na funkciju i način korišćenja objekta:

**Podrum i suteren** – ne predlaže se izgradnja ovih etaža (bloku B5 je zabranjena), a ukoliko se grade mogu biti namenjene isključivo za pomoćne prostorije (kotlarnica, ostava za ogrev i sl.).

**Prizemlje** - za prostorije turističkih, smeštajnih, ugostiteljskih, zabavnih i sl. sadržaja

**Sprat - Potkrovlje** – za prostorije turističkih, smeštajnih, ugostiteljskih sadržaja ili pomoćne prostorije (ostave, garderobere, vešernice i sl.)

## VI) Uslovi za izgradnju drugih objekata

U delu zone koji obuhvata blok B1 i delove blokova B3, B6 i B7 dozvoljena je izgradnja objekata za koje se prema članu 144. Zakona o planiranju i izgradnji ne izdaje građevinska dozvola (senilo, roštilj, vrtni bazen ili nadstrešnica...). Dozvoljena je i izgradnja većih bazena čija površina ulazi u indeks zauzetosti parcele, ukoliko to dozvoljava površina parcele.

Planirano je da se za sve ugostiteljsko-turističke sadržaje definiše površina parcele kompleksa u sklopu koje bi obaveza investitora bila da izvede parterno uređenje, reši pristupe, prostore za boravak na otvorenom i po mogućnosti obezbedi potreban broj parking mesta. Planirani (postojeći) kompleksi bi prema saobraćajnicama bili ograđeni živicom (ili četinarima koji se mogu oblikovati) maksimalne visine 90 cm, dok bi između samih kompleksa bila dozvoljena takođe isključivo “živa” ograda maksimalne visine 150 cm.

U delu zone koji obuhvata blok B5 dozvoljena je, pored objekata koji su dozvoljeni u ostalim delovima zone, izgradnja više objekata osnovne namene (bungalovi, pansioni, vile...), izgradnja sportskih objekata (bazeni, sale, sportski tereni...), izgradnja objekata ugostiteljskih i zabavnih sadržaja, kao i izgradnja pomoćnih objekata koji su u funkciji glavnih.

## VII) Uslovi za obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Za svaku građevinsku parcelu u okviru zone je obezbeđen kolski i pešački pristup sa postojećih ili planiranih saobraćajnica. Kolski prilaz parceli je minimalne širine 6,0 m, a minimalna širina pešačkog prilaza je 1,5 m.

U sklopu bloka B1 i dela bloka B3, potreba za parkiranjem se rešava izgradnjom planiranih parking mesta na javnim površinama (mora biti definisano lokacijskom dozvolom) ili sklapanjem ugovorom sa preduzećem “Park Palić” koje se stara o uređivanju javnih površina u sklopu “Vikend naselja”. Ovaj ugovor o uređivanju odnosa po pitanju obezbeđivanja parkiranja mora biti sastavni deo građevinske dozvole.

Parking prostor za korisnike objekta u bloku B5, i delovima blokova B6 i B7 se po pravilu rešava u okviru parcele izgradnjom parkinga, parking garaže ili garaže, a u skladu sa uslovima priključka na javnu saobraćajnicu.

Za sve planirane objekte obezbediti uslov - jedno parking ili garažno mesto na 70,00 m<sup>2</sup> korisnog prostora. Ukoliko investitor ne može da ispuni gore navedeni uslov primenjuje se uslov da se max. 50% parking ili garažnih mesta može obezbediti na javnom parkingu ili u javnoj garaži u skladu sa Odlukom o utvrđivanju naknade za uređivanje građevinskog zemljišta („Sl. list Grada Subotice” br.7/2010, 8/2010 i 23/2010).

#### **4.1.4. ZONA KOMERCIJALNIH I TURISTIČKIH SADRŽAJA**

Zona KOMERCIJALNIH I TURISTIČKIH SADRŽAJA obuhvata blok B8, ukupne površine 1.30 ha ili 7.18% površine građevinskog područja plana.

##### **I) Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi**

U zoni namenjenoj izgradnji komercijalnih i turističkih sadržaja se dozvoljava izgradnja komercijalnih i turističkih objekata (pansiona, vila...) sa smeštajnim kapacitetima i mogućnost ugostiteljskih i zabavnih sadržaja sa mogućnošću formiranja većih kompleksa, odnosno objekata sa većim smeštajnim kapacitetima.

U ovoj zoni nije dozvoljena izgradnja objekata proizvodnog zanatstva i drugih delatnosti rada, kao ni izgradnja servisnih objekata (benzinske pumpe, gasne stanice...).

U zoni sje pored pomenutih dozvoljenih namena i delatnosti mogu graditi ugostiteljski objekti, objekti sporta i rekreacije, kao i drugi javni objekti od opšteg interesa.

Prema vrsti objekata, u ovoj zoni je dozvoljena isključivo izgradnja slobodnostojećih objekata.

##### **II) Pravila i uslovi za obrazovanje građevinske parcele**

U sklopu zone komercijalnih i turističkih sadržaja na grafičkim priložima nije definisana parcelacija, odnosno predlog parcelacije i preparcelacije već su tekstualno utvrđena pravila za obrazovanje građevinskih parcela.

Minimalna veličina parcele u zoni turističko-ugostiteljskih sadržaja iznosi 800m<sup>2</sup>, dok maksimalna veličina parcele nije uslovljena. Za ovaj prostor, na grafičkom prilogu 5.7. nije definisan predlog parcelacije.

Parcelacija u cilju formiranja građevinskih parcela se radi na osnovu projekta parcelacije, odnosno preparcelacije.

Parcelacija i preparcelacija u cilju razgraničenja površina javne namene od površina ostale namene je obaveza preduzeća "Park Palić" kojem je povereno upravljanje javnim zemljištem na ovom prostoru.

Parcelacija i preparcelacija građevinskih parcela u cilju razgraničenja površina javne i ostale namene kao i formiranja građevinskih parcela prema utvrđenoj nameni u skladu sa planom vršice se u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji.

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

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

Minimalna udaljenost planiranih objekata u ovoj zoni je 6,0 m.

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

- na delu bočnog dvorišta  
severne (odnosno zapadne) orijentacije ..... 2,5 m
- na delu bočnog dvorišta  
južne (odnosno istočne) orijentacije ..... 3,5 m

#### IV) Dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele

Za zonu namenjenu izgradnji KOMERCIJALNIH I TURISTIČKIH SADRŽAJA propisan je maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti koji iznosi 30%.

Maksimalni stepen iskorišćenosti parcela je 70% (računajući sve pomoćne objekte i prilazne saobraćajnice i parkinge).

Procenat učešća zelenila u sklopu ove zone je min 30%.

#### V) Dozvoljena spratnost (visina) objekata i namena etaža

Maksimalna dozvoljena spratnost objekata u zoni KOMERCIJALNIH I TURISTIČKIH SADRŽAJA je P+1+Pk (prizemlje+sprat+potkrovlje), s obzirom da je ovaj prostor na nižoj koti, a i da bi se povećala vrednost ovog prostora s obzirom da je izvođenje skupo i zahtevno zbog neophodnosti nasipanja i verovatno posebnog načina fundiranja. U ovom bloku (B8) se zabranjuje izgradnja podzemnih etaža, a maksimalna kota prizemlja definisana je na 50 cm u odnosu na kotu zaštitnog trotoara.

Visina nadzitka u potkrovlju objekata iznosi max 1,8 m računajući od kote finalnog poda do tačke preloma krovne kosine. Na objektima ili delovima objekata koja nemaju potkrovlje visina nadzitka može biti maksimalno 30 cm.

Namena etaža utvrđena je u odnosu na funkciju i način korišćenja objekta:

**Podrum i suteran** – ne predlaže se izgradnja ovih etaža (bloku B5 je zabranjena), a ukoliko se grade mogu biti namenjene isključivo za pomoćne prostorije (kotlarnica, ostava za ogrev i sl.).

**Prizemlje** - za prostorije turističkih, smeštajnih, ugostiteljskih, zabavnih i sl. sadržaja

**Sprat - Potkrovlje** – za prostorije turističkih, smeštajnih, ugostiteljskih sadržaja ili pomoćne prostorije (ostave, garderobere, vešernice i sl.).

#### VI) Uslovi za izgradnju drugih objekata

U delu zone KOMERCIJALNIH I TURISTIČKIH SADRŽAJA dozvoljena je, pored pratećih objekata za koje se ne izdaje građevinska dozvola, izgradnja više objekata osnovne namene (bungalovi, pansioni, vile ili poslovni objekti u sklopu građevinskog kompleksa), izgradnja sportskih objekata (bazeni, sale, sportski tereni...), izgradnja objekata ugostiteljskih i zabavnih sadržaja, kao i izgradnja pomoćnih objekata koji su u funkciji glavnih.

Ograđivanje ovih kompleksa je dozvoljeno, stim da maksimalna visina ograde bude 1,8m i da ograda mora biti transparentna, uz mogućnoszt zidanja parapeta do visine 0,9m. Potreban uslov za parkiranje vozila korisnika ovog prostora mora biti ispoštovan unutar planiranih kompleksa – parcela.

#### VII) Uslovi za obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Za svaku građevinsku parcelu u okviru zone je obezbeđen kolski i pešački pristup sa postojećih ili planiranih saobraćajnica.

Parking prostor za korisnike objekata u zoni se po pravilu rešava u okviru parcele izgradnjom parkinga, parking garaže ili garaže, a u skladu sa uslovima priključka na javnu saobraćajnicu.

Za sve planirane objekte obezbediti uslov - jedno parking ili garažno mesto na 70,00 m<sup>2</sup> korisnog prostora. Ukoliko investitor ne može da ispuni gore navedeni uslov primenjuje se uslov da se max. 50% parking ili garažnih mesta može obezbediti na javnom parkingu ili u javnoj garaži u skladu sa Odlukom o utvrđivanju naknade za uređivanje građevinskog zemljišta („Sl. list Grada Subotice” br.7/2010 , 8/2010 i 23/2010).

## 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 ne ugrožavanja 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 objekata 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 I PRAVILA ZA OBJEKTE KOJI SU PLANIRANI ZA RUŠENJE

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.

#### **4.3.1. Zona kuća za odmor bez okućnice**

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.

Postojeći objekti izgrađeni u sklopu zone se mogu porušiti i na toj lokaciji izgraditi novi objekat prema uslovima definisanim za ovu zonu i 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.

Postojeći objekti koji su planirani za rušenje jer su valorizovani da nisu u skladu sa planom mogu se legalizovati i na njima je dozvoljena intervencija investicionog održavanja.

Za izgradnju planiranih objekata, ukoliko su planirani na gabaritu ili neposrednoj blizini gabarita objekta planiranog za rušenje, pravo preče kupovine imaju vlasnici, odnosno korisnici postojećih objekata koji su planirani za rušenje, na čijim gabaritima ili u neposrednoj blizini tih gabarita planira izgradnja novog objekta.

#### **4.3.2. Zona kuća za odmor sa okućnicom i zona turističko-ugostiteljskih sadržaja**

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.

Postojeći objekti izgrađeni u sklopu zone se mogu porušiti i na toj lokaciji izgraditi novi objekat prema uslovima definisanim za ovu zonu i 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.

Postojeći objekti koji su planirani za rušenje jer su valorizovani da nisu u skladu sa planom mogu se legalizovati i na njima je dozvoljena intervencija investicionog održavanja.

#### **4.3.3. Zona turističko-ugostiteljskih sadržaja**

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.

Postojeći objekti izgrađeni u sklopu zone se mogu porušiti i na toj lokaciji izgraditi novi objekat prema uslovima definisanim za ovu zonu i 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.

Postojeći objekti koji su planirani za rušenje jer su valorizovani da nisu u skladu sa planom mogu se legalizovati i na njima je dozvoljena intervencija investicionog 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 VII stepen Merkali-Kankali-Zibergove skale (MCS).

Prilikom projektovanja i izgradnje objekata imati u vidu nivo podzemne vode prve (freatske) izdani. Na obuhvaćenom području izmereni su:

- u kopanim bunarima - maksimalni nivo 115.14 m n.v. a minimalni nivo 112.74 m n.v.

Navedeni podaci su orijentacioni, obzirom da su ciklusi ekstrema duži od posmatranog perioda.

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 slično).

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, odnosno regulacionu 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. Ukoliko se stepenište postavlja sa ulične strane objekta, najviše jedan stepenik (do 30 cm) može da pređe regulacionu liniju.

## 4.5. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

### 4.5.1. Elektroenergetske, gasne i TT instalacije

Svi planirani objekti na posmatranom prostoru se priključuju na elektroenergetsku, gasnu, toplovodnu i TT 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 vodomer za svakog potrošača zasebno. Vodomer 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
- Priklučenje na javnu kanalizacionu mrežu (bilo fekalnu, bilo atmosfersku) vršiti po mogućnosti u reviziona 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.
- Zabranjena je izgradnja novih objekata na delovima prostora koji nisu priključeni na kanalizacioni sistem u skladu sa Rešenjem dobijenim od "Pokrajinskog zavoda za zaštitu prirode" broj 03-818 od 21.06.2011.g.
- 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. OPŠTA PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Svetla visina prostorija planiranih kuća za odmor ne može biti manja od 2,5 m.

Poslovni prostori u sklopu turističkih i poslovnih objekata i objekata drugih namena, odnosno poslovni objekti, treba da su izgrađeni prema funkcionalnim, sanitarnim, tehničko-tehnološkim i drugim uslovima u zavisnosti od vrste delatnosti, odnosno prema važećim propisima za određenu namenu ili delatnost. Za ugostiteljske objekte koji podležu obavezi kategorizacije obezbediti uslove iz Pravilnika o razvrstavanju, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Sl.glasnik RS“, br. 66/94, 3/95 i 31/2005).

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

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 VII stepen Merkali-Kankali-Zibergove skale (MCS).

Prilikom projektovanja i izgradnje objekata imati u vidu nivo podzemne vode prve (freatske) izdani. Na obuhvaćenom području izmereni su:

- u kopanim bunarima - maksimalni nivo 107,71 m n.v. a minimalni nivo 105,67 m n.v.

- u pijezometru - maksimalni nivo iznosi 108,36 m n.v. dok je minimalni nivo 106,11 m n.v.

Navedeni podaci su orijentacioni, obzirom da su ciklusi ekstrema duži od posmatranog perioda.

Na objektima koji se u skladu sa postojećim načinom postavljanja objekata u zoni, bloku, grade na granici bočne građevinske parcele, ili interpoliraju između obe bočne građevinske parcele, ne mogu se na zabatnim zidovima planirati otvori.

Na objektima koji se ugrađuju između i do granica obe bočne građevinske parcele (izgradnja u tradicionalnom nizu) na kojima su postojeći objekti postavljeni na zajedničkoj granici parcela, mogu se za potrebe osvetljenja i ventilacije sporednih, odnosno i radnih prostorija izvesti svetlarnici, na račun gabarita planiranog objekta.

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

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 atmosfersku 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 platee, treba izvesti sa padom orijentisano prema ulici, eventualno delom prema zelenim površinama na parceli (vrt, bašta i slično).

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 raznim 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.

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

#### **4.7. POSEBNA PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA**

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

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.

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

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

- Postojeće saobraćajnice koje se ovim rešenjem zadržavaju treba regulisati, a nove saobraćajne površine treba formirati prema datom urbanističkom rešenju.
- Kolovozi i trotoari treba da se izgrade sa savremenim zastorom.
- Odvod atmosferskih voda sa svih saobraćajnih površina rešiti zatvorenom kanalizacijom putem slivnika.
- Trotoare izgraditi korišćenjem savremenih materijala, a u mestima većeg stepena atraktivnosti od kvalitetno i estetski oblikovanog popločanja.
- Kolovoznu konstrukciju na kolskim i kolsko-pešakim saobraćajnicama dimezionisati za lako saobraćajno opterećenje.
- Nove kolovoze u visinskom smislu prilagoditi nivelacionom rešenju koje je dato u ovom planu.
- Trotoare projektovati i graditi tako da su prilagođeni kretanju invalidnih lica u skladu sa standardima JUS u.A9.204.
- Svi elementi saobraćajnica dati su u grafičkom prilogu rešenje saobraćaja. Prilikom projektovanja i gradnje obavezno je pridržavati se svih elemenata.
- Na parkiralištima obezbediti cca 10 % mesta za osobe sa invaliditetom.
- Poprečni nagibi svih saobraćajnica treba da su jednostrani, a nagib planiranih parking mesta treba da je usmeren ka saobraćajnici.

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

- Pri uređenju novih zelenih površina u sklopu kompleksa neophodno je izraditi Akt o Urbanističko-tehničkim uslovima, na osnovu kojeg se 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.

## 4.9. PRAVILA ZA IZGRADNJU MREŽE I OBJEKATA JAVNE INFRASTRUKTURE

### 4.9.1. Pravila za izgradnju elektroenergetske, gasne i TT mreže

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.

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 0,8m.

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 50m 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 20 kV kablova iste je potrebno izmestiti.

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

Napajanje novoplaniranih kandelaber svetiljki javne rasvete rešiti putem niskonaponskih podzemnih kablova.

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

Toplifikacija predviđenih objekata na obuhvaćenom prostoru, koja je planirana priključenjem na postojeći ili planirani gasovodni sistem, koji su uslovljeni izradom posebnih urbanističko-tehničkih uslova kao i pribavljanjem Načelne energetske saglasnosti kojim 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. Kada se gasovod 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 treba da je u zelenom pojasu između trotoara i ivičnjaka kolovoza, trotoara.

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.

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:

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

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

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

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

Za trase KDS koristiti planirane trase TT vodova.

#### 4.9.2. Pravila za izgradnju vodovodne i kanalizacione mreže

Javna vodovodna mreža se gradi po prstenastom sistemu, gde god to lokalni uslovi dozvoljavaju. Vodovodna mreža obezbeđuje sve količine vode potrebne za sanitarnu i protivpožarnu potrošnju.

Ugraditi propisne nadzemne protivpožarne hidrante duž planirane javne vodovodne mreže na propisnim rastojanjima. U slučaju lokalnih smetnji, hidranti mogu biti podzemni.

Javna atmosferska i fekalna kanalizaciona mreža se gradi kao gravitaciona, ali može biti i pod pritiskom. U slučaju da je kanalizaciona mreža pod pritiskom, izgraditi crpne stanice na odgovarajućoj lokaciji i potrebnog kapaciteta.

Duž trase kanalizacije ugraditi revizionna okna-šahtove. Šahtove graditi na svim priključcima, prelomima i pravim deonicama kanala na propisnim rastojanjima (najveći dopušten razmak između šahti je 160xD).

Dno priključnog kanala mora biti izdignut od kote dna sabirnog kanala (po mogućnosti priključivati se u gornju trećinu).

Odvođenje atmosferskih voda rešiti izgradnjom kanala koji mogu biti otvoreni (zemljani, obloženi) i zatvoreni (cevni). Do izgradnje kanalizacione mreže odvođenje atmosferskih voda se rešava razlivanjem i upijanjem u slobodni okolni prostor.

Celokupnu kanalizacionu mrežu graditi po separatnom sistemu.

Dubina ukopavanja kod vodovodne mreže mora da obezbedi najmanje 1,0 m sloja zemlje iznad cevi, dok kod kanalizacione mreže mora da obezbedi najmanje 0.8 m sloja zemlje. Ukoliko se ovaj nadsloj ne može obezbediti, trasu smestiti u zaštitnu cev.

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



## V GRAFIČKI PRILOZI

5.1. Izvod iz GP-a Subotica - Palić do 2020. godine	
5.2. Geodetska podloga sa granicom Plana i planom rušenja .....	1:1000
5.3. Plan namene površina sa podelom na površine za javne i ostale namene .....	1:1000
5.4. Planirano saobraćajno rešenje - regulacioni i nivelacioni plan sa planom uređenja zelenih površina .....	1: 500
5.5. Plan elektroenergetske, gasne i telekomunikacione mreže .....	1:1000
5.6. Plan vodovodne i kanalizacione mreže .....	1:1000
5.7. Lokacije propisane za dalju razradu sa predlogom parcelacije, preparcelacije i ispravke granica parcela .....	1:1000