

U-238-06

PLAN DETALJNE REGULACIJE

za deo prostora južno i istočno od Omladinskog jezera, oivičen ulicom Ribarska, Segedinskim putem sa severne strane, ulicom Ludaška sa zapadne strane do Kanjiškog puta i delom prostora u zoni banjskog turizma i komercijalnih funkcija zapadno od Kanjiškog puta i Kanjiškim putem do Omladinskog jezera

S.G. Subotice na sednici
održanoj dana 27.05. 2010. godine
pod brojem I-00-011-78/2010
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, 2010. godine

NARUČILAC: **GRAD SUBOTICA**

INVESTITOR: **JP "DIREKCIJA ZA IZGRADNJU GRADA
SUBOTICE", Subotica, Trg Republike 16**

OBRADIVAČ: **JP "ZAVOD ZA URBANIZAM GRADA SUBOTICE"**

UGOVOR: **27-13/09**

VRSTA PLANA: **PLAN DETALJNE REGULACIJE**

**ODGOVORNI
URBANISTA:** **DRAGANA MIJATOVIĆ, dipl.ing.arh**

**STRUČNI TIM:
RADNI TIM:** **DRAGANA MIJATOVIĆ, dipl.ing. arh.
ANA BUKVIĆ , dipl.ing.arh
BRANISLAVA KISELIČKI, dipl.ing. arh
LASLO JUHAS, dipl.ing.saobraćaja.
SNEŽANA DAVIDOVIĆ, dipl.ing.građ.odgovorni urbanista
ANTE STANTIĆ, el.ing
TOMISLAV BAŠIĆ PALKOVIĆ, el.ing.**

SARADNICI: **ANIKO BALOG, građ.ing.
GABOR POŠA, ing. geodezije
IMRE PEČ, geometar
ZORKA TATIĆ, arh. tehn.**

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

S A D R Ž A J :

I PLANSKI I PRAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE PLANA

- 1.1. POLOŽAJ PROSTORA U OKRUŽENJU
- 1.2. POSTOJEĆA NAMENA PROSTORA I OSNOVNE URBANISTIČKE KARAKTERISTIKE PROSTORA
- 1.3. POSTOJEĆA KOMUNALNA OPREMLJENOST PROSTORA
 - 1.3.1. *Analiza mreže saobraćajnica*
 - 1.3.2. *Analiza i kapaciteti javne i komunalne infrastrukture*
- 1.4. ANALIZA POSTOJEĆEG JAVNOG I DRUGOG ZELENILA
- 1.5. STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE
- 1.6. GRANICE PLANA SA POPISOM KATASTARSKIH PARCELA

II PRAVILA UREĐENJA PROSTORA

- 2.1. PODELA ZEMLJIŠTA OBUHVAĆENOG PLANOM NA POVRŠINE JAVNE I OSTALE NAMENE
- 2.2. PODELA NA CELINE UNUTAR PROSTORA PLANA
- 2.3. PRAVILA, USLOVI I OGRANIČENJA UREĐENJA PROSTORA
- 2.4. OPŠTI URBANISTIČKI USLOVI ZA UREĐENJE POVRŠINA ZA JAVNE NAMENE
 - 2.4.1. *Saobraćajne površine*
 - 2.4.2. *Javne zelene površine*
- 2.5. OPŠTI URBANISTIČKI USLOVI ZA MREŽE JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE
 - 2.5.1. *Elektroenergetska, toplifikaciona, gasovodna i telekomunikaciona mreža*
 - 2.5.2. *Vodovodna i kanalizaciona mreža*
- 2.6. OPŠTI REGULACIONI I NIVELACIONI USLOVI ZA UREĐENJE JAVNIH POVRŠINA – ULICA

2.7. USLOVI ZAŠTITE PROSTORA

- 2.7.1. *Ambijentalne celine od kulturno istorijskog ili urbanističkog značaja*
- 2.7.2. *Opšti i posebni uslovi za zaštitu životne sredine od različitih vidova zagađenja i zaštite života i zdravlja ljudi*
- 2.7.3. *Uslovi za zaštitu od požara, elementarnih nepogoda i uništavanja*
- 2.7.4. *Uslovi za evakuaciju otpada*

2.8. POSEBNI USLOVI KOJIMA SE JAVNE POVRŠINE ČINE PRISTUPAČNIM OSOBAMA SA INVALIDITETOM U SKLADU SA STANDRADIMA PRISTUPAČNOSTI

2.9. NAMENA PROSTORA I BILANS POVRŠINA

- 2.9.1. *Namena prostora i koncepcija uređenja i izgradnje*
- 2.9.2. *Bilans površina i urbanistički pokazatelji*

2.10. USLOVI I MERE ZA SPROVOĐENJE PLANA DETALJNE REGULACIJE SA LOKACIJAMA PROPISANIM ZA DALJU PLANSKU RAZRADU

2.11. EKONOMSKA ANALIZA I PROCENA ULAGANJA IZ JAVNOG SEKTORA

- 2.11.1. *Procena potrebnih sredstava za uređenje zemljišta*

III PRAVILA GRAĐENJA

3.1. URBANISTIČKI POKAZATELJI I PRAVILA GRAĐENJA PO ZONAMA

- 3.1.1. *Zona banjskog turizma*

3.2. USLOVI ZA ZAŠTITU SUSEDNIH OBJEKATA

3.3. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO I ESTETSKO OBLIKOVANJE ELEMENATA OBJEKATA

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

3.5. PRAVILA REGULACIJE ZA OBJEKTE PLANIRANE ZA RUŠENJE

3.6. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

- 3.6.1. *Elektroenergetske, gasne i tt instalacije*
- 3.6.2. *Vodovod i kanalizacija*

3.7. OPŠTI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA

3.8. POSEBNI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA

3.9. PRAVILA ZA IZGRADNJU JAVNIH POVRŠINA I ULICA

3.9.1. Pravila za izgradnju saobraćajne mreže

3.9.2. Pravila za izgradnju i uređenje javnih zelenih površina

3.10. USLOVI ZA IZGRADNJU MREŽE I OBJEKATA JAVNE INFRASTRUKTURE

3.10.1. Uslovi za izgradnju elektroenergetske, gasne i tt mreže

3.10.2. Vodovod i kanalizacija

IV GRAFIČKI PRILOZI

4.1. Izvod iz GP-a Subotica - Palić do 2020. godine

4.2. Geodetska podloga sa granicom Plana i planom rušenja 1:2000

4.3. Karta zaštićenih prirodnih dobara

4.4. Plan preovlađujuće namene površina u granicama Plana sa podelom na površine za ostale i javne namene 1:2000

4.5. Planirano rešenje regulacija i nivelacija ulica i javnih površina sa planom uređenja zelenih površina i građevinske linije objekata 1:2000

4.6. Karakteristični poprečni profili ulica 1:100

4.7.a Plan vodovodne i kanalizacione mreže 1:2000

4.7.b Plan elektroenergetske, gasne i telekomunikacione mreže 1:2000

4.8. Plan lokacija propisanih za dalju plansku razradu –izradu urbanističkih projekata 1:2000

I PLANSKI I PRAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE PLANA

Za potrebe Naručioca GRADA SUBOTICE, a na osnovu zahteva Investitora JP „Direkcije za izgradnju Grada Subotice”, u J.P. „Zavod za urbanizam Grada Subotice”, pristupilo se izradi **PLANA DETALJNE REGULACIJE** za deo prostora južno i istočno od Omladinskog jezera, oivičen ulicom Ribarska, Segedinskim putem sa severne strane, ulicom Ludaška sa zapadne strane do Kanjiškog puta i delom prostora u zoni banjskog turizma i komercijalnih funkcija zapadno od Kanjiškog puta i Kanjiškim putem do Omladinskog jezera.

Planski osnov za izradu Plana detaljne regulacije je: **Generalni plan Subotica-Palić do 2020. god. („Službeni list opštine Subotica” broj 16/06, 17/06 i 28/06).**

Pravni osnov za izradu Plana detaljne regulacije **Zakon o planiranju i izgradnji** (Sl. glasnik RS br. 72/2009 i 81/2009).

Plan je izrađen i u skladu sa odredbama **Zakona o turizmu** (Sl. glasnik RS br 36/2009)

Plan se izrađuje na osnovu Odluke o izradi Plana detaljne regulacije za deo prostora južno i istočno od Omladinskog jezera, oivičen ulicom Ribarska, Segedinskim putem sa severne strane, ulicom Ludaška sa zapadne strane do Kanjiškog puta i delom prostora u zoni banjskog turizma i komercijalnih funkcija zapadno od Kanjiškog puta i Kanjiškim putem do Omladinskog jezera **broj I-00-011-92/2009** («**Službeni list Grada Subotica**» br. 26/2009).

Za potrebe izrade ovog Plana rađen je Koncept plana zasnovan na prikupljenim podacima, o postojećem stanju: postojećoj planskoj dokumentaciji, podlogama i uslovima korištenja komunalne, saobraćajne i ostale infrastrukture od nadležnih komunalnih preduzeća i uslovi od organa, organizacija i preduzeća iz oblasti koje su od uticaja na izradu Plana, koji su priloženi u dokumentaciji Koncepta.

Plan se izrađuje prema propisanom načinu izrade i sadržaju utvrđenom **Pravilnikom o sadržini načinu izrade, načinu vršenja stručne kontrole urbanističkog plana, kao i uslovima i načinu stavljanja plana na javni uvid** („Službeni glasnik RS” broj 12/04).

1.1 POLOŽAJ PROSTORA U OKRUŽENJU

Prostor definisan granicom Plana nalazi se istočnom delu prostora obuhvaćenog granicama građevinskog reiona utvrđenog **Generalnim planom Subotica - Palić do 2020 godine** („Službeni list opštine Subotica” br. 16/06 i 17/06 i 28/2006).

Obuhvaćeni prostor nalazi se unutar područja **Banje „Palić”** („Sl. list RS” br. 31/1999), dok se deo prostora nalazi unutar granice **Specijalnog rezervata prirode „Ludaško jezero”** („Sl. Glasnik RS” br. 30/2006).

Omladinsko jezero koje tangira obuhvaćeni prostor nalazi se unutar **Parka prirode „Palić”** („Sl.list opštine Subotica” br. 8/96,43/2002 i 16/2003).

1.2. POSTOJEĆA NAMENA PROSTORA I OSNOVNE URBANISTIČKE KARAKTERISTIKE PROSTORA

U pogledu namene prostora može se konstatovati da je prostor obuhvaćen Planom većim delom neizgrađen.

Stambeni porodični objekti i poslovni sa pratećim sadržajima izgrađeni su duž Barske, Ludaške ulice i Kanjiškog puta, dok je centralni prostor unutar granice obuhvata plana uglavnom neizgrađen i koristi se kao poljoprivredno zemljište (voćnjaci, vinogradi).

Južno od Omladinskog jezera izgrađen je kompleks Omladinskog naselja.

Objekti unutar kompleksa su devastirani, ruinirani jer se godinama ne koriste. Planom se predviđa rekonstrukcija celokupnog kompleksa u cilju podizanja kvaliteta usluga i obogaćivanjem potrebnim sadržajima, definisanim prema najvišim, evropskim standardima.

Uz Kanjiški put izgrađen je kompleks sa objektima i postrojenjima TS 110/20 KV „Palić”.

Unutar 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.

Mikrolokacija sa gledišta komunalne infrastrukturne opremljenosti je neuređena i zahteva investiciona ulaganja na infrastrukturnom opremanju radi privođenja prostora planiranoj nameni.

Objekti predviđeni za rušenje

Valorizacijom postojećeg stanja fizičkih struktura i prostora utvrđeni su objekti za rušenje.

Za rušenje su predviđeni svi objekti koji nisu u skladu sa planiranom namenom ili objekti koji su unutar utvrđenih regulacija ulica. Ostali objekti se mogu zadržati, rekonstruisati, rušiti ili graditi novi u skladu sa urbanističkim parametrima i namenom utvrđenim PDR-om za zonu u kojoj se nalaze.

Objekti planirani za rušenje su naznačeni na grafičkom prilogu 4.2 Geodetska podloga sa granicom Plana i planom rušenja.

Za izgradnju i uređenje **POVRŠINA JAVNE NAMENE** (korekciju regulacije postojećih ulica, otvaranje – probijanje novih ulica u cilju izgradnje saobraćajnih površina i objekata javne infrastrukture, uređenja javnih zelenih površina), planom je predviđeno rušenje 32 objekata:

- glavnih 16 (Pov pod objektima 1554,10 m²)
- i 16 pomoćnih (Pov pod objektima 765,10 m²).

Ukupna površina pod objektima predviđenim za rušenje je cca 2319,20 m².

1.3. POSTOJEĆA KOMUNALNA OPREMLJENOST PROSTORA

1.3.1. ANALIZA MREŽE SAOBRAĆAJNICA

U granicama obuhvata plana najvažniju ulogu imaju ulice Kanjiški put, Ludaška i Barska ulica. Ulica Kanjiški put prema važećoj kategorizaciji je Opštinski put (lokalni put), sa izgrađenim kolovozom širine 6.0m. U ulicama Ludaška i Barska izgrađen je kolovoz širine 4.0m. Ludaška ulica u celokupnoj uličnoj mreži ovog područja predstavlja alternativnu vezu umesto Kanjiškog puta, dok Barska ulica predstavlja važnu vezu između ulice Kanjiški put i Ludaške ulice. Regulacione širine ovih ulica približno zadovoljavaju zahteve i potrebne su samo manje korekcije iste radi izgradnje infrastrukture.

Na krajnjem severnom delu planom obuhvaćenog prostora Ulica Horgoški put čini deonicu Državnog puta I reda (M-22.1) i planom je obuhvaćen potez od orijentacione stacionaže km 20+305 do km 20+613. Na planom obuhvaćenom prostoru prema postojećem stanju na državni put I reda priključena je jedino Ludaška ulica na orijentacionoj stacionaži km 20+403.

Ostale ulice u granicama obuhvata plana ne raspolažu sa izgrađenom saobraćajnom infrastrukturom i nemaju dovoljne regulacione širine za izgradnju potrebne infrastrukture.

Prema postojećem stanju i nameni prostora potrebe za stacionarnim saobraćajem tj. parkingom na javnim površinama niti postoje niti su oni izgrađeni.

Javni gradski prevoz autobusima prisutan je u ulici Kanjiški put, sa neadekvatno opremljenim i izgrađenim stajalištima.

1.3.2. ANALIZA I KAPACITETI JAVNE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Elektroenergetska i TT mreža

Na prostoru unutar granica plana postoji izgrađena distributivna nadzemna elektroenergetska mreža, kao i trafostanica 110/20 kV „Palić” i deo dalekovoda 110 kV br. 135/3 TS Palić – čvor Šupljak. Distributivna gasna mreža je izgrađena na predmetnom prostoru, duž ulica Horgoški put, Ludaška, Kanjiški put i Ribarska. Javna telekomunikaciona mreža je pretežno izvedena podzemno. Postojeće izgrađeno stanje elektroenergetske, telekomunikacione i gasovodne mreže se zadržava u svim ulicama.

Vodovodna i kanalizaciona mreža

Na predmetnom prostoru vodovodna mreža je izgrađena samo u delu obodnih ulica. Kanalizaciona mreža za sanitarno-fekalne otpadne vode je takođe samo delimično izgrađena u delu obodnih ulica i Barskoj ulici. Kanalizaciona mreža za atmosferske vode nije izgrađena. Kanalizacija je prema važećem Generalnom planu u naselju Palić separatnog sistema gradnje. Svi navedeni hidrotehnički objekti predstavljaju nasleđenu obavezu prilikom projektovanja i izgradnje, ali i okosnicu planiranirane infrastrukturne mreže.

Kroz predmetnu teritoriju se proteže kanal Palić - Ludaš. Kanal je većim delom otvoreni, trapezasti. Na kanalu su izgrađene ustave i montažni pločasti mostovi. Trasa kanala se u okviru planskog područja zadržava.

1.4. ANALIZA POSTOJEĆEG JAVNOG I DRUGOG ZELENILA

Na prostoru u okviru granica Plana, profili ulica većinom nisu zadovoljavajući tako da u sklopu njih nije definisan, niti realizovan pojas uličnog zelenila. U granicama Plana nema drugih oblika javnih zelenih površina kao što su skverovi, parkovi i sl.

Unutar pojedinačnih parcela zelenilo je zastupljeno u vidu uređenih travnjaka, retkih pojedinačnih skupina ukrasnog lišćarskog i četinarskog drveća, šiblja, voćnjaka i vinograda.

1.5. STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE

Generalnim planom Subotica - Palić do 2020. god. utvrđena je osnovna namena predmetnog prostora. Prostor unutar granice koncepta plana nije razrađivan planovima generalne ili detaljne regulacije u proteklom periodu.

Prostor neposrednog urbanog okruženja koji sa zapada tangira obuhvaćeni prostor razrađivan je planom detaljne regulacije za deo prostora „Banje Palić” na Paliću („Službeni list opštine Subotica” br. 7/2007) i predstavlja stečenu urbanističku obavezu kako bi se obezbedio kontinuitet u planiranju, uređenju i građenju te kako bi obuhvaćen prostor bio usaglašen sa okruženjem.

Stečenom urbanističkom obavezom smatraju se i svi Aktovi o urbanističkim uslovima i odobrenja za izgradnju, kao i Urbanistički projekti izdati na osnovu Generalnog plana Subotica - Palić do 2020. god. („Službeni list opštine Subotica” broj 52/2003) na prostoru u okviru ovog Plana, a kojima nije istekao rok važenja.

1.6. GRANICE PLANA SA POPISOM KATASTARSKIH PARCELA

Konceptom plana detaljne regulacije obuhvaćen je prostor od cca 150,0 ha u istočnom delu prostora obuhvaćenog granicama građevinskog rejona utvrđenog Generalnim planom Subotica - Palić do 2020 godine („Službeni list opštine Subotica” br. 16/06 i 17/06 i 28/2006).

Granicu obuhvata plana čini kanal Palić - Ludaš sa severozapada, Horgoški put sa severne, Ludaška ulica sa istočne strane do Kanjiškog puta, odakle granica ide južnim međama k. p. br. 1668/2,1668/5,1668/1,1667/1 I 1664/2 K.O. Palić na zapad u dužini od cca 750 m, potom se lomi pod uglom od 91° u pravcu severa u dužini od cca 790 m do Kanjiškog puta kojim se u pravcu severozapada vraća do Omladinskog jezera i regulacionom linijom jezera ide do kanala.

Granica plana detaljne regulacije definisana je koordinatama prelomnih tačaka definisanih na grafičkom prilogu br. 4.2.

GR-1	405643.700	105148.286	GR-37	405196.465	105790.305
GR-2	405631.439	105206.732	GR-38	405192.435	105818.443
GR-3	405621.360	105251.077	GR-39	405504.120	105927.634
GR-4	405537.031	105233.595	GR-40	405452.975	105964.401
GR-5	405507.815	105379.191	GR-41	405334.565	106049.525
GR-6	405566.768	105391.912	GR-42	405312.858	106067.095
GR-7	405564.373	105404.489	GR-43	405152.571	106173.228
GR-8	405552.672	105446.520	GR-44	405199.864	106180.020
GR-9	405530.161	105442.294	GR-45	405261.654	106201.897
GR-10	405529.408	105446.311	GR-46	405395.298	106322.624
GR-11	405518.053	105443.692	GR-47	405414.514	106432.831
GR-12	405510.751	105442.710	GR-48	405432.099	106532.650
GR-13	405507.425	105461.877	GR-49	405261.200	106532.650
GR-14	405512.827	105463.885	GR-50	405212.711	106589.481
GR-15	405526.895	105467.275	GR-51	405279.481	106570.273
GR-16	405549.162	105471.103	GR-52	405308.836	106569.866
GR-17	405551.548	105475.120	GR-53	405344.518	106569.576
GR-18	405550.292	105483.405	GR-54	405351.257	106574.846
GR-19	405543.810	105484.628	GR-55	405376.716	106594.209
GR-20	405574.974	105491.477	GR-56	405440.276	106831.567
GR-21	405569.091	105508.335	GR-57	405455.011	106822.608
GR-22	405563.240	105507.069	GR-58	405505.942	106899.867
GR-23	405547.093	105575.542	GR-59	405516.539	106910.602
GR-24	405545.459	105599.368	GR-60	405542.222	106926.484
GR-25	405289.851	105542.610	GR-61	405562.757	106946.082
GR-26	405273.021	105581.263	GR-62	405612.908	107028.362
GR-27	405477.188	105625.491	GR-63	405615.005	107055.862
GR-28	405466.624	105674.059	GR-64	405641.039	107050.298
GR-29	405382.349	105656.698	GR-65	405698.654	107043.939
GR-30	405367.759	105716.620	GR-66	405742.805	107036.185
GR-31	405348.722	105791.950	GR-67	405760.416	107033.076
GR-32	405472.327	105819.004	GR-68	405795.020	107032.318
GR-33	405465.382	105850.432	GR-69	405817.317	107034.372
GR-34	405541.854	105867.679	GR-70	405855.978	107042.046
GR-35	405530.957	105893.677	GR-71	405916.073	107056.512
GR-36	405343.601	105825.363	GR-72	405921.769	107034.977

GR-73	405865.687	107019.935	GR-115	406147.297	106394.601
GR-74	405903.844	106975.983	GR-116	406179.442	106365.380
GR-75	405879.959	106958.773	GR-117	406191.258	106332.725
GR-76	405924.029	106908.316	GR-118	406225.256	106348.017
GR-77	406006.285	106813.877	GR-119	406245.447	106274.302
GR-78	406030.275	106833.689	GR-120	406204.263	106256.548
GR-79	406040.096	106821.796	GR-121	406198.502	106214.528
GR-80	406062.513	106779.748	GR-122	406201.878	106196.045
GR-81	406096.488	106798.815	GR-123	406249.404	106216.227
GR-82	406146.303	106824.473	GR-124	406256.841	106199.276
GR-83	406163.225	106776.396	GR-125	406225.805	106186.510
GR-84	406051.677	106719.017	GR-126	406246.424	106144.163
GR-85	406061.330	106696.759	GR-127	406225.344	106139.115
GR-86	406064.095	106697.613	GR-128	406242.445	106095.132
GR-87	406071.686	106678.815	GR-129	406209.518	106083.294
GR-88	406089.026	106687.567	GR-130	406213.483	106072.795
GR-89	406094.087	106676.463	GR-131	406219.406	106056.604
GR-90	406078.962	106669.406	GR-132	406232.995	106061.653
GR-91	406079.576	106661.984	GR-133	406236.480	106041.459
GR-92	406097.208	106670.229	GR-134	406241.532	106042.851
GR-93	406098.983	106666.816	GR-135	406242.403	106038.955
GR-94	406186.561	106711.094	GR-136	406248.852	106025.322
GR-95	406194.897	106687.207	GR-137	406264.917	105984.196
GR-96	406074.193	106626.645	GR-138	406314.948	106003.108
GR-97	406077.243	106619.395	GR-139	406331.956	105937.705
GR-98	406087.478	106616.844	GR-140	406353.117	105856.330
GR-99	406091.579	106609.246	GR-141	406364.037	105814.338
GR-100	406102.101	106614.666	GR-142	406390.729	105711.697
GR-101	406114.139	106594.874	GR-143	406397.864	105688.288
GR-102	406088.372	106582.389	GR-144	406436.001	105569.984
GR-103	406096.483	106559.331	GR-145	406462.646	105487.789
GR-104	406091.579	106556.649	GR-146	406377.913	105461.102
GR-105	406100.260	106534.645	GR-147	406386.538	105437.079
GR-106	406097.930	106533.564	GR-148	406469.109	105462.555
GR-107	406107.692	106508.257	GR-149	406475.473	105438.482
GR-108	406112.109	106493.406	GR-150	406488.405	105388.452
GR-109	406242.524	106555.199	GR-151	406387.781	105356.323
GR-110	406262.798	106508.095	GR-152	406390.422	105348.158
GR-111	406137.376	106449.787	GR-153	406367.099	105340.369
GR-112	406142.704	106422.102	GR-154	406368.858	105314.477
GR-113	406132.134	106417.126	GR-155	406370.446	105307.185
GR-114	406142.461	106392.471	GR-156	405869.237	105195.996

Granice su jasno naznačene na grafičkom prilogu broj 4.2.

Granicom Plana detaljne regulacije obuhvaćene su sledeće katastarske parcele (cele i delovi):

1294/2, 10972/1, 1206/18, 1206/8, 1207, 1208/1, 1208/2, 1209/1, 1209/2, 1209/3, 1210, 1211/1, 1211/2, 1211/3, 1211/4, 1211/5, 1212/1, 1212/2, 1212/3, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217,

1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239/1, 1239/10, 1239/11, 1239/2, 1239/3, 1239/4, 1239/5, 1239/6, 1239/7, 1239/8, 1239/9, 1240, 1244/1, 1244/2, 1246/1, 1246/2, 1247, 1248, 1249, 1250/1, 1250/2, 1250/3, 1250/4, 1251/1, 1251/2, 1252, 1253, 1254, 1255, 1256/1, 1257/1, 1257/2, 1257/3, 1258/1, 1258/2, 1258/3, 1259, 1260/1, 1260/2, 1260/3, 1261/1, 1261/2, 1262, 1263, 1264/1, 1264/2, 1265/1, 1265/2, 1266, 1267/1, 1267/2, 1267/3, 1267/4, 1267/5, 1267/6, 1268, 1269, 1270, 1271/1, 1271/2, 1272, 1273/1, 1273/2, 1273/3, 1273/4, 1273/5, 1273/6, 1274, 1275, 1276/1, 1276/2, 1276/3, 1277/1, 1277/2, 1277/3, 1277/4, 1278/1, 1278/2, 1279/1, 1279/2, 1280, 1281/1, 1281/2, 1281/3, 1281/4, 1282, 1283, 1284/1, 1284/2, 1284/3, 1284/4, 1284/5, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291/1, 1291/2, 1292/1, 1292/2, 1293, 1294/1, 1295, 1296, 1297, 1298, 1299, 1300, 1301/1, 1301/2, 1302, 1303, 1304/1, 1304/2, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1323/1, 1323/2, 1324/1, 1324/2, 1324/3, 1325/1, 1325/2, 1326/1, 1326/2, 1327/1, 1327/2, 1328, 1329/1, 1329/2, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1338, 1339, 1340, 1342, 1343, 1344, 1346/1, 1346/2, 1346/3, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1348, 1349, 1354, 1356, 1357, 1361, 1362, 1363, 1365, 1366/1, 1366/2, 1425, 1426, 1427, 1429, 1431, 1449/1, 1449/2, 1450/1, 1450/2, 1450/3, 1451, 1452, 1474/1, 1474/2, 1474/3, 1474/4, 1474/5, 1474/6, 1474/7, 1474/8, 1475/1, 1475/2, 1475/3, 1476/1, 1476/2, 1477, 1477/2, 1477/3, 1478, 1479, 1480, 1481, 1482, 1483, 1484/1, 1484/2, 1485, 1486, 1487/1, 1487/2, 1487/3, 1488, 1489, 1490, 1491, 1492, 1493, 1494/1, 1494/11, 1494/12, 1494/13, 1494/2, 1494/3, 1494/4, 1494/5, 1494/6, 1494/7, 1494/8, 1494/9, 1495, 1496/1, 1496/2, 1497/3, 1500, 1502, 1504/1, 1504/2, 1504/3, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511/1, 1511/2, 1512/1, 1512/2, 1512/3, 1513, 1514/1, 1515, 1516/1, 1516/2, 1519/1, 1519/2, 1519/3, 1519/4, 1519/5, 1519/6, 1520, 1521, 1522, 1523, 1524, 1525, 1526/1, 1526/2, 1527/1, 1527/2, 1527/3, 1527/4, 1527/5, 1528/1, 1528/2, 1529/1, 1529/2, 1529/3, 1530/1, 1530/2, 1531, 1532/1, 1532/2, 1532/3, 1532/4, 1532/5, 1532/6, 1532/7, 1532/8, 1532/9, 1533/1, 1533/2, 1534, 1535/1, 1535/2, 1536, 1537, 1538/1, 1538/2, 1539/1, 1539/2, 1540, 1541, 1541/2, 1542, 1543, 1544/1, 1544/2, 1545/1, 1545/2, 1546/1, 1546/2, 1547, 1549/1, 1549/6, 1550/1, 1551/2, 1551/5, 1552/1, 1556, 1559/2, 1559/3, 1560/1, 1563, 1564/1, 1565/1, 1565/2, 1566, 1574, 1575/1, 1575/2, 1576, 1577/1, 1577/2, 1577/3, 1577/4, 1577/5, 1577/6, 1577/7, 1577/8, 1577/9, 1578, 1579, 1580, 1581/1, 1581/2, 1581/3, 1581/4, 1581/5, 1581/6, 1581/7, 1581/8, 1582, 1594, 1595, 1596, 1597, 1598, 1599, 1613/1, 1613/2, 1614/1, 1615/1, 1615/2, 1615/3, 1615/4, 1615/5, 1616/1, 1616/2, 1616/3, 1616/4, 1616/5, 1616/6, 1616/7, 1617, 1618, 1619, 1620, 1621, 1622/1, 1622/2, 1623/1, 1623/2, 1624, 1625/1, 1625/2, 1628/1, 1644, 1645, 1646, 1647/1, 1647/2, 1648, 1649/1, 1649/2, 1650/1, 1650/2, 1651, 1652, 1653, 1654, 1655, 1656, 1657, 1658, 1659, 1660, 1661/1, 1661/2, 1661/3, 1662/1, 1662/2, 1662/3, 1663, 1664/2, 1664/5, 1667/1, 1667/2, 1668/1, 1668/2, 1668/3, 1668/4, 1668/5, 1669/1, 1669/2, 1670, 1671, 1672, 6137, 6144, 6145, 6146/1, 6147/1, 6147/2, 6147/3, 6148/2, 6148/4, 6169, 6171, 6173, 6175, 6177/1, 6177/2, 6184, 6185, 6186, 6187, 6192, 6194, 6196/1, 6196/2, 6197, 6198/1, 6201, 6203, 6205, 6235, 6236, 6238, 6239, 6269, 6276/1, 6276/10, 6276/5, 6276/6, 6276/7, 6276/8, 6276/9, 6278, 6279, 6280/1, 6280/2, 6281/1, K.O. Palić.

II PRAVILA UREĐENJA PROSTORA

2.1. PODELA ZEMLJIŠTA OBUHVAĆENOG PLANOM NA POVRŠINE JAVNE I OSTALE NAMENE

U skladu sa namenom zemljišta prostor unutar granice obuhvata plana podeljen je na:

- A) POVRŠINE JAVNE NAMENE
- B) POVRŠINE OSTALE NAMENE

A) POVRŠINE JAVNE NAMENE

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

Predložene površine javne namene čine **15,54** % predviđenog građevinskog područja, odnosno cca **22,96** ha.

Za površine javne namene predviđene su:

- postojeće korigovane i planirane regulacija ulica (cca 235900 m²) unutar kojih je planirana izgradnja saobraćajne infrastrukture (kolovoz, trotoar, biciklistička staza, hortikultura uređenja slobodnih površina - javne zelene površine) u skladu sa rangom 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 u cilju stvaranja uslova za izgradnju objekata u zonama banjskog turizma i komercijalnih funkcija u skladu sa GP Subotica - Palić do 2020 godine.
- površina obalnog pojasa uz Omladinsko jezero u cilju obezbeđenja prolaznosti obale prema postavkama Generalnog plana I funkcionalnog uređenja prostora banje Palić,
- kao i koridor kanala Palić - Ludaš.

Javni objekti od opšteg interesa

Uz Kanjiški put izgrađen je energetski kompleks sa objektima i postrojenjima TS 110/20KV „Palić”.

Novoformirane građevinske parcele ulica utvrđene su na sledeći način:

- 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 parcela ulica definisane su udaljenostima u odnosu na planirane osovine saobraćajnice koje su utvrđene udaljenostima na spoljne ivice postojećih kolovoza koje se

zadržavaju, tako da se na osnovu Plana može sprovesti parcelacija i preparcelacija u cilju razgraničenja građevinskog zemljišta u javnoj nameni od građevinskog zemljišta druge namene.

Postojeće i planirane površine za javnu namenu

Planirane površine za javnu namenu predstavljaju delove parcela zemljišta druge namene koji se planom predviđaju pripojiti parcelama postojećih ulica na mestima gde je planirana korekcija regulacije radi izgradnje saobraćajnih površina (kolovozi, trotoari...) i ostalih objekata javne infrastrukture (vodovod, kanalizacija, javna rasveta, NN mreža, gasovod, TT mreža); i javnih zelenih površina.

Za **Zonu javne namene** – ulice Planom su određene katastarske parcele (cele i delovi):

Ul. Ilije Birčanina, katastarska parcela ulice 1328, i delovi k.p. br. 1327/2, 1493, 1492, Horgoški put, katastarske parcele ulice 1452, 10972/1, i delovi k.p. br. 6137, 1252, 1251/1, 1250/1, 1250/2, 1250/3, 1248, 1426, 1425,

Ul. Ludaška, katastarske parcele ulice 1450/1, 1450/2, 1450/3, 1547, i delovi k.p. br. 1267/4, 1267/5, 1267/6, 1273/5, 6144, 6146/1, 6145, 1273/3, 6147/1, 6147/2, 6147/3, 1273/2, 6148/2, 1270, 6169, 6171, 6173, 6175, 6177/1, 6177/2, 1293, 1283, 1284/1, 1282, 1271/1, 1271/2, 1272, 1294/1, 6186, 6184, 6185, 6187, 6192, 6194, 6196/2, 6196/1, 1294/2, 1291/2, 1291/1, 1290, 1285, 1477/2, 1477/3, 1480, 6198/1, 6197, 6201, 1484/2, 6203, 6205, 6235, 6236, 1487/1, 1486, 1489, 1512/1, 6239, 6238, 1513, 1515, 6269, 6276/10, 1519/1, 6276/9, 1519/3, 1522, 1523, 6276/8, 1525, 6276/7, 1527/3, 1529/1, 1530/2, 1531, 1532/8, 6276/6, 1532/1, 1535/1, 1535/2, 6276/5, 1538/1, 1539/1, 6276/1, 1542, 1543, 1544/2, 1546/2, 1546/1, 1534, 6281/1, 6280/2, 6280/1, 6279, 6278,

Kanjiški put, katastarska parcela ulice 1451, i delovi k.p. br. 1366/1, 1366/2, 1365, 1363, 1362, 1361, 1357, 1356, 1354, 1549/1, 1549/6, 1550/1, 1551/5, 1551/2, 1552/1, 1559/3, 1559/2, 1560/1, 1560/9, 1563, 1564/1, 1565/2, 1565/1, 1574, 1575/1, 1575/2, 1577/2, 1577/3, 1578, 1579, 1521, 1594, 1595, 1526/2, 1598, 1614/1, 1615/5, 1615/4, 1615/2, 1615/2, 1619, 1622/2, 1622/1, 1621, 1649/2, 1648, 1651, 1654, 1655, 1656, 1660, 1546/1, 1545/1, 1534,

Ul. Barska, katastarske parcele ulice 1449/2, 1449/1, i deo k.p. br. 1425,

Ul. Ribarska, delovi k.p. br. 1425, 1206/18, 1429, 1206/8, 1212/1, 1426, 1211/4, 1211/2, 1211/5, 1210, 1209/3, 1208/1, 1207, 1425,

Ul. Nova 1, delovi k.p. br. 1212/2, 1215, 1216, 1220, 1221, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1238, 1239/1, 1239/2, 1239/3, 1239/4, 1239/5, 1239/6, 1239/7, 1239/8,

Ul. Nova 2, katastarska parcela ulice 1328, i delovi k.p. br. 1327/2, 1327/1, 1326/1, 1492, 1324/2, 1324/1, 1324/3, 1320, 1319, 1318, 1474/1, 1514/1, 1474/2, 1474/6, 1474/7, 1305, 1303, 1302, 1297, 1474/3, 1279/2, 1279/1, 1474/8, 1295, 1294/1,

Ul. Nova 3, delovi k.p. br. 1475/3, 1475/1, 1476/1, 1475/1, 1475/2, 1474/6, 1474/7, 1474/5, 1474/3, 1476/2, 1477/2, 1477, 1478, 1477/2, 1479, 1477/3, 1480, 1481, 1482, 1484/2,

Ul. Nova 4, delovi k.p. br. 1485, 1492, 1514/1, 1494/2, 1497/3, 1505, 1506, 1502,

Ul. Nova 5., delovi k.p. br. 1524, 1525, 1526/1, 1526/2, 1521, 1525,

Ul. Nova 6., katastarska parcela ulice 1576, i delovi k.p. br. 1577/1, 1575/2, 1575/2, 1577/4, 1577/5, 1577/6, 1577/7, 1577/8, 1577/9, 1577/2,

Ul. Nova 7., katastarska parcela ulice 1582, i delovi k.p. br. 1596, 1594, 1579, 1581/8,

Ul. Nova 8., delovi k.p. br. 1620, 1613/1, 1613/2, 1598, 1596, 1623/2, 1623/1, 1650/2, 1650/1, 1653, 1658, 1654, 1655, 1659, 1662/1, 1662/2, 1662/3, 1671, 1667/1, 1646,

Ul. Nova 9., katastarska parcela ulice 1647/2, i delovi k.p. br. 1644, 1645, 1646, 1647/1, 1644,

TS 110/20 KV „Palić” 1577/2 i 1580

Kanal Palić - Ludaš: 1239/11, 1244/2, 1246/1, 1256/1, 1257/2, 1258/2, 1260/2, 1261/1, 1264/2, 1265/2, 1425, 1426, 1427,

Sve parcele su K.O. Palić

B) POVRŠINE OSTALE NAMENE

Čine **84,46%** predviđenog građevinskog područja odnosno **124,86 ha**. Od toga građevinsko zemljište namenjeno za zonu banjskog turizma obuhvata prostor od cca 105,68 ha (71,49 %), a površine obuhvaćene planom radi korekcije regulacije ulica 19,18 ha (12,97 %).

ELEMENTI ZA PARCELACIJU GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA NAMENJENOG ZA JAVNE POVRŠINE – ULICE

RAZGRANIČENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA sa geodetskim elementima za obeležavanje parcela (koordinatama prelomnih tačaka) namenjenog za javne površine – ulice izvršeno je utvrđivanjem granica koje određuju regulacione linije ulica i javnih površina definisane na graf. prilogu br. 4.3. «Plan preovlađujuće namene površina u granicama Plana sa podelom na površine za ostale i javne namene».

ANALITIČKO – GEODETSKI PODACI ZA OBELEŽAVANJE GRANICA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA NAMENJENIM ZA JAVNE POVRŠINE – ULICE

Prelomne tačke regulacionih linija parcela ulica utvrđene su koordinatama na mestima gde se ne koriste postojeće međe linije za regulaciju, i obeležene su na grafičkom prilogu br. 4.5 Planirano rešenje regulacije i nivelacije ulica i javnih površina.

RZ-1	405456.070	106820.300	RZ-13	405362.133	106566.446
RZ-2	405429.856	106722.926	RZ-14	405397.676	106593.408
RZ-3	405400.287	106613.428	RZ-15	405406.652	106596.147
RZ-4	405403.975	106608.318	RZ-16	405451.355	106593.617
RZ-5	405452.965	106605.545	RZ-17	405455.679	106588.379
RZ-6	405458.625	106610.218	RZ-18	405447.144	106525.127
RZ-7	405474.281	106726.238	RZ-19	405436.478	106446.087
RZ-8	405480.153	106725.446	RZ-20	405443.135	106423.665
RZ-9	405204.980	106586.980	RZ-21	405477.373	106383.936
RZ-10	405207.550	106581.086	RZ-22	405476.874	106376.856
RZ-11	405278.295	106560.735	RZ-23	405393.320	106303.780
RZ-12	405344.166	106560.446	RZ-24	405335.151	106239.522

PLAN DETALJNE REGULACIJE

RZ-25	405319.681	106226.197	B5-1	406017.153	106179.202
RZ-26	405287.519	106204.779	B5-2	406011.233	106183.044
RZ-27	405222.454	106163.254	B5-3	405999.133	106240.436
RZ-28	405206.053	106163.436	B5-4	405983.494	106283.996
RZ-29	405167.652	106189.184	B5-5	405975.178	106294.512
RZ-30	405377.965	106593.518	B5-6	405862.342	106367.992
RZ-31	405344.910	106568.443	B5-7	405862.505	106373.180
			B5-8	405872.332	106378.734
B1-1	405653.581	107019.581	B5-9	406004.847	106433.210
B1-2	405759.464	107008.065	B5-10	406073.165	106458.373
B1-3	405817.344	107004.247	B5-11	406079.096	106455.257
B1-4	405843.622	106679.828	B5-12	406119.177	106298.604
B1-5	405836.507	106680.452	B5-13	406128.097	106263.477
B1-6	405716.401	106820.770	B5-14	406136.889	106228.318
			B5-15	406141.200	106210.945
B2-1	405493.552	106391.022	B5-16	406137.511	106205.061
B2-2	405486.515	106391.710			
B2-3	405453.906	106429.548	B6-1	405995.616	106174.710
B2-4	405448.715	106447.034	B6-2	405999.479	106180.624
B2-5	405459.036	106523.523	B6-3	405987.561	106237.156
B2-6	405483.627	106705.763	B6-4	405972.864	106278.093
B2-7	405503.286	106711.597	B6-5	405966.984	106285.527
B2-8	405544.707	106663.514	B6-6	405850.569	106361.338
B2-9	405707.236	106797.647	B6-7	405842.026	106361.607
B2-10	405721.451	106796.416	B6-8	405694.503	106278.238
B2-11	405827.313	106672.739	B6-9	405692.724	106271.491
B2-12	405826.810	106665.634	B6-10	405701.923	106256.172
			B6-11	405705.620	106247.014
B3-1	406003.750	106772.451	B6-12	405731.478	106131.604
B3-2	406007.185	106753.575	B6-13	405737.559	106127.077
B3-3	406060.832	106528.770	B6-14	405782.378	106130.236
B3-4	406068.514	106497.148			
B3-5	406073.672	106476.644	B7-1	405427.696	106010.338
B3-6	406070.201	106470.063	B7-2	405428.192	106015.387
B3-7	405998.855	106443.721	B7-3	405590.589	106090.696
B3-8	405867.079	106389.549	B7-4	405635.288	106104.329
B3-9	405688.323	106288.529	B7-5	405784.531	106114.850
B3-10	405681.396	106290.355	B7-6	405786.323	106115.219
B3-11	405590.496	106441.727	B7-7	406141.295	106189.780
B3-12	405591.535	106448.979	B7-8	406147.343	106186.186
			B7-9	406221.747	105886.341
B4-1	405574.662	106435.182	B7-10	406234.121	105837.776
B4-2	405581.092	106434.078	B7-11	406239.124	105819.117
B4-3	405674.838	106277.967	B7-12	406235.528	105813.246
B4-4	405690.657	106251.625	B7-13	405828.434	105726.093
B4-5	405694.354	106242.466	B7-14	405819.526	105728.026
B4-6	405719.371	106130.751			
B4-7	405715.476	106125.520	B8-1	405957.634	105739.974
B4-8	405632.446	106119.667	B8-2	406239.097	105799.935
B4-9	405585.041	106105.208	B8-3	406245.283	105796.147
			B8-4	406247.100	105789.368

PLAN DETALJNE REGULACIJE

B8-5	406256.026	105756.892	B12-8	406091.863	105500.266
B8-6	406261.654	105736.060	B12-9	405813.510	105436.083
B8-7	406267.484	105713.687	B12-10	405807.179	105439.742
B8-8	406273.029	105691.576	B12-11	405772.620	105553.026
B8-9	406279.760	105663.005			
B8-10	406285.189	105639.624	B13-1	405559.065	105646.757
B8-11	406290.272	105616.450	B13-2	405553.510	105650.626
B8-12	406295.983	105588.908	B13-3	405541.357	105739.830
B8-13	406305.134	105541.079	B13-4	405545.553	105745.929
B8-14	406309.792	105514.803	B13-5	405703.660	105783.087
B8-15	406335.145	105370.443	B13-6	405805.791	105710.491
B8-16	406331.900	105368.367	B13-7	405804.276	105702.132
B8-17	406260.604	105417.788	B13-8	405778.187	105695.207
B8-18	405847.254	105708.692			
B8-19	405848.851	105716.800	B14-1	405517.043	105918.343
			B14-2	405546.443	105897.208
B9-1	405904.985	105207.709	B14-3	405667.031	105810.518
B9-2	405819.504	105407.785	B14-4	405663.801	105794.268
B9-3	405822.412	105413.506	B14-5	405542.818	105765.831
B9-4	406118.922	105481.857	B14-6	405537.972	105764.692
B9-5	406127.914	105480.146			
B9-6	406261.180	105388.466	LI-1	406021.747	106806.685
			LI-2	406019.048	106798.642
B10-1	405593.203	105362.958	LI-3	406082.231	106533.876
B10-2	405796.761	105407.789	LI-4	406089.871	106502.428
B10-3	405803.608	105404.267	LI-5	406097.766	106471.043
B10-4	405889.056	105204.267	LI-6	406140.490	106304.057
			LI-7	406149.430	106268.853
B11-1	405567.000	105551.590	LI-8	406158.241	106233.616
B11-2	405588.784	105391.663	LI-9	406243.083	105891.706
B11-3	405594.342	105387.784	LI-10	406255.406	105843.341
B11-4	405789.054	105430.667	LI-11	406268.332	105795.133
B11-5	405792.478	105436.525	LI-12	406277.252	105762.676
B11-6	405723.445	105662.818	LI-13	406282.919	105741.703
B11-7	405717.105	105666.516	LI-14	406288.799	105719.137
B11-8	405561.097	105631.842	LI-15	406294.406	105696.774
B11-9	405556.891	105625.803	LI-16	406305.571	105649.388
B11-10	405567.000	105551.590	LI-17	406311.788	105621.040
			LI-18	406317.559	105593.209
B12-1	405752.238	105619.841	LI-19	406326.771	105545.066
B12-2	405737.505	105668.134	LI-20	406331.458	105518.626
B12-3	405740.783	105674.517	LI-21	406360.815	105351.460
B12-4	405780.530	105685.483	LI-22	406364.759	105349.065
B12-5	405819.707	105695.881			
B12-6	405828.615	105694.267			
B12-7	406093.273	105506.144			

2.2. PODELA NA CELINE UNUTAR PROSTORA PLANA

Korigovanim i postojećim regulacionim linijama ulica prostor unutar granice Plana podeljen je na 14 urbanističkih blokova.

Tabela 2.

BROJ BLOKA	ULICE KOJE ČINE GRANICE BLOKA	POVRŠINA BLOKA (ha)
1.	Horgoški put, Ludaška, Barska, 1. Nova i kanal Ludaš Palić	8.36
2.	Ribaraska, Nova 1, Baraska	7.56
3.	Barska, Ludaška, Nova 2, Ilije Birćanina	11.36
4.	Barska, Ilije Birćanina, Nova 4, Kanjiški put	10.17
5.	Ludaška, Nova 4, Nava 3, Nova 2	4.00
6.	Nova 2, Nova 3, Nova 4, Ilije Birćanina	4.84
7.	Ludaška, Nova 4, Kanjiški put, Nova 5	23.32
8.	Ludaška, Nova 5, Kanjiški put	9.49
9.	Kanjiški put, Nova 9, Nova 8, Granica Banje Palić	8.08
10.	Nova 8, Nova 9, Granica Banje Palić,	6.01
11.	Nova 7, Nova8, Nova 9, Granica obuhvata PDR-a za deo prostora Banje Palić	4.65
12.	Kanjiški put, Nova 7, Nova 8, Nova 9	4.90
13.	Kanjiški put, Nova 6, Nova 7, Granica obuhvata PDR-a za deo prostora Banje Palić	2.19
14.	Kanjiški put, Nova 6, Granica obuhvata PDR-a za deo prostora Banje Palić	1.13

2.3. PRAVILA, USLOVI I OGRANIČENJA UREĐENJA PROSTORA

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

Uslov realizacije novih prodora ulica i korekcije regulacije postojećih ulica je rušenje trideset dva (32) objekta. Ukupna površina pod objektima predviđenim za rušenje je cca 2319.20 m².

Objekti planirani za rušenje radi obezbeđivanja planirane regulacije su prikazani na grafičkom prilogu Plana br. 4.2.

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

2.4. OPŠTI URBANISTIČKI USLOVI ZA UREĐENJE POVRŠINA JAVNE NAMENE

Površine javne namene su prostori određeni Planom, za uređenje ili izgradnju javnih objekata ili javnih površina za koje se utvrđuje opšti interes, u skladu sa posebnim zakonom (ulice, trgovi, parkovi i dr.). Na ovim površinama planiraju se: **saobraćajne površine** (javni putevi, trgovi, ulice) **površine i objekti komunalne infrastrukture** (vodovod, kanalizacija,trafo stanice, javna rasveta...), **javna zelena površina** (ulično zelenilo) kao i dr. objekti u skladu sa Zakonom o eksproprijaciji ("Službeni glasnik RS", broj 53/95, 23/2001 i "Službeni list SRJ", br. 16/2001).

U okviru **građevinskog zemljišta javne namene - postojećih i korigovanih regulacija ulica** (cca 23.60 ha) planirana je izgradnja saobraćajne infrastrukture (kolovoz, trotoar, hortikultura uređenja slobodnih površina - javne zelene površine) u skladu sa rangom

saobraćajnice, kao i komunalne infrastrukture (elektroenergetska, gasovodna 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.

Funkcionisanjem prostora namenjenih saobraćaju i komunalnoj infrastrukturi omogućuje se funkcionisanje zona osnovnih namena, pa samim tim i ukupnog naseljskog infrastrukturnog sistema.

Opština uređuje građevinsko zemljište namenjeno za javne površine i stara se o njegovom korištenju prema nameni predviđenoj planom, u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji.

Uređivanje građevinskog zemljišta namenjeno za javne površine obuhvata njegovo pripremanje i opremanje.

Opremanje zemljišta obuhvata izgradnju objekata komunalne infrastrukture i izgradnju i uređenje površina javne namene.

Uređivanje građevinskog zemljišta namenjeno za javne površine vrši se u skladu sa srednjoročnim programom uređivanja, koji donosi jedinica lokalne samouprave.

2.4.1. SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

Ortogonalni sistem ulične mreže je osnovna karakteristika ovog prostora te se ona zadržava i kod razrade planom obuhvaćenog prostora. U uličnoj mreži dominiraju ulice Kanjiški put i Ludaška, koje čine okosnicu saobraćajnog rešenja i po značaju se svrstavaju u kategoriju gradskih saobraćajnica II reda prema GP Subotica – Palić do 2020 god., dok Barska ulica spada u gradske saobraćajnice III reda. Ostale planirane i postojeće ulice imaju karakter sabirnih i stambenih ulica.

Na planom obuhvaćenom prostoru prema postojećem i planiranom stanju na Državni put I reda M-22.1 priključena je jedino Ludaška ulica na orijentacionoj stacionaži km20+403. Proširivanjem kolovoza u Ludaškoj ulici i porastom saobraćajnog opterećenja na ovoj raskrsnici potrebno je izvršiti rekonstrukciju iste prema datom rešenju i datim uslovima od strane JP "Putevi Srbije".

Širine izgrađenih kolovoza potrebno je prilagoditi novoj nameni prostora, tako da planirana širina kolovoza iznosi u predmetnim ulicama od 5,0m do 7,0m. U južnom delu Ribarske ulice pored Omladinskog jezera zbog nedostatka prostora i zaštite Prirodnog dobra Palić planirana je izgradnja kolsko pešačke staze koja mora biti označena važećom saobraćajnom signalizacijom kao „zona usporenog saobraćaja”. U severoistočnom delu Ribarske ulice, koja spada u područje Specijalnog rezervata prirode „Ludaško jezero”, planirana je izgradnja tzv. „turističke staze” širine 2,5m, koja je namenjena za pešački i biciklistički saobraćaj. Tačne trase planiranih saobraćajnica sa obeleženim temenim i karakterističnim tačkama prikazane su na grafičkom prilogu br. 4.5 Planirano rešenje regulacije i nivelacije ulica.

Na planom obuhvaćenom području planirana je izgradnja i mreže biciklističkih staza kroz postojeće i planirane ulice. Biciklističke staze u poprečnom profilu ulice smeštene su pored trotoara radi lakšeg pristupa korisnika i lakše izgradnje. Jednosmerne biciklističke staze planirane su u delu Ludaške ulice između Horgošskog puta i Barske ulice, ova staza je smeštena neposredno pored kolovoza zbog postojeće infrastrukture u ulici i nedostatka prostora. Biciklistička staza pored kolovoza mora biti jednoznačno obeležena saobraćajnom signalizacijom.

Planirani trotoari i ostale pešačke komunikacije treba da su oformljeni tako da obezbede bezbedan pristup svim planiranim sadržajima uz maksimalnu bezbednost pešaka. Širina planiranog trotoara iznosi od 1,5m do 3,0m. Svi trotoari, pešački prelazi kao i ostale pešačke komunikacije

treba da su izgrađeni u skladu sa važećim standardima i pravilima u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica.

Na putnim pravcima odnosno u ulicama gde postoji ili se planira odvijanje javnog gradskog saobraćaja potrebno je rekonstruisati ili izgraditi i opremiti autobuske niše na javnim površinama - ulicama.

Na predmetnom prostoru nije planirana izgradnja ni javnih uličnih ni vanuličnih parkinga. Potreban broj parking mesta za pojedinačne komplekse na području plana treba da je izgrađen na slobodnom delu sopstvene građevinske parcele.

Na grafičkom prilogu br. 4.6 dati su karakteristični poprečni profili ulica sa svim elementima i udaljenostima između elemenata planirane saobraćajne infrastrukture. Date udaljenosti su orijentacionog karaktera i moguće su izmene zbog terenskih uslova i poboljšanja tehničkog rešenja uređenja ulice.

Planirane visinske kote na presečnim tačkama osovina planiranog i postojećeg kolovoza na predmetnom prostoru date su na grafičkom prilogu br. 4.5 Planirano rešenje regulacije i nivelacije ulica. Dato nivelaciono rešenje je orijentacionog karaktera i moguće su izmene u cilju poboljšanja tehničkog rešenja.

2.4.2. JAVNE ZELENE POVRŠINE

Izgradnjom novih objekata koriguju se regulacije postojećih ulica i definišu se nove ulice 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 homogenu celinu.

Zelenilo unutar granica određenim planom detaljne regulacije svrstava se u sledeće kategorije zelenila:

- A) Ulično zelenilo
- B) Ostalo zelenilo

A) ULIČNO ZELENILLO

Formiranjem regulacija i saobraćajnih površina, definišu se i površine za formiranje uličnog zelenila. Ove površine imaju longitudinalnu geometriju i pogodne su za formiranje drvoreda na potezima koji za to imaju dovoljnu širinu. Na uskim potezima ove površine treba oplemeniti niskim rastinjem i travom.

Gde god je moguće, potrebno je zadržati postojeća stabla, naročito kada su u pitanju kvalitetni primerci.

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 površinama se podiže travnjak.

B) OSTALO ZELENILO

Na građevinskom zemljištu, u zoni banjskog turizma, utvrđuje se minimalan procenat zelenih površina od 40% u odnosu na površinu građevinske parcele-kompleksa, osim u blokovima B9 I B10 gde je min učešće zelenila 35%.

KOMUNALNI OBJEKTI I POVRŠINE

Za različite potrebe opsluživanja naselja, zavisno od prirode komunalne delatnosti (isporuka i pružanje komunalnih usluga) i na osnovu konkretnih uslova i potreba, unutar granica Plana predviđene su površine za njihovo obavljanje.

U sklopu ovih prostora je planirano lociranje građevinskih objekata sa potrebnim uređajima, instalacijama i opremom, kao i drugih objekata za distribuciju komunalnih proizvoda, odnosno pružanje odgovarajućih usluga građanima.

Trafostanice i dr.

Za različite potrebe opsluživanja grada, zavisno od prirode komunalne delatnosti (proizvodnja, isporuka i pružanje komunalnih usluga) i na osnovu konkretnih uslova i potreba pored prostora unutar regulacije ulica dozvoljena je izgradnja trafo stanica i na parcelama Investitora. U sklopu ovih prostora je planirano lociranje građevinskih objekata sa potrebnim uređajima, instalacijama i opremom.

2.5. OPŠTI URBANISTIČKI USLOVI ZA MREŽE JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

2.5.1. ELEKTROENERGETSKA, TOPLIFIKACIONA, GASOVODNA I TELEKOMUNIKACIONA MREŽA

Elektroenergetska mreža

Prema podacima iz Mišljenja na koncept Plana detaljne regulacije broj 3.30.4-3505/3-08 od 26.11.2008. godine koje je dostavila „ELEKTROVOJVODINA” doo Novi Sad „ELEKTRODISTRIBUCIJA SUBOTICA” Subotica Segedinski put 22-24., napajanje električnom energijom objekata na predmetnom prostoru planirano je iz postojećih stubnih (STS) i montažno-betonskih trafostanica (MBTS), kao i iz novoplaniranih montažno-betonskih ili zidanih trafostanica (MBTS ili ZTS) koje će se izgraditi u planiranim blokovima. Planirana je izgradnja četiri trafo stanice snage do 630 kVA (ili više u zavisnosti od detaljnog rasporeda postojećih i planiranih objekata), koje se priključuju na postojeću 20 kV mrežu, uz izgradnju 20 kV povezanih vodova do novih trafostanica, po principu ulaz-izlaz. Jedna trafostanica bi napajala objekte u zoni banjskog turizma, na lokaciji između Ribarske ulice i Ludoškog šora. Druga trafostanica bi bila locirana u zoni banjskog turizma, južno od Barske ulice. Treća trafostanica bi napajala objekte u zoni banjskog turizma neposredno pored postojeće TS 110/20kV „Palić” na Kanjiškom putu. Četvrta trafostanica bi napajala objekte u zoni komercijalnih funkcija. Trafostanice je potrebno opremiti sa kompletnom 20 kV i 0,4 kV opremom i energetskim transformatorom odgovarajuće snage, napona 20/0,4 kV.

Ukoliko se u narednom periodu pojave novi potrošači čija bi potrebna snaga prešla kapacitete postojećih kablovskih izvoda, bilo bi potrebno izgraditi novi 20 kV kablovski izvod iz TS 110/20 kV „Palić” za predmetni kompleks.

Za povezivanje novih trafostanica sa postojećom 20 kV mrežom kao i za njihovo međusobno povezivanje položiće se novi 20 kV kablovski vodovi duž Kanjiškog puta, Barske i Ribarske ulice.

U cilju obezbeđenja napajanja planiranih objekata kvalitetnom električnom energijom izgradiće se iz postojećih i novih trafostanica potreban broj 0,4 kV izvoda do slobodnostojećih kablovskih ormana koji će se postaviti u regulacionu liniju budućih objekata. Postojeći 0,4 kV nadzemni izvodi za napajanje postojećih potrošača će se postepeno kablirati.

Za potrebe izrade nacrtu Plana detaljne regulacije pribavljeni su 20.10.2009. Uslovi od JP ELEKTROMREŽE SRBIJE, Pogon „NOVI SAD” Novi Sad, Bulevar oslobođenja 100/V, izdati pod Klas. brojem IV-22-04. Prema tim uslovima, u okviru granica predmetnog Plana detaljne regulacije nalazi se trasa postojećeg dalekovoda DV 110kV br. 135/3 TS Palić - čvor Šupljak. U koridoru širine 50 m (25 m sa obe strane ose dalekovoda) nije dozvoljeno zasađivanje srednje i visoko rastućeg drveća i voćki, niti izgradnja novih **objekata za rad ili stanovanje** ili sl. Prema istim Uslovima, u okviru granica Plana detaljne regulacije nije predviđena izgradnja elektroenergetskih objekata 110 kV, 220 kV i 400 kV.

Mreža javnog osvetljenja na posmatranom prostoru biće izvedena nadzemno odnosno na stubovima 0,4 kV nadzemne mreže ili na odogvarajuće rasvetne stubove. Za rasvetna tela koristiti svetiljke sa matel-halogenim ili natrijumovim sijalicama kako bi se dobio odgovarajući nivo osvetljenosti saobraćajnica. Kod prelaza Ludaške ulice preko kanala Palić – Ludaš potrebno je obezbediti odgovarajuće prigušene izvore svetlosti u cilju smanjena svetlosnog zagađenja. Svetlosna tela duž saobraćajnica koje prolaze pored samog jezera potrebno je smestiti što dalje od obale uz primenu tehničkih rešenja kojima se smanjuje svetlosno zagađenje ekološkog koridora, dok je postavljanje svetlosnih izvora na samoj obali kanala i duž obale Omladinskog jezera zabranjeno.

Gasovodna mreža

U okviru granica predmetnog plana postoji izgrađena distributivna gasna mreža (DGM) od polietilena PE 80 radnog pritiska 2,5 bara i to duž ulica Horgoški put, Ludaška ulica, Kanjiški put i Ribarska ulica, čime je potpuno ograničen predmetni prostor.

Obzirom da raspolaže sa dovoljnim kapacitetom mreže za distribuciju prirodnog gasa, JKP „SUBOTICAGAS” je spremno da nastavi izgradnju DGM-a u delu u kome ona nije izgrađena, kao i u novoformiranim ulicama gde postoji interes za priključenje objekata, čime će biti omogućeno priključenje postojećih ali i planiranih objekata na gasovodnu mrežu.

Za potrebe izrade nacrtu Plana detaljne regulacije pribavljeni su 04.11.2008. Prethodni uslovi i mišljenje na koncept Plana regulacije F31-1017/08 od JKP „SUBOTICAGAS” Subotica, Jovana Mikića 58, izdati pod brojem 572-1/2008.

Telekomunikaciona mreža

Priključenje planiranih objekata na predmetnom kompleksu izvesti putem postojeće ili novoplanirane telekomunikacione mreže čija izgradnja i proširenje se planira do kraja 2010. godine u sklopu redovnih investicionih aktivnosti. Ukoliko je potrebno priključenje novih objekata u okviru granica predmetnog plana pre tog roka, investitor može samostalno da izgradi telekomunikacioni privod.

Za potrebe izrade nacrtu Plana detaljne regulacije pribavljena je 20.11.2008. Tehnička informacija od Telekoma Srbije, Direkcija za tehniku, Izvršne jedinice Subotica, Subotica, Prvomajska 2-4 izdata pod brojem 2608-1388/1-08 I.R.

2.5.2. VODOVODNA I KANALIZACIONA MREŽA

Vodovodna mreža

Na prostoru obuhvaćenom ovim Planom izgrađena je javna vodovodna mreža samo u delu obodnih ulica. U cilju kvalitetnog i kontinualnog vodosnabdevanja potrebno je postojeću mrežu dopuniti izgradnjom javne vodovodne mreže u svim ulicama i njenom povezivanju u prsten sa postojećom javnom vodovodnom mrežom. Vodovodna mreža ima istovremeno funkciju vodosnabdevanja i zaštite od požara.

Kanalizaciona mreža

Postojeća kanalizaciona mreža je izgrađena u veoma niskom procentu i to u na delu Horgoškog puta, Ludoške ulice i u Barskoj ulici. Postojeći kanali su za odvođenje fekalnih otpadnih voda. Za infrastrukturno opremanje predmetnog prostora potrebno je izgraditi deonice kanala u svim ostalim ulicama unutar obuhvata plana. Za potrebe prikupljanja i odvođenja fekalnih otpadnih voda naselja Palić, planirana je izgradnja poveznog cevovoda od Slanog jezera (gde je smešten postojeći UPOV Palić) do UPOV grada Subotice. Ovaj planirani kanal je i glavni sabirnik svih fekalnih kanala unutar obuhvata predmetnog Plana. Sistem kanalisanja je separatan, tj zasebno odvođenje atmosferskih i fekalnih otpadnih voda).

Atmosferska kanalizaciona mreža na predmetnom prostoru, ali i u skoro čitavom naselju Palić nije izgrađena. Izuzetak čini kratka deonica duž Barske ulice. Rešenjem kanalizacione mreže naselja Palić, datim u okviru GP Subotica-Palić do 2020. je predviđena izgradnja i ove mreže kanala, pa je tako i na predmetnoj teritoriji obezbeđen prostor za buduće trase. Trase atmosferskih kanala mogu biti otvoreni, trapezasti, zemljani kanali ili cevovodi. Atmosferske vode, čiji kvalitet odgovara II klasi vode, mogu se bez prečišćavanja odvesti u atmosferske kanale, na zelene površine, putne jarkove i sl.

Uslovima Zavoda za zaštitu prirode Srbije broj 03-1073 od 26.01.2009. određeno je da se "...izduženi, kanalizovani deo jezera, koji se spaja sa kanalom Palić - Ludaš mora biti otvoren celom svojom dužinom, sa prirodolikim obalama čiji nagib ne sme biti veći od 45°. Neophodno je odstraniti postojeći cevovod..."

Za prostor obuhvaćen granicama Plana ne postoji planska dokumentacija na nivou generalnih i idejnih rešenja za potrebe vodosnabdevanja i odvođenja upotrebljenih i atmosferskih voda, te ih je neophodno izraditi.

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

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

Regulaciona linija ulica utvrđuje liniju razgraničenja javnih površina od ostalih i predstavlja granicu građevinskih parcela namenjenih za javne površine – ulice. Planom horizontalne regulacije ulica definisani su uslovi za dispoziciju saobraćajnih površina – kolovoza, trotoara i biciklističkih staza u profilu ulice u odnosu na regulacionu liniju.

Položaj saobraćajnica u ulici određen je i osovinskom regulacijom.

Regulaciona linija utvrđuje i granice građevinskih blokova, čija vrsta i namena je utvrđena Planom u skladu sa postavkama GUP-a.

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

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

U odnosu na definisanu niveletu saobraćajnica utvrđivaće se visinske kote prizemlja objekata.

2.7. USLOVI ZAŠTITE PROSTORA

2.7.1. AMBIJENTALNE CELINE OD KULTURNO ISTORIJSKOG ILI URBANISTIČKOG ZNAČAJA

Unutar granica plana nema evidentiranih kulturnih dobara, niti objekata ili ambijentalnih celina od graditeljskog, kulturnog ili istorijskog značaja za koje bi bilo potrebno propisati posebne mere zaštite.

Ako se u toku izvođenja građevinskih i drugih radova na navedenom području naiđe na arheološka nalazišta, izvođač radova je dužan da odmah obustavi radove i obavesti nadležni Zavod za zaštitu spomenika kulture kako bi se obavili zaštitni arheološki radovi.

2.7.2. OPŠTI I POSEBNI USLOVI ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE OD RAZLIČITIH VIDOVA ZAGAĐENJA I ZAŠTITE ŽIVOTA I ZDRAVLJA LJUDI

Opšti uslovi zaštite životne sredine obezbeđuju se pridržavanjem odredbi:

- **Zakona o zaštiti životne sredine** („Službeni glasnik RS” br. 135/04, 36/09),
- **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 izgrađenosti i zauzetosti prostora – parcela i utvrđenih maksimalnih spratnosti i visina objekata, uz poštovanje ograničenja u pogleda vrsta poslovnih delatnosti koje su dozvoljene za obavljanje u granicama prostora Plana i propisanih mera zaštite životne sredine, obezbeđuju se uslovi privođenja prostora nameni – banjskom turizmu unutar i pored zaštićenih prirodnih dobara.

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.

Duž postojećih frekventnih saobraćajnica potrebno je uspostaviti merna mesta za praćenje aerozagađenja i intenziteta komunalne buke i u skladu sa rezultatima merenja, ako se prekorače dozvoljene vrednosti, preduzimati odgovarajuće mere (regulisanjem režima saobraćaja i rešavanjem stacionarnog saobraćaja).

Praćenje aerozagađenja treba realizovati prema posebnom programu i definisanim mestima, kao i parametrima kontrole (aerosediment, čađ, azoti oksidi, sumpordioksid i ugljenomonoksid), prema Pravilniku o graničnim vrednostima, metodama merenja imisije, kriterijuma za uspostavljanje mernih mesta i evidenciji podataka („Službeni glasnik Republike Srbije” 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).

Aktivnosti za obezbeđivanje zadovoljavajućeg kvaliteta vazduha odvijace se poboljšanjem uslova parkiranja. Najviši nivo buke ne treba da prelazi vrednost od 55 db (A) noću i 65 db (A) danju, odnosno u zgradi maksimum 30 db (A) noći i 35 db (A) danju.

U okviru postojećih i planiranih namena, radi sprečavanja nepovoljnih uticaja i obezbeđivanja nivoa kvaliteta sredine u skladu sa pripisanim standardima, koji se odnose na korišćenje prostora, ozelenjavanje i odnošenje komunalnog otpada, posebnu pažnju treba posvetiti oblikovanju prostora koji svojom funkcijom, izgledom i položajem u prostoru treba da doprinese stvaranju skladnog ambijenta i poboljšanju higijenskih uslova i zaštiti životne sredine.

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.

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.

Mere zaštite životne sredine, utvrđene kroz primenu zakonske regulative iz oblasti zaštite životne sredine, podrazumevaju efikasnu kontrolu kvaliteta činilaca životne sredine i uključivanje javnosti u donošenje odluka o pitanjima zaštite životne sredine.

Građenje poslovnih objekata, koji vrstom i karakterom delatnosti mogu ugroziti životnu sredinu i uslove stanovanja štetnim uticajima; bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, uslovljeno je izradom **Procene uticaja na životnu sredinu** u skladu sa Zakonom o zaštiti životne sredine, koja treba da dokaže da nije potrebno preduzeti mere zaštite, odnosno da se planiranim i preduzetim merama negativni uticaji mogu ukloniti, na način potpunog obezbeđenja životne sredine - okoline od zagađenja.

2.7.3. USLOVI ZA ZAŠTITU OD POŽARA, ELEMENTARNIH NEPOGODA I UNIŠTAVANJA

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

- **Zakona o zaštiti od požara** („Službeni list RS” br. 37/88) i („Službeni glasnik RS” 53/93, 67/93, 48/94 i 101/2005, 111/2009).
- **Zakona o odbrani** („Službeni glasnik RS” br. 45/91, 58/91, 53/93, 67/93 i 48/94) i drugih važećih propisa i normativa vezanih za ove oblasti.
- **Zakon o vanrednim situacijama** („Sl. 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 seizmičkom području** („Sl. list SFRJ” br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90)

- **Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekta visokogradnje u seizmičkim područjima** („Službeni list SFRJ” broj 31/81, 49/83, 21/88 i 52/90).

Kao mera zaštite od požara neophodno je planirati pristupe vatrogasnim vozilima do svakog objekta što se obezbeđuje saobraćajnicama i kolskim pasažima. Planirane saobraćajnice štitiće prostor u smislu prenošenja požara sa jedne na drugu prostornu celinu.

Sa aspekta zaštite od mogućih prirodnih razaranja (zemljotres, vetrovi, sneg i drugo) planiranom dispozicijom objekata – slobodnostojeći objekti, odnosno disperzijom izgradnje, nižom spratnošću objekata i optimalnim regulacionim širinama ulica i planiranim površinama za javno zelenilo, umanjuje se ugroženost ljudi i dobara u slučaju bilo kakvih razaranja i katastrofa.

Planiranim indeksima zauzetosti prostora Plana i indeks izgrađenosti je veoma povoljan sa stanovišta zaštite od elementarnih nepogoda i drugih opasnosti.

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 objekta, odnosno primenu sigurnosnih standarda i tehničkih propisa o gradnji na seizmičkim područjima.

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

Prema minimalnoj niveleti terena od 102 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.

2.7.4. USLOVI ZA EVAKUACIJU OTPADA

Investitori i vlasnici objekata u funkciji banjskog turizma dužni su da obezbede posude za odnošenje otpada-kontejnere i predaju ih nadležnom preduzeću na upravljanje. Prilikom izdavanja lokacijske dozvole za izgradnju objekata u funkciji banjskog turizma 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 zakljonjena 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 zaduženom 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.

Mesta za kontejnere su od tvrde podloge (beton, asfalt...). Sliv atmosferskih otpadnih voda rešiti tako da se otpadna voda sa mesta za kontejnere odliva u okolni prostor.

U cilju zaštite od pogleda kontejnersko mesto može se ograditi zimzelenim drvećem, šibljem ili ogradom, visine do 1,8 m.

2.8. POSEBNI USLOVI KOJIMA SE JAVNE POVRŠINE I JAVNI OBJEKTI OD OPŠTEG INTERESA ČINE PRISTUPAČNIM OSOBAMA SA INVALIDITETOM U SKLADU SA STANDARDIMA PRISTUPAČNOSTI

Objekti visokogradnje javne i poslovne namene moraju se projektovati i graditi tako da osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama omogućava nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad.

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. glsnik 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” osigurati 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 ili garaže obavezno predvideti rezervaciju i obeležavanje parking – mesta za upravno parkiranje vozila invalida u skladu sa standardom JUS U. A9.204

2.9. NAMENA PROSTORA I BILANS POVRŠINA

2.9.1. NAMENA PROSTORA I KONCEPCIJA UREĐENJA I IZGRADNJE

Koncepcija organizacije i uređenja prostora utvrđena je u skladu sa ciljem izrade PDR.

Cilj izrade Plana detaljne regulacije i uređenja obuhvaćenog dela prostora „Banje Palić” („Sl. list RS” br. 31/1999) je privođenje predmetnog prostora nameni utvrđenoj GP Subotica - Palić do 2020. godine - banjskom turizmu - unutar i pored zaštićenih prirodnih dobara **Specijalnog rezervata prirode „Ludaško jezero”** (Sl. Glasnik RS br 30/2006) i **Parka prirode „Palić”** („Sl.list opštine Subotica” br. 8/96,43/2002 i 16/2003) koji daju poseban pečat vrednosti prostora, a u skladu sa utvrđenim režimom i stepenom zaštite određenih delova obuhvaćenog prostora, koristeći raspoložive prirodne resurse: termo-mineralne vode, lekoviti peloid, povoljne klimatske karakteristike i originalni ambijent.

Radi očuvanja i unapređenja prirodnih vrednosti prostora i životne sredine koncepcija uređenja prostora i izgradnje objekata u funkciji banjskog turizma utvrđena je sa uslovima nadležnog Zavoda za zaštitu prirode iz Novog Sada br.: 03-1073 od 26.01.2009 i 03-1073/3 od 16.11.2009.

Planirana organizacija i uređenje prostora utvrđena je u skladu sa načinom korištenja prostora, prirodnim i stvaranim vrednostima, potencijalima i pogodnostima njegovih delova za razvoj određenih vrsta banjsko - turističkih aktivnosti, sa ciljem definisanja funkcionalno-namenskih celina koji predstavljaju organizacione celine, odnosno mogu činiti i zasebne objekte – komplekse koji se međusobno dopunjavaju čineći bogatu ponudu „Banje Palić” orijentisanu ka korisnicima.

Postojeća planimetrija građevinskih blokova se u najvećem delu prostora zadržava uz korekcije regulacionih širina ulica koje ograničavaju blokove. PDR planirano je proširivanje regulacije postojećih ulica i otvaranje novih ulica radi obezbeđivanja potrebnih koridora za saobraćajnu infrastrukturu (kolovoz, trotoar, biciklistička staza, hortikultura uređenja slobodnih površina - javne zelene površine) u skladu sa rangom saobraćajnice, i komunalnu infrastrukturu (elektroenergetska, gasna i telekomunikaciona mreža sa objektima, vodovodna i kanalizaciona mreža) u cilju izgradnje novih urbanih struktura.

Za rušenje su planirani svi objekti koji nisu u skladu sa planiranom namenom ili objekti koji su unutar utvrđenih regulacija ulica.

Građenje novih objekata unutar obuhvaćenog prostora utvrđeno je na principima usklađivanja sa karakterom i namenom prostora, vrednostima nasleđenih, urbanih i arhitektonskih struktura, kako u pogledu oblikovanja, dimenzija, dispozicije i tipa izgradnje, tako i u pogledu odnosa prema stvorenom okruženju, uz permanentno poboljšanje kvaliteta životnog prostora kroz primenu savremene arhitektonske prakse u građenju.

Dispozicija novih objekata utvrđena je u odnosu na planirane regulacione linije ulica.

KONCEPCIJA ORGANIZACIJE I UREĐENJA PROSTORA PO URBANISTIČKIM ZONAMA

Najveći deo prostora unutar granice plana namenjuje se banjskom turizmu (površina od 105,68 ha ili 71,49 % površine obuhvaćene PDR-e).

Koncept uređenja prostora namenjenog banjskom turizmu zasniva se i na načelu održivog razvoja turizma kao usklađenog sistema tehničko-tehnoloških, ekonomskih i društvenih aktivnosti, koji se zasniva na ekonomskom razvoju, očuvanju prirodnih i kulturnih dobara, očuvanju i razvoju lokalne zajednice.

Deo prostora namenjenog banjskom turizmu nalazi se unutar granice Specijalnog rezervata prirode „Ludaško jezero” (Sl. Glasnik RS br 30/2006). Prostor Ludaškog jezera sa vlažnim staništima i stepskim fragmentima je stavljen pod zaštitu kao Specijalni rezervat prirode „Ludaško jezero” i svrstava se u zaštićena prirodna dobra od izuzetnog značaja, odnosno u prirodno dobro I kategorije ("Službeni glasnik RS" broj 30/2006). Za deo kanala koji povezuje Omladinsko sa Ludaškim jezerom kao i za zaštitnu zonu SRP Planom su definisana posebna pravila građenja objekata i u skladu sa uslovima nadležnog Zavoda za zaštitu prirode iz Novog Sada tako da u okviru zone banjskog turizma razlikujemo:

- A) Zonu banjskog turizma van zaštitne zone SRP „Ludaško jezero”
- B) Zonu banjskog turizma unutar zaštitne zone SRP „Ludaško jezero”

Zona banjskog turizma van zaštitne zone SRP „Ludaško jezero” prostire na površinama blokova B5, B6, B7, B8 B9, B10, B11, B12, B13 I B14.

Unutar zone banjskog turizma dozvoljena je izgradnja: objekata zdravstvene namene i zdravstvenog turizma, objekata sporta i rekreacije, objekata komercijalnog turizma s pratećim sadržajima, stambeno poslovnih objekata, stambenih objekata i drugih objekata (pratećih I pomoćnih objekata u funkciji banjskog turizma ili stanovanja) koji se mogu graditi kao zasebni objekti na parceli uz glavni objekat.

U blokovima B6 i B7 su proteklih godina podignuti veoma kvalitetni voćnjaci i vinogradi, te se na ovim prostorima može razvijati etno proizvodnja rakije i vina, jer se ona uglavnom razvija u prirodnom ambijentu voćnjaka i vinograda. Srbija treba da kao i mnoge evropske zemlje ostvari svoj proboj na svetsko tržište svojim etno proizvodima, koji su karakteristični samo za određeno područje, odlikuju se posebnim geografskim poreklom, originalnim kvalitetom i proizvode se na specifičan manufakturan, tradicionalan način. Na listi nacionalnih proizvoda Srbije su pored malina, ceđenog suncokretovog ulja, kulena, suvog voća, napitaka od lekovitog bilja, proizvoda od

soje... i rakija i vino za čiju proizvodnju ima uslova na ovom prostoru.. Uslov za razvoj malih destilerija, vinarija je da Investitor ima minimum 5,0 ha pod vinogradima ili voćnjacima na svom kompleksu ili susednim parcelama. Minimalna veličina parcela za izgradnju poslovnih objekata ovim blokovima je 2 500 m², s tim da je minimalna širina uličnog fronta 25 m. Vinski turizam se može definisati kao poset vinogradima, vinarijama, vinskim festivalima, izložbama pri čemu ukus vina ili doživljaj atrakcije vinogradarske regije predstavljaju motivirajuće faktore za turiste. Sama priroda vinarske industrije dovodi do sjedinjenja s turizmom pružajući turistima mogućnost da iskuse istoriju, hranu, kulturu, nove mirise, zvukove i ukuse. Pored objekata za proizvodnju vina ili rakije mogu se predvideti smeštajni kapaciteti, vinski podrumi, restorani nacionalne kuhinje, prodavnice etno proizvoda, heliodrom...

Prostori unutar blokova B9 I B10, GP Subotica – Palić do 2020 god. namenjeni su komercijalnim sadržajima, ali se PDR preciznije definišu za sadržaje banjskog turizma s tim da su za ove blokove PDR definisani posebni urbanistički parametri, obzirom na njihov rubni položaj unutar prostora utvrđenog za Banju Palić kao I činjenicu da tangiraju zonu komercijalnih funkcija u kojoj su dozvoljeni nešto veći urbanistički parametri nego za zonu banjskog turizma. U ovim blokovima mogu se graditi kompleksi zatvorenih sportskih objekata većih dimenzija tipa teniskih hala, višenamenskih sportskih dvorana (košarka, odbojka, rukomet, mali nogomet), zatvorenih bazena

U delu bloka B13 izgrađen je kompleks sa objektima i postrojenjima TS 110/20KV „Palić”.

U ovom kompleksu pojedinačne intervencije: rekonstrukcija, adaptacija i izgradnja neophodnih sadržaja i objekata u funkciji osnovne namene kompleksa vršit će se na osnovu Lokacijske dozvole uz uslov uklapanja u indexe izgrađenosti i iskorištenosti prostora i važeće propise i normative za ovu namenu objekata.

Zonu banjskog turizma unutar zaštitne zone SRP „Ludaško jezero” prostire na površinama blokova B1, B2, B3 I B4

Na ovom prostoru moguće je smestiti turističke sadržaje koji ne utiču na ekološke karakteristike područja. Unutar ove zone u cilju očuvanja prirodnih vrednosti ne planirati sadržaje masovnog turizma kojima bi se povećala brojnost posetilaca, frekventnost saobraćaja I buka.

U zoni namenjenoj stambeno-turističkim sadržajima se dozvoljava izgradnja stambeno-poslovnih objekata (stambeni objekti sa sobama za izdavanje ili poslovnim sadržajima), poslovnih objekata komercijalnog turizma s pratećim sadržajima - turističko-ugostiteljskih objekata sa smeštajnim kapacitetima, kao i izgradnja objekata namenjenih sportu i rekreaciji, stambenih i drugih objekata (pratećih I pomoćnih objekata u funkciji banjskog turizma i stanovanja) koji se mogu graditi kao zasebni objekti na parceli uz glavni objekat.

Deo prostora bloka B1 uz kanal Palić – Ludaš namenjen je za zaštitno zelenilo.

Zona zaštitnog zelenila koja je namenjena formiranju zelenog pojasa koji bi imao funkciju tampon zone između kanala Palić –Ludaš i turističko – banjskog dela.

U cilju zaštite obale od abrazije i erozije planirana je izgradnja obaloutvrde.

U delu bloka B4 izgrađen je pre četrdeset godina kompleks Omladinskog naselja.

Objekti unutar kompleksa su devastirani, runiirani jer se godinama ne koriste. Planom se predviđa rekonstrukcija celokupnog kompleksa u cilju njegove prenamene u studentsko odmaralište.

Za rekonstrukciju postojećeg kompleksa Omladinskog naselja sa izgradnjom novih savremenih objekata u funkciji turizma, sporta, rekreacije I dr. objekata u skladu sa osnovnom namenom propisuje se dalja razrada –izrada Urbanističkog projekta.

Građenje objekata u okviru postojećih kompleksa i za izgradnju i uređenje novih kompleksa u funkciji banjskog turizma na građevinskim parcelama manjim od 2000m² utvrđeno je pravilima građenja PDR

Za izgradnju i uređenje novih kompleksa u funkciji banjskog turizma na građevinskim parcelama većim od 2000m² propisuje se dalja razrada – izrada Urbanističkog projekata za potrebe urbanističko-arhitektonske razrade lokacije uz uslov da se ispoštuju RGL, GL kao i urbanistički parametri definisani Planom za zonu.

2.9.2. BILANS POVRŠINA I URBANISTIČKI POKAZATELJI

A) POVRŠINE JAVNE NAMENE	POVRŠINA (ha)	(%)
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE (Kolovoz,trotoari,ulično zelenilo)	17.64	11.93
JAVNI OBJEKTI OD OPŠTEG INTERESA TS 110/20 KV „Palić”	0.52	0.35
REGULACIONI POJAS KANALA PALIĆ - LUDAŠ	4.8	3.24
UKUPNO:	22.96	15.52

B) POVRŠINE OSTALE NAMENE	Po (ha)	(%)
BANJSKI TURIZAM	105.68	71.49
POVRŠINE OBUHVAĆENE PLANOM RADI KOREKCIJE REGULACIJE ULICA	19.18	12.97
UKUPNO:	124.86	84.46
UKUPNO A + B:	147.82	100%

URBANISTIČKI POKAZATELJI ZA CELOKUPAN PROSTOR U GRANICAMA PLANA

Ukupna bruto površina prostora koji je obuhvaćen planom 147.82 ha
 Neto površina prostora (unutar regulacionih linija) 120.73 ha

Zonu banjskog turizma unutar zaštitne zone SRP „Ludaško jezero” (37.45 ha)

Indeks zauzetosti na nivou zone Izz=20.5 %
 Površina pod objektima Poz=7.49 ha
 Prosečna spratnost 1,8
 Razvijena površina objekata Prz=13.48 ha

Zonu banjskog turizma unutar van zone SRP „Ludaško jezero” (83.28 ha)

Indeks zauzetosti na nivou zone Izz=27%
 Površina pod objektima Poz=29.97 ha
 Prosečna spratnost 2,25
 Razvijena površina objekata Prz=50.60 ha

URBANISTIČKI POKAZATELJI ZA CELOKUPAN PROSTOR U GRANICAMA PLANA

Ukupna površina prostora u granicama Plana iznosi..... Pp = 147.82 ha

Iz - INDEKS ZAUZETOSTI PROSTORA PLANA

Po – Površina pod objektima

Po = 37.46 ha

$Po \times 100 = 37.46 \times 100$

Iz = 25.34 %

Pp = 147.82

Ii - INDEKS IZGRAĐENOSTI PROSTORA PLANA

Pr – Razvijena površina objekata

Pr = 64.08 ha

Pr = 64.08

Ii = 0,43

Pp = 147.82

2.10. USLOVI I MERE ZA SPROVOĐENJE PLANA DETALJNE REGULACIJE SA LOKACIJAMA PROPISANIM ZA DALJU PLANSKU RAZRADU (izrada urbanističkih projekata)

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 postupak:

- 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 javne površine – ulice, 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 ostalom građevinskom zemljištu.

- Pribavljanje urbanističkih i drugih saglasnosti na projektnu dokumentaciju

- Pribavljanje građevinske dozvole i prijava radova

- Za izgradnju i uređenje novih kompleksa u funkciji banjskog turizma u Zoni banjskog turizma na građevinskim parcelama većim od 2000m² propisuje se dalja razrada - izrada Urbanističkog projekata za potrebe urbanističko-arhitektonske razrade lokacije

Za rekonstrukciju, izgradnju i uređenje postojećeg kompleksa Omladinskog naselja propisuje se dalja razrada - izrada Urbanističkog projekta.

Za projekat ozelenjavanja obale i unutar zaštićenih prirodnih dobara tražiti uslove Zavoda za zaštitu prirode Srbije - radna jedinica Novi sad.

2.11. EKONOMSKA ANALIZA I PROCENA ULAGANJA IZ JAVNOG SEKTORA

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

Uređenje građevinskog zemljišta namenjenog površinama javne namene – ulica i njegovo komunalno opremanje vrši će se prema utvrđenim prioritetima i dinamici realizacije.

Finansiranje uređenja građevinskog zemljišta namenjenog javnim površinama za izgradnju javne saobraćajne i komunalne infrastrukture kao i za izgradnju i uređenje objekata i površina od opšteg interesa obezbediće Direkcija za izgradnju Grada Subotice iz sredstava Direkcije.

2.11.1. PROCENA POTREBNIH SREDSTAVA ZA UREĐENJE ZEMLJIŠTA

a) Priprema zemljišta

1. Izrada plana detaljne regulacije	7.827.176,00 din.
Izrada geodetskog projekta, geodetski radovi, kopije plana	
Izrada Srateške procene uticaja (sa PDVom)	
2. Otkup zemljišta po cca 1000,00 din/m ²	
98300m ² x 1000,00 din/m ²	98 300 000,00 din.
3. Otkup stambenih objekata u površini	
2500,00m ² x 70 000 din/m ²	175.000.000,00 din.
4. Rušenje i odvoz šuta i otvaranje koridora za ulicu 10% vrednosti	17.500.000,00 din.
	Svega: 298 627 176,00 din.
	+ 10% 29 862 771,6 din.
	<hr/>
	328 489 893,60 dinara

b) Saobraćajna mreža

Prilikom procene potrebnih sredstava za izgradnju kolovoza treba uzeti u obzir da se sve stambene ulice mogu dimenzionisati za lako saobraćajno opterećenje. Sabirne ulice i gradske saobraćajnice III reda treba dimenzionisati za srednje saobraćajno opterećenje. Gradske saobraćajnice I i II reda kao i državne puteve I reda treba dimenzionisati za teško saobraćajno opterećenje.

Gradske saobraćajnice I reda i državni put I reda:

- Ul. Horgoški put

Gradske saobraćajnice II reda:

- Ul. Ludaška, Kanjiški put,
- Ul. Nova 9.

Gradske saobraćajnice III reda:

- Ul. Barska.

Sabirne ulice:

- Ul. Nova 4, Nova 5, Nova 6, Nova 7.

Ulice stambenog karaktera:

- Ul. Ribarska, Ilije Birčanina,

- Ul. Nova 1, Nova 2, Nova 3, Nova 8.

Vrsta izgradnje	Površina(m ²)	Jedinična cena (din/m ²)	Ukupno (din.)
Izgradnja ili dogradnja saobraćajnica I reda	620	5 500.00	3 410 000.00
Izgradnja ili dogradnja saobraćajnica II reda	7675	4 500.00	34 537 500.00
Izgradnja ili dogradnja saobraćajnica III reda i sabirnih ulica	11690	4 000.00	46 760 000.00
Izgradnja saobraćajnica u stambenim ulicama	12803	3 500.00	44 810 500.00
Izgradnja biciklističkih staza	16060	2 500.00	40 150 000.00
Izgradnja trotoara	31820	2 500.00	79 550 000.00
Ukupno(din.):			249 218 000.0

c) Elektroenergetska, gasovodna i telekomunikaciona mreža

Javna rasveta na stubovima visine 6,0 – 8,0 m	200 kom	95.000,00	19.000.000,00 din
MBTS snage do 1x630 kVA, 20/0,4 kV	4 kom	4.000.000,00	16.000.000,00 din
20 kV kabal	500 m	6.500,00	3.250.000,00 din
0,4 kV kabal	6300 m	4.500,00	28.350.000,00 din
TT vodovi	5500 m	3.800,00	20.900.000,00 din
Gasovodna mreža	4400 m	4.200,00	18.480.000,00 din
		UKUP NO:	105.950.000,00 din

d) Izgradnja vodovodne i kanalizacione mreže

Izgradnja atmosferske kanalizacije	cca 6900 m	122.958.000,00din
Izgradnja fekalne kanalizacije	cca 10.600 m	67.161.600,00din
Izgradnja magistralne vodovodne mreže	cca 11.700 m	62.548.200,00 din
Vodovodna i kanalizaciona infrastruktura	UKUPNO:	252.667.800,00 din

POTREBNA SREDSTVA ZA UREĐENJE ZEMLJIŠTA I IZGRADNJU SAOBRAĆAJNE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

UKUPNO

= 936 325 693,60 dinara

III 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 banjskog turizma, građevinsko zemljište namenjeno javnim površinama – ulice, kao i izgradnju mreže i objekata javne infrastrukture.

3.1. URBANISTIČKI POKAZATELJI I PRAVILA GRAĐENJA PO ZONAMA

Planom detaljne regulacije propisana su pravila građenja za:
- ZONU BANJSKOG TURIZMA

Pravila građenja su osnov za izdavanje Lokacijske dozvole radi dobijanja građevinske dozvole za izgradnju na prostorima gde su jasno definisane regulacije ulica i za koje Planom detaljne regulacije nije propisana dalja razrada urbanističkim projektima, odnosno gde su građevinske parcele formirane u skladu sa Planom.

U okviru bloka bez obzira na vrstu i namenu objekta kao i načina gradnje, moraju biti ispoštovani svi urbanistički pokazatelji **indeks izgrađenosti** i **indeks zauzetosti** 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.

3.1.1. ZONA BANJSKOG TURIZMA

Najveći deo prostora unutar granice plana namenjuje se banjskom turizmu (površina od 105.68 ha ili 71.49 % površine obuhvaćene PDR-e).

Deo prostora namenjenog banjskom turizmu nalazi se unutar granice Specijalnog rezervata prirode „Ludaško jezero” („Sl. Glasnik RS” br 30/2006). Prostor Ludaškog jezera sa vlažnim staništima i stepskim fragmentima je stavljen pod zaštitu kao Specijalni rezervat prirode „Ludaško jezero” i svrstava se u zaštićena prirodna dobra od izuzetnog značaja, odnosno u prirodno dobro I kategorije („Službeni glasnik RS” broj 30/2006). Za deo kanala koji povezuje Omladinsko sa Ludaškim jezerom kao i za zaštitnu zonu SRP Planom su definisana posebna pravila u skladu sa uslovima nadležnog Zavoda za zaštitu prirode iz Novog Sada tako da u okviru zone banjskog turizma razlikujemo:

- A) Zonu banjskog turizma van zaštitne zone SRP „Ludaško jezero”
- B) Zonu banjskog turizma unutar zaštitne zone SRP „Ludaško jezero”

A) ZONA BANJSKOG TURIZMA VAN ZAŠTITNE ZONE SRP „LUDAŠKO JEZERO”

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

Veličina parcele namenjene izgradnji objekata koji se mogu graditi u zoni banjskog turizma mora biti dovoljna da primi sve sadržaje koji su uslovljeni konkretnom namenom objekta, kao i prateće sadržaje uz obezbeđivanje propisanih indeksa izgrađenosti i indeksa zauzetosti zemljišta.

U blokovima **B5, B8, B11, B12, B13 i B14** minimalna veličina parcele za izgradnju poslovnih objekata je 1200 m², a širina fronta min 20 m. Maksimalna veličina parcele se ne uslovljava, stim da se za parcele veće od 3000 m² indeksi obračunavaju prema ovoj graničnoj površini parcele. Minimalna širina uličnog fronta je 20 m.

Minimalna veličina parcele za izgradnju stambeno-poslovnih i stambenih objekata uz Kanjiški i Ludaški put je 600 m² za slobodnostojeće objekte, a 450 m² za objekte u prekinutom nizu, dok je minimalna širina uličnog fronta za slobodnostojeće objekte je 15 m, a za objekte u prekinutom nizu 11 m.

U blokovima **B6, B7** minimalna veličina parcele za izgradnju objekata u funkciji banjskog turizma je 2500 m², dok je minimalna širina uličnog fronta 25 m.

Indeksi zauzetosti u ovim blokovima definisani su planom u odnosu na veličinu parcele – kompleksa.

Na postojećim građevinskim parcelama, namenjenim izgradnji stambenih porodičnih objekata čije su površine i širine do 10% manje od najmanjih napred utvrđenih površina kao i postojećim parcelama koje se nakon sprovedene regulacije ulica oformljuju u površinama do 10% manjim od utvrđenih u tabeli, može se Lokacijskom dozvolom utvrditi izgradnja porodičnog stambenog objekta spratnosti do P+1, sa maksimalno dva stana ili porodičnog stambeno-poslovnog objekta sa jednim stanom, s tim da je maksimalan indeks izgrađenosti do 0,7, a indeks iskorištenosti do max. 30%.

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

Prostorni razmeštaj planiranih objekata unutar svakog pojedinačnog kompleksa banjskog turizma vršit će se u skladu sa funkcionalnim procesom koji je planiran na kompleksu I utvrdiće se na osnovu međusobnog položaja - najmanjeg dozvoljenog rastojanja objekata na pripadajućoj i susednim parcelama utvrđenih u odnosu na njihovu namenu, spratnost i način postavljanja na parceli definisanih Planom. Objekti u funkciji banjskog turizma unutar kompleksa mogu biti povezani suvim prolazima kako bi se mogli koristiti tokom cele godine.

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

II) Vrsta i namena objekata

Sušтина strategije razvoja evropskih banja je aktiviranje samosvesti o odgovornosti prema sopstvenom zdravlju i stvaranje ponuda orjentisanih ka korisnicima.

Banja treba da omogući: prevenciju bolesti, lečenje, poboljšanje psihofizičke kondicije, tretmane ulepšavanja i podmlađivanja, odmor, opuštanje, sportske aktivnosti, sportske pripreme, održavanje kongresa, seminara, održavanje kulturno umetničkih i etno manifestacija...

Unutar zone banjskog turizma dozvoljena je izgradnja:

- objekata zdravstvene namene i zdravstvenog turizma

U smislu građevina zdravstvene namene mogu se izgrađivati i uređivati sadržaji kao što su: specijalizovane ambulante, stacionari, specijalizovani domovi, odjeli za oporavak i slični sadržaji.

U smislu građevina za zdravstveno – lječilišni turizam moguće je izgradnja rehabilitaciono – relaksacionih I rekreativnih objekata tipa wellness, SPA I sličnih centara sa smeštajnim kapacitetima, saloni lepote, fitness...

- objekata sporta i rekreacije (sportski tereni na otvorenom i u sklopu višefunkcionalnih sportskih dvorana, akva park sa bazenima, ergele...)

- objekata komercijalnog turizma s pratećim sadržajima
- turističko-ugostiteljskih objekata sa smeštajnim kapacitetima, objekata sa ugostiteljsko-zabavnim sadržajima

Kao poseban vid komercijalnog turizma izdvaja se vinski turizam.

Vinski turizam na tlu vojvođanske ravnice ima šansu i perspektivu. Regija Bačke je tek na početku prepoznavanja i razvoja svojih potencijala u vinskom turizmu. Evidentan podatak je podizanje vinograda na većim površinama unutar granice plana. Izgradnja „malih” vinarija, destilerija dozvoljava se ukoliko Investitor na svom kompleksu (ili susednim parcelama u istom vlasništvu) ima min 5 ha pod vinogradima ili voćnjacima.

- stambeno poslovnih objekata (stambeni objekti sa sobama za izdavanje, apartmanima ili poslovnim sadržajima u funkciji banjskog turizma)

- stambenih objekata uz Ludaški, Kanjiški put, Barsku ulicu...

- drugih objekata (pratećih I pomoćnih objekata u funkciji banjskog turizma ili stanovanja) koji se mogu graditi kao zasebni objekti na parceli uz glavni objekat.

Max. broj stambenih jedinica u porodičnom stambenom objektu je 3 stambene jedinice, a u porodičnom stambeno–poslovnom ili poslovno–stambenom objektu maksimalno 2 stambene jedinice.

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

Unutar zone banjskog turizma kao prateći sadržaj može se predvideti heliodrom. Putanje kretanja helikopterom moraju biti udaljene najmanje 400 m od granice PP „Palić” i 500 metara od SRP „Ludaško jezero”.

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

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

III) Položaj objekata na parceli

Ulične građevinske linije planiranih objekata su definisane minimalnom udaljenošću (5.0 m) u odnosu na postojeće i planirane regulacione linije ulica, a njihov položaj je definisan na grafičkom prilogu broj 4.6. koji je dat u sklopu ovog elaborata.

Minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije, za objekte u okviru kojih je u nadzemnoj ili podzemnoj etaži uličnog fronta planiran ulaz u garažu je 6,0 m.

Za porodični stambeni objekat kao i objekte druge namene u zoni koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem preko privatnog prolaza rastojanje između GL i RL utvrđivaće se lokacijskom dozvolom vodeći računa o postojećoj i planiranoj izgradnji na susednim parcelama.

Rrastojanje građevinske od regulacione linije može biti i na udaljenosti većoj od utvrđene minimalne, ukoliko to namena i način korišćenja objekta zahtevaju, a dubina parcele omogućava i ako se time bitno ne narušava utvrđeni urbani red u bloku, uličnom potezu, kao ni način korišćenja susjednih parcela. Uslov za građenje objekata na građevinskim linijama postavljenim na udaljenosti od regulacione linije većim od napred utvrđenih je da dvorišna građevinska linija od dvorišne granice parcele bude udaljena min 15,0 m.

Građevinska linija za postavljanje pratećih, pomoćnih, poslovnih, poslovno – stambenih objekata planiranih kao drugog objekta na parceli sa glavnim objektom, utvrdiće se Lokacijskom dozvolom, a na osnovu međusobnog položaja - najmanjeg dozvoljenog rastojanja objekata na pripadajućoj i susjednim parcelama utvrđenih u odnosu na njihovu namenu, spratnost i način postavljanja na parceli definisanih Planom.

IV) Dozvoljeni indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti građevinske parcele

ZONA BANJSKOG TURIZMA <u>van</u> zaštitne zone SRP „Ludaško jezero”		
URBANISTIČKI PARAMETRI	B5, B8, B11, B12, B13 i B14	BLOKOVI B9, B10
INDEKS IZGRAĐENOSTI	max. 0,9	max. 1,2
INDEKS ZAUZETOSTI	max. 30 %	max. 35 %

Za parcele veće od 3000 m² indeksi se obračunavaju prema ovoj graničnoj površini parcele.

U blokovima B6 i B7 Indeksi zauzetosti parcele kompleksa su:

- za parcele do 5000 m² -----30 %
- za parcele od 5000 – 10 000 m² -----25%
- za parcele veće od 10 000 m² -----20%

Indeks izgrađenosti u blokovima B6 i B7 je max. 0.9.

U blokovima B5, B6, B7, B8, B11 i B12 maksimalni stepen iskorišćenosti parcela je **60%** (računajući sve objekte i platoe sa saobraćajnicama i parkinzima), dok je procenat učešća zelenila u sklopu ovog dela zone je **min 40%**.

U blokovima B9, B10 maksimalni stepen iskorišćenosti parcela je **65%** (računajući sve objekte i platoe sa saobraćajnicama i parkinzima), dok je procenat učešća zelenila u sklopu ovog dela zone je **min 35%**.

Da bi se postigla „razigranost” volumena u vertikalnom smislu, a imajući u vidu moguće raznovrsne sadržaje u sklopu planiranih objekata, utvrđen je uslov da **70%** prizemnog gabarita objekata (koji je definisan indeksom zauzetosti) **može imati spratne etaže**.

V) Dozvoljena spratnost i visina objekata

Maksimalna dozvoljena spratnost objekata (osim stambenih) u zoni BANJSKOG TURIZMA van zaštitne zone SRP „Ludaško jezero” je **P+2+Pk** (prizemlje + dva sprata + potkrovlje). Maksimalna visina slemena planiranih objekata je 16,0 m, mereno od nulte kote objekta.

Maksimalna dozvoljena spratnost stambenih objekata u zoni BANJSKOG TURIZMA van zaštitne zone SRP „Ludaško jezero” je **P+1+Pk** (prizemlje + sprat + potkrovlje). Maksimalna visina slemena planiranih stambenih objekata je 12,0 m, mereno od nulte kote objekta.

Dozvoljeno je formiranje visinskih akcenata (u površini od maksimalno 25% spratnog gabarita objekta) čija najveća visina je 20,0 m. U sklopu krovne konstrukcije planiranih visinskih akcenata je dozvoljeno iskorišćenje prostora. Na parcelama većim od 4 ha dozvoljava se formiranje I viših visinskih akcenata s tim da je vertikalni akcenat udaljen minimum za polovinu njegove visine od regulacione linije I međe susedne parcele.

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

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

Podrum – za pomoćne, prateće radne prostorije, (kotlarnica, prostor za smeštaj ogreva, sklonište, garaža, magacini, i sl.); poslovne sadržaje ugostiteljstva, zabave (vinski podrum, pivnica kuglana, kladionice, bilijar saloni...) Ako su poslovne delatnosti smeštene u podrumu uračunavaju se u indeks izgrađenosti.

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

Prizemlje i visoko prizemlje – za poslovne prostorije prema vrsti delatnosti (ulazni holovi, recepcije, prostori za zdravstvene tretmane i relaksaciju, smeštajni kapaciteti, trgovinsko-ugostiteljski sadržaji, prodavnice, zabavni saloni, komercijalni sadržaji, sportski sadržaji, zanatsko uslužne sadržaje i sl.); stambene

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

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

VI) Najmanja međusobna udaljenost objekata

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

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

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

VII) Utvrđivanje kote prizemlja

- **prizemlje** (P) podrazumeva deo objekta nad nasipom ili podrumom, čija je kota poda izdignuta minimalno 0,15 m, a maksimalno 1,20 m od planirane kote zaštitnog trotoara oko objekta (nulta kota objekta),

- **visoko prizemlje** (VP) podrazumeva deo objekta nad suterenom, čija je kota poda izdignuta minimalno 1,25m, a maksimalno 2,20 m od kote zaštitnog trotoara oko objekta (nulta kota objekta),

- **podrum** (Po) podrazumeva najniži ukopani deo objekta ispod etaže prizemlja, a čija je minimalna dubina ukopavanja definisana maksimalnom kotom poda prizemlja; dozvoljeno je ukopavanje više etaža ukoliko to ne utiče na režim podzemnih voda; u podrumu nije dozvoljeno stanovanje. **Površina podruma ne uračunava se u indeks izgrađenosti.**

- **suteren** (Su) podrazumeva najniži ukopani deo objekta ispod etaže visokog prizemlja, a čija je dubina ukopavanja definisana maksimalnim kotama poda visokog prizemlja i prizemlja; u sutereu nije dozvoljeno stanovanje. Površina suterena se računa u Indeks izgrađenosti.

VIII) Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

U okviru poslovnih kompleksa, dozvoljena je izgradnja poslovno-stambenog objekta, (maksimalno dva stana za potrebe vlasnika), s tim da stambeni prostor mora da bude izvođen istovremeno ili nakon izgradnje poslovnih sadržaja i njegova površina ne može da zauzima više od 200m² po stambenoj jedinici.

U sklopu kompleksa u funkciji banjskog turizma dozvoljena je izgradnja drugih objekata, pratećih ili pomoćnih sadržaja koji dopunjuju osnovnu namenu.

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

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

Zidane i druge vrste ograde postavljaju se na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije već isključivo prema dvorištu.

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

Svaki vlasnik parcele dužan je da napravi uličnu ogradu, kao i ogradu desne granice parcele gledano sa ulice i polovinu strane granice u začelju parcele., a u slučajevima gde su objekti isključivo slobodnostojeći obaveza je izgradnja celokupne ograde.

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

Tereni za sport i rekreaciju mogu se ograđivati transparentnom i zidanom ogradom visine do 2,2 m odnosno prema uslovima koje odredi nadležni organ radi kontrolisanog pristupa korisnika.

IX) Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Za svaku građevinsku parcelu u okviru zone mora se obezbediti kolski i pešački prilaz. Kolski prilaz parceli je minimalne širine 6,0 m sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine od 8,0 m. Pešački prilaz je minimalne širine 1,5 m.

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

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

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

Za ugostiteljske objekte koji podležu obavezi kategorizacije obezbediti uslove iz Zakona o turizmu (Sl glasnik RS br 36/2009) I Pravilnika o razvrstavanju, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Sl.glasnik RS”, br. 66/94, 3/95 i 31/2005) u delovima koji nisu u suprotnosti sa Zakonom, a za one koji ne podležu obaveznoj kategorizaciji obezbediti uslov - jedno parking ili garažno mesto za 70,00 m² korisnog prostora. Za objekte namenjene javnom korištenju (iz oblasti obrazovanja, zdravstva, socijalne zaštite...) obezbediti uslove u skladu sa uslovima definisanim GP-om ili važećim pravilnicima i normativima za tu vrstu objekata.

Zajednička garaža može biti u sklopu objekta ili kao samostalni (-drugi) objekat na parceli.

B) ZONA BANJSKOG TURIZMA UNUTAR ZAŠTITNE ZONE SRP „LUDAŠKO JEZERO”

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

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

Minimalna veličina parcele

Minimalna veličina parcele u zoni banjskog turizma za izgradnju poslovnih objekata je 1000 m². Minimalna širina uličnog fronta 20 m. Za parcele veće od 2000 m² indeksi se obračunavaju prema ovoj graničnoj površini parcele.

Minimalna veličina parcele za izgradnju stambeno-poslovnih i stambenih objekata 600 m² za slobodnostojeće objekte, a 450 m² za objekte u prekinutom nizu dok je minimalna širina uličnog fronta za slobodnostojeće objekte je 15 m, a za objekte u prekinutom nizu 11 m.

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

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

II) Vrsta i namena objekata

Prostor unutar zaštitne zone Specijalnog rezervata prirode „Ludaško jezero” a u okviru prostora banjskog turizma namenjuje se zoni stambeno turističkog karaktera.

Zaštitna zona SRP „Ludaško jezero” ima dvojaku ulogu: štiti hidrološki osetljiv prostor između dva jezera, kao i neposrednu okolinu ekološkog koridora.

Na ovom prostoru moguće je smestiti turističke sadržaje koji ne utiču na ekološke karakteristike područja. Unutar ove zone u cilju očuvanja prirodnih vrednosti ne planirati sadržaje masovnog turizma kojima bi se povećala brojnost posetilaca, frekventnost saobraćaja i buka.

U zoni namenjenoj stambeno-turističkim sadržajima se dozvoljava izgradnja stambeno-poslovnih objekata (stambeni objekti sa sobama za izdavanje ili poslovnim sadržajima), poslovnih objekata komercijalnog turizma s pratećim sadržajima - turističko-ugostiteljskih objekata sa smeštajnim kapacitetima, kao i izgradnja objekata namenjenih sportu i rekreaciji, stambenih i

drugih objekata (pratećih I pomoćnih objekata u funkciji banjskog turizma i stanovanja) koji se mogu graditi kao zasebni objekti na parceli uz glavni objekat.

Max. broj stambenih jedinica u porodičnom stambenom objektu je 3 stambene jedinice, a u porodičnom stambeno-poslovnom ili poslovno-stambenom objektu maksimalno 2 stambene jedinice.

Površina drugih objekata na parceli se računa u indeks zauzetosti i izgrađenosti.

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

Od terena za rekreaciju planirati one koji ne zahtevaju veštačku podlogu i osvetljenje, odnosno čije izgrađene površine treba da budu zasenčene krošnjama visokog zelenila u najmanje 70% i služe aktivnostima pojedinaca ili malih grupa (npr. mini-golf, trim staza)

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

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

Na prostoru zaštitne zone ne mogu se graditi proizvodni objekti, niti mogu biti dozvoljeni objekti i radovi za koje procena uticaja na životnu sredinu pokaže moguć negativan uticaj na zaštićeno prirodno dobro.

III) Položaj objekata na parceli

Ulične građevinske linije planiranih objekata definisane su minimalnom udaljenošću u odnosu na postojeće i planirane regulacione linije ulica I udaljenošću od granice zaštićenih prirodnih dobara, a njihov položaj je definisan na grafičkom prilogu broj 4.6. koji je dat u sklopu ovog elaborata.

Na svim parcelama, koje se direktno ili preko saobraćajnice graniče sa zaštićenim dobrima SRP „Ludaško jezero” (parcele duž kanala Palić - Ludaš) i PP „Palić” (parcele duž obale Krvavog /Omladinskog/ jezera), objekti treba da budu udaljeni najmanje 25 metara od međne linije koja je prema granici prirodnog dobra. Prostor između prirodnog dobra i objekata treba da ima funkciju zelene površine (bašte, dečja igrališta, uređene zelene površine sa klupama) ili sportskog terena koji ne zahteva veštačku podlogu i osvetljenje.

IV) Dozvoljeni indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti građevinske parcele

ZONA BANJSKOG TURIZMA unutar zaštitne zone SRP „Ludaško jezero”	
URBANISTIČKI PARAMETRI	BLOKOVI B1, B2, B3 I B4
INDEKS IZGRAĐENOSTI	max. 0,7
INDEKS ZAUZETOSTI	max. 20 %

Maksimalni indeks zauzetosti u pojasu od cca 200 m od Omladinskog jezera i granice SRP „Ludaško jezero” je 20%, dok na građevinskim parcelama unutar zaštitne zone SRP „Ludaško jezero” koje su na većoj udaljenosti od Omladinskog jezera dozvoljava se maksimalni indeks zauzetosti od 30 %.

Maksimalni stepen iskorišćenosti parcela je **60%** (računajući sve objekte i platee sa saobraćajnicama i parkinzima).

Procenat učešća zelenila u sklopu ovog dela zone je **min 40%**.

Da bi se postigla „razigranost” volumena u vertikalnom smislu, a imajući u vidu moguće raznovrsne sadržaje u sklopu planiranih objekata, utvrđen je uslov da **65%** prizemnog gabarita objekata (koji je definisan indeksom zauzetosti) **može imati spratne etaže**.

V) Dozvoljena spratnost i visina objekata

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

Dozvoljeno je formiranje visinskih akcenata (u površini od maksimalno 25% spratnog gabarita objekta) čija najveća visina je 18.0 m. U sklopu krovne konstrukcije planiranih visinskih akcenata je dozvoljeno iskorišćenje prostora, uz uslov da je na ovim delovima krova dozvoljena upotreba isključivo krovnih prozora.

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

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

Podrum – za pomoćne, prateće radne prostorije, (kotlarnica, prostor za smeštaj ogreva, sklonište, garaža, magacini, skladišta i sl.) poslovne sadržaje; Ako su poslovne delatnosti smeštene u podrumu uračunavaju se u indeks izgrađenosti.

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

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

Spratovi – za poslovne prostorije u zavisnosti od vrste poslovanja, prostori za zdravstvene tretmane i relaksaciju, smeštajne kapacitete...;

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

VI) Najmanja međusobna udaljenost objekata

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

Najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita objekta (bez istaka) i linije susedne građevinske parcele za planirane objekte je:

za slobodnostojeće objekte:

- | | |
|---|-------|
| - na delu bočnog dvorišta severne (odnosno zapadne) orijentacije | 2,5 m |
| - na delu bočnog dvorišta južne (odnosno istočne) orijentacije | 3,5 m |
| - za dvojne objekte i objekte u prekinutom nizu na bočnom delu dvorišta | 4,0 m |

VII) Utvrđivanje kote prizemlja

- **prizemlje (P)** podrazumeva deo objekta nad nasipom ili podrumom, čija je kota poda izdignuta minimalno 0,15 m, a maksimalno 1,20 m od planirane kote zaštitnog trotoara oko objekta (nulta kota objekta),

- **visoko prizemlje** (VP) podrazumeva deo objekta nad suterenom, čija je kota poda izdignuta minimalno 1,25m, a maksimalno 2,20 m od kote zaštitnog trotoara oko objekta (nulta kota objekta),

- **podrum** (Po) podrazumeva najniži ukopani deo objekta ispod etaže prizemlja, a čija je minimalna dubina ukopavanja definisana maksimalnom kotom poda prizemlja; dozvoljeno je ukopavanje više etaža ukoliko to ne utiče na režim podzemnih voda; u podrumu nije dozvoljeno stanovanje. **Površina podruma ne uračunava se u indeks izgrađenosti.**

- **suteran** (Su) podrazumeva najniži ukopani deo objekta ispod etaže visokog prizemlja, a čija je dubina ukopavanja definisana maksimalnim kotama poda visokog prizemlja i prizemlja; u suterenu nije dozvoljeno stanovanje. Površina suterena se uračunava u Indeks izgrađenosti.

VIII) Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

U okviru stambeno-poslovnih objekata dozvoljena je izgradnja maksimalno dva stana, s tim da uz stambeni prostor u okviru jedinstvenog objekta ili zasebne funkcionalne celine, moraju da budu istovremeno izgrađeni poslovni sadržaji (smeštajni kapaciteti – sobe za izdavanje ili druga vrsta poslovnih, komercijalnih ili ugostiteljskih sadržaja) čija površina je minimalno 30% od izgrađene (razvijene) površine objekta.

U sklopu kompleksa banjskog turizma dozvoljena je izgradnja drugih objekata, pratećih ili pomoćnih sadržaja koji dopunjuju osnovnu namenu.

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

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

Zidane i druge vrste ograde postavljaju se na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije već isključivo prema dvorištu.

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

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

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

IX) Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Za svaku građevinsku parcelu u okviru zone mora se obezbediti kolski i pešački prilaz. Kolski prilaz parceli je minimalne širine 6,0 m sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine od 8,0 m. Pešački prilaz je minimalne širine 1,5 m.

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

Kolske ulaze sa ulica u pojedine građevinske parcele ostalog građevinskog zemljišta planirati minimum 30 metara od tačke gde se seku osovine saobraćajnica, a ako to nije moguće zbog veličine

same parcele ulaze planirati uz najudaljeniju ivicu parcele mereno od tačke preseka osovina saobraćajnica.

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

Parking prostor se može oformiti i u prednjem delu parcele, u okviru prostora između regulacione i građevinske linije, ukoliko se postavljanjem objekta na većoj udaljenosti od 5 m od regulacione linije ne narušava urbani red u uličnom potezu, bloku.

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

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

Za ugostiteljske objekte koji podležu obavezi kategorizacije obezbediti uslove iz Zakona o turizmu (Sl glasnik RS br 36/2009) I Pravilnika o razvrstavanju, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Sl.glasnik RS”, br. 66/94, 3/95 i 31/2005) u delovima koji nisu u suprotnosti sa Zakonom, a za one koji ne podležu obaveznoj kategorizaciji obezbediti uslov - jedno parking ili garažno mesto za 70,00 m² korisnog prostora. Za objekte namenjene javnom korišćenju (iz oblasti obrazovanja, zdravstva, socijalne zaštite...) obezbediti uslove u skladu sa uslovima definisanim GP-om ili važećim pravilnicima i normativima za tu vrstu objekata.

Zajednička garaža može biti u sklopu objekta ili kao samostalni (-drugi) objekat na parceli

Minimalno rastojanje javnih parking-prostora od granice prirodnih dobara treba da bude 150 m, a na privatnim parcelama površine za parkiranje treba da budu udaljene od obale vodnih tela najmanje 30 metara.

Kompleks Omladinskog naselja

U okviru ove podzone izgrađen je pre četrdesetak godina kompleks Omladinskog naselja „Ivo Lola Ribar” sa sadržajima za organizovanje života i različitih vidova slobodnih aktivnosti učesnika omladinskih radnih akcija.

Objekti unutar kompleksa su devastirani, runiirani jer se godinama ne koriste. Planom se predviđa rekonstrukcija celokupnog kompleksa u cilju prenamene kompleksa za smeštaj brigadiru u studentsko odmaralište sa potrebnim sadržajima, definisanim prema najvišim, evropskim standardima. Planira se izgradnja smeštajnih kapaciteta, restorana, sportskih terena (tenis, košarka, odbojka, fudbal..) bazena i dr. Kompleks studentskog odmarališta u neposrednoj blizini Omladinskog jezera pružilo bi izuzetne uslove za aktivan odmor u prirodi, održavanje sportskih takmičenja- univerzijada, održavanja edukativnih programa u prirodi.

Za rekonstrukciju, izgradnju i uređenje kompleksa Omladinskog naselja propisuje se izrada urbanističkog projekta u cilju urbanističko – arhitektonske razrade lokacije.

Rekonstrukciju Omladinskog naselja planirati po principu zonalnosti sa ciljem zaštite priobalnog dela Omladinskog jezera.

Objekti koji su izvori buke i svetlosnog zagađenja treba da budu raspoređeni uz jugoistočnu međnu liniju kompleksa. Na prostoru u blizini Omladinskog jezera planirati sadržaje sporta i rekreacije (otvorene terene, bazene..) i uređene zelene površine. Sportske terene grupisati u 3-4 manje celine razdvojene zelenim površinama. Predlaže se izgradnja sportskih terena na peščanoj podlozi.

Indeks zauzetosti prostora treba da prati princip zonalnosti, sa najvećim vrednostima uz jugoistočnu međnu liniju parcele, a najmanjim u zoni prema Omladinskom jezeru (20 %).. Prosečan indeks zauzetosti prostora na nivou celog kompleksa treba da bude u skladu sa urb. pokazateljima definisanim GP Subotica –Palić do 2020. godine 30%.

Maksimalna spratnost planiranih objekata je P+1+Pk.

Deo površina objekata koja sadrže ekološka rešenja za poboljšanje mikroklimе prostora (otvorene bazene, pergole nad terasama uz bazene...) ne uračunavaju se u indeks zauzetosti prostora u zoni neposrednog uticaja na jezero.

Vodene površine i obala jezera

Obalni pojas Omladinskog (Krvavog) jezera pripada Parku prirode „Palić” („Sl. List opštine Subotica” br 8/96) i zaštićen je režimom zaštite III stepena. Priobalje se mora posmatrati kao značajno stanište za očuvanje biodiverziteta. Osobine obale (izgrađenost, disturbacije, vegetacija) u velikoj meri utiču na funkcionalnost priobalnog dela jezerskog ekosistema.

Obalni pojas je deo ekološkog koridora između jezera Palić i Ludaš i treba da obezbedi uslove za migraciju životinjskih vrsta do srednje veličine, sa posebnim osvrtom na vrste zaštićene Bernskom konvencijom. Namenu prostora, kao i izvođenje radova na održavanju saobraćajnica i obaloutvrde treba usaglasiti sa potrebama zaštite ekosistema. Postojeće stanje sprečava normalno funkcionisanje jezerskog sistema i dovodi do degradacije istog. Ovo stanje je delom nastalo primenom planova iz perioda kada ekološkim uticaji urbanizacije nisu bili poznati u celini, a delom i spontanom neplanskom izgradnjom na predmetnom prostoru.

Nije dozvoljeno postavljanje plovnih objekata na vodi niti lociranje objekata na obali jezera. Udaljenost malih objekata u funkciji turizma (kiosci, nadstrešice i sl., stalnog ili privremenog karaktera) od obale jezera ne sme biti manji od 15 metara.

Popločavanje obale svesti na održavanje sadašnjeg stanja, odnosno na primenu novih rešenja sa ciljem unapređenja ekoloških karakteristika obale.

Uređeni delovi obale Omladinskog (Krvavog) jezera treba da budu mestimično prekidani manjim prostorima koji su bliži prirodnom stanju i na kojima je razvijena vegetacija po dubinskim zonama. "Ostrva" prirodne vegetacije treba da budu sačuvana na najmanje 30% dužine obalne linije.

Obala treba da bude pokrivena travnatom vegetacijom, sa mestimično sađenim grupacijama žbunja i drveća. Za ozelenjavanje koristiti samo autohtone vrste i obezbediti redovno košenje obalnog pojasa. Za projekat ozelenjavanja tražiti uslove Zavoda za zaštitu prirode iz Novog Sada.

Zemljani put kojim delom prelazi preko pašnjaka kp 1426 K.O. Palić (Ribarska ulica) trasiran je uz graničnu liniju prirodnog dobra u skladu sa Ramsarskim načelima mudrog korištenja vlažnih staništa. Trasiranje Ribarske ulice treba da se odvija nakon dobijanja mišljenja od nadležnog Ministarstva za zaštitu životne sredine, te će iz tog razloga detaljni uslovi biti naknadno izrađeni. Za obeležavanje trase Ribarske ulice tražiti posebne uslove Zavoda za zaštitu prirode Srbije.-Radna jedinica Novi sad. Deonica predviđena za motorni saobraćaj ne može biti direktno povezana sa magistralnim putem Subotica – Državna granica. Iz tog razloga severni deo Ribarske ulice unutar područja III stepena zaštite SRP „Ludaško jezero” planiran je kao pešačka i biciklistička staza tako da prelazi preko postojećeg mosta iznad kanala. Kolski saobraćaj iz Ribarske ulice planskim rešenjem preusmeren je na Barsku ulicu kako je to prikazano na grafičkom prilogu. Zabranjeno je postavljanje svetlosnih izvora na samoj obali kanala i duž obale Omladinskog jezera. Svetlosna tela duž saobraćajnica smestiti što dalje od obale. Priminiti tehnička rešenja kojima se smanjuje svetlosno zagađenje ekološkog koridora.

Neophodno je formirati zaštitni pojas (živu ogradu) visine do 1 m po rubu saobraćajnica koje se graniče sa zaštićenim dobrima SRP „Ludaško jezero” i PP „Palić” (duž obale jezera i uz kanal) Živa ograda treba da bude sastavni deo koridora saobraćajnice.

Kanal Palić - Ludaš kao deo SRP „Ludaško jezero” (Uredba o zaštiti SRP „Ludaško jezero” („Sl. Glasnik RS” broj 30/2006) ima ulogu ekološkog koridora (u skladu sa članom 4 stav 17

Zakona o zaštiti prirode) koji je namenjen vrstama vlažnih i stepskih staništa. Pre regulacije voda na ovom prostoru je postojao niz depresija koje su spajale Paličko i Ludaško jezero u prirodnu ekološku celinu. Formiranjem i razvojem kulturnog predela ova prirodna veza se postepeno gubi što iziskuje potrebu planskog formiranja i održavanja ekološkog koridora u skladu sa čl.4 stav 17 Zakona o zaštiti prirode. Izgradnjom druge trase autoputa i podizanjem zaštitne ograde, odvajanje ekosistema kanala Paličkog i Ludaškog jezera će biti potpuno, osim ekološkog koridora kanala Palić - Ludaš nad kojim je predviđena izgradnja prolaza za životinje. Planskim rešenjem treba očuvati prohodnost koridora kao jedine preostale veze između dva jezera.

Izduženi kanalizovani deo jezera koji se spaja sa kanalom Palić - Ludaš mora biti otvoren celom svojom dužinom sa prirodolikim obalama čiji nagib ne može biti veći od 45°. Neophodno je odstraniti postojeći cevovod. Profil kanala približiti prirodnim osobinama vodotokova regiona (plitki i široki profili)

Uređivanje ušća kanala Palić - Ludaš treba da se izvrši pre izgradnje ili obnove saobraćajnica, odnosno objekata u njihovoj blizini.

3.2. 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 - **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** max 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.

Stope temelja ni 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 je takav 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.

3.3. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO I ESTETSKO OBIKOVANJE 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. Izgradnja objekata sa ravnim krovom nije dozvoljena.

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 elemenata dekadentne, buržoaske arhitekture, kao reminiscencija na istorijske stilove, a koji bi imali za svrhu isticanje ekonomske moći.

Predmetni prostor se nalazi van prostorne kulturno – istorijske celine Palića i unutar navedenih granica nema spomenika kulture, niti objekata od vrednosti. Međutim prostor se nalazi neposredno uz prostornu kulturno – istorijsku celinu Palića, te u interesu razvoja turizma treba staviti akcenat na očuvanje osnovnih karakteristika urbanog i graditeljskog nasleđa Palića i to pogotovo u priobalnom pojasu Omladinskog jezera.

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

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

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

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

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

Otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati na objekat (prednji deo) ako je građevinska linija 3,0 m uvučena u odnosu na regulacionu liniju i ako savlađuju visinu do 0,9 m. Stepenice kojima se savladava visina preko 0,90 m treba da se rešavaju unutar gabarita objekta.

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

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

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

Za izgrađene objekte čija međusobna udaljenost iznosi manje od 3,0 m, rekonstrukcija se može vršiti samo u postojećim gabaritima objekta uz rekonstrukciju, adaptaciju postojećeg tavanog prostora, bez naspramnih otvora prema susednom objektu.

Dogradnja stambenog objekta može se vršiti do utvrđenog maksimalnog indeksa zauzetosti i izgrađenosti građevinske parcele, uz poštovanje utvrđenih međusobnih udaljenosti objekata na sopstevnoj i susednim parcelama, udaljenosti od regulacione linije i granica susednih parcela u skladu sa uslovima građenja objekata prema vrsti i nameni.

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

Adaptacija stambenog i poslovnog objekta se dozvoljava u cilju promene organizacije prostora u objektu, promene namene objekta ili dela prostora u objektu i drugog.

Dozvoljena je adaptacija tavanog prostora stambenog objekta u stambeni, odnosno poslovni prostor, ukoliko prostorije u adaptiranom tavanom prostoru ispunjavaju tehničke propise i normative za planiranu namenu.

Na postojećim objektima koji su Planom predviđeni za rušenje zbog uspostavljanja planirane regulacije, dozvoljene su samo intervencije na tekućem održavanju objekata.

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

3.5. PRAVILA REGULACIJE ZA OBJEKTE PLANIRANE ZA RUŠENJE

Objekti Regulacionim planom predviđeni za rušenje, do privođenja prostora planom planiranoj nameni su:

- Objekti predviđeni za rušenje na postojećoj regulaciji ulice koja se planskim rešenjem zadržava mogu se rekonstruisati uz povećanje horizontalnog i vertikalnog gabarita tako da se uklope u plansko rešenje i zadržati. Dozvoljena je mogućnost prenamene ovih objekata.

- Objekti koji su predviđeni za rušenje, a nalaze se unutar planiranih regulacionih linija ulice mogu se rekonstruisati u postojećem horizontalnom i vertikalnom gabaritu bez mogućnosti promene namene.

3.6. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

3.6.1. ELEKTROENERGETSKE, GASNE I TT INSTALACIJE

- Svi planirani objekti na posmatranom prostoru se priključuju na elektroenergetsku, gasnu 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.

3.6.2. 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.

- Vodospobivanje 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.

- Na prostoru zaštitne zone SRP "Ludoško jezero" ne smeju se graditi objekti do izgradnje javne kanalizacione mreže za odvođenje sanitarno-fekalnih otpadnih voda, u skladu sa Uslovima dobijenim od "Zavoda za zaštitu prirode Srbije" RJ Novi Sad broj 03-1073 od 26.01.2009.g.

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

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

Standardna svetla visina poslovnih, 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).

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 kolovozni zastorom: beton, asfalt beton i popločanje raznim tipskim elementima.

Javni prostor ulice se ne može koristiti za obavljanje delatnosti (skladištenje materijala i sl.) niti za parkiranje teških vozila 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 smeća vrši se u odgovarajuće posude u sopstvenom dvorištu za poslovno-stambene objekte, odnosno u kontejnerima smeštenim na pogodnim lokacijama u sklopu parcele ili u odgovarajućim prostorijama u objektu za poslovne objekte, a u skladu sa propisima za objekte određene namene, sa odvoženjem na gradsku deponiju, organizovano i putem nadležnog komunalnog preduzeća.

3.8. POSEBNI USLOVI 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 odbrani („Službeni glasnik RS” br. 45/91, 58/91, 53/93, 67/93 i 48/94) i Zakonom o vanrednim situacijama (Sl. Glasnik Rs br. 111/2009) 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.

3.9. PRAVILA ZA IZGRADNJU JAVNIH POVRŠINA I ULICA

3.9.1. PRAVILA ZA IZGRADNJU SAOBRAĆAJNE MREŽE

- Postojeće saobraćajnice koje se ovim rešenjem zadržavaju treba rekonstruisati, a nove saobraćajne površine treba formirati prema datom urbanističkom rešenju.
- Kolovozi, biciklističke staze i trotoari treba da se izgrade sa zastorom od asfalt ili cement betona ili popločanjem.
- Odvod atmosferskih voda sa svih saobraćajnih površina rešiti zatvorenom kanalizacijom putem izmeštenih slivnika pored kolovoza.
- Biciklističke staze u nivelacionom smislu potrebno je prilagoditi trotoarima i treba da su spuštene u odnosu na trotoar cca. 4cm.
- Trotoare na mestima većeg stepena atraktivnosti moguće je izgradnja i od kvalitetnog i estetski oblikovanog popločanja.
- Kolovoznu konstrukciju na gradskim saobraćajnicama I reda dimenzionisati za teško saobraćajno opterećenje.
- Kolovoznu konstrukciju na gradskim saobraćajnicama II reda dimenzionisati minimalno za srednje saobraćajno opterećenje.

- Kolovoznu konstrukciju na sabirnim saobraćajnicama i gradskim saobraćajnicama III reda dimenzionisati za srednje saobraćajno opterećenje.
- Kolovoznu konstrukciju za stambene ulice dimenzionisati za lako saobraćajno opterećenje
- Nivelaciju novih saobraćajnica prilagoditi nivelacionom rešenju koje je dato u ovom planu, koje je orijentacionog karaktera i moguće su izmene u cilju poboljšanja tehničkog rešenja.
- Trotoare projektovati i graditi tako da su prilagođeni kretanju invalidnih lica u skladu sa svim standardima i važećim pravilima.
- Svi elementi saobraćajnica dati su u grafičkom prilogu rešenja saobraćaja. Prilikom projektovanja i gradnje obavezno je pridržavati se svih datih elemenata.
- Minimalno rastojanje javnih parking-prostora od granice prirodnih dobara treba da bude 150 m, a na privatnim parcelama površine za parkiranje treba da budu udaljene od obale vodnih tela najmanje 30 metara.
- Za izgradnju parking prostora na ostalom građevinskom zemljištu preporučuje se korišćenje popločanja sa raster pločama i oivičavanja parkinga sa asfaltiranim prolazima. Dimenzije parking mesta za parkiranje pod uglom od 90° i 45° treba da iznose min. 4,8x2,3m, a preporučuje se 5,0x2,5m, a za paralelno parkiranje tj. parkiranje pod uglom od 90° 2,5x6,0m.
- Na parkiralištima obezbediti cca. 10 % mesta za osobe sa invaliditetom.
- Dogradnju Državnog puta I reda (M-22.1) u ulici Horgoški put i rekonstrukciju raskrsnice potrebno je izvesti u saglasnosti i sa elementima datim u uslovima od strane JP „Putevi Srbije” br. 953-13183/09-1 od 09.12.2009. godine.
- Izgradnju tzv. „turističke staze” kroz područje SRP „Ludaško jezero”, planirane saobraćajnice u Ribarskoj ulici i rekonstrukciju mosta u Ludaškoj ulici potrebno je izvesti uz saglasnost i uslove od strane „Zavoda za zaštitu prirode Srbije” – Radna jedinica Novi Sad br. 03-1073/3 od 16.11.2009. godine.

Temene i karakteristične tačke planiranih saobraćajnica određene su sledećim koordinatama:

T1	405823.19	107026.02	T25	406155.04	106200.83
T2	406002.96	106800.81	T26	406086.74	106469.77
T3	405840.34	106666.75	T27	406011.38	106442.01
T4	405578.16	106450.62	T28	405994.08	106435.27
T5	405490.26	106378.17	T29	405884.10	106390.06
T6	405209.51	106149.09	T30	405856.16	106376.48
T7	405463.16	106598.96	T31	405846.60	106371.08
T8	405391.27	106603.03	T32	405681.83	106277.97
T9	405445.76	106826.11	T33	405690.59	106263.40
T10	405359.02	106571.62	T34	405702.44	106233.78
T11	405334.68	106563.49	T35	405964.87	106294.07
T12	405285.66	106563.70	T36	405980.69	106274.06
T13	405272.06	106565.65	T37	405991.03	106245.25
T14	405477.46	106704.90	T38	405994.76	106232.09
T15	405508.93	106714.24	T39	406252.87	105810.03
T16	405545.42	106671.88	T40	405848.52	105723.89
T17	405715.67	106812.39	T41	405824.22	105708.78
T18	405404.46	106012.92	T42	405804.98	105697.18
T19	405575.26	106092.13	T43	405727.07	105676.64
T20	405656.47	106113.59	T44	405545.40	105636.04
T21	405728.23	106118.65	T45	405529.55	105752.44
T22	405769.74	106121.58	T46	405654.15	105781.73
T23	405796.91	106125.38	T47	405687.51	105806.99
T24	406007.89	106169.83	T48	405581.29	105372.62

T49	405804.80	105421.85	T54	405581.29	105372.62
T50	406080.65	105485.37	T55	405444.08	106457.54
T51	406110.14	105505.07	T56	405455.75	106418.21
T52	405897.02	105205.99			
T53	406352.72	105333.87			

3.9.2. PRAVILA ZA IZGRADNJU I UREĐENJE JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

- Pri uređenju novih zelenih površina u sklopu kompleksa neophodno je izraditi Lokacijske dozvole, 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.

- 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.

3.10. USLOVI ZA IZGRADNJU MREŽE I OBJEKATA JAVNE INFRASTRUKTURE

3.10.1. USLOVI ZA IZGRADNJU ELEKTROENERGETSKE, GASNE I TT MREŽE

Elektroenergetska mreža

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

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

Elektroenergetsku mrežu na oba naponska nivoa kablirati.

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

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

Svetiljke za javno osvetljenje postaviti na kandelaberske stubove odgovarajuće visine.

Za rasvetna tela koristiti živine svetiljke visokog pritiska ili natrijumove niskog (visokog) pritiska.

Elektroenergetsku mrežu polagati najmanje 1,0 m od temelja objekata i od saobraćajnica.

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

PLAN DETALJNE REGULACIJE

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

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

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

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

Gasovodna mreža

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

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

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

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

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

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

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

prolaz ispod puteva i ulica se izvodi u zaštitnoj čeličnoj cevi uz mehaničko podbušivanje na dubini od 1,0m;

prolaz ispod kućne saobraćajnice se radi raskopavanjem ili podbušivanjem, u skladu sa dubinom rova;

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

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

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

Telekomunikaciona mreža

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

TT mreža će se u potpunosti graditi podzemno.

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

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

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

Pri paralelnom vođenju sa elektroenergetskim kablovima najmanje rastojanje mora biti 0,5 m za kablove napona do 10 kV i 1,0 m za kablove napona preko 10 kV. Pri ukrštanju sa gasovodom, vodovodom i kanalizacijom vertikalno rastojanje mora biti veće od 0,3 m a pri približavanju i paralelnom vođenju 0,5 m.

Za trase KDS koristiti planirane trase TT vodova.

3.10.2. VODOVOD I KANALIZACIJA

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 kanalizaciona mreža se gradi kao gravitaciona, dok fekalna kanalizacija 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 separatom 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.

GRAFIČKI PRILOZI