

ГРАД СУБОТИЦА
GRAD SUBOTICA
SZABADKA VÁROS



**IZMENA PLANA DETALJNE REGULACIJE ZA
DEO PROSTORA „BANJE PALIĆ“
NA PALIĆU**

S.G. Subotice na 5. sednici
održanoj dana 27.12.2012. godine
pod brojem I-00-011-80/2012
donela je Odluku o donošenju Plana



**JAVNO PREDUZEĆE
ZAVOD ZA URBANIZAM
GRADA SUBOTICE**

Predsednik Skupštine grada Subotice
Kern Šolja Maria

Direktor

mr Dragan Trklja dipl. pravnik

Subotica, 2012. godine

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

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

UGOVOR BROJ: **27-11/2012**

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

VRSTA PLANA: **IZMENA PLANA DETALJNE REGULACIJE ZA DEO PROSTORA „BANJE PALIĆ“ NA PALIĆU**

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

STRUČNI TIM: **LASLO JUHAS, dipl.inž.saobr. odgovorni urbanista**
SNEŽANA DAVIDOVIĆ, dipl.inž.građ. odgovorni urbanista
ANTE STANTIĆ, el.inž.

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

SPOLJNI SARADNICI: **Služba za građevinarstvo**

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

S A D R Ź A J :**P O L A Z N E O S N O V E P L A N A –
K O N C E P T Z A I Z M E N U P L A N A D E T A L J N E R E G U L A C I J E Z A
D E O P R O S T O R A „ B A N J E P A L I Ć “ N A P A L I Ć U**

| | | |
|-----------|--|-----------|
| I | OPŠTI DEO | 06 |
| 1.1. | GRANICA PLANA I OBUHVAT GRAĐEVINSKOG PODRUČJA | 06 |
| 1.2. | PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU PLANA | 07 |
| II | ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA I CILJEVI UREĐENJA I IZGRADNJE PROSTORA | 07 |
| 2.1. | POLOŽAJ PROSTORA U OKRUŽENJU | 07 |
| 2.2. | POSTOJEĆA NAMENA PROSTORA I OSNOVNE URBANISTIČKE KARAKTERISTIKE PROSTORA | 08 |
| 2.3. | POSTOJEĆA KOMUNALNA OPREMLJENOST PROSTORA | 08 |
| 2.3.1. | Analiza mreže saobraćajnica | 08 |
| 2.3.2. | Elektroenergetska, gasovodna i telekomunikaciona mreža | 08 |
| 2.3.3. | Vodovodna i kanalizaciona mreža | 08 |
| 2.4. | ANALIZA POSTOJEĆEG JAVNOG I OSTALOG ZELENILA | 09 |
| 2.5. | STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE | 09 |
| 2.6. | CILJEVI UREĐENJA I IZGRADNJE PROSTORA | 10 |

P L A N S K I D E O

| | | |
|------------|--|-----------|
| III | PRAVILA UREĐENJA PROSTORA | 11 |
| 3.1. | PODELA NA CELINE UNUTAR PROSTORA PLANA | 11 |
| 3.2. | KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA | 12 |
| 3.2.1. | Koncepcija uređenja prostora | 12 |
| 3.2.2. | Koncepcija uređenja karakterističnih građevinskih zona ili karakterističnih celina (blokova) određenih planom | 13 |

| | |
|--|----|
| 3.3. PRAVILA, USLOVI I OGRANIČENJA UREĐENJA PROSTORA | 14 |
| 3.4. PODELA ZEMLJIŠTA OBUHVAĆENOG PLANOM NA POVRŠINE JAVNE NAMENE I POVRŠINE OSTALE NAMENE | 14 |
| 3.4.1. Površine javne namene | 14 |
| 3.4.2. Površine za ostale namene | 15 |
| 3.4.3. Bilans površina | 16 |
| 3.4.4. Urbanistički pokazatelji za celokupan prostor u granicama plana | 17 |
| 3.5. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA UREĐENJE I IZGRADNJU POVRŠINA JAVNE NAMENE | 18 |
| 3.5.1. Saobraćajne površine | 18 |
| 3.5.2. Javne zelene površine | 18 |
| 3.6. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA JAVNE NAMENE | 18 |
| 3.7. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA MREŽE JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE | 20 |
| 3.7.1. Elektroenergetska, toplifikaciona, gasovodna i telekomunikaciona mreža | 20 |
| 3.7.2. Vodovodna i kanalizaciona mreža | 23 |
| 3.8. STEPEN KOMUNALNE OPREMLJENOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA PO CELINAMA ILI ZONAMA KOJI JE POTREBAN ZA IZDAVANJE LOKACIJSKE I GRAĐEVINSKE DOZVOLE | 23 |
| 3.9. OPŠTI REGULACIONI I NIVELACIONI USLOVI ZA UREĐENJE ULICA I JAVNIH POVRŠINA | 23 |
| 3.10. USLOVI ZAŠTITE PROSTORA | 24 |
| 3.10.1. Opšti i posebni uslovi i mere zaštite kulturnog nasleđa - Ambijentalne celine od kulturno istorijskog ili urbanističkog značaja | 24 |
| 3.10.2. Opšti i posebni uslovi i mere zaštite životne sredine i života i zdravlja ljudi .. | 26 |
| 3.10.3. Uslovi za zaštitu od požara, elementarnih nepogoda , tehničko – tehnoloških nesreća i ratnih dejstava | 30 |
| 3.10.4. Uslovi za evakuaciju otpada | 31 |
| 3.11. POSEBNI USLOVI KOJIMA SE POVRŠINE I OBJEKTI JAVNE NAMENE ČINE PRISTUPAČNIM OSOBAMA SA INVALIDITETOM U SKLADU SA STANDRADIMA PRISTUPAČNOSTI | 32 |
| 3.12. USLOVI I MERE ZA SPROVOĐENJE PLANA DETALJNE REGULACIJE SA LOKACIJAMA PROPISANIM ZA DALJU PLANSKU RAZRADU | 32 |
| 3.13. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE | 33 |
| 3.14. ELEMENTI ZA PARCELACIJU NOVIH JAVNIH POVRŠINA | 34 |
| 3.15. PRAVILA PARCELACIJE, PREPARCELACIJE I ISPRAVKE GRANICA PARCELA | 34 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| IV | PRAVILA GRAĐENJA | 35 |
| 4.1. | URBANISTIČKI USLOVI I PRAVILA GRAĐENJA PO ZONAMA | 35 |
| 4.1.1. | Zona turističko sportsko-rekreacionog karaktera | 35 |
| 4.2. | USLOVI ZA ZAŠTITU SUSEDNIH OBJEKATA | 39 |
| 4.3. | USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA KOJI SE ODNOSU NA SVE ZONE | 40 |
| 4.3.1. | Opšti uslovi za izgradnju objekata | 40 |
| 4.3.2. | Uslovi za arhitektonsko i estetsko oblikovanje elemenata objekata | 41 |
| 4.4. | PRAVILA REGULACIJE ZA OBJEKTE PLANIRANE ZA RUŠENJE | 41 |
| 4.5. | USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU | 42 |
| 4.5.1. | Elektroenergetske, gasne i TT instalacije | 42 |
| 4.5.2. | Vodovod i kanalizacija | 42 |
| 4.6. | OPŠTA PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA | 42 |
| 4.7. | POSEBNA PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA | 43 |
| 4.8. | PRAVILA ZA IZGRADNJU POVRŠINA JAVNE NAMENE – ULICA | 44 |
| 4.8.1. | Pravila za izgradnju saobraćajne mreže | 44 |
| 4.8.2. | Pravila za izgradnju i uređenje javnih zelenih površina | 45 |
| 4.9. | PRAVILA ZA IZGRADNJU MREŽE I OBJEKATA JAVNE INFRASTRUKTURE | 45 |
| 4.9.1. | Pravila za izgradnju elektroenergetske, gasne i TT mreže | 45 |
| 4.9.2. | Pravila za izgradnju vodovodne i kanalizacione mreže | 47 |
| V | GRAFIČKI PRILOZI | |
| 5.1. | Izvod iz PDR-e za deo prostora „Banje Palić“ na Paliću | 1:5000 |
| 5.2. | Geodetska podloga sa granicom Plana i planom rušenja | 1:1000 |
| 5.3. | Karta zaštićenog prostornog kulturno-istorijskog jezgra Palića sa kategorizacijom objekata | 1:2500 |
| 5.4. | Plan namene površina sa podelom na površine za javne i ostale namene | 1:1000 |
| 5.5. | Planirano saobraćajno rešenje - regulacioni i nivelacioni plan sa planom uređenja zelenih površina | 1:1000 |
| 5.6. | Plan elektroenergetske, gasne i telekomunikacione mreže | 1:1000 |
| 5.7. | Plan vodovodne i kanalizacione mreže | 1:1000 |

P O L A Z N E O S N O V E P L A N A - K O N C E P T Z A I Z M E N U P L A N A D E T A L J N E R E G U L A C I J E Z A D E O P R O S T O R A „ B A N J E P A L I Ć “ N A P A L I Ć U

I O P Š T I D E O

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

Izmenom dela Plana detaljne regulacije obuhvaćen je prostor od **12,89 ha** uz severozapadnu obalu jezera Palić, koji se nalazi u istočnom delu prostora obuhvaćenog granicama građevinskog reona utvrđenog Generalnim planom Subotica – Palić do 2020. godine („Službeni list opštine Subotica” br. 16/06, 17/06 i 28/2006).

Granica obuhvata predstavlja prostor zapadno od Jedriličarskog kluba, trougao između Riječke, Sušačke i Australijske ulice, deo zapadno od Sušačke ulice koji većim delom pripada ZOO vrtu i manji prostor južno od postojećeg atarskog puta (k.p. 14791 K.O.Novi grad).

Granica obuhvata plana se poklapa sa granicom plana koja je označena karakterističnim prelomnim tačkama koje su obeležene brojevima od GR.1 do GR.9 i prikazane na grafičkom prilogu broj 2. "Geodetska podloga sa granicom plana i planom rušenja".

Opis granice građevinskog područja je dat u smeru kretanja kazaljke na satu, a prelomne tačke su numerisane brojevima od GR.1 do GR.9 po redosledu:

- Tačka 1 se nalazi na tromedi k.p. 14326, 14327, i 14794/2 (put) K.O. Novi grad
- Od tačke 1 granica prati među parcela 14326 i 16327 i dalje pravolinijski preseca parcelu 14325 do međe sa parcelom 14323, gde je lomi ka severu, prati među kp. 14323 i 14325 do tačke 2 koja se nalazi na tromedi parcele 14323, 14325 i 14791 (put) K.O. Novi grad.
- Od tačke 2 granica prati južnu regulaciju poljskog puta (kp. 14791 K.O. Novi grad) u dužini od 257,2 m gde se lomi ka severu, preseca pomenuti atarski put do tromede kp. 14791 (put), 14332 i 14333/1, nastavlja međom parcela 14332 i 14333/1 do tačke 3 koja je na tromedi kp 14332, 14333/1 i 14790/1 (put) K.O. Novi grad.
- U tački 3 granica se lomi ka istoku, prati južnu regulaciju puta (kp. 14790/1 K.O. Novi grad) do tačke A koja je na preseku četiri parcele (14790/1; 14390/3 K.O. Novi grad i kp. 1438/2 K.O. Palić).
- Od tačke 4 granica se lomi ka jugoistoku i prati severoistočnu među kp. 14332 K.O. Novi grad sve do tačke broj 5 koja je na tromedi kp. 1438/2 K.O. Novi grad i kp. 1438/2 (kanal) i 1438/1 (ulica) K.O. Palić.
- U tački 5 granica se lomi ka istoku, prati regulaciju ulice Riječke (kp. 1439/1, 1439/2 i 1439/3 K.O. Palić) do tromede kp. 1439/1 (Riječka ulica), 855/1 i 855/7 K.O. Palić, odakle se lomi ka jugu, preseca regulaciju Riječke ulice do tačke 6 koja je na tromedi kp. 1439/1 (Riječka ulica), 880/1 (Australijska ulica) i 884 K.O. Palić.
- Od tačke 6 granica nastavlja istočnom regulacijom Australijske ulice do tačke 7 koja je na tromedi kp. 880/1 (Australijska ulica), 880/3 (Australijska ulica ispod koje je kanal) i kp. 881/1 K.O. Palić.
- Od tačke broj 7 granica se lomi ka jugoistoku, prati među kp. 881/1 i 881/3 (kanal) do tačke broj 8 koja je na tromedi kp. 881/1, 881/3 (kanal) i 2530/1 (jezero Palić) K.O. Palić.
- U tački 8 granica se lomi ka jugozapadu međou kp 2530/1 (obala jezera Palić) do tačke 9 koja je na tromedi kp. 2530/1 (jezero) i 881/2 K.O. Palić i kp. 14794/2 (put) K.O. Novi grad.
- Od tačke 9 granica prati među kp. 2530/1 (jezero) K.O. Palić u dužini od 37,8 m gde se granica lomi ka zapadu, preseca put (kp.14794/2 K.O. Novi grad) do početne tačke 1.

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

14325/1, 14327, 14328, 14329, 14330, 14331, 14332, 14791, 14794/2 K.O. Novi grad i 870/1, 870/2, 871, 872/1, 872/2, 872/3, 873/1, 873/2, 874/1, 874/2, 875, 876/1, 876/2, 876/3, 877/1, 877/2, 877/3, 878/1, 878/2, 878/3, 879/1, 879/2, 880/1, 880/2, 880/3, 881/2, 881/3, 1438/1, 1439/1, 1439/2 i 1439/3 K.O. Palić

1.2. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA DONOŠENJE IZMENE PLANA

Izradi Izmene Plana detaljne regulacije za deo prostora „Banje Palić“ (zapadni deo) na Paliću se pristupilo na osnovu Odluke o izradi Izmene Plana detaljne regulacije za deo prostora „Banje Palić“ na Paliću, koja je doneta na 11. vanrednoj sednici Skupštine grada Subotice održanoj dana 29.03.2012. godine ("Službeni list grada Subotice" broj 16/12). U pomenutom „Službenom listu grada Subotice“ br. 16/12 je objavljeno Rešenje o pristupanju strateškoj proceni uticaja Izmene Plana detaljne regulacije za deo prostora „Banje Palić“ na Paliću na životnu sredinu koje je donela Služba za građevinarstvo Gradske uprave, Grada Subotice.

Pravni osnov za izradu Izmene Plana detaljne regulacije za deo prostora „Banje Palić“ na Paliću sadržan je u članu 46. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS" broj 72/09, 81/09-ispr., 64/10-odluka US i 24/11).

Izmena Plana je izrađena u skladu sa propisanim načinom izrade i sadržajem utvrđenim članom 29., kao i članovima 42. i 52. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade planskih dokumenata ("Službeni glasnik RS" broj 31/10, 69/10 i 16/11).

Planski osnov za izradu Izmene Plana detaljne regulacije je Plan detaljne regulacije za deo prostora „Banje Palić“ na Paliću, (elaborat U-275/2004 - "Službeni list opštine Subotica br. 7/2007 i "Službeni list Grada Subotice" broj 24/10 i 46/11) i Generalni plan Subotica-Palić do 2020. („Službeni list opštine Subotica" broj 16/2006, 17/2006-isp. i 28/2006).

II ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA I CILJEVI UREĐENJA I IZGRADNJE PROSTORA

2.1. POLOŽAJ PROSTORA U OKRUŽENJU

Prostor definisan granicom Izmene Plana se nalazi u istočnom delu građevinskog reona Subotice i Palića koji je obrađen Planom detaljne regulacije za deo prostora „Banje Palić“ na Paliću, („Službeni list opštine Subotica" br. 7/2007 i "Službeni list Grada Subotice" broj 24/10 i 46/11).

Granica Izmene Plana se na zapadnoj strani, od jezera Palić do pružnog pojasa pruge Subotica – Horgoš, poklapa sa granicom PDR-e za deo prostora „Banje Palić“ na Paliću („Službeni list opštine Subotica" br. 7/2007 i "Službeni list Grada Subotice" broj 24/10 i 46/11), sa severne strane granicu čini jugozapadna međa k.p. 1438/2 (regulacija kanala „Tapša“) i severna regulacija ulice Riječke, dok sa istoka granicu plana čini istočna regulacija ulice Australijske, istočna međa k.p. 881/3 K.O. Palić (regulacija kanala „Tapša“) i deo obale jezera Palić.

Za prostore južno i zapadno od granice Izmene plana (do granice građevinskog reona definisanog GP Subotica-Palić do 2020.) su donešene odluke o izradi planske dokumentacije (Odluka o izradi PDR-a za deo prostora „Banje Palić“ uz zapadnu obalu jezera Palić i Odluka o izradi PDR-a za proširenje ZOO vrta na Paliću, obe objavljene u „Službenom listu Grada Subotice“ broj 31/10).

2.2. POSTOJEĆA NAMENA PROSTORA I OSNOVNE URBANISTIČKE KARAKTERISTIKE PROSTORA

U pogledu namene prostora može se konstatovati da je prostor obuhvaćen granicama Izmene Plana većim delom neizgrađen, a izuzetak čine: severni deo podbloka B3.a koji predstavlja izgrađen ili bolje reći uređen deo kompleksa zoološkog vrta, zatim severni deo podbloka B3.b koji predstavlja kompleks „salaša“ izgrađenog u etno stilu i par objekata izgrađenih uglavnom na obodu bloka B2 koji nemaju značajne arhitektonske karakteristike.

Većina parcela ubuhvaćenih planom su trenutno u vlasništvu Grada Subotice, odnosno sa pravom korišćenja u korist ZOO vrta i JP „Vode Vojvodine“, a izuzetak predstavljaju parcela „salaša“ u podbloku B3.a i par parcela u bloku B2 koje su u privatnom vlasništvu. Postojećim Planom detaljne regulacije su unutar predmetnog prostora određene površine za proširenje zoološkog vrta, zona sa prirodnim vrednostima, kao i površina za javni parking.

2.3. POSTOJEĆA KOMUNALNA OPREMLJENOST PROSTORA

2.3.1. Analiza mreže saobraćajnica

U saobraćajnom smislu predmetni prostor dela banje Palić povezan je sa širim okruženjem sa severa preko petlje “Subotica Sever” autoputa E-75 i preko državnog puta II reda br. 102, sa južnim i jugoistočnim okruženjem preko petlje “Subotica Istok” autoputa E-75 i preko obilaznice oko jezera “Palić”, kao i preko opštinskog puta Subotica-Kanjiža, vezu sa zapadnim okruženjem predstavlja državni put II reda br. 102. Pored spomenutih putnih pravaca vezu sa širim okruženjem predstavlja i pružni pravac Subotica – Horgoš.

Sa izmenom plana obuhvaćene su ulice Riječka, Sušačka i Australijska, kao i deo nekategorisanog puta u nastavku Sušačke ulice, od kojih ni jedna ne raspolaže sa adekvatno izgrađenom saobraćajnom infrastrukturom. Regulacione širine većinom su zadovoljavajuće i potrebne su samo minimalne korekcije radi obezbeđivanja smeštaja potrebne saobraćajne i komunalne infrastrukture.

Stacionarni saobraćaj

Na prostoru koji je obuhvaćen planom nema izgrađenih javnih parkinga.

2.3.2 Elektroenergetska, gasovodna i telekomunikaciona mreža

Na prostoru u granicama plana izgrađena je elektroenergetska mreža na oba naponska nivoa – uglavnom nadzemna, telekomunikaciona mreža – uglavnom podzemna kao i gasovodna mreža (u jednom delu prostora). Na ovom prostoru nema izgrađenih trafostanica, ali postoje u neposrednoj blizini, iz kojih se postojeći potrošači na ovom prostoru snabdevaju električnom energijom.

2.3.3 Vodovodna i kanalizaciona mreža

Na prostoru obuhvaćenom granicama plana hidrotehnička infrastruktura je delimično izgrađena.

Snabdevanje vodom predmetne teritorije vrši se sa vodozahvata II (Subotica) sa B-9, kao i sa bunara u neposrednoj blizini hidroglobusa (u turističkom delu naselja Palić).

Vodosnabdevanje većine postojećih objekata (domaćinstava, turističko-ugostiteljskih objekata, ustanova, itd) na posmatranoj teritoriji je rešeno priključkom na javnu vodovodnu mrežu.

Vodovodna mreža je koncipirana tako da ima ulogu vodosnabdevanja i protivpožarne zaštite.

Osnovna mreža za vodosnabdevanje je građena u vidu "prstena", međutim postoje i brojne "grane" za snabdevanje objekata vodom. Većina grana je na grafičkom prilogu naznačena samo približno, obzirom da u okviru katastra podzemnih instalacija ne raspoložemo tačnim podacima o njihovom horizontalnom odnosno vertikalnom položaju. Ukupna vodovodna mreža na obrađivanom području je naznačena na grafičkom prilogu na osnovu dobijenih podataka od nadležnih službi u JKP "Vodovod i kanalizacija" iz Subotice.

Odvođenje atmosferskih voda putem zatvorene kanalizacije na predmetnoj teritoriji nije potpuno rešeno. Odvođenje se rešava razlivanjem i upijanjem u okolni teren. U svrhu prikupljanja i odvođenja velikih voda formirani su otvoreni kanali uz saobraćajnice, a koriste se i otvoreni kanali namenjeni odvođenju suvišnih voda sa teritorije naselja Palić (kanal "Tapša").

2.4. ANALIZA POSTOJEĆEG JAVNOG I OSTALOG ZELENILA

Veći deo prostora unutar granica Izmene Plana predstavlja zelene površine postojećeg javnog zelenila, a izuzetak predstavljaju: južni i zapadni delovi podbloka B3.a, južni deo podbloka B3.b i podblok B1.4 koji se koriste kao obradivo poljoprivredno zemljište. U sklopu postojećih parcela u privatnom vlasništvu zelenilo je takođe prisutno na većim delovima tih površina i to sa značajnim udelom dendroloških vrsta.

U granicama Izmene Plana se nalazi prostor sa zaštićenim prirodnim vrednostima, koji predstavlja lokalitet na kome su prisutne hidrofilne livade, a u sklopu kojih se nalaze retke biljne vrste među kojima je retka vrsta orhidea, *Orchis laxiflora sub.palustris*.

Zelenilo u sklopu ZOO vrta, čiji se zapadni deo nalazi u granicama Izmene plana, oblikovano je dugogodišnjim radom sa mnoštvom različitih vrsta. Ova zelena površina je jedna od najlepših u sklopu ZOO vrtova u Evropi te se ubraja u klasu botaničkih vrtova.

Park prirode „Palić“ pre svega treba posmatrati sa gledišta zaštićenog prirodnog dobra. Postojeće prirodne retkosti treba očuvati uz veoma pažljivo proširenje zelenih površina, kao i dalje obogaćivanje zelenog fonda autohtonim vrstama, naravno uzimajući u obzir namenu i karakter površine. Zbog izuzetne podeljenosti kopnenih i priobalnih delova područje treba planski rekonstruirati i to postepeno, da bi sačuvali odlike parka prirode i biodiverzitet zaštićenog područja.

2.5. STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE

Prostor obuhvaćen granicom Plana se, prema nameni utvrđenoj Generalnim planom Subotica – Palić do 2020. godine, nalazi u zoni banjskog turizma.

Ovaj prostor predstavlja manji deo prostora koji je urbanistički razrađen Planom detaljne regulacije za deo prostora “Banje Palić” na Paliću - elaborat U-275/2004 („Službeni list opštine Subotica“ br. 7/07 i “Službeni list Grada Subotice” br. 24/10 i 46/11).

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

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

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

2.6. CILJEVI UREĐENJA I IZGRADNJE PROSTORA

Ciljevi izrade i donošenja plana su:

* Korekcija i poboljšanje planskih rešenja u smislu dislokacije planiranog javnog parkinga sa lokacije u neposrednoj blizini jezera Palić na primereniju lokaciju koja je udaljenija od jezera. Uz novu lokaciju javnog parkinga planirana je i lokacija heliodroma.

* Preispitivanje rešenja u bloku B2 s obzirom na izrađenu reviziju mera i režima zaštite Parka Prirode “Palić” koji je izradio Pokrajinski zavod za zaštitu prirode iz Novog Sada. U sklopu preispitivanja će se definisati i konkretniji uslovi za formiranje otvorenog dela kanala “Tapša” koje je planirano ispod ulice Australijske i ispod planirane pešačko-biciklističke staze koja se nalazi u obalnom pojasu jezera Palić.

PLANSKI DEO

III PRAVILA UREĐENJA PROSTORA

3.1. PODELA NA CELINE UNUTAR PROSTORA PLANA

U Planu detaljne regulacije za deo prostora „Banje Palić“ na Paliću (elaborat U-275/2004) je zbog potrebe lakšeg snalaženja prilikom utvrđivanja pravila uređenja i pravila građenja podeljen na karakteristične celine – urbanističke blokove. Urbanistički blokovi su podeljeni na građevinske blokove koji predstavljaju najmanju građevinsku celinu koja je definisana postojećim i korigovanim regulacionim linijama ulica i kolsko-pešačkih prolaza, a Planom detaljne regulacije građevinski blokovi su identifikovani numeracijom u okviru određenog urbanističkog bloka.

Izmena PDR-e se odnosi na deo prostora koji je obrađen pomenutim Planom i obuhvata podblok B1.4, blok B2 i deo bloka B3 (podblokovi i blokovi su na ovaj način definisani u pomenutom Planu detaljne regulacije)

Da bi se izbegla mogućnost zabune u numeraciji postojeće i nove planske dokumentacije u sklopu Izmene Plana detaljne regulacije, oznaka navedenog bloka B3 (Zoološki vrt) se zadržava za prostor zoološkog vrta koji nije u granici ove Izmene PDR-a, dok će ostali deo bivšeg bloka B3 biti označen kao podblokovi B3.a i B3.b. Postojeći podblok B1.4 i blok B2 se zadržavaju u ranije zacrtanim granicama.

Ukupno su u granicama Izmene PDR-a formirana 2 (dva) nova podbloka (obeleženi oznakama od B3.a i B3b), a zadržani su postojeći podblok B1.4 i blok B2. Podela na građevinske podblokove i njihova numeracija je prikazana na grafičkom prilogu 5.4.

Opis granica građevinskih podblokova sa preovladujućim namenama

Podblok B1.4 predstavlja deo prostora uz obalni pojas Palićkog jezera, južno od postojećeg atarskog puta (k.p. 14791 K.O. Novi grad). Ovo je prostor koji je zoni turističko sportsko-rekreativnog karaktera, a predstavlja deo kompleksa uz zapadni obalu jezera Palić.

Blok B2. je prostor u trouglu između ulica Riječke, Sušačke i Australijske i predstavlja zonu sa zaštićenim prirodnim vrednostima i jedinstven je sa aspekta prirodnih vrednosti obzirom da predstavlja očuvanu oazu vegetacije izvornog tipa. Ovaj prostor preseca kanal Tapša, a rubom ovog prostora je locirano nekoliko individualnih stambenih objekata, koji su u poseduju fizičke, ali ne i arhitektonske vrednosti.

Podblok B3.a predstavlja deo kompleksa zoološkog vrta (zapadno od kanala Tapša koji preseca kompleks zoo vrta), a koji je izdvojen iz bloka B3 (definisano i planski obrađeno u postojećem PDR-u). Ovaj prostor je delimično uređen (severni deo) za potrebe zoološkog vrta, dok jugoistočni deo predstavlja deo postojeće šume (koja je prerasla i neuređena), dok se južni i jugozapadni deo obrađuju kao poljoprivredno zemljište.

Podblok B3.b predstavlja prostor zapadno od Sušačke ulice čiji severni deo predstavlja “salaš” odnosno kompleks kuće za odmor, koji je većim delom uređen u etno stilu i poseduje arhitektonsku vrednost, dok centralni i južni deo, u nastavku podbloka B3.a, predstavljaju deo šumskog, odnosno poljoprivrednog zemljišta.

Površine građevinskih blokova

| | |
|-------------------------------|----------|
| PODBLOK 1.4 | 0,91 ha |
| BLOK 2 | 1,90 ha |
| PODBLOK 3.a | 6,00 ha |
| PODBLOK 3.b | 2,31 ha |
| UKUPNA POVRŠINA BLOKOVA | 11,12 ha |

UKUPNA POVRŠINA BLOKOVA 11.12 ha

Zbog potrebe za utvrđivanjem pravila uređenja i pravila građenja, a sa namerom da budu kompatibilna sa pravilima definisanim u postojećem PDR-e, u Izmeni Plana detaljne regulacije prostor obuhvaćen planom je prema preovlađujućoj nameni prostora, urbanističkim pokazateljima i drugim karakteristikama podeljen na karakteristične urbanističke - namenske zone:

- A) ZONA ZOOLOŠKOG VRTA (Podlok B3.a)
- B) ZONA SA ZAŠTIĆENIM PRIRODNIM VREDNOSTIMA (Blok B2)
- C) ZONA ZAŠTITNOG ZELENILA u sklopu kompleksa ZOO vrta (deo Podbloka B3.b)
- D) ZONA JAVNOG PARKINGA (deo podbloka B3.b)
- E) ZONA TURISTIČKO SPORTSKO-REKREACIONOG KARAKTERA (Podblok B1.4 i severni deo podbloka B3.b)

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

3.2. KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA I BILANS POVRŠINA

3.2.1. Konceptija uređenja prostora

Cilj izrade Izmene plana je definisanje kvalitetnijih planskih rešenja i to prvenstveno odnosi na dislokaciju planiranog javnog parkinga sa planirane lokacije na primereniju lokaciju koja je udaljenija od jezera, a na njegovoj ranijoj lokaciji planiraju turističko sportsko-rekreativni sadržaji. Na ovaj način bi se stvorili preduslovi za objedinjavanje ove lokacije sa planiranim turističko-sportskim kompleksom uz zapadnu obalu jezera Palić.

Pored osnovnog cilja planirano je i preispitivanje rešenja u bloku B2 imajući u vidu izrađenu reviziju mera i režima zaštite Parka Prirode "Palić" i uslova zaštite prirode koje je za potrebe izrade Plana izradio Pokrajinski zavod za zaštitu prirode iz Novog Sada. U sklopu Rešenja kojim se utvrđuju uslovi zaštite prirode (broj:03-839/5 od 19.09.2012.g.) definisani su i konkretniji uslovi za prostor bloka B2, uslovi uređenja ekološkog koridora kanala "Tapša", ukrštanje kanala sa saobraćajnicama, uređenje obala, kao i prohodnost kanala ka ZOO vrtu i jezeru Palić.

Građenje novih objekata unutar obuhvaćenog prostora (blok B1.4 i deo bloka B3.b) utvrđeno je na principima usklađivanja sa karakterom ambijenta i vrednostima nasledenih, urbanih i arhitektonskih struktura, kako u pogledu oblikovanja, dimenzija, dispozicije i tipa izgradnje, tako i u pogledu odnosa prema stvorenom okruženju.

Konceptija ozelenjavanja prostora unutar granice PDR-a usmerena je na očuvanje postojećih zelenih površina, njihovu rekonstrukciju, odnosno obnavljanje, obogaćivanje novih turističkih kompleksa, kao i prostora javnog parkinga novim zelenilom i povezivanje svih zelenih površina u sistem preko linijskog zelenila.

Ovakva koncepcija ozelenjavanja stvorice uslove za poboljšanje kvaliteta životne sredine i urbanog mikroklimata, ostvarivanje funkcije aktivne i pasivne rekreacije i poboljšanje ambijentalno-estetskih karakteristika predmetne lokacije, kao i očuvanje postojećih prirodnih vrednosti koje su prisutne na velikom delu prostora.

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

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

U okviru obuhvaćenog prostora planirani (pod)blokovi sa prostorno-namenskim podcelinama u okviru istih uređuju se u skladu sa planiranom funkcijom i načinom korišćenja prostora, na način da su povezani i usaglašeni delovi celokupnog prostora.

Podblok B1.4 predstavlja prostor koji je ranijim PDR-om bio namenjen za javni parking, ali je zbog atraktivnosti položaja uz obalu jezera Palić, kao i problematiku blizine javnog parkinga sa aspekta zaštite životne sredine, prenamenjen u zonu turističko sportsko-rekreativnog karaktera. Ovaj vredan prostor je namenjen da se objedini sa prostorom turističko sportsko-rekreativnih sadržaja koji su planirani južno i zapadno od ove lokacije.

Blok B2 je prostor koji se štiti i zadržava u cilju očuvanja i zaštite evidentiranih prirodnih vrednosti. Sa ovog prostora isključuju se sve funkcije i aktivnosti koje nisu u skladu sa režimom zaštite prostora (turistički i drugi sadržaji), a postojeći objekti mogu da služe za stanovanje ili odmor (boravak) porodica, odnosno malih grupa.

Na prostoru se mogu odvijati svi vidovi naučno - istraživačkih, stručnih, vaspitnoobrazovnih i drugih aktivnosti koje doprinose popularizaciji, edukaciji i očuvanju autentičnosti prostora, uz strogo kontrolisano korišćenje prostora u skladu sa uslovima nadležnog Zavoda za zaštitu prirode.

Podblok B3.a predstavlja deo prostora namenjenog za funkcionisanje postojećeg ZOO vrta i njegovo planirano proširenje. Severni deo ovog podbloka je većim delom priveden nameni, odnosno predstavlja sastavni deo postojećeg ZOO vrta, dok je južni i jugozapadni deo namenjen proširenju tog kompleksa.

Planirano je da se prostor ZOO vrta uređuje kao jedinstvena prostorna i funkcionalna celina. U okviru kompleksa ZOO vrta planirana je izgradnja novih objekata uz uslov uklapanja u ambijent i na način očuvanja prirodnih vrednosti prostora koji ima karakter botaničke bašte.

Za celokupan prostor ZOO vrta, obzirom da predstavlja specifičnu namensku celinu, propisana je razrada Urbanističkim projektom, izuzev manjih intrevencija koje predstavljaju dopunu sadržaja u okviru prostora koji su većim delom uređeni za koje se sprovođenje može vršiti na osnovu Lokacijske dozvole. Za sve prostore koji su planirani za proširenje ZOO vrta, odnosno nisu privedeni nameni obavezna je izrada Urbanističkog projekta.

Prema rešenjima iz postojećeg PDR-a planirano je da se kompleks može proširiti i obogatiti novim funkcionalno-namenskim sadržajima turističke namene i to prvenstveno u etno stilu.

Podblok B3.b predstavlja namenski heterogen blok čiji južni deo je namenjen za javni parking, centralni deo je namenjen zaštitnom zelenilu u vidu park-šume, dok severni deo predstavlja kompleks salaša u privatnom vlasništvu koji je većim delom izgrađen u etno stilu.

Planirani parking, čija dislokacija predstavlja jedan od ciljeva ove Izmene plana, je namenjen za potrebe posetilaca turističkog dela Palića. Od planirane lokacije helidroma se odustalo u toku izrade Plana zbog uočenih negativnih uticaja buke na životinje u zoološkom vrtu čije proširenje je planirano u neposrednoj blizini potencijalne lokacije.

Prema rešenjima iz postojećeg PDR-a, a u skladu sa planovima razvoja i unapređenja je planirano da se prostor zapadno od Sušačke ulice može urediti kao etnopark sa prepoznatljivim objektima karakterističnim za tradicionalnu arhitekturu ovog podneblja (salaši, majuri). Shodno tome je postojeći salaš zadržan i dozvoljena je njegova dogradnja u skladu sa parametrima definisanim za tu zonu i uz obavezu da se mora graditi u etno stilu. Centralni deo prostora bloka B3.b, deo postojeće šume, je namenjen zaštitnom zelenilu u vidu park-šume uz obavezu da se izvrši revitalizacija visokog zelenila prema uslovima Zavoda za zaštitu prirode. Ovaj prostor ostaje kao posebna celina u sklopu kompleksa zoološkog vrta koji će predstavljati prostor za očuvanje ostataka značajnih staništa, kao i populacija retkih i ugroženih životinjskih vrsta. Na ovom prostoru dozvoljen je istraživački rad i prostorno i vremenski ograničene posete organizovanih grupa, što bi se ostvarilo formiranje tzv. "edukativne staze".

3.3. PRAVILA, USLOVI I OGRANIČENJA UREĐENJA PROSTORA

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

Uslov za realizaciju kompleksa uz obalu jezera koji je namenjen zoni turističko sportsko-rekreativnog karaktera je brisanje iz evidencije objekata koji su u ranijem periodu već porušeni. Objekti planirani za rušenje radi obezbeđivanja planirane regulacije i izgradnje objekata javne namene (123 m²) dati su kao posebna kategorija na grafičkom prilogu br. 5.2. i razdvojeni su od kategorije objekata planiranih za rušenje zbog toga što nisu u skladu sa planiranom namenom.

U sklopu bloka B2 nije dozvoljena izgradnja novih objekata, kao ni povećanje gabarita postojećih objekata koji se Planom zadržavaju.

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

3.4. PODELA ZEMLJIŠTA OBUHVACENOG PLANOM NA POVRŠINE JAVNE NAMENE I POVRŠINE OSTALE NAMENE

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

- **POVRŠINE JAVNE NAMENE** koje obuhvataju prostor veličine **cca 11,31 ha**, i
- **POVRŠINE OSTALE NAMENE** koje obuhvataju prostor veličine **cca 1,58 ha**.

Regulacione linije su obeležene i definisane prelomnim tačkama, odnosno analitičko-geodetskim podacima (datim u sklopu ovog Plana), tako da se na osnovu Plana može sprovesti parcelacija i preparcelacija u cilju sprovođenja razgraničenja ovih površina.

3.4.1. Površine javne namene

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

Predložene površine javne namene čine **87,75%** predviđenog građevinskog područja, odnosno **11,31 ha**.

Zona Zoološkog vrta predstavlja prostor namenjen za funkcionisanje postojećeg ZOO vrta i njegovo planirano proširenje. Prostor ZOO vrta uređuje se kao jedinstvena prostorna i funkcionalna celina. U okviru kompleksa ZOO vrta planirana je izgradnja novih objekata uz uslov uklapanja u ambijent i na način očuvanja prirodnih vrednosti prostora koji ima karakter Botaničke bašte. Kao nova vrednost u sklopu kompleksa zoološkog vrta bi se formirala park-šuma u zoni zaštitnog zelenila (deo bloka B3.b), a koja bi se koristila u edukativne svrhe.

Zona obalnog pojasa je namenjena zaštitnom pojasu uz obalu Palićkog jezera, a definisana je planskim rešenjima koja su preuzeta iz PDR-a za deo prostora „Banje Palić“. Pomenutom planskom dokumentacijom je utvrđeno da se ovaj pojas proteže kontinuirano duž cele obale oko jezera kako bi se omogućio nesmetan pristup i kretanje pešaka, biciklista i rekreativaca uz obalu jezera. Severni deo obale Palićkog jezera, kojem pripada i deo obalnog pojasa obrađenog ovom Izmenom Plana, predstavlja funkcionalnu celinu sa "Velikim parkom".

Zona sa zaštićenim prirodnim vrednostima – prostor koji se štiti i zadržava u cilju očuvanja i zaštite evidentiranih prirodnih vrednosti, uz zadržavanje tri postojeća objekta koji su ranije izgrađeni na ovom prostoru. Parcele na kojima su izgrađeni pomenuti objekti (870/1, 874/1 i 876/1) kao i parcela 876/2 i deo parcele 870/2 K.O. Palić će ostati u privatnom vlasništvu, uz propisanu obavezu vlasnika da preko uslova uređenja parcele i zelenih površina smanje negativne uticaje na staništa strogo zaštićenih vrsta.

Zona zaštitnog zelenila koja je namenjena očuvanju zelenog pojasa u obliku park-šume, koja bi uz revitalizaciju visokog zelenila predstavljala šumsko stanište za retke i ugrožene životinjske vrste, a imala bi funkciju dopune sadržaja ZOO vrta zelenilom i eventualno izgradnjom edukativne staze za istraživački obrazovni rad;

Površine javne namene su planirane u sklopu bloka B2, i u sklopu podblokova B.3.a i B3.b;

Sledeće parcele su (delom ili celokupne) planirane za formiranje javnih površina: 14325/1, 14327, 14328, 14329, 14330, 14332, 14791, 14794/2 K.O. Novi grad i 870/2 (deo za ulicu), 871, 872/1, 872/2, 872/3, 873/1, 873/2, 874/2, 875, 876/1 (deo za ulicu), 876/3, 877/1, 877/2, 877/3, 878/1, 878/2, 878/3, 879/1, 879/2, 880/1, 880/2, 880/3, 881/2, 881/3, 1438/1, 1439/1, 1439/2 i 1439/3 K.O. Palić.

3.4.2. Površine za ostale namene

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

Površine za ostale namene obuhvataju prostor od **cca 1,58 ha** i namenjene su:

ZONI TURISTIČKO SPORTSKO-REKREACIONOG KARAKTERA

Zona turističko sportsko – rekreacionog karaktera je namenjena izgradnji objekata u funkciji turizma, sporta i rekreacije. Ova zona obuhvata podblok B1.4 koji je neizgrađen i deo podbloka B3.b na kome postoji izgrađen salaš koji se koristi kao kuća za odmor i može se pretvoriti u turističku namenu.

Objekti planirani u ovoj zoni u podbloku B1.4 namenjeni su za turističke funkcije: smeštajno-turističke objekte (moteli, pansioni, odmarališta), sportsko-rekreativne sadržaje (teretane, tenis hale, dvorane za skvoš, aerobik, kuglane) uslužne funkcije za negu (solarijumi, saune i sl.) funkcije zdravstvenog turizma (sanatorijumi, lečilišta i sl.) i prateće ugostiteljske funkcije, sa slobodnim površinama parcela uređenim za funkcije sporta i rekreacije - igrališta za tenis, odbojku, košarku, mini golf, bazeni i zelenilo.

Kompleks postojećeg salaša u severnom delu podbloka B3.b, a koji namenski pripada ovoj zoni je moguće prenameniti, odnosno postojeći i dograđeni novoplanirani objekti na ovom prostoru su planirani za turističke namene: smeštajni objekti apartmanskog tipa i dr., s tim da mogu sadržati ugostiteljske, sportske i zabavne funkcije. U okviru dela postojećih objekata može se zadržati namena stanovanja u delu objekta.

3.4.3. Bilans površina

| A) POVRŠINE JAVNE NAMENE | | POVRŠINA (ha) | (%) | |
|---|--|--------------------|---------------|-------|
| SAOBRAĆAJNE POVRŠINE | Kolovozi | postojeći | 0.09 | |
| | | planirani | 0.37 | |
| | Ulično zelenilo | | 0.83 | 6,45 |
| | Trotoari i biciklističke staze | | 0.16 | 1,24 |
| Javni parking | | 0.85 | 6,59 | |
| JAVNE POVRŠINE | Zona obalnog pojasa | | 0.32 | 2,48 |
| | Zona zoološkog vrta | | 6.00 | 46,55 |
| | Zona sa zaštićenim prirodnim vrednostima (deo) | | 1.56 | 12,11 |
| | Zona zaštitnog zelenila | | 1.13 | 8,76 |
| Ukupno površine JAVNE namene (A) : | | 11.31 | 87,75% | |

| B) OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE | Po (ha) | Pr (ha) |
|---|--------------|---------------|
| ZONA TURISTIČKO SPORTSKO-REKREACIONOG KARAKTERA | 1.24 | 9,62% |
| Prostori sa stambenim objektima u sklopu zone za zaštićenim prirodnim vrednostima | 0.34 | 2,63% |
| Ukupno površine OSTALE namene (B) : | 1.58 | 12,25% |

| | | | |
|---------------------|--|--------------|-------------|
| U K U P N O: | POVRŠINE JAVNE (A) + POVRŠINE OSTALE NAMENE (B) : | 12.89 | 100% |
|---------------------|--|--------------|-------------|

3.4.4. Urbanistički pokazatelji za celokupan prostor u granicama plana

| | |
|--|----------|
| Ukupna površina prostora unutar granica plana | 12,89 ha |
| Neto površina prostora (izvan regulacionih linija saobraćajnica) | 11,12 ha |
| Površina unutar regulacionih linija saobraćajnica | 1,77 ha |

Urbanistički pokazatelji po namenskim blokovima - podblokovima**Podblok B1.4**

| | |
|---|-------------|
| Površina podbloka | Ppb=0,91 ha |
| Indeks zauzetosti na nivou podbloka | Iz=30% |
| Površina pod objektima | Po=0,27ha |
| Prosečna spratnost objekata | 2,7 etaža |
| Razvijena površina objekata | Pr=0,74 ha |

Blok B2

| | |
|-----------------------------------|-------------|
| Površina bloka | Pb=1,9 ha |
| Površina pod objektima | Po=0,03ha |
| Prosečna spratnost objekata | 1,5 etaža |
| Razvijena površina objekata | Prz=0,045ha |

Podbloka B3.a – ZOO vrt

| | |
|---|------------|
| Površina dela podbloka | Pb=6,00 ha |
| Indeks zauzetosti na nivou podbloka | Iz=5% |
| Površina pod objektima | Po=0,3ha |
| Prosečna spratnost objekata | 1,5 etaža |
| Razvijena površina objekata | Pr=0,45ha |

Deo Podbloka B3.b namenjen turističko sportsko – rekreacionim sadržajima

| | |
|---|------------|
| Površina dela podbloka | Pb=0,33 ha |
| Indeks zauzetosti na nivou podbloka | Iz=30% |
| Površina pod objektima | Po=0,1ha |
| Prosečna spratnost objekata | 2,4 etaže |
| Razvijena površina objekata | Pr=0,24ha |

Iz - INDEKS ZAUZETOSTI PROSTORA PLANA**Po** – Površina pod objektima = 0,7 ha

$$Iz = \frac{Po \times 100}{Pp} = \frac{0,7 \times 100}{12,89} = 5,43\%$$

Ii - INDEKS IZGRAĐENOSTI PROSTORA PLANA**Pr** – Razvijena površina objekata = 1,5 ha

$$Ii = \frac{Pr}{Pp} = \frac{1,48}{12,89} = 0,12$$

3.5. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA UREĐENJE I IZGRADNJU POVRŠINA JAVNE NEMENE

3.5.1. Saobraćajne površine

Ulična mreža i drumski saobraćaj

Ulična mreža u području obuhvaćenog planom proširena je radi obezbeđivanja kvalitetnijeg pristupa planiranim sadržajima. Planirano proširenje ulične mreže nastavljeno je u skladu sa postojećom uličnom mrežom, stim da je ulica Sušačka planirana sa pristupom iz Riječke ulice.

U okviru planirane ulične mreže planirana je i izgradnja kolovoza, biciklističkih staza, kolosko – pešačkih staza i trotoara sa karakteristikama i položajem kako je to prikazano na grafičkom prilogu. Sušačka ulica služi kao pristup objektima u njoj, stim da nije dozvoljeno njeno asfaltiranje i obaveza je formiranja fizičke prepreke na južnom delu (graf.prilog 5.5.)

Stacionarni saobraćaj

Problem parkiranja okolnog prostora rešavan je po principu razmeštanja van uličnih javnih parkinga manjih kapaciteta, tako je ovom izmenom plana izmešten planirani javni parking iz bloka B1.4 u podblok B3.b, sa novim predlogom uređenja i rasporeda parking mesta za putnička vozila i autobuse. Na građevinskim parcelama i površinama ostale namene potreban broj parking mesta treba da bude obezbeđen na slobodnom delu sopstvene građevinske parcele.

3.5.2. Javne zelene površine

Podela javnih zelenih površina na prostoru unutar granica Izmene Plana je sledeća:

- zelenilo Zoo vrta
- zelenilo zaštićenih prirodnih vrednosti u delu bloka B2
- zaštitno zelenilo (šumsko stanište u sklopu kompleksa Zoo vrta)
- linearno, odnosno ulično zelenilo i zelenilo obalnog pojasa.

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

Proširenje u okviru kompleksa postiže se obogaćivanjem autohtonim vrstama naravno uzimajući u obzir njihove karakteristike i dendrološke fenotipije u zavisnosti od funkcije prostora.

Prirodne vrednosti, osnovne karakteristike i stanje su polazni i osnovni elementi za definisanje ciljeva, te daljeg unapređenja prostora.

Palić je značajno prirodno dobro III kategorije, prema Pravilniku o kategorizaciji zaštićenih prirodnih dobara („Službeni glasnik Republike Srbije“, br.30/92). Prema klasifikaciji IUCN spada u V kategoriju (*Protected Landscape*).

3.6. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA JAVNE NAMENE

Unutar granica Izmene Plana detaljne regulacije za deo prostora „Banje Palić“ na Paliću nije planirana izgradnja objekata javne namene, osim objekata u sklopu kompleksa zoološkog vrta i eventualno edukativne staze u sklopu zaštitnog zelenila (park-šuma) u podbloku B3.b.

ZONA ZOOLOŠKOG VRTA

Kompleks ZOO vrta predstavlja blok B3 (iz postojećeg PDR-a), novoformirani podblok B3.a i centralni deo podbloka B3.b. Svi ovi blokovi mogu predstavljati pojedinačne parcele koje predstavljaju kompleks ZOO vrta.

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

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

Planirani objekti moraju da se uklope u postojeći zeleni ambijent kompleksa, odnosno dozvoljeno je samo neizbežno uklanjanje drveća i uzurpiranje zelenih površina u cilju očuvanja prirodnih vrednosti koje mu daju karakter botaničke bašte.

Za uređenje podbloka B3.a potrebno je pribaviti Uslove Pokrajinskog zavoda za zaštitu prirode iz Novog Sada.

ZONA ZAŠTITNOG ZELENILA

Kao što je navedeno ovo je zona koja je namenjena očuvanju zelenog pojasa u obliku park-šume kao dopune sadržaju ZOO vrta, uz mogućnost eventualne izgradnje etno sela, uz poštovanje posebnih uslova za izgradnju i zaštitu postojećeg zelenog, a posebno dendrološkog fonda.

ZONA SA ZAŠTIĆENIM PRIRODNIM VREDNOSTIMA

Ovaj prostor sa zaštićenim prirodnim vrednostima ostaje u svojim dosadašnjim granicama i štiti se u skladu sa režimom zaštite prostora. Za njegovu kontrolu nadležan je Zavod za zaštitu prirode. Dozvoljeno je korišćenje prostora u edukativne svrhe i druge aktivnosti koje nenarušavaju autentičnost prostora već ga samo favorizuju. Na ovom prostoru nalazi se Tapšin kanal koji je ekološki koridor za životinje te ga kao takvog treba povezati sa jezerom u skladu sa uslovima zaštite prirode.

U blizini ovog prostora nalazi se parking koji treba da se odvoji od same blizine prostora sa zaštićenim prirodnim vrednostima i to u širini zaštitnog zelenila koji iznosi najmanje 5 metara i poseduje višespratno zelenilo.

Postojeći privatni objekti sa pripadajućim parcelama se zadržavaju, a u cilju zaštite lokaliteta sa zaštićenim prirodnim vrednostima u sklopu ovog prostora nije planirana, odnosno nije dozvoljena izgradnja novih objekata. Postojeći stambeni objekti mogu se adaptirati uz mogućnost prenamene tavana u stambeni prostor bez povećavanja gabarita. Eventualna izgradnja objekta koja ne zahteva izdavanje građevinske dozvole (u skladu sa članom 144. Zakona o Planiranju i izgradnji) mora da bude izvedena od prirodnih materijala (drveta, crepa, slame ...).

JAVNI PARKING

Uslovi za izgradnju objekta javnog parkinga su propisani u sklopu pravila definisanih za izgradnju objekata saobraćajne mreže.

U sklopu površina namenjenih stacionarnom saobraćaju neophodan je sadržaj i visokog zelenila, tj. zelenila u dva sprata. Pokrovnost zelenila u nižem spratu treba da je minimalno 15% (optimalno 20%), a u spratu drveća minimalno 70%. Ove površine po svojoj veličini i prostornoj funkciji istiskuju zelene površine, a rasporedom drveća u pravcu istok-zapad postiže što veći stepen osenčenosti i to primenom visokih lišćara. Uz ovaj javni parking, s obzirom da se nalazi u blizini prostora sa zaštićenim prirodnim vrednostima sa severne i severoistočne strane potrebno je saditi pojas šiblja čija minimalna širina i visina je 2,0 m. Uslovi su da parking površine treba da sadrže min 20% perforiranog popločanog dela koji omogućava upijanja atmosferskih padavina i provetravanje zemljišta.

3.7. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA MREŽE JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

U okviru građevinskog zemljišta javne namene - postojećih i korigovanih regulacija ulica (koje su planirane i obrađene PDR-e za deo prostora „Banje Palić“ na Paliću) planirana je izgradnja saobraćajne infrastrukture (kolovoz, trotoar, biciklistička staza, hortikulturna uređenja slobodnih površina - javne zelene površine) u skladu sa namenom saobraćajnice, kao i komunalne infrastrukture (elektroenergetska i telekomunikaciona mreža sa objektima, vodovodna i kanalizaciona mreža) dimenzionisana u odnosu na utvrđene urbanističke parametre i u skladu sa stečenim obavezama u pogledu predviđenih proširenja mreža saobraćajne i komunalne infrastrukture u skladu sa studijama i planovima razvoja definisanih od strane nadležnih institucija i preduzeća.

3.7.1. Elektroenergetska, gasovodna i telekomunikaciona mreža

Elektroenergetska mreža

Prema podacima iz Prethodnih uslova i mišljenja na koncept izmene dela Plana detaljne regulacije za deo prostora „Banje Palić“ na Paliću (zapadni deo) pod brojem **3.30.4-1889/2-12** od 20.06.2012. godine koje je dostavila „**ELEKTROVOJVODINA**“ doo Novi Sad „**ELEKTRODISTRIBUCIJA SUBOTICA**“, Subotica, **Segedinski put 22-24.**, za napajanje električnom energijom korisnika planiranih Planom detaljne regulacije potrebna je izgradnja elektroenergetskih objekata i to:

- izgradnja distributivnih trafostanica, napona 20/04 kVA i odgovarajuće snage,
- izgradnja 20 kV priključnih vodovi za nove trafostanice (po principu ulaz-izlaz) koji bi se gradili od novih trafostanica do najbližih postojećih 20 kV izvoda u cilju povezivanja novih TS na sredjenaponsku mrežu, a po potrebi izgradnja i novih 20 kV izvoda iz energetske oslonaca - TS 110/20 kV,
- izgradnja potrebnog broja 0,4 kV kablovskih izvoda iz distributivnih trafostanica.

Shodno tome, budući kupci bi se električnom energijom napajali iz TS 110/20 kV „Palić“, dok bi rezervno napajanje bilo iz TS 110/20 kV „Subotica-2“.

Što se tiče potreba pojedinih blokova predviđenim ovim Planom za električnom energijom, ona pre svega zavisi od površine i od namene prostora. Normativi kod izgradnje distributivnih trafostanica su sledeći:

- za zonu porodičnog stanovanja srednjih gustina maksimalne spratnosti P+1+Pk potrebno je obezbediti prostor za jednu MBTS sa transformatorom snage 1x400 kVA za 1 ha površine

Nove trafostanice predviđene su kao slobodnostojeće, tipa MBTS i izgradnja istih se planira prema novonastalim potrebama za obezbeđenjem el. energije u pojedinim delovima kompleksa.

Lokacije trafostanica u blokovima biće određene Urbanističkim projektom, Lokacijskom dozvolom ili Informacijom o lokaciji.

U cilju obezbeđenja napajanja planiranih objekata kvalitetnom električnom energijom izgradiće se iz novoplaniranih trafo stanica potreban broj niskonaponskih kablovskih izvoda do kablovskih priključnih ormana koji će se postaviti na fasadu ili u regulacionu liniju budućih objekata (kao slobodnostojeći).

Novoplaniranu elektroenergetsku mrežu na oba naponska nivoa kao i postojeću ako je izvedena nadzemno izvesti podzemno, izuzev na područjima blokova B2 i B3.b pod visokim zelenilom. U Sušačkoj ulici podzemne instalacije mogu da se postavljaju na istočnoj strani regulacije i to samo do k.p. 874/1 K.O. Palić, a u svemu prema uslovima zaštite prirode koji su pribavljeni prilikom izrade ovog Plana.

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

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

Kod izbora lokacije TS voditi računa o sledećem:

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

Javna rasveta je izvedena u delu prostora obuhvaćenog Planom i zadržava se u ulicama koje nisu predviđene za korekciju regulacije, dok se u korigovanim i novoplaniranim ulicama javna rasveta planira postavljanjem novih kandelabera istog ili sličnog tipa kao postojeći. Napajanje kandelaber svetiljki rešiti putem niskonaponskog podzemnog kabla, a svetiljki na stubovima nadzemno. Za rasvetna tela koristiti odgovarajuće svetiljke kako bi se dobio potreban nivo osvetljenosti saobraćajnica, vodeći računa uslovima zaštite prirode, kao i uslovima u pogledu energetske efikasnosti.

Gasovodna mreža

Na predmetnom prostoru obuhvaćenom Planom, postoji delimično izgrađena distributivna gasna mreža (DGM) od polietilena PE 80 različitih dimenzija radnog pritiska 2,5 bar sa dovoljnim kapacitetom prirodnog gasa za snabdevanje svih potencijalnih potrošača prirodnog gasa na predmetnom prostoru. Toplifikacija objekata na predmetnom kompleksu planirana je priključenjem na postojeću ili novu gasovodnu mrežu koja će se izgraditi u planiranim ulicama u onim delovima gde bude postojao interes za priključenje objekata, i povezati sa postojećom gasovodnom mrežom.

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

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

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

Za potrebe izrade koncepta Plana detaljne regulacije pribavljeni su Prethodni uslovi i mišljenje na koncept iznene dela Plana detaljne regulacije za deo prostora – Banja Palić na Paliću (zapadni deo) od strane **JKP "SUBOTICAGAS" Subotica, Jovana Mikića 58**, izdati pod brojem **210-1/2012**. od dana 21.05.2012. godine.

Na osnovu Prethodnih uslova i mišljenja na Izmene dela Plana detaljne regulacije za deo prostora "Banje Palić" na Paliću (Zapadni deo) pribavljenih od strane **JKP „SUBOTIČKA TOPLANA“ Subotica, Segedinski put 22**, pod brojem **286-1/12** od dana 24.05.2012., zaključeno je da na predmetnom prostoru ne postoji niti je u planu izgradnja vrelovodne mreže.

Telekomunikaciona mreža

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

- kablovske TK kanalizacije
- mreže optičkih TK kablova,
- kablova mesne TK mreže (podzemni)
- ostali TK objekti (izvodi, ulični kabineti, kontejneri)

Prostor je pokriven i kablovskim distributivnim sistemom (KDS) za prijem radio i TV signala, čije se trase kablova uglavnom poklapaju sa trasama postojećim TK vodova.

Postojeća TK kablovska kanalizacija će se prema novonastalim zahtevima za priključenje objekata na javnu telekomunikacionu mrežu po potrebi rekonstruisati i proširiti. TK vodovi će se polagati od najbliže postojeće slobodne koncentracije-rezerve u kablovima telekomunikacione mreže Subotice do svih novoplaniranih objekata na predmetnom prostoru delom u postojećoj a delom i u novoizgrađenoj kablovskoj kanalizaciji. Priključak svih objekata na TK mrežu planirati podzemnim putem. Takođe, ukoliko se ukaže potreba, na predmetnom prostoru predvideti odgovarajući broj tf. govornica samostojećeg tipa ili postavljenih na zid.

Planiranu TK mrežu (kao i postojeću ako je izvedena nadzemno) u potpunosti kablirati. Kablove odnosno cevi polagati u zelenom pojasu između saobraćajnica i pešačkih staza. Gde to potrebe nalažu, TK infrastrukturu polagati obostrano duž ulica, a u suprotnom samo sa jedne strane ulice. Za povezivanje infrastrukturnih koridora sa jedne i druge strane ulice postaviti odgovarajući broj zaštitnih cevi kao poprečnu vezu-povez dva infrastrukturna koridora.

Tip kablova koji će se polagati do krajnjeg korisnika će biti naknadno definisan, a planirano je da se korisnicima omoguće širokopojasni servisi bazirani na IP tehnologiji, pa će s obzirom na to postojati i potreba za proširenje postojeće TK mreže u narednom periodu.

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

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

Shodno tome, potrebno je predvideti i prostor za potrebe izgradnje budućih baznih stanica mobilne telefonije, kao i za izgradnju privodnih optičkih kablova do istih. Kao privremeno rešenje za povezivanje postojećih i novih baznih stanica mobilne telefonije na TK mrežu, potrebno je predvideti RR koridore koji zahtevaju optičku vidljivost među baznim stanicama koje su na taj način povezane, dok bi povezivanje optičkim kablovima predstavljalo trajno i konačno rešenje. Sve ove uslove potrebno je obezbediti za sve operatere mobilne telefonije u Srbiji.

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

Za potrebe izrade Koncepta Plana generalne regulacije pribavljeni su 22.06.2012. godine od **Telekoma Srbije, Direkcija za tehniku, Izvršne jedinice Subotica**, Prethodni uslovi i mišljenje na koncepta izmene dela Plana detaljne regulacije za deo prostora „Banje Palić“ (zapadni deo) na Paliću pod brojem **5383-144827/2 JB**.

Za kvalitetan prijem i distribuciju radio i TV signala izgraditi kablovski distributivni sistem (KDS). Za trase KDS koristiti planirane trase TK vodova.

3.7.2. Vodovodna i kanalizaciona mreža

Javna vodovodna mreža na predmetnoj teritoriji ima dvojaku funkciju i to za sanitarne potrebe i protivpožarnu zaštitu. Predmetnom teritorijom je predviđena izgradnja javne vodovodne mreže u regulacionoj širini ulica.

Duž mreže se planiraju propisni protivpožarni hidranti.

U cilju obezbeđenja svih potrebnih uslova za adekvatno odvođenje upotrebljenih voda sa obuhvaćenog prostora prvenstveno je potrebno okončati izgradnju sanitarno-fekalne kanalizacione mreže.

Na predviđenu javnu kanalizacionu mrežu izvršiti priključenje fekalnih otpadnih voda od potrošača sa predmetnog kompleksa, putem koje će se sve fekalne otpadne vode evakuisati do prečistača.

Odvođenje atmosferskih voda na obuhvaćenom prostoru do obezbeđenja neophodnih uslova za odvod ovih voda putem kanalizacije atmosferskih voda rešava se razlivanjem i upijanjem u okolni teren gde to uslovi dozvoljavaju, dok se postojeći atmosferski kanala (Tapša, odušni, kanali pored saobraćajnica) zadržavaju i njihovo slivno područje se proširuje.

U skladu sa uslovima zaštite prirode nije dozvoljeno postavljanje novih podzemnih instalacija na područjima blokova B2 i B3.b pod visokim zelenilom. U ulici Sušačkoj podzemne instalacije se mogu postaviti na istočnoj strani regulacije, od Riječke ulice do k.p. 874/1 K.O. Palić.

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

Pre početka izgradnje planiranih objekata i uređenja parcele, odnosno građevinskog kompleksa, neophodno je obezbediti kompletnu komunalnu opremljenost po pitanju: snabdevanja električnom energijom, snabdevanje objekata vodom iz javne vodovodne mreže, priključenje objekta na javnu kanalizacionu mrežu, snabdevanje planiranih objekata gasom i obezbeđenje priključenja na distributivnu telekomunikacionu mrežu.

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

Regulacione širine planiranih ulica i ulica koje se koriguju, su definisane postojećim PDR-om i nisu menjane, a utvrđene su u skladu sa funkcionalnim rangom saobraćajnica i potrebama smeštaja planirane saobraćajne i komunalne infrastrukturne mreže u koridoru ulice.

Regulaciona linija ulica utvrđuje liniju razgraničenja površina javne namene od površina za ostale namene i predstavlja granicu građevinskih parcela namenjenih za javnu površinu - ulice koja je obeležena i definisana prelomnim tačkama na graf. prilogu br. 5.5. Izmene Plana.

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

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

Saobraćajnim rešenjem definisanim u PDR-u za deo prostora „Banje Palić“ na Paliću je utvrđena regulacija ulica, a planom nivelacije utvrđena je visinska regulacija planiranih saobraćajnica u odnosu na postojeću nivelaciju terena i nivelete izgrađenih saobraćajnica.

U odnosu na utvrđenu niveletu saobraćajnica (koja je definisana u rešenjima PDR-e za deo prostora „Banje Palić“ na Paliću) potrebno je isplanirati teren pre početka građenja i utvrditi visinsku kotu prizemlja objekata.

3.10. USLOVI ZAŠTITE PROSTORA

3.10.1. Opšti i posebni uslovi i mere zaštite kulturnog nasleđa

Prostor obuvačen granicom plana se nalazi unutar granice zaštićene Prostorne, kulturno-istorijske celine Palića, koja je stavljena pod zaštitu kao nepokretno kulturno dobro ("Službeni list opštine Subotica" broj 1/94), a unutar ovog prostora nema objekata koji poseduju spomenične vrednosti – evidentiranih kulturnih dobara. Na prostoru unutar granica Izmene dela PDR-e za deo prostora "Banje Palić" na Paliću (zapadni deo) nema evidentiranih objekata sa spomničkim svojstvima, kao ni objekata koji su okarakterisani kao objekti od vrednosti. U sklopu tekstualnog dela PDR-a za deo prostora "Banje Palić" na Paliću su utvrđeni uslovi zaštite kulturno-istorijskih i graditeljskih vrednosti.

U cilju zaštite, očuvanja i unapređenja stvorenih prirodnih, kulturno-istorijskih i graditeljskih vrednosti prostora, za urbane strukture **JEZGRA PALIĆA** utvrđuju se:

- **Pravila i uslovi zaštite urbanih struktura**

1. Očuvanje istorijske urbane matrice, ulica, parkova, urbanih blokova sa nasleđenim regulacionim širinama ulica i građevinskim linijama, očuvanje ambijenta, sa mogućnošću utvrđivanja nove regulacije unutar postojećih blokova većih dimenzija gde je to opravdano sa aspekta racionalnijeg i aktivnijeg korišćenja prostornih potencijala.
2. Očuvanje postojeće parcelacije sa mogućnošću ukрупnjavanja ili deobe parcela. U cilju očuvanja parkovskog karaktera ambijenta, minimalna veličina parcele treba da je 40x40 m.
3. Očuvanje zaštićenog fonda zelenila, aleja i staza u okviru parka Narodnih heroja postojećem obliku, odnosno restaurirati u skladu sa izvornim izgledom sa početka 20-tog veka, u skladu sa smernicama za zaštitu prirode koje odredi nadležna institucija.
4. Očuvanje fonda zelenila i parternih rešenja sa stazama u dvorištima letnjikovaca i vila, koje ujedno čine i sastavni deo arhitekture i ambijenta.
5. Parterno rešenje i urbani mobilijar (klupe, česme, skulpture, vodoskoci i dr.) treba da nosi stilsku obeležja ambijenta. Urbana oprema prostora – istorijskog jezgra Palića južno od Horgoškog puta treba da je i van prostora parka usaglašena sa stilskom, a u skladu sa urbanim okruženjem.
6. Parking površine rešavati unutar blokova, parkinzi treba da su popločani i funkcionalno ozelenjeni.
7. Rekonstruisanje obaloutvrde, stilski i estetski usaglašeno sa ambijentom
8. Postojeće objekte sa spomeničnim svojstvima treba restaurirati, odnosno revitalizovati prema uslovima nadležne ustanove zaštite.
9. Očuvanje vertikalne regulacije - niske spratnosti u skladu sa nasleđem, vizura mirnih silueta kao jedne od repernih vrednosti zaštićenog prostora, treba se ispoštovati pri rekonstrukciji, odnosno građenju u okviru njegovih određenih delova.
10. Građenje novoplaniranih objekata na prostoru parka i obale, kao i u blokovima u okruženju, temeljiti na principima očuvanja urbanističkih i arhitektonskih vrednosti prostora, uz zadržavanje nasleđenog tipa građenja – slobodnostojeći objekti, gabaritima, oblikovnom formom i namenom usaglašeni sa postojećima u okruženju. Na prostoru Velikog parka građenje novih objekata je ograničeno i planirano samo na lokaciji rasadnika i tenis terena uz željezničku prugu uz dogradnju postojećih objekata (izuzev Vodotornja, Velike terase, Muzičkog paviljona Ženskog štranda i dr.), a koje su neophodne u cilju obezbeđenja uslova funkcionisanja postojećih objekata u skladu sa savremenim standardima. Sve dogradnje moraju biti izvedene laganom konstrukcijom (staklo-drvo, staklo-metal).

11. Prostor unutar granica jezgra Palića urediti i izgraditi u skladu sa namenom utvrđenom Planom; turističko-banjskim sadržajima širokog spektra u cilju obogaćenja funkcionalnih sadržaja banje Palić. Novi banjski kompleks koji je planiran da se razvija na istočnoj obali, na prostoru između dva jezera Paličkog i Omladinskog i na prostoru Muškog štranda, sa građenjem novih objekata koji po horizontalnim i vertikalnim gabaritima i arhitekturi treba da su usaglašeni sa karakterom ambijenta treba da je obogaćen i objektima specijalne namene, u skladu sa tradicijom (molo, tobogani i sl.), a u skladu sa savremenim banjskim zahtevima. U izgradnji novih objekata u sklopu banjskih sadržaja u pogledu horizontalnih i vertikalnih gabarita i arhitekture objekata potrebno je ispoštovati osnovne vrednosti ambijenta, a pri oblikovanju posebnu pažnju posvetiti vizurama.
12. Prosečna spratnost novih objekata se u skladu sa graditeljskim nasleđem, kreće od P do P+1, maksimalna spratnost je P+2+Pk, a izuzetno i više, prema uslovima nadležne ustanove zaštite.
13. Namena prostora južno od Horgoškog puta je turističko – banjskog, ugostiteljskog, zabavnog, kulturnog i sportskog karaktera.
14. Duž pristupnih pravaca istorijskom jezgru Palića (Horgoški put, Kanjiški put) pri rekonstrukciji postojećih i izgradnji novoplaniranih objekata poseban akcent treba dati oblikovanju i nameni, primereno značaju prostora.

- **Pravila i uslovi zaštite fizičkih struktura istorijskog jezgra Palića**

U skladu sa utvrđenom valorizacijom objekata unutar zone urbanističke zaštite istorijskog jezgra Palića, elaboratom spomeničke zaštite, pored NKD, utvrđeno je još 4 kategorije objekata: objekti od posebne vrednosti, objekti od vrednosti, objekti neprimereni ambijentu i novoplanirani objekti, za koje su Mere zaštite sa dozvoljenim intervencijama na objektu u odnosu na utvrđenu kategoriju - stepen zaštite, sadržane u sklopu elaborata “Mere zaštite nepokretnih kulturnih dobara za prostor GP Subotica - Palić”, koji je dat u dokumentaciji Plana i čini sastavni deo Generalnog plana i obavezu u sprovođenju.

- **Pravila i uslovi urbanističke zaštite fizičkih struktura sa uslovima građenja utvrđuju se za novoplanirane objekte u sklopu istorijskog jezgra Palića u skladu sa Merama zaštite definisanim elaboratom spomeničke zaštite:**

1. Građenje novih objekata na prostoru parka se dozvoljava u manjem obimu, u cilju očuvanja stvorenih vrednosti prostora. Nove objekte u okviru istočnog priobalnog dela jezgra Palića predvideti kao slobodnostojeće objekte, razuđenih gabarita sa orijentacijom prema jezeru, kao i izgrađenih na vodi jezera, oblikovanih kao sklop manjih kubusa, prolaza, tremova, tako da uspostavljaju pravilan odnos otvorenog i zatvorenog prostora, a po ugledu na nasleđenu arhitekturu Palića.
2. U delovima prostora - blokovima sa objektima stambeno-turističkog karaktera u okviru formirane parcele izgraditi jedan objekat u okviru kojeg treba koncentrisati stambene i pomoćne prostorije (garažu i dr.).
3. Lokacija novog objekta na parceli je po pravilu, shodno nasleđu, centralna, kako bi se formirao prostor predbašte i zadnjeg dela dvorišta. Građevinska linija objekta treba da je uvučena u odnosu na regulacionu liniju.
4. Gabariti novih objekata u stambeno-turističkom delu treba da su primereni nasleđu i veličini parcela, razuđeni po osnovi kao i po vertikali, i sa karakterom starih vila. Visine uskladiti sa okolnim vilama, P, P+Pk i P+1.
5. Pripadajuća dvorišta objekata u zonama sa stambenim objektima, letnjikovcima i vilama urediti sa većim predbaštama oblikovanim u vidu parkova, vrtova, a kod većih parcela namenjenih izgradnji objekata i površina u funkciji sporta i rekreacije na delu slobodnih površina u dubini parcele graditi sportske terene- igrališta, bazene i sl. u adekvatno hortikulturno i parterno uređenom prostoru.

6. Ograde parcela izvesti perforirano po ugledu na postojeće (mrežasto, metalne i sl.), sa zidanom soklom i stubovima, i u pogledu oblikovanja usaglasiti sa ogradom u neposrednom okruženju. Postojeće ograde obnoviti, obzirom da imaju važnost kao i objekti sa kojima čine oblikovno jedinstvo. Odstupanja u lokaciji objekata na parceli se mogu pojaviti kod javnih objekata, koji su ujedno i većih dimenzija i kod njih nije neophodno rešavati ogradu.
7. Objekte koncipirati po ugledu na nasleđenu arhitekturu Palića. Formirati objekte razuđenih gabarita u horizontalnom i u vertikalnom gabaritu. Objekti treba da su otvoreni prema spoljašnjem prostoru sa velikim terasama, tremovima, erkerima i sl. Elementi oblikovanja treba da doprinesu da se zadrži specifičan karakter arhitekture Palića uz primenu tremova, terasa, erкера, lođa, tornjeva, krovnih prozora, obrade fasade i kolorita primerenog nasleđu.
8. Primenjeni materijali treba da su u skladu sa graditeljskim nasleđem – prirodni: opeka, malterska obrada, drvo, crep, šindra, keramika, kao i savremeni materijali koji se uklapaju sa navedenima.
9. Javni objekti i objekti sa većim gabaritima treba da čine sklop usitnjenih elemenata povezanih prolazima, terasama, razuđenih gabarita po visini i horizontali.
10. Visinski gabarit novih objekata uslovljen je graditeljskim nasleđem Palića. Prosečna spratnost novih objekata je od P do P+1, maksimalna spratnost je P+2, a izuzetno i više (ako je u susedstvu sa objektom veće spratnosti).
11. Minimalne visine etaža treba da iznose 3,0 m, u prizemlju moguće i više.
12. Oblikovanje novoplaniranih objekata, kao i celokupno arhitektonsko delo (konstrukcija, funkcija) treba da nosi pečat svog vremena. Sa objektima koji imaju spomenična svojstva u okruženju treba da čine skladnu celinu.
13. Namena objekata treba da je u skladu sa namenom pojedinih prostornih celina, komplementarna sa osnovnom namenom prostora – “Banja” sa pratećim sadržajima lečilišnog, sportsko rekreativnog, zabavnog, kulturnog, ugostiteljskog karaktera i dr.
14. S obzirom na kvalitet i značaj ovog prostora, za idejna rešenja novih objekata u priobalnom i parkovskom području predlaže se raspisivanje konkursa.

Uslovi urbanističke zaštite temelje se na uslovima spomeničke zaštite utvrđenim u elaboratu “Mere zaštite nepokretnih kulturnih dobara za prostor Generalnog plana Subotica – Palić” i preuzetim GP-om u delu i obimu koji su predmet urbanističke zaštite.

Za sve intervencije unutar zona urbanističke zaštite istorijskih jezgri Subotice i Palića, i zaštićenih okolina, intervencije na postojećim objektima sa spomeničkim svojstvima i za građenje novih objekata neophodno je prethodno pribavljanje Uslova za preduzimanje mera tehničke zaštite od strane nadležne ustanove zaštite.

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

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

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

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

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

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

Za potrebe izrade Plana pribavljeni su Uslovi za zaštitu životne sredine (Rešenje br:03-839/5 od 19.09.2012.god.) izdati od nadležnog Pokrajinskog zavoda za zaštitu prirode iz Novog Sada, a paralelno sa Planom je izrađena Strateška procena uticaja na životnu sredinu koja predstavlja sastavni deo Plana. Pomenutim Rešenjem su utvrđeni sledeći uslovi zaštite prirode:

1.) *Radi očuvanja ostataka značajnih staništa, kao i populacija retkih i ugroženih životinjskih vrsta na području Bloka 2:*

1.1. *Nije dozvoljena izgradnja novih objekata ni povećanje gabarita postojećih. Objekti mogu da služe za stanovanje ili za odmor (boravak) porodica, odnosno malih grupa.*

1.2. *Neophodno je izvršiti kompenzaciju šumskih staništa, koja su postala fragmentisana obnavljanjem objekata na parcelama predviđenim za eksproprijaciju važećim planom detaljne regulacije.*

1.3. *Kompenzaciju izvršiti postepenom revitalizacijom visokog zelenila bloka B3.b pod posebnim uslovima ovog Zavoda. Ovaj prostor treba da ima namenu park-šume u kome je dozvoljen istraživački rad i prostorno i vremenski ograničene posete organizovanih grupa.*

1.4. *Izvršiti promenu namene njiva 5. klase (kp. 875, 877/1, 877/2) koje su spontano obrasle šumskom vegetacijom u zaštitno zelenilo da bi se (zajedno sa livadom kp. 878/1 i pašnjakom 879/1) obezbedilo unapređenje stanja staništa strogo zaštićenih vrsta.*

1.5. *Kompleks navedenih parcela, zajedno sa park-šumom bloka B3.b, treba da služi očuvanju populacija strogo zaštićenih vrsta. Na ovom prostoru su dozvoljeni istraživački rad, kao i prostorno i vremenski ograničene posete organizovanih grupa.*

1.6. *Planski dokumenti treba da obavezuju i vlasnike privatnih parcela unutar bloka da preko uslova uređenja parcele i zelenih površina smanje negativne uticaje na staništa strogo zaštićenih vrsta.*

2.) *Tokom uređenja površina na prostorima koje se graniče sa kompleksom staništa strogo zaštićenih vrsta u blokovima B2 i B3.1 i/ili sa ekološkim koridorom kanala Tapša smanjiti uznemiravanje živog sveta:*

2.1. *Prilikom planiranja osvetljenja objekta i dvorišta, primeniti odgovarajuća tehnička rešenja (tip, usmerenost i visina svetlosnih tela, podizanje zaštitnog zastora između staništa i objekata i sl.) kojima se sprečava osvetljenje stanišnog kompleksa i kanala, kao i vazdušnog prostora iznad visine donjeg dela krošnje drveća.*

2.2. *Uređenjem prostora smanjiti buku i vizuelni uticaj na stanišni kompleks i ekološki koridor.*

2.3. *Sprečavati kretanje domaćih životinja (po potrebi podizati odgovarajuću ogradu).*

2.4. *Uređenjem okoline objekta sprečavati pojavu prenamnožavanja glodara i drugih štetočina.*

3.) *Radi uređenja i unapređenja stanja ekološkog koridora kanala Tapša:*

3.1. *Uređenjem imovinskih odnosa trase kanala Tapša, odnosno usaglašavanjem obaveza korisnika državnog zemljišta unutar trase, obezbediti uslove za kontrolisanje i unapređenje stanja kanala i vodnog zemljišta uz obalu od strane Upravljača (prohodnost za strogo zaštićene vrste, mogućnost kretanja čuvarske službe i sprovođenje mera aktivne zaštite).*

3.2. *Na južnom delu trase kanala formirati plitak kanal sa isključivo ekološkom funkcijom, koji povezuje postojeću deonicu kanala sa jezerom:*

- *Minimalna širina kanala je 3 metara, sa blagim nagibom (do 30°) i travnom vegetacijom na kosinama. Van granice bloka B2 severoistočna kosina može biti strmija (do 45°) i delimično popločana (primeniti tehničko rešenje, koje omogućuje naseljavanje biljaka).*

- *Dubinu kanala podesiti u odnosu na vodostaj jezera Palić: kod maksimalnog vodostaja u kanalu treba da se nalazi plitka voda, a kod minimalnog vodostaja treba da bude suv, radi redovnog čišćenja i sprečavanja obrastanja vegetacijom.*

- *Kod ukrštanja saobraćajnica i kanala obezbediti prolaze za sitne životinje ispod mostova sa obe strane kanala. Širina prolaza, merena iznad nivoa vode, ne može biti manja od 1 metra, a visina prolaza manja od 0,8 metara.*

- *Mostovi saobraćajnica kod kanala planirati na taj način, da se sprečava osvetljenje ekološkog koridora farovima vozila.*

3.3. *Obale kanala održavati kao uređenu travnu površinu koja se održava košenjem, a uz međe vodnog zemljišta formirati prirodoliki niz grupacija žbunja.*

3.4. *Povezanost kanala sa jezerom rešiti u skladu sa izdatim uslovima za obnavljanje obaloutvrde (dopis br. 03 -1167/4 od 22.02.2009. godine).*

3.5. *Obezbediti prohodnost kanala prema Zoo-vrtu u skladu sa bezbednosnim potrebama Zoo vrta (modeliranjem obale i postavljanjem odgovarajućeg tipa rešetke/ograde, koji dozvoljava kretanje sitnih vodenih i kopnenih životinja -do veličine ježa- celom širinom koridora).*

4.) *Uređenje zelenila na prostoru obuhvata Plana treba da se odvija planski, u saradnji sa stručnom službom Upravljača, pod sledećim uslovima:*

4.1. *Poštovanje datih uslova ozelenjavanja treba da bude obaveza i za privatna lica i neophodno ih je ugraditi u sve planske dokumente. Plan ozelenjavanja treba da sadrži grafički prikaz, spisak vrsta i spisak neophodnih poduhvata kojima se privremeno smanjuje površina zelenila (npr. sanacija ili seča bolesnih stabala) odobrenih od strane stručnog lica Upravljača.*

4.2. *Unutar regulacionih linija građevinskih parcela, zelene površine treba da zauzimaju minimalno 30% u prizemnom spratu i minimalno 40% u spratu drveća (pokrovnost krošnji).*

4.3. *Za ozelenjavanje koristiti pretežno lišćare. U spratu drveća učešće listopadnih vrsta treba da bude minimalno 80%.*

4.4. *U sastavu javnog zelenila dati prednost autohtonim vrstama koje su najviše prilagođene lokalnim pedološkim i klimatskim uslovima. U slučaju potrebe odstranjivanja autohtonih vrsta, neophodno je primeniti princip kompenzacije u planu ozelenjavanja.*

4.5. *Invazivne vrste (navedene u Obrazloženju) ne mogu da se koriste za ozelenjavanje. Prilikom uređenja i održavanja zelenih površina, treba odstraniti eventualno prisutne samonikle jedinke. Stare jedinke invazivnih vrsta koje poseduju dekorativnu vrednost i nalaze se na uređenim zelenim površinama ili drvoredima, treba postepeno zameniti vrstama koje se ne ponašaju agresivno unutar Panonskog biogeografskog regiona.*

5.) *Postavljanje nadzemnih i podzemnih instalacija treba da se uskladi sa ciljevima očuvanja korenovog sistema starih stabala i rubnih delova šumaraka:*

5.1. *Postavljanje nadzemnih instalacija nije dozvoljeno u Sušačkoj ulici, na južnom delu Australijske ulice (južno od trase kanala Tapša) i u neposrednoj blizini (do 50 m) ekol. koridora.*

5.2. *Postavljanje novih podzemnih instalacija nije dozvoljeno na područjima blokova B2 i B3.b pod visokim zelenilom. Podzemne instalacije mogu da se postavljaju samo na istočnoj strani Sušačke ulice do kp 874/1.*

6.) *Radi smanjenja negativnih uticaja planiranog javnog parkirališta na ekoklimu i na strogo zaštićene vrste:*

6.1. *Učešće zelenila na parking prostoru mora da sadrži minimum dva sprata. Pokrovnost zelenila u zeljastom spratu ili u spratu žbunja treba da bude minimalno 15% (optimalno 20%), a u spratu drveća minimalno 70%.*

6.2. *Uz severni i severoistočni rub parkinga saditi pojas šiblja 2 metra minimalne širine i visine preko 2 metara.*

6.3. *Prilikom planiranja veličine zelenih ostrva, obratiti pažnju na blizinu podzemne vode (kote jezera) i tanak sloj plodnog zemljišta, što utiče na pravac rasta korenovog sistema i na izbor vrsta za ozelenjavanje.*

6.4. Rasporedom drveća približno u pravcu istok-zapad postići što veći stepen zasenčenosti (prilagoditi priloženi plan parking prostora). Za ozelenjavanje primeniti visoke lišćare koji su najbolje prilagođeni lokalnim ekološkim uslovima.

6.5. Primeniti odgovarajući procenat poroznih elemenata, posebno u neposrednoj okolini zelenila, koji omogućuju provetravanje zemljišta i upijanje padavina.

6.6. U slučaju da prilikom radova dolazi do odstranjenja dela humusnog sloja, iskopanu zemlju obavezno iskoristiti za revitalizaciju prostora Velikog parka, u skladu sa principom kompenzacije staništa i po potrebama održavanja i unapređenja parka.

7.) Raspored postojećih i planiranih saobraćajnica, kao i intenzitet saobraćaja prilagoditi potrebama očuvanja prirodnih vrednosti prostora:

7.1. Saobraćajnicu između južnog dela Australijske ulice (od kanala Tapša) do parkinga planirati na taj način, da se

- obezbeđuje prostor za formiranje zelenog zastora (visoki šibljak) minimalne širine 2 metara prema bloku B2;

- pešačku i/ili biciklističku stazu, kao i ulično osvetljenje planirati uz južni i istočni rub saobraćajnice.

7.2. Sušačka ulica, bivši atarski put koji se pruža po sredini staništa strogo zaštićenih vrsta, može da služi samo kao prilaz objektima u ulici, i to sa pravca Riječke ulice (postaviti fizičku prepreku za motorna vozila kod južne granice bloka B2). Nije dozvoljeno proširenje prikazano na grafičkom prilogu, ni asfaltiranje ulice. Zabraniti motorni i biciklistički saobraćaj južno od parcele kp 874/1. Dozvoljeno je formiranje popločane pešačke staze maksimalne širine 1,5 metara duž cele dužine ulice.

7.3. Nije dozvoljeno formiranje parking prostora uz saobraćajnice koje se graniče sa blokom B2, niti koristiti njihove javne zelene površine za parkiranje.

7.4. Na trgu kod ukrštanja saobraćajnica južno od bloka B2 formirati zelenu površinu.

8.) Prilagoditi osvetljenje obale, staze, saobraćajnica i parking prostora povećanom osjetljivošću područja:

8.1. svetlosni snopovi treba da budu usmereni prema zemlji, odnosno prema osvetljenim površinama, neophodno je primeniti svetlosna tela koja sprečavaju širenje svetlosti prema nebu i gornjim delovima krošnje;

8.2. za osvetljenje saobraćajnica i javnih površina koristiti nisko postavljena svetlosna tela i minimalni intenzitet osvetljenja.

8.3. Radi zaštite strogo zaštićenih vrsta, nije dozvoljeno osvetljenje Sušačke ulice.

9.) Za uređenje blokova B1.4. i B3.a tražiti Uslove ovog Zavoda.

10.) U saglasnosti sa funkcijom banjškog prostora, sa ciljem stvaranja povoljne ekoklime i radi poboljšavanja kvaliteta životne sredine:

10.1. Površinu popločanih/betoniranih površina svesti na minimum.

10.2. Zbog ekstremnih klimatskih uslova, u cilju stvaranja povoljne ekoklime, osim prilaznih puteva, svi parking prostori treba da budu porokiveni poroznim elementima koji omogućuju provetravanje zemljišta i upijanje padavina.

10.3. Veštačke površine treba da budu zasenčene krošnjama lišćara visokog zelenila u što većoj meri.

10.4. Obezbediti prostor za podizanje drvoreda u novim ulicama.

11.) Opšti uslovi izgradnje objekata i infrastrukture su sledeći:

11.1. Na prostoru zaštićenog područja ili u zaštitnoj zoni zabranjuje se otvaranje pozajmišta i deponovanje otpadnog materijala.

11.2. Zabranjena je izgradnja novih objekata na delovima prostora koji nisu priključeni na kanalizacioni sistem.

Pridržavanjem utvrđenih uslova iz Plana u pogledu vrste i namene novoplaniranih objekata, njihovog utvrđenog položaja u odnosu na regulacione linije ulice, definisanih indeksa zauzetosti prostora - parcela i utvrđenih maksimalnih spratnosti i visina objekata, uz poštovanje ograničenja u pogledu vrsta poslovnih delatnosti koje su dozvoljene za obavljanje u granicama prostora Plana i propisanih mera zaštite životne sredine, obezbeđuju se uslovi kvalitetnog humanog življenja u urbanoj gradskoj sredini. Na prostoru Plana obezbediće se uslovi zaštite životne sredine u okviru svake namene radi optimalnog funkcionisanja celokupnog prostora, sprečavanjem svih oblika ugrožavanja životne sredine i obezbeđivanjem nivoa kvaliteta sredine, prema odgovarajućim standardima i kriterijumima, propisanim zakonima i podzakonskim aktima.

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

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

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

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

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

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

Sanitarne i čiste tehnološke vode priključiće se na javnu kanalizacionu mrežu bez posebnog predtretmana, a ostale samo nakon odgovarajućeg predtretmana.

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

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

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

- **Zakona o zaštiti od požara** („Službeni list RS” br. 37/88) i („Službeni glasnik RS” 111/2009).

- **Zakona o odbrani** („Službeni glasnik RS” br. 116/07, 88/09-dr. zakon i 104/2009-dr. zakon,) i drugih važećih propisa i normativa vezanih za ove oblasti.

- **Zakon o vanrednim situacijama** („Službeni glasnik RS” br. 111/2009)

- **Pravilnika o tehničkim normativima za spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara** („Službeni list SFRJ” br. 39/91)

- **Pravilnika za elektroinstalacije niskog napona** („Službeni list SRJ” br. 28/95)

- **Pravilnika o zaštiti objekata od atmosferskih pražnjenja** („Službeni list SRJ” br. 11/96)

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

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

Planirana saobraćajnica sa južne strane kompleksa štitiće prostor u smislu prenošenja požara sa jedne na drugu prostornu celinu.

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

Područje Subotice spada u zonu ugroženu zemljotresima jačine VII MCS.

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

Objekte projektovati i graditi u skladu sa važećim Pravilnicima o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima.

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

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

3.10.4. Uslovi za evakuaciju otpada

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

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

Prilazni putevi do mesta gde se planira držanje posuda za čuvanje i sakupljanje otpada treba da budu i za saobraćaj specijalnih vozila za odvoz otpada, maksimalnog opterećenja do 10 t, širine do 2,5 m i dužine do 12 m. Za svaki kontejner potrebno je obezbediti 3 m² glatke nosive podloge u nivou prilaznog puta, sa odvođenjem atmosferskih i ocednih voda, na rastojanju ne većem od 2 m od prilaznog puta specijalnog vozila za odvoz smeća. Ovi prostori moraju ispunjavati sve higijenske uslove u pogledu redovnog čišćenja, održavanja, dezinfekcije i neometanog pristupa vozilima i radnicima komunalnog preduzeća zaduženog za odnošenje smeća.

Gabariti kamiona za pražnjenje kontejnera su: dužina oko 10 m, širina oko 2,55 m i visina oko 3,9 m, a dimenzije prostora koji zauzima jedan kontejner iznose 1x1,5 m.

Kontejneri se raspoređuju tako da najviše 20 soba ili apartmana koristi jedan kontejner. Minimalno rastojanje između dva kontejnerska mesta je 50 m.

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

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

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

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

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

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

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

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

- parcelacija i preparcelacija građevinskih parcela u cilju izdvajanja građevinskog zemljišta namenjenog za površine i objekte javne namene, kao i formiranja građevinskih parcela prema utvrđenoj nameni u skladu sa planom vršiće se u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji.
- izrada, izdavanje Lokacijske dozvole za potrebe izgradnje na postojećim parcelama koji ispunjavaju uslove za građevinsku parcelu prema odredbama Plana.
- izuzimanje planiranog građevinskog zemljišta za javnu namenu (ulice) iz poseda korisnika tog zemljišta i njegovo određivanje za građevinsko zemljište u javnoj nameni.
- izrada projektno-tehničke dokumentacije za objekte saobraćajne i komunalne infrastrukture u cilju uređenja i opremanja javnih površina - ulica prema utvrđenoj dinamici realizacije prostornog rešenja.
- izrada projektno-tehničke dokumentacije za objekte namena utvrđenih Planom koji se grade na građevinskom zemljištu za ostale namene.
- pribavljanje urbanističkih i drugih saglasnosti na projektnu dokumentaciju.
- pribavljanje građevinske dozvole i prijava radova.
- obavezna izrada Urbanističkog projekta (za potrebe urbanističko-arhitektonskog oblikovanja površine javne namene ili u cilju arhitektonsko-urbanističke razrade planiranih objekata ostalih namena) za sve podblokove u sklopu plana.

3.13. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE

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

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

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

Energetska efikasnost izgradnje objekata se postiže na jedan od sledećih načina:

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

Energetska efikasnost izgradnje objekata obuhvata sledeće mere:

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

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

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

3.14. ELEMENTI ZA PARCELACIJU NOVIH JAVNIH POVRŠINA

RAZGRANIČENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA sa geodetskim elementima za obeležavanje parcela (koordinatama prelomnih tačaka) namenjenog za javne površine izvršeno je utvrđivanjem granica koje određuju regulacione linije ulica i javnih površina je definisano na grafičkom prilogu br. 5.5. „Planirano saobraćajno rešenje - regulacioni i nivelacioni plan sa planom uređenja zelenih površina“.

Analitičko-geodetski podaci prelomnih tačaka za regulaciju novih saobraćajnica su definisani u PDR-u za deo prostora „Banje Palić“ na Paliću i kao takvi su preuzeti u ovoj Izmeni Plana.

U sklopu ove Izmene Plana su definisani analitičko-geodetski podaci prelomnih tačaka za novoformirane podbloke B3.a i B3.b, kao i razdvajanja površina javnih i ostalih namena u sklopu podbloka B3.b

| | | |
|-------------|--------------------|-----------------------------------|
| B3a-1 | poznata koordinata | B3a-4 i |
| B3a-2 | poznata koordinata | B3b-2 ... X=403599.42 Y=106613.63 |
| B3a-3 | poznata koordinata | B3a-5 ... X=403609.71 Y=106547.47 |
| | | B3b-1 ... X=403730.76 Y=106632.32 |

3.15. PRAVILA PARCELACIJE, PREPARCELACIJE I ISPRAVKE GRANICA PARCELA

❖ OPŠTA PRAVILA PARCELACIJE

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

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

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

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

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

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

U ovoj Izmeni dela Plana podblok B3.a se pripaja parceli ZOO vrta, podblok B3.b se deli na tri parcele prema definisanoj nameni, u bloku B2 izdvaja se kao jedinstvena parcela kanala Tapša, postojeće privatne parcele se zadržavaju, preostali prostor su četiri parcela javne namene, a podblok B1.4 će predstavljati jedinstvenu parcelu.

❖ *PLANIRANE POVRŠINE JAVNE NAMENE*

U sklopu granica Plana, kao javne površine su planirani javni parking, deo zoološkog vrta (podblok B3.a), centralni i južni deo podbloka B3.b i veći deo bloka B2 (izuzetak su parcele postojećih stambenih objekata), a elementi za njegovu parcelaciju su dati u tački 3.14.

IV PRAVILA GRAĐENJA

Pravila građenja utvrđena Izmenom dela Plana detaljne regulacije za deo prostora „Banje Palić“ na Paliću (zapadni deo) su bazirana na pravilima građenja data u donetom Planu detaljne regulacije za deo prostora „Banje Palić“ na Paliću, (elaborat U-275/2004), (Službeni list opštine Subotica br. 7/2007 i “Službeni list Grada Subotice” broj 24/10 i 46/11).

4.1. URBANISTIČKI POKAZATELJI I PRAVILA GRAĐENJA PO ZONAMA

Pravila građenja utvrđena su za pretežne namene, odnosno zone u obuhvatu plana, i odnose se na pojedinačne građevinske parcele u zonama koje nisu javne namene i to u meri dovoljnoj da budu osnov za izdavanje lokacijske dozvole na ukupnom zemljištu obuhvaćenim planom osim za građevinsko zemljište obuhvaćeno planom za koje je određena obaveza dalje planske razrade.

Prostor obuhvaćen planom, prema pretežnoj nameni, a u skladu sa svojim specifičnostima pripada **Zoni turističko sportsko-rekreativnog karaktera**.

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

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

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

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

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

4.1.1. ZONA TURISTIČKO SPORTSKO-REKREACIONOG KARAKTERA

Zona obuhvata sledeće građevinske blokove: podblok B1.4 i deo podbloka B3.b ukupne površine 1.24 ha ili 9.62 % površine obuhvaćene Izmenom PDR-a.

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

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

Minimalna veličina parcele za izgradnju poslovnih objekata u zonama poslovanja je 800 m², dok se maksimalna veličina parcele se ne uslovljava, stim da se za parcele veće od 4000 m² indeksi obračunavaju prema ovoj graničnoj površini parcele.

Minimalna širina uličnog fronta za slobodnostojeće objekte je 20m.

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

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

II) Vrsta i namena objekata

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

Osim napred naznačenih objekata i planiranih delatnosti u zoni se mogu graditi objekti namenjeni javnom korišćenju (iz oblasti obrazovanja, zdravstva, socijalne zaštite i sl.), a izuzetno i objekti stanovanja isključivo kao poslovno-stambeni objekti (odnos stanovanje: poslovanje je maksimalno 30:70%).

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, zajedničke garaže i sl.).

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

- slobodnostojeći (objekat ne dodiruje ni jednu liniju građevinske parcele)

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

- POSLOVNI objekat
- Objekti SPORTA I REKREACIJE
- POSLOVNO-STAMBENI objekat
- U okviru poslovnih kompleksa, dozvoljena je izgradnja poslovno-stambenog objekta, (jedan stan za potrebe vlasnika), s tim da stambeni prostor mora da bude izvođen istovremeno ili nakon izgradnje poslovnih sadržaja i njegova površina ne može da zauzima više od 30% izgrađene (razvijene) površine objekta.
- DRUGI objekti na parceli - u sklopu planiranih kompleksa kao samostalni drugi objekti mogu se graditi samo nadstrešnice za roštilj, nadstrešnice za bazen, natkrivene terase (senice), svlačionice uz sportske objekte i sl.. Svi ostali prateći i pomoćni sadržaji (garaže, ostave za baštenski alat i sl.) moraju biti objedinjeni u sklopu glavnog objekta.

III) Položaj objekata na parceli

Građevinske linije planiranih objekata su definisane u odnosu na postojeće i planirane regulacione linije ulica, a njihov položaj je definisan na grafičkom prilogu b.roj 5.5. koji je dat u sklopu ovog elaborata.

IV) Dozvoljeni indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti građevinske parcele

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

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

Maksimalni stepen iskorišćenosti parcela u podbloku B1.4 je **70%** (računajući sve objekte i plate sa saobraćajnicama i parkinzima), tako da je minimalan procenat učešća zelenila u sklopu ove zone **30%**. U delu podbloka B3.b, namenjenom turističko sportsko-rekreativnoj nameni max. stepen iskorišćenosti parcela je **65%**, a procenat učešća zelenila u sklopu ove zone je **min 35%**

V) Dozvoljena spratnost i visina objekata

Maksimalna dozvoljena spratnost objekata u podbloku B1.4 namenjenom zoni TURISTIČKO SPORTSKO-REKREACIONOG karaktera je **P+2** (prizemlje + dva sprata). U sklopu ovog podbloka maksimalna visina slemena planiranih objekata je 16,0 m, stim da je dozvoljeno formiranje visinskih akcenata (u površini od maksimalno 25% gabarita objekta) čija najveća visina je 20,0 m. U sklopu krovne konstrukcije planiranih visinskih akcenata je dozvoljeno formiranje duplexa, uz uslov da je na ovim delovima krova dozvoljena upotreba isključivo krovnih prozora (u ravni krovne konstrukcije).

Maksimalna dozvoljena spratnost objekata u podbloku B3.a namenjenom zoni TURISTIČKO SPORTSKO-REKREACIONOG karaktera je **P+1+Pk** (prizemlje + sprat + potkrovlje). U sklopu ovog podbloka maksimalna visina slemena planiranih objekata je 14,0 m.

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

U sklopu podbloka B3.a nije dozvoljena izgradnja podruma ili suterena, s obzirom na nivo podzemnih voda i blizinu kanala Tapša.

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

Podrum (samo podblok B1.4) – za pomoćne, prateće radne prostorije, (kotlarnica, prostor za smeštaj ogreva, sklonište, garaža, magacini, skladišta i sl.);

Suteren (samo podblok B1.4) – za pomoćne, prateće, izuzetno radne prostorije (kotlarnica, smeštaj ogreva, garaža, magacin, radionica, vešeraj i sl.);

Prizemlje i visoko prizemlje – za poslovne prostorije prema vrsti delatnosti (ulazni holovi, recepcije, smeštajni kapaciteti, trgovinsko-ugostiteljski sadržaji, prodavnice, zabavni saloni, komercijalni sadržaji, zanatske radnje), a izuzetno za stambene prostore;

Sprat(ovi) – za poslovne prostorije u zavisnosti od vrste poslovanja, smeštajne kapacitete, a izuzetno za stambene prostore;

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

VI) Najmanja međusobna udaljenost objekata

Najmanja međusobna udaljenost objekata u ovoj zoni 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 sve namene objekata u zoni 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) Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

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

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

U slučajevima kada se ograde postavljaju na regulacionoj liniji, a građevinska linija je povučena u dubinu parcele 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 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.

VIII) 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 odgovarajućim "lepezama". 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 regulacione linije ne narušava urbani red u uličnom potezu, bloku.

Za ugostiteljske objekte koji podležu obavezi kategorizacije obezbediti uslove iz Pravilnika o standardima za kategorizaciji ugostiteljskih objekata za smeštaj („Sl.glasnik RS“, br. 41/10 i 103/10), a za one koji ne podležu obaveznoj kategorizaciji obezbediti uslov - jedno parking ili garažno mesto za 70,00 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.

4.2. USLOVI ZA ZAŠTITU SUSEDNIH OBJEKATA

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

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

- **stope temelja i zidovi podzemnih etaža** maksimalno 0,15 m do dubine od 2,6 m ispod površine trotoara, a ispod te dubine do 0,5 m.

- **šahтови podrumskih prostorija** do nivoa kote trotoara do 1,0 m, uz uslov minimalne širine trotoara 2,0 m.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA KOJI SE ODOSE NA SVE ZONE

4.3.1. Opšti uslovi za izgradnju objekata

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

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

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

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

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

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

Izgrađene saobraćajne površine, pristupne pešačke staze objektima na parceli, rampe garaža u prizemlju i pomoćnih i radnih prostorija kojima se savladava visinska razlika iznad kote terena, kolske pristupne puteve dvorištu i manipulativne dvorišne platoe, treba izvesti sa padom orijentisano prema ulici, eventualno delom prema zelenim površinama na parceli (vrt, bašta i sl.).

U slučaju izgradnje garaže u suterenu objekta, pad rampe za pristup garaži orijentisan je prema objektu, a odvođenje površinskih voda rešava se drenažom ili na drugi pogodan način.

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

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

4.3.2. Uslovi za arhitektonsko i estetsko oblikovanje elemenata objekata

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

Maksimalna visina nadzitka na obodnim zidovima u potkrovlju je 1.60 m (računajući od kote poda potkrovnog etaže do tačke preloma krovne kosine).

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

Izgradnja objekata sa ravnim krovom nije dozvoljena. Na objektima izvesti krovne konstrukcije koje obrazuju kose krovne ravni–kosi krov. Krovne ravni oblikovati u skladu sa proporcijama objekta. Krovni pokrivač odabrati u zavisnosti od nagiba krovnih ravni.

Za osvetljenje prostorija u potkrovlju mogu se izvesti ležeći ili stojeći krovni prozori, proporcijama i oblikom usaglašeni sa objektom.

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.

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

1. na delu objekta prema prednjem dvorištu – 1,20 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 50% ulične fasade iznad prizemlja.
2. na delu objekta prema bočnom dvorištu pretežno severne orijentacije (najmanjeg rastojanja od 1,50 m) – **0,60 m**, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% bočne fasade iznad prizemlja.
3. na delu objekta prema bočnom dvorištu pretežno južne orijentacije (najmanjeg rastojanja od 2,50 m) – **0,90 m**, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% bočne fasade iznad prizemlja;
4. na delu objekta prema zadnjem dvorištu (najmanjeg rastojanja od stražnje linije susedne građevinske parcele od 5,00 m) – **1,20 m**, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% stražnje fasade iznad prizemlja.

Ispadi veći od **1,20 m**, a **max** do **1,60 m** mogu se planirati na delu objekta prema zadnjem dvorištu višem od **3,0 m**.

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.

4.4. PRAVILA REGULACIJE ZA OBJEKTE PLANIRANE ZA RUŠENJE

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

Rekonstrukcija postojećeg objekta dozvoljava se sa zadržavanjem osnovne namene, tako da objekat može biti samo u celosti poslovni.

Dogradnja postojećeg objekta može se vršiti u skladu sa uslovima građenja objekata prema vrsti i nameni.

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

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

Na postojećim objektima koji su Planom predviđeni za rušenje zbog uspostavljanja planirane regulacije, odnosno razdvajanja javnog od ostalog građevinskog zemljišta, dozvoljene su samo intervencije na tekućem održavanju objekata.

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

4.5. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

4.5.1. Elektroenergetske, gasne i TT instalacije

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

4.5.2. Vodovod i kanalizacija

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

Predvideti vodomer za svakog potrošača zasebno. Vodomer se smešta u propisno vodomerno okno.

U slučaju da se na jednoj parceli smešta više potrošača (zanatstvo, proizvodnja 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.

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

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

Odvođenje atmosferskih voda sa parcele rešiti priključenjem na postojeće atmosferske kanale i kanale duž saobraćajnica. Na mestima gde atmosferska kanalizaciona mreža nije izgrađena, odvođenje se rešava razlivanjem i upijanjem u slobodni okolni prostor.

Na parkinzima popločanje izvesti od vodopropusnih elemenata.

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

4.6. OPŠTA PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Poslovni prostori u sklopu turističkih i poslovnih objekata i objekata drugih namena, odnosno poslovni objekti, treba da su izgrađeni prema funkcionalnim, sanitarnim, tehničko-tehnološkim i drugim uslovima u zavisnosti od vrste delatnosti, odnosno prema važećim propisima za određenu namenu ili delatnost. Za ugostiteljske objekte koji podležu obavezi kategorizacije obezbediti uslove iz Pravilnika o standardima za kategorizaciji ugostiteljskih objekata za smeštaj („Sl.glasnik RS“, br. 41/10 i 103/10), kao i Pravilnika o minimalnim tehničkim i sanitarno-higijenskim uslovima za uređenje i opremanje ugostiteljskih objekata ("Službeni glasnik RS", br. 41/2010).

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

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

Svetla visina stambenih prostorija mora biti minimalno 2,5m.

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

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

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

- u kopanim bunarima - maksimalni nivo 103,07 m n.v. a minimalni nivo 100,81 m n.v.

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

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

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

Izgrađene saobraćajne površine, pristupne pešačke staze objektima na parceli, rampe garaža u prizemlju i pomoćnih i radnih prostorija kojima se savladava visinska razlika iznad kote terena, kolske pristupne puteve dvorištu i manipulativne dvorišne platoe, treba izvesti sa padom orijentisano prema ulici, eventualno delom prema zelenim površinama na parceli (vrt, bašta i slično).

U slučaju izgradnje garaže u suterenu objekta, pad rampe za pristup garaži orijentisan je prema objektu, a odvođenje površinskih voda rešava se drenažom ili na drugi pogodan način.

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

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

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

4.7. POSEBNA PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA

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

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

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

4.8. PRAVILA ZA IZGRADNJU POVRŠINA JAVNE NAMENE - ULICA

4.8.1. Pravila za izgradnju saobraćajne mreže

Pravila izgradnje kolovoza i kolsko - pešačkih staza

- Uslovima i projektima izgradnju kolovoza planirati od savremenih materijala i sa savremenim kolovoznim konstrukcijama prema važećim standardima,
- Kolovoznu konstrukciju potrebno je prilagoditi rangu saobraćajnice u okviru mreže i potrebnom osovinskom opterećenju datim važećim standardima i zakonima,
- Proširivanje postojećih kolovoza planirati jednostrano, kako je dato u grafičkom prilogu, radi izbegavanja pokrivanja podzemnih instalacija kolovozom,
- Niveleta kolovoza mora biti prilagođena datom nivelacionom rešenju, postojećem terenu i izgrađenom kolovozu sa kojim se povezuje planirani kolovoz,
- Poprečni pad planiranih kolovoza mora biti u saglasnosti sa važećim standardima i uslovima za odvodnjavanje kolovoza,
- Odvod atmosferskih voda sa površine kolovoza planirati preko slivnika u atmosfersku kanalizacionu mrežu ukoliko su stvoreni svi preduslovi za to,
- Pre izgradnje kolovoza u ulicama preporučuje se izgradnja mreže kanalizacije radi što efikasnijeg odvodnjavanja kolovoza i izbegavanja razbijanja kolovoza radi polaganja kanalizacione mreže,

Pravila gradnje biciklističkih staza i trotoara

- Uslovima i projektima izgradnju biciklističkih staza i trotoara planirati od savremenih materijala tj. od asfalta ili popločanjem zavisno od lokacije izgradnje,
- Niveleta trotoara mora biti prilagođen okolnim objektima, terenu i prelazima preko kolovoza,
- Ukoliko se biciklistička staza nalazi neposredno pored trotoara, nivelacija biciklističke staze mora biti niža od nivelacije trotoara za cca. 5cm i vizuelno razdvojena od trotoara,
- Pešački prelazi preko kolovoza i prilazi objektima moraju biti planirani u saglasnosti sa Pravilnikom o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica,
- Odvod atmosferskih voda sa površine trotoara rešiti prema uslovima hidrotehnike.

Pravila građenja parkinga

- Dimenzije parking mesta moraju biti u saglasnosti sa važećim normativima i standardima za ulično i vanulično parkiranje za određenu kategoriju vozila.
- Raspored parking mesta u okviru parkinga mora biti takav da omogući ozelanjavanje parkinga sa niskim i visokim zelenilom,
- Izgradnju parkinga planirati i projektovati od savremenih materijala tj. od asfalta ili popločanjem,
- U okviru javnih parkinga kao i u okolini javnih parkinga moraju se izgraditi planirane pešačke komunikacije radi omogućavanja odvijanja bezbednog pešačkog saobraćaja između parking prostora i okolnih sadržaja,
- Odvod atmosferskih voda sa površine parkinga rešiti prema uslovima hidrotehnike.

4.8.2. Pravila za izgradnju i uređenje javnih zelenih površina

- Pri uređenju novih zelenih površina u sklopu kompleksa neophodno je izraditi Lokacijsku dozvolu, na osnovu koje 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 otpatke 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.
- Sav sadni materijal treba da je kvalitetan, da ima odgovarajuću starost i da je prilagođen uslovima.

4.9. PRAVILA ZA IZGRADNJU MREŽE I OBJEKATA JAVNE INRASTRUKTURE

4.9.1. Pravila za izgradnju elektroenergetske, gasne i TT mreže

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Toplifikacija predviđenih objekata na obuhvaćenom prostoru, koja je planirana priključenjem na postojeći gasovodni sistem, uslovljena izradom posebnih pravila građenja kao i pribavljanjem Načelne energetske saglasnosti kojom će se definisati uslovi za svaki pojedinačni planirani objekat od strane JKP "Suboticagas" u Subotici.

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

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

Trase rovova za polaganje gasne instalacije se postavljaju tako da gasna mreža zadovolji minimalna propisana odstojanja u odnosu na druge instalacije i objekte infrastrukture.

Vrednosti minimalnih dozvoljenih rastojanja u odnosu na ukopane instalacije su:

| | Minimalna dozvoljena rastojanja | |
|--|---------------------------------|-------------------|
| | ukrštanje | paralelno vođenje |
| - drugi gasovod | 0,2m | 0,4m |
| - vodovod, kanalizacija | 0,2m | 0,4m |
| - nisko i visoko naponski elektro kablovi | 0,3m | 0,6m |
| - telefonski kablovi | 0,3m | 0,5m |
| - tehnološka kanalizacija | 0,2m | 0,4m |
| - betonski šahtovi i kanali | 0,2m | 0,4m |
| - željeznička pruga i industrijski kolosek | 1,5m | 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.

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

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

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

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

Za trase KDS koristiti planirane trase TK vodova.

4.9.2. Pravila za izgradnju vodovodne i kanalizacione mreže

Snabdevanje vodom predvideti putem postojeće i planirane vodovodne mreže.

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

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

Za zalivanje zelenih površina, pranje i polivanje platoa i izgrađenih površina predvideti ugradnju baštenskih hidranata (BH).

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

Zabranjeno je upuštanje neprečišćenih ili delimično prečišćenih voda u jezero.

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

Prema važećim odredbama objavljenim u Sl. listu opštine Subotica 11/75 propisani nivoi jezera Palić u IV sektoru (turistička zona):

- u zimskom periodu iznose 101.70 - 101.80 m.n.v.
- u letnjem periodu iznose 101.90 - 102.10 m.n.v.

pa stoga ove podatke uvažiti kao merodavne prilikom izrade projektne dokumentacije za objekte koji su u direktnom kontaktu sa jezerom.

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

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

V GRAFIČKI PRILOZI

VI DOKUMENTACIJA