

ГРАД СУБОТИЦА  
GRAD SUBOTICA  
SZABADKA VÁROS



**IZMENA DELA PLANA DETALJNE REGULACIJE  
ZA DEO PROSTORA „BANJE PALIĆ“ NA PALIĆU  
(27-109/2011)**

S.G. Subotice na sednici  
održanoj dana 13.10. 2011. godine  
pod brojem I-00-011-53/2011  
donela je Odluku o donošenju Plana



JAVNO PREDUZEĆE  
ZAVOD ZA URBANIZAM  
GRADA SUBOTICE

Predsednik Skupštine grada Subotice  
**Slavko Parać**

Direktor

**mr Dragan Trklja dipl. pravnik**

Subotica, 2011. godine

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

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

UGOVOR BROJ: **27-109/2011**

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

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

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

STRUČNI TIM: **KAROLJ TERTELI, dipl.inž.arh  
odgovorni urbanista  
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 D E L A 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. GRANICA PLANA I OBUHVAT GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
- 1.2. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU PLANA

#### **II A N A L I Z A P O S T O J E Ć E G S T A N J A I C I L J E V I U R E Đ E N J A I I Z G R A D N J E P R O S T O R A**

- 2.1. POLOŽAJ PROSTORA U OKRUŽENJU
- 2.2. POSTOJEĆA NAMENA PROSTORA I OSNOVNE URBANISTIČKE KARAKTERISTIKE PROSTORA
- 2.3. POSTOJEĆA KOMUNALNA OPREMLJENOST PROSTORA
  - 2.3.1. Analiza mreže saobraćajnica
  - 2.3.2. Elektroenergetska, gasovodna i telekomunikaciona mreža
  - 2.3.3. Vodovodna i kanalizaciona mreža
- 2.4. ANALIZA POSTOJEĆEG JAVNOG I OSTALOG ZELENILA
- 2.5. STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE
- 2.6. CILJEVI UREĐENJA I IZGRADNJE PROSTORA

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

#### **III P R A V I L A U R E Đ E N J A P R O S T O R A**

- 3.1. PODELA NA CELINE UNUTAR PROSTORA PLANA
- 3.2. KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA
  - 3.2.1. Konceptcija uređenja prostora
  - 3.2.2. Konceptcija uređenja karakterističnih građevinskih zona ili karakterističnih celina (blokova) određenih planom

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

#### IV PRAVILA GRAĐENJA

- 4.1. URBANISTIČKI USLOVI I PRAVILA GRAĐENJA PO ZONAMA
  - 4.1.1. Zona banjsko zdravstveno-rekreacionog karaktera
- 4.2. USLOVI ZA ZAŠTITU SUSEDNIH OBJEKATA
- 4.3. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA KOJI SE ODNOSU NA SVE ZONE
  - 4.3.1. Opšti uslovi za izgradnju objekata
  - 4.3.2. Uslovi za arhitektonsko i estetsko oblikovanje elemenata objekata
- 4.4. PRAVILA REGULACIJE ZA OBJEKTE PLANIRANE ZA RUŠENJE
- 4.5. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU
  - 4.5.1. Elektroenergetske, gasne i TT instalacije
  - 4.5.2. Vodovod i kanalizacija
- 4.6. OPŠTA PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA
- 4.7. POSEBNA PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA
- 4.8. PRAVILA ZA IZGRADNJU POVRŠINA JAVNE NAMENE - ULICA
  - 4.8.1. Pravila za izgradnju saobraćajne mreže
  - 4.8.2. Pravila za izgradnju i uređenje javnih zelenih površina
- 4.9. PRAVILA ZA IZGRADNJU MREŽE I OBJEKATA JAVNE INFRASTRUKTURE
  - 4.9.1. Pravila za izgradnju elektroenergetske, gasne i TT mreže
  - 4.9.2. Pravila za izgradnju vodovodne i kanalizacione mreže

#### V GRAFIČKI PRILOZI

- 5.1. Izvod iz PDR-e za deo prostora „Banje Palić“ na Paliću
- 5.2. Geodetska podloga sa granicom Plana i planom rušenja ..... 1:1000
- 5.3. Karta zaštićenog prostornog kulturno-istorijskog jezgra Palića i kategorizacija objekata ..... 1:1000
- 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

## POLAZNE OSNOVE PLANA - KONCEPT ZA IZMENU DELA PLANA DETALJNE REGULACIJE ZA DEO PROSTORA „BANJE PALIĆ“ NA PALIĆU

### I OPŠTI DEO

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

Izmenom dela Plana detaljne regulacije obuhvaćen je prostor od cca **8,67 ha** uz istočnu obalu jezera Palić, koji se nalazi u istočnom delu prostora obuhvaćenog granicama građevinskog rejona utvrđenog Generalnim planom Subotica – Palić do 2020. godine („Službeni list opštine Subotica” br. 16/06, 17/06 i 28/2006).

Granica obuhvata predstavlja prostor južno od hotela “Prezident”, između Palićkog i Omladinskog jezera i kompletan prostor muškog štranda.

Položaj granice Plana utvrđen je karakterističnim prelomnim tačkama (obeležene od GR.1 do GR.45.), a one su definisane sledećim koordinatama:

GR.1	404789.627	106719.308	GR.24	405046.014	105960.693
GR.2	404789.575	106712.870	GR.25	405072.271	105970.250
GR.3	404789.492	106702.529	GR.26	405132.988	105992.351
GR.4	404789.047	106696.914	GR.27	405137.325	105999.661
GR.5	404798.944	106663.244	GR.28	405125.228	106070.799
GR.6	404813.198	106652.440	GR.29	405122.713	106085.587
GR.7	404818.709	106633.113	GR.30	405102.714	106206.040
GR.8	404840.200	106575.003	GR.31	405079.408	106221.378
GR.9	404853.009	106540.372	GR.32	405068.133	106227.579
GR.10	404859.724	106521.333	GR.33	405025.865	106266.920
GR.11	404879.913	106463.500	GR.34	405011.816	106282.011
GR.12	404888.073	106439.774	GR.35	404999.688	106312.777
GR.13	404894.605	106420.685	GR.36	404989.217	106365.338
GR.14	404907.919	106381.593	GR.37	404974.934	106436.762
GR.15	404918.848	106346.500	GR.38	404971.009	106456.374
GR.16	404964.764	106250.627	GR.39	404954.984	106535.946
GR.17	404987.395	106165.182	GR.40	404949.553	106565.495
GR.18	404989.769	106105.639	GR.41	404932.475	106648.661
GR.19	404976.056	106032.688	GR.42	404926.571	106678.078
GR.20	404928.928	105919.246	GR.43	404924.985	106686.017
GR.21	404931.707	105916.343	GR.44	404914.814	106736.926
GR.22	404978.750	105933.512	GR.45	404908.914	106740.937
GR.23	404977.871	105935.891			

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

1397, 1399, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405/2, 1405/3, 1405/6, 1405/7, 1405/8, 1405/9, 1405/10, 1405/11, 1405/12, 1406/1, 1406/2, 1406/3, 1407/1, 1407/2, 1408, 1409/1, 1409/2 i 1410 K.O. Palić.

## 1.2. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA DONOŠENJE IZMENE DELA PLANA

Izradi Izmene dela Plana detaljne regulacije za deo prostora „Banje Palić“ na Paliću se pristupilo na osnovu Odluke o izradi Izmene dela Plana detaljne regulacije za deo prostora „Banje Palić“ na Paliću, koja je doneta na 26. sednici Skupštine Grada Subotice održanoj dana 21.07.2011. godine ("Službeni list grada Subotice" broj 38/11). U pomenutom „Službenom listu grada Subotice“ br. 38/11 je objavljeno Rešenje o nepristupanju strateškoj proceni uticaja Izmene dela Plana detaljne regulacije za deo prostora „Banje Palić“ na Paliću na životnu sredinu koje je donela Služba za građevinarstvo gradske uprave Subotice.

Pravni osnov za izradu Izmene dela 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-isp., 64/10-odluka US i 24/11).

Izmena dela 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 dela Plana detaljne regulacije je Plan detaljne regulacije za deo prostora „Banje Palić“ na Paliću, (elaborat U-275/2004), objavljen u Službenim listovima opštine Subotica br. 59/2004 i 7/2007 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 Plana nalazi se u istočnom delu građevinskog prostora obuhvaćenog **Planom detaljne regulacije za deo prostora „Banje Palić“ na Paliću**, (U-275/2004), (Sl. list opštine Subotica br. 59/2004 i 7/2007).

Prostor unutar granice obuhvata plana sa istoka tangira planirana regulacija dela Kanjiškog puta i dela Obilaznog puta, sa juga planirana regulacija saobraćajnice između muškog štranda i sportsko-rekreacionog centra (blok 13), sa zapada planirani obalni pojas uz Palićko jezero, a sa severa planirana regulacija ulice južno od hotela "Prezident".

### 2.2. POSTOJEĆA NAMENA PROSTORA I OSNOVNE URBANISTIČKE KARAKTERISTIKE PROSTORA

U pogledu namene prostora može se konstatovati da je prostor obuhvaćen granicama Izmene dela Plana većim delom neizgrađen izuzev južnog dela na kojem je izgrađen kompleks „Muškog štranda“ sa termalnim bazenima i pratećim objektima svlačionica koje su dotrajale i devastirane.

Sve parcele ubuhvaćene planom su trenutno u vlasništvu Grada Subotice. Postojećim PDR-e su unutar predmetnog prostora određene površine za ostale namene koje su namenjene za izgradnju objekata banjsko zdravstveno-rekreacionog karaktera, koje još nisu privedene nameni i koje su predmet ove izmene.

## **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 severne petlje autoputa E-75 i preko magistralnog putnog pravca M-22.1, sa južnim i jugoistočnim okruženjem preko istočne petlje autoputa E-75 i preko obilaznice oko jezera “Palić”, kao i preko lokalnog puta Subotica-Kanjiža, vezu sa zapadnim okruženjem predstavlja magistralni put M-22.1. Pored spomenutih putnih pravaca vezu sa širim okruženjem predstavlja i pružni pravac Subotica – Horgoš.

Ulica Kanjiški put predstavlja deo lokalnog puta Subotica – Kanjiža u delu ulice od ul. Horgoški put do obilaznice oko jezera Palić izgrađen je kolovoz širine 6.0m, dok u produžetku širina kolovoza iznosi svega 4.0m. Sa planom obuhvaćenom prostorom u ovoj ulici ne postoji izgrađena biciklistička staza, a trotoar je izgrađen mestimično. Regulaciona širina ulice u delu od ulice Horgoški put do obilaznice oko jezera Palić je nedovoljna za smeštaj svih planiranih sadržaja te se regulaciona širina ulice u ovom delu mora povećati.

#### **Stacionarni saobraćaj**

Javnih parkinga na planom obuhvaćenom prostoru ima veoma malo. Jedini parking sa većim kapacitetom nalazi se sa istočne strane Velikog parka iza hotela “Prezident” sa izlaskom na Lovransku ulicu. Parking niti je izgrađen niti je opremljen adekvatno.

#### **Javni gradski saobraćaj**

Javni gradski prevoz je u najvećoj meri prisutan u ovom prostoru u vidu autobuskog prevoza putnika. Autobuska stajališta ne raspolažu sa svom potrebnom opremom. Na Kanjiškom putu postoje 4 autobuska stajališta od toga samo dva raspolažu sa izgrađenom nišom i potrebnim pešačkim delom, dok preostala dva stajališta u blizini Lovranske ulice nisu opremljena i niše nisu izgrađene. Ovoliki broj stajališta za autobuse javnog gradskog prevoza dovoljan je za potrebe ovog prostora, a eventualne varijacije potrebnih kapaciteta u smislu broja putnika moguće je korigovati redom vožnje.

U blizini većih hotelskih i ugostiteljskih objekata kao vid prevoza putnika prisutne su i taxi službe.

### **2.3.2 Elektroenergetska, gasovodna i telekomunikaciona mreža**

Na prostoru u granicama plana izgrađena je elektroenergetska mreža na oba naponska nivoa, delom podzemno a delom nadzemno, telekomunikaciona mreža, takođe delom nadzemno i delom podzemno 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).



Na teritoriji turističke zone jezera Palić, u neposrednoj blizini tretiranog kompleksa, nalazi se postojeći hidroglobus kapaciteta 2000 m<sup>3</sup> sa crnom stanicom i novim bušenim bunarom. Hidroglobus je van upotrebe. Od hidroglobusa je izgrađena magistralna vodovodna mreža Ø 250 ka istočnoj i severnoj obali jezera. Pomenuti magistralni vodovod je povezan sa vodovodnom mrežom Velikog parka, odnosno sa postojećim vodotornjem, koji je lociran uz Horgoški put.

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 ostalih 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 odn. 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.

Osim vodovodne mreže za pitku i protivpožarnu vodu, unutar predmetnog prostora postoji bušotina termalne vode pored "Omladinskog naselja" koja snabdeva postojeći termalni bazen.

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.

Na predmetnoj teritoriji postoje izgrađeni kanali za odvođenje sanitarno-fekalnih otpadnih voda (Kanjiški put, Novosadski put, Barska ulica, Obala Lajoša Vermeša, Ribarska ulica).

Izgrađen je i povezni kanal između jezera Palić i Omladinskog jezera.

## **2.4. ANALIZA POSTOJEĆEG JAVNOG I OSTALOG ZELENILA**

Na prostoru u granicama Plana ne postoje značajnije površine postojećeg javnog zelenila izuzev zelenog pojasa sa dendrološkim vrstama koji postoji u severoistočnom delu kompleksa "Muškog štranda", prema Kanjiškom, odnosno Novosadskom putu.

## **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 24/10).

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

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

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:

\* stvaranje uslova za izmenu PDR-e za deo prostora „Banje Palić“ na Paliću, na delu koji obuhvata sledeće podblokove: B.10.3; B.10.4; B.10.5; B.10.6; B.12.1; B.12.2 i B.12.3 (podblokovi su definisani u pomenutom Planu detaljne regulacije). Izmenom predmetnog prostora izvršilo bi se objedinjavanje pomenutih građevinskih podblokova (parcela) u jedinstven građevinski kompleks, čime bi se potencijalnim investitorima stvorila mogućnost za kompletiranje ponude banjskog turizma u pogledu izgradnje smeštajnih kapaciteta, „wellnes“ programa i “spa” centra, odnosno vodenog parka (“aqua park”) sa bazenima, toboganima...

\* utvrđivanje izmena vezanih za površine javne namene

- menjaju se površine javne namene između predmetnih podblokova, a sve u cilju stvaranja mogućnosti za objedinjavanje ovog prostora u jedinstven građevinski kompleks. Kao javna površina zadržaće se deo prostora između dva jezera koji će obuhvatiti povezni kanal između Palićkog i Omladinskog jezera. U sklopu ovog prostora bi bili objedinjeni zeleni (cvetni) trg i dečiji park, stim da bi iznad ovog prostora bila moguća izgradnja „pasarele“ koja bi fizički povezivala, na ovaj način oformljene dve građevinske celine jedinstvenog građevinskog kompleksa.

- ne menjaju se površine, postojećim planom, definisanog obalnog pojasa, kao ni površine potrebne za regulaciju (proširivanje regulacija) ulica koje su neophodne radi obezbeđivanja potrebnog saobraćajnog kapaciteta i stvaranja uslova za normalno odvijanje saobraćaja, izgradnju saobraćajne i komunalne infrastrukture,

- definiše se građevinski kompleks, odnosno dva dela građevinskog kompleksa koji su povezani „toplom“ vezom - „pasareleom“, s obzirom da je neophodno zadržati javnu površinu, kao vezu između Palićkog i Omladinskog jezera. U sklopu utvrđenih delova građevinskog kompleksa u jednom delu bi se definisali uslovi za izgradnju objekata sa smeštajnim kapacitetima i pratećim sadržajima banjsko zdravstveno-rekreacionog karaktera (bazeni, saune, kupatila, masaže, solarijumi, saloni lepote, fitness, trim kabineti, „wellnes“ program sa terapeutsko-relaksacionim sadržajima ...), dok bi u drugom delu građevinskog kompleksa bila planirana izgradnja vodenog parka (“aqua park”).

## 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 u 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 dela PDR-e se odnosi na deo prostora koji je obrađen pomenutim Planom i obuhvata sledeće postojeće podblokove: B10.3; B10.4; B10.5; B10.6; B12.1; B12.2 i B12.3 (podblokovi su 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, oznake navedenih postojećih podblokova se brišu i ukidaju, data je nova numeracija sada već planiranih blokova (podblokova). Postojeći podblokovi od B10.3 do B10.6 su brisani i umesto njih su formirani podblokovi B10.A (prostor za izgradnju objekata banjsko zdravstveno-rekreacionog karaktera) i podblok B10.6 je preimenovan u podblok B10.B i predstavlja javnu zelenu površinu. Postojeći podblokovi od B12.1 do B12.3 i manji deo postojećeg podbloka B10.6 su objedinjeni u jedan blok B12 (prostor koji je namenjen za izgradnju objekata banjsko zdravstveno-rekreacionog karaktera).

Ukupno su u granicama Izmene dela PDR-e formirana 3 (tri) nova podbloka (obeleženi oznakama od B10.A, B10.B i B12). Podela na građevinske podblokove i njihova numeracija je prikazana na grafičkom prilogu 5.4.

#### ***Opis granica građevinskih podblokova sa preovlađujućim namenama***

Podblok B10.A predstavlja deo prostora između Palićkog i Omladinskog jezera, južno od kompleksa hotela “Prezident”. Južna granica bloka je definisana severno od kanala koji povezuje jezera Palić i Omladinsko. Ovo je prostor koji je namenjen za izgradnju objekata banjsko zdravstveno-rekreacionog karaktera.

Podblok B10.B obuhvata najuži prostor između dva jezera, tj. prostor oko kanala koji povezuje Palićko i Omladinsko jezero (manji deo prostora severno, a veći deo južno od kanala). Namena prostora je trgovska zelena javna površina u sklopu koje bi bili objedinjeni zeleni (cvetni) trg i dečiji park koji su definisani PDR-e za deo prostora „Banje Palić“ na Paliću.

Blok B12 predstavlja celokupan kompleks "muškog štranda" koji obuhvata kupalište, termalni bazen, mol i auto-kamp. Granicu bloka čine sa istoka Kanjiški i Novosadski put, sa juga sportsko-rekreacioni centar "Marko Pejanović" i veslački klub, sa zapada obala Palićkog jezera, a sa severa granica bloka B10.B.

***Površine građevinskih blokova***

BLOK 10.A .....	3,89 ha
BLOK 10.B .....	0,34 ha
BLOK 12 .....	4,44 ha
UKUPNA POVRŠINA BLOKOVA	8,67 ha

***UKUPNA POVRŠINA BLOKOVA ..... 8.67 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 BANJSKO ZDRAVSTVENO-REKREACIONOG KARAKTERA
- B) ZONE JAVNE NAMENE (javna površina između dva jezera)

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. Koncepcija uređenja prostora**

Cilj izrade plana je stvaranje uslova za objedinjavanje tj. formiranje jedinstvenog građevinskog kompleksa, odnosno dva dela građevinskog kompleksa koji bi mogli biti povezani „toplom“ vezom - pasarelom na delu iznad javne površine (prostor oko kanala koji povezuje Palićko i Omladinsko jezero). Na ovaj način bi se omogućilo kompletiranje ponude banjskog turizma u pogledu izgradnje smeštajnih kapaciteta, „wellnes“ programa i “spa” centra, odnosno vodenog parka (“aqua park”) od starne jednog investitora. Pomenuta dva građevinska kompleksa mogu funkcionisati i nezavisno, a u tom slučaju nije obavezna izgradnja pasarele.

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

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

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.

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

U okviru obuhvaćenog prostora planirani podblokovi 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 B10.A i blok B12** predstavljaju dva građevinska kompleksa za koje se planskim rešenjima ostavlja mogućnost povezivanja pasarelom i na taj način se omogućava „objedinjavanje“ ovog prostora u jedinstven građevinski kompleks, što je i osnovni cilj izrade izmene Plana.

Planirano je da se u jednom od pomenuta dva podbloka, koji predstavlja deo jedinstvenog građevinskog kompleksa, definišu preduslovi i omogući izgradnja objekata sa smeštajnim kapacitetima i pratećim sadržajima banjsko zdravstveno-rekreacionog karaktera (bazeni, saune, kupatila, masaže, solarijumi, saloni lepote, fitness, trim kabineti, „wellnes“ program sa terapeutsko-relaksacionim sadržajima...), dok bi u drugom delu građevinskog kompleksa (podbloku) bila planirana izgradnja vodenog parka („aqua park“).

**Podblok 10.B** predstavlja javnu površinu u obliku trga koji je parkovski uređen i planiran kao „zeleni trg“ sa niskim rastinjem, a sve sa ciljem da se zadrži vizuelna i prostorna veza između Palićkog i Omladinskog jezera.

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

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

Uslov realizacije kompleksa banjsko zdravstveno-rekreacionog karaktera na lokaciji „muškog štranda“ je rušenje objekata ukupne bruto površine cca 2215 m<sup>2</sup>. Objekti planirani za rušenje radi obezbeđivanja planirane regulacije i izgradnje objekata javne namene (270 m<sup>2</sup>) 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.

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 OBUHVAĆENOG PLANOM NA POVRŠINE JAVNE NAMENE I POVRŠINE OSTALE NAMENE**

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

- **POVRŠINE JAVNE NAMENE** koje obuhvataju prostor veličine **cca 0,34 ha**, i
- **POVRŠINE OSTALE NAMENE** koje obuhvataju prostor veličine **cca 8,33 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 **3,92%** predviđenog građevinskog područja, odnosno **0,34 ha**.

Površine javne namene su planirane u sklopu podbloka B.10.B, koji predstavlja javnu površinu u obliku trga koji je parkovski uređen.

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

1399, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405/6, 1405/11, 1406/2, 1409/1, 1409/2 i 1410 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 8,33 ha** i namenjene su:

ZONI BANJSKO ZDRAVSTVENO-REKREACIONOG KARAKTERA

**3.4.3. Bilans površina**

A) POVRŠINE JAVNE NAMENE		Po (ha)	( % )
JAVNE POVRŠINE	“Zeleni” trg – podblok B10.B	0.34	3.92
<b>U K U P N O POVRŠINE JAVNE NAMENE (A):</b>		<b>0.34</b>	<b>3.92 %</b>

B) POVRŠINE OSTALE NAMENE		Po (ha)	%
ZONA BANJSKO ZDRAVSTVENO-REKREACIONOG KARAKTERA		8.33	96.07
<b>U K U P N O POVRŠINE OSTALE NAMENE (B) :</b>		<b>8.33</b>	<b>96,07 %</b>

<b>U K U P N O:</b>	<b>POVRŠINE JAVNE (A) + POVRŠINE OSTALE NAMENE (B) :</b>	<b>8.67</b>	<b>100 %</b>
---------------------	--	-------------	--------------

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

Ukupna površina prostora unutar granica plana .....	8,67 ha
Neto površina prostora (unutar regulacionih linija bez “zelenog trga”) .....	8,33 ha
Površina “zelenog” trga .....	0,34 ha



## Urbanistički pokazatelji po namenskim zonama

### 1. Zona banjско zdravstveno-rekreacionog karaktera

#### Podblok B10.A

Površina podbloka ..... Ppb=3,89 ha

Indeks izgrađenosti na nivou podbloka ..... Iiz=0,7

Razvijena površina objekata ..... Prz=2,72 ha

#### Blok B12

Površina bloka ..... Pb=4,44 ha

Prostor za izgradnju objekata ..... Pio=2,7ha

Indeks zauzetosti na nivou Pio ..... Izb=75%

Površina pod objektima ..... Poz=2,0 ha

Indeks izgrađenosti na nivou podbloka ..... Iiz=0,85

Razvijena površina objekata ..... Prz=3,78ha

#### Iz - INDEKS ZAUZETOSTI PROSTORA PLANA

Po – Površina pod objektima = 3,1 ha

$$Iz = \frac{Po \times 100}{Pp} = \frac{3,1 \times 100}{8,67} = 35,75 \%$$

#### Ii - INDEKS IZGRAĐENOSTI PROSTORA PLANA

Pr – Razvijena površina objekata = 6,5 ha

$$Ii = \frac{Pr}{Pp} = \frac{6,5}{8,67} = 0,75$$

### 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 nastavljena je u skaldu sa postojećom ortogonalnom uličnom mrežom.

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.

##### *Stacionarni saobraćaj*

Stacionarni saobraćaj ovog dela prostora predstavlja jedan od većih problema. Problem parkiranja okolnog prostora rešavan je po principu razmeštanja van uličnih javnih parkinga manjih kapaciteta, dok na građevinskim parcelama i površinama ostale namene potreban broj parking mesta treba da bude obezbeđen na slobodnom delu sopstvene građevinske parcele.

### ***Javni gradski saobraćaj***

Izmene u sferi javnog gradskog prevoza planirane su na Kanjiškom putu. Proširenjem regulacione širine Kanjiškog puta omogućena izgradnja i opremanje autobuskih niša kod Lovranske ulice.

### **3.5.2. Javne zelene površine**

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.

Javno zelenilo unutar granica određenih planom prisutno je kao zelenilo u sklopu planiranog trga, odnosno kao zelenilo na javnoj površini.

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

Kao procentualno jako značajna kategorija zelenila treba se pomenuti i zelenilo u sklopu planiranog(ih) kompleksa koje će spadati u zelenilo u sklopu ostale namene. Ovo se posebno odnosi na zelenu površinu u severoistočnom delu sadašnjeg kompleksa „muškog štranda“.

## **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.

## **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 uz granicu plana i brađene PDR-e za deo prostora „Banje Palić“ na Paliću) planirana je izgradnja saobraćajne infrastrukture (kolovoz, trotoar, biciklistička staza, hortikultura 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***

Napajanje električnom energijom budućih objekata na predmetnom prostoru planirano je iz novih trafo stanica napona 20/0,4 kV i snage 2x630 kVA koje će se izgraditi ili u sklopu planiranih objekata ili kao slobodnostojeće montažno-betonske čije građenje je predviđeno na javnom ili ostalom građevinskom zemljištu.

Planirana je izgradnja ukupno tri trafostanice snage 2x630 kVA. Lokacije trafostanica u blokovima biće određene Urbanističkim projektom ili Lokacijskom dozvolom.

U postojećem infrastrukturnom koridoru duž Kanjiškog puta planira se polaganje novog 20 kV kablovskog voda od postojeće TS 110/20 kV „PALIĆ“ - tzv. izvod „BANJA“- u cilju međusobnog povezivanja planiranih trafo stanica.



U cilju obezbeđenja napajanja planiranih objekata kvalitetnom električnom energijom izgrađiće 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.

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

Mreža javnog osvetljenja na posmatranom prostoru biće izvedena podzemno. Za rasvetna tela koristiti svetiljke sa metal halogenim sijalicama (za osvetljenje pešačkih i parkovskih staza) ili sa natrijumovim sijalicama niskog (visokog) pritiska (za osvetljenje saobraćajnica) kako bi se dobio odgovarajući nivo osvetljenosti.

### ***Gasovodna mreža***

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

Svaki investitor novog objekta obavezan je zatražiti energetska saglasnost sa tačnim količinama prirodnog gasa sa namenom korišćenja radi bilansiranja mogućnosti distribucije gasa.

Gasovodnu mrežu izvesti PE cevima odgovarajućeg prečnika.

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, i istovremeno obezbediti uslove za izgradnju svih novoplaniranih gasovodnih objekata.

### ***Telekomunikaciona mreža***

Za priključenje objekata u granicama predmetnog plana planirane su nove trase kablovske TT kanalizacije sa pripadajućim brojem TT okana. Kablovska TT kanalizacija planirana duž ulice Kanjiški put. Priključak svih objekata na TT mrežu planirati podzemnim putem, a na predmetnom prostoru predvideti odgovarajući broj tf. govornica samostojećeg tipa ili postavljenih na zid.

Planiranu TT mrežu (kao i postojeću ako je izvedena nadzemno) u potpunosti kablirati. Kablove polagati u zelenom pojasu između saobraćajnica i pešačkih staza. Gde to potrebe nalažu, TT vodove 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.

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 TT objekata.

Za kvalitetan prijem i distribuciju radio i TV signala izgraditi kablovski distributivni sistem (KDS). Za trase KDS koristiti planirane trase TT 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. Celokupnom teritorijom je predviđena izgradnja javne vodovodne mreže u regulacionoj širini ulica. U svim ulicama prečnici mreže su 100 mm, čime je pokrivena sanitarna i protivpožarna potrošnja.

Duž mreže se planiraju propisni protivpožarni hidranti. Isto tako potrebno je izgraditi - izvršiti zamenu dela postojeće vodovodne mreže koja je neodgovarajućeg kapaciteta (ispod Ø 100) ili izgrađena od neodgovarajućeg materijala.

Uređenjem predmetnog prostora obuhvata se i uređenje same obale jezera Palić, odnosno rekonstrukcija postojeće obaloutvrde.

U slučaju potrebe, bušiče se novi termalni bunari. Lokacije pojedinih bušotina se definišu u sklopu razrade dokumentacije za pojedine zahvate unutar predmetne teritorije, a u skladu sa propisanim uslovima nadležnih službi. Pre ispuštanja korištenih termalnih voda u planirani kanalizacioni sistem mora se izvršiti njihov prethodni tretman (demineralizacija, hlađenje i sl.)

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, lociranog na Slanom jezeru.

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.

### **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 objekata 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**

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

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

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

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

Saobraćajnim rešenjem definisanim u PDR-e 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 obuvaćen 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 nema evidentiranih objekata sa spomničkim svojstvima, a jedini objekat koji je u valorizaciji okarakterisan kao objekat od vrednosti je centralni objekat na „muškom štrandu“. U PDR-e 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 stilska obeležja ambijenta. Urbana oprema prostora – istorijskog jezgra Palića južno od Horgošskog 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 Palićkog 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, erkera, 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 jezgra 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.



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. Potrebno je praćenje zagađenosti vazduha (imisija) od saobraćaja (linijskih izvora zagađivanja vazduha).

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

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

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

Za smeštaj kontejnera za odlaganje smeća mogu se koristiti prostorije u zgradama koje moraju ispunjavati najstrože higijenske uslove - u pogledu redovnog čišćenja, održavanja, dezinfekcije, dobrog ventilisanja i sl. Takođe, do njih se mora ostvariti neometan pristup vozilima i radnicima komunalnog preduzeća zaduženom za odnošenje smeća.

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

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

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

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

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

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

### 3.10.3. Uslovi za zaštitu od požara, elementarnih 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.

Planirane saobraćajnice sa severne, istočne i 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 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) za sve podblokove u sklopu plana. Za podblokove B10.A i B12.A, ukoliko se oni tretiraju kao jedinstven građevinski kompleks povezan pasarelom, radi se jedinstven Urbanistički projekat.

### 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 u naselju se postiže na jedan od sledećih načina:

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

Energetska efikasnost izgradnje objekata obuhvata sledeće mere:

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

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

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

### 3.14. ELEMENTI ZA PARCELACIJU NOVIH JAVNIH POVRŠINA

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

#### **Analitičko-geodetski podaci prelomnih tačaka za parcelaciju novih saobraćajnica i planiranih javnih površina**

B10.a.1	404818.709	106633.113	B10.a.18	404989.217	106365.338
B10.a.2	404813.198	106652.440	B10.a.19	404968.400	106356.010
B10.a.3	404798.944	106663.244	B10.a.20	404918.848	106346.500
B10.a.4	404789.047	106696.914	B10.a.21	404907.919	106381.593
B10.a.5	404789.492	106702.529	B10.a.22	404894.605	106420.685
B10.a.6	404789.575	106712.870	B10.a.23	404888.073	106439.774
B10.a.7	404789.627	106719.308	B10.a.24	404879.913	106463.500
B10.a.8	404908.914	106740.937	B10.a.25	404859.724	106521.333
B10.a.9	404914.814	106736.926	B10.a.26	404853.009	106540.372
B10.a.10	404924.985	106686.017	B10.a.27	404840.200	106575.003
B10.a.11	404926.571	106678.078	B10.b.1	404918.848	106346.500
B10.a.12	404932.475	106648.661	B10.b.2	404968.400	106356.010
B10.a.13	404949.553	106565.495	B10.b.3	404989.215	106365.337
B10.a.14	404954.984	106535.946	B10.b.4	404999.688	106312.777
B10.a.15	404971.009	106456.374	B10.b.5	404942.396	106297.332
B10.a.16	404970.979	106456.367	B12.1	404964.764	106250.627
B10.a.17	404974.934	106436.762	B12.2	404942.396	106297.332

B12.3	404999.688	106312.777	B12.15	405072.271	105970.250
B12.4	405011.816	106282.011	B12.16	405046.014	105960.693
B12.5	405025.865	106266.920	B12.17	404977.871	105935.891
B12.6	405068.133	106227.579	B12.18	404978.750	105933.512
B12.7	405079.408	106221.378	B12.19	404976.162	105932.521
B12.8	405102.714	106206.040	B12.20	404954.848	105924.789
B12.9	405122.713	106085.587	B12.21	404931.707	105916.343
B12.10	405122.713	106085.587	B12.22	404928.928	105919.246
B12.11	405125.228	106070.799	B12.23	404976.056	106032.688
B12.12	405125.228	106070.799	B12.24	404983.236	106070.326
B12.13	405137.325	105999.661	B12.25	404989.769	106105.639
B12.14	405132.988	105992.351	B12.26	404987.395	106165.182

### 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 objek(a)ta 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 Izmeni dela Plana svaki planirani podblok predstavlja jednu građevinsku parcelu, stim što se podblok B.10.A i blok B12 mogu tretirati kao jedinstven građevinski kompleks sa dve parcele i mogu biti povezani pasarelom.

#### ❖ PLANIRANE POVRŠINE JAVNE NAMENE

U sklopu granica Plana, kao javna površina je planiran samo „zeleni“ trg koji predstavlja podblok B.10.B, 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 su bazirana na pravilima građenja data u donetom Planu detaljne regulacije za deo prostora „Banje Palić“ na Paliću, (U-275/2004), (Sl list opštine Subotica br. 59/2004 i 7/2007).

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

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

Prostor obuhvaćen planom, prema pretežnoj nameni, a u skladu sa svojim specifičnostima pripada **Zoni banjsko zdravstveno-rekreacionog karaktera**.

U okviru bloka bez obzira na vrstu i namenu objekta kao i načina gradnje, moraju biti ispoštovani svi urbanistički pokazatelji **indeks izgrađenosti, 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 BANJSKO ZDRAVSTVENO-REKREACIONOG KARAKTERA

##### 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.

Površine parcela su definisane podelom na površine javne i ostale namene, odnosno formiranjem građevinskih blokova. Izuzetno se može dozvoliti deljenje ovih parcela-građevinskih blokova na dva približno jednaka dela.

Površina građevinske parcele – podbloka B10.A je cca 38900 m<sup>2</sup>, a planirano je da parkiranje bude rešeno na delu parcele koji je udaljen od Palićkog jezera. Dozvoljeno je deljenje ovog građevinskog bloka-parcele na dva podjednaka dela.

Površina parcele - bloka B12, koja predstavlja građevinski blok-parcelu na “muškom štrandu” ima površinu od cca 44400 m<sup>2</sup>, a planirano je da parkiranje, odnosno stacionarni saobraćaj vezan za ovaj kompleks bude rešen uz Novosadski put. Dozvoljeno je deljenje ovog građevinskog bloka-parcele na dva dela (u pravcu osovine mola “muškog štranda”).

Širine uličnog fronta, odnosno dimenzije parcela-građevinskih blokova u pomenutim urbanističkim blokovima su definisane i mogu se smanjiti eventualnom podelom ovih kompleksa na dva podjednaka dela.

Organizacija i uređenje građevinske parcele namenjene građenju poslovnih (zdravstvenih, zdravstveno-turističkih, sportskih, sportsko-komercijalnih, ...) objekata prvenstveno je uslovljena vrstom planirane delatnosti, a utvrđivaće se na osnovu Urbanističkog projekta kojim će biti definisani urbanistički uslovi za izgradnju i uslovi za eventualnu parcelaciju, a na osnovu utvrđenih pravila građenja i u skladu sa važećim normativima i propisima za objekte određene namene, odnosno prema nameni objekta stim da se na parceli-kompleksu (ili pripadajućim parcelama u bloku B12 moraju obezbediti i uslovi za parkiranje i garažiranje vozila kako zaposlenih tako i ostalih korisnika - posetilaca.

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

## II) Vrsta i namena objekata

U zoni namenjenoj banjско zdravstveno-rekreativnim sadržajima se dozvoljava izgradnja lečilišno-terapeutskih (zdravstvene usluge) i rehabilitaciono-relaksacionih i rekreativnih objekata (tipa "wellness, spa ili sličnih centara) sa smeštajnim kapacitetima, kao i izgradnja objekata namenjenih sportu i rekreaciji (sportski tereni na otvorenom i u sklopu višefunkcionalnih sportskih dvorana, aqua park sa bazenima toboganima na lokaciji nekadašnjeg muškog štranda ili uz Omladinsko jezero). Namera je da se u sklopu planiranih objekata omogući: odmor, rekreacija, relaksacija, lečenje, rehabilitacija i zabava svih posetilaca i to različitih starosnih dobi.

Osim napred navedenih namena objekata u zoni se u sklopu objekata mogu graditi sadržaji namenjeni ugostiteljstvu i zabavi, obrazovanju, edukaciji, zdravstvenoj i socijalnoj zaštiti.

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

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

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

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

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

- ZDRAVSTVENI objekat
- ZDRAVSTVENO-POSLOVNI objekat
- POSLOVNI objekat (sa obaveznim terapeutsko-relaksacionim sadržajima: bazeni, saune, kupatila, masaže, solarijumi, saloni lepote, fitness ...)
- Objekti SPORTA I REKREACIJE
- SPORTSKO-POSLOVNI objekti

### III) Položaj objekata na parceli

Građevinske linije planiranih objekata su definisane u odnosu na postojeće i planirane regulacione linije ulica, odnosno granicu javnih površina, a njihov položaj je definisan na grafičkom prilogu broj 5.5. koji je dat u sklopu ovog elaborata. U ovoj zoni je građevinskim linijama definisan prostor za gradnju objekata u okviru kojeg se u skladu sa indeksima mogu graditi objekti.

### IV) Dozvoljeni indeksi izgrađenosti

Za zone namenjene BANJSKO ZDRAVSTVENO-REKREACIONOM karakteru urbanistički pokazatelji su posebno utvrđeni za dve podzone - podbloka:

- **Podzona (A)** - Podblok B10.A,
- **Podzona (B)** - Blok B12

#### 1. Zona BANJSKO ZDRAVSTVENO-REKREACIONA – podzona (A)

ZONA BANJSKO ZDRAVSTVENO-REKREACIONA – podzona (A)	
URBANISTIČKI PARAMETRI	PODBLOK B10.A
INDEKS IZGRAĐENOSTI	max. <b>0,7</b>

Da bi se postigla „razigranost“ volumena u vertikalnom smislu, a imajući u vidu moguće raznovrsne sadržaje u sklopu planiranih objekata, utvrđen je uslov da maksimalno **65%** prizemnog gabarita objekata **može imati spratne etaže**.

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

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

#### 2. Zona BANJSKO ZDRAVSTVENO-REKREACIONA – podzona (B)

ZONA BANJSKO ZDRAVSTVENO-REKREACIONA – podzona (B)	
URBANISTIČKI PARAMETRI	BLOK B12
INDEKS IZGRAĐENOSTI	max. <b>0,85</b>

Urbanistički parametri za podzonu (B) koja obuhvata blok B12 su definisani u odnosu na maksimalno definisani prostor za gradnju (prikazan na grafičkom prilogu br. 5.5.). Maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti iznosi **75% definisanog prostora za gradnju**, stim da je maksimalni stepen iskorišćenosti parcele **65%** (računajući sve objekte i platoe sa saobraćajnicama i parkinzima).

Da bi se postigla „razigranost“ volumena u vertikalnom smislu, a s obzirom na raznovrsnost planiranih sadržaja u sklopu planiranih objekata utvrđen je uslov da se na maksimalno 50% prizemnog gabarita objekata **mogu graditi spratne etaže**.

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



## V) Dozvoljena spratnost i visina objekata

Maksimalna dozvoljena spratnost objekata u zoni BANJSKO ZDRAVSTVENO-REKREACIONOG karaktera je **P+2** (prizemlje + dva sprata).

Maksimalna visina slemena planiranih objekata je 16,0 m, stim da je dozvoljeno formiranje visinskih akcenata (u površini od maksimalno 25% spratnog gabarita objekta) čija najveća visina je 20,0 m. U sklopu krovne konstrukcije planiranih visinskih akcenata je dozvoljeno iskorišćenje prostora, uz uslov da je na ovim delovima krova dozvoljena upotreba isključivo krovnih prozora (u ravni krovne konstrukcije).

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

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

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

**Suteren** – 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, prostori za zdravstvene tretmane i relaksaciju, smeštajni kapaciteti, trgovinsko-ugostiteljski sadržaji, prodavnice, zabavni saloni, komercijalni sadržaji, sportski sadržaji, zanatske radnje i sl.);

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

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

## VI) Najmanja međusobna udaljenost objekata

Položaj objekata u blokovima B10.A i B12 je definisan građevinskim linijama, stim da je u slučaju deobe građevinskih blokova na dva ili više delova minimalna međusobna udaljenost između objekata 6,0 m, odnosno minimalno polovinu visine višeg objekta.

## VII) Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

U sklopu kompleksa BANJSKO ZDRAVSTVENO-REKREACIONIH objekata nije dozvoljena izgradnja drugih objekata, osim objekata koji su isključivo u funkciji pratećih ili pomoćnih sadržaja koji dopunjuju osnovnu namenu (sportska igrališta, teniski tereni, bazeni, dečija igrališta isl.)

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

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

Zidane i druge vrste ograda 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.

### 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 minimalnim unutrašnjim radijusom krivine od 8,0 m. Pešački prilaz je minimalne širine 1,5 m.

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

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

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

Za planirani objekat između dva jezera (podblok B10.A) parking postaviti na delu parcele koji je udaljeniji od Palićkog jezera. U bloku B12 parking prostor oformiti na zadnjem delu parcele koji je udaljeniji od jezera.

Za ugostiteljske objekte koji podležu obavezi kategorizacije obezbediti uslove iz Pravilnika o razvrstavanju, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Sl.glasnik RS“, br. 66/94, 3/95 i 31/2005), a za one koji ne podležu obaveznoj kategorizaciji obezbediti uslov - jedno parking ili garažno mesto za 70,00 m<sup>2</sup> korisnog prostora. Za objekte namenjene javnom korišćenju (iz oblasti obrazovanja, zdravlja, socijalne zaštite ...) obezbediti uslove u skladu sa uslovima definisanim GP-om ili važećim pravilnicima i normativima za tu vrstu objekata.

### 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 najjistureniji delovi svojim položajem (računajući i vazdušni i podzemni prostor) ne smeju prelaziti granicu susednih parcela.

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

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

Građenju novog objekta u smislu dogradnje uz postojeći objekat ili objekte realizovane na susednoj ili obe susedne parcele na zajedničkoj međi (interpolacija), treba da prethodi geomehaničko ispitivanje tla na kojem se gradi objekat, obaveza provere stabilnosti temelja objekta ili objekata uz koje se planirani objekat dograđuje, kao i obaveza zaštite susednog objekta, u skladu sa čim po potrebi izvršiti podzidivanje 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 platee, treba izvesti sa padom orijentisano prema ulici, eventualno delom prema zelenim površinama na parceli (vrt, bašta i slično).

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

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

**Rekostrukcija, 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, toplovodnu i TT mrežu prema važećim tehničkim propisima i standardima kao i prema uslovima nadležnih preduzeća ELEKTROVOJVODINA doo Novi Sad „Elektrodistribucija Subotica”, JKP „SUBOTICAGAS” i “TELEKOM SRBIJA” Izvršna jedinica Subotica u Subotici.

##### 4.5.2. Vodovod i kanalizacija

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

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

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

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 razvrstavanju, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Sl.glasnik RS“, br. 66/94, 3/95 i 31/2005).

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

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

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

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

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

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

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

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

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,
- Planirane autobuske niše izgraditi od istovetnih materijala od kojih je izgrađen i kolovoz sa elemnetima u saglasnosti sa važećim standardima i pravilnicima,
- 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 ozelenjavanje parkinga sa niskim i visokim zelenilom,
- Izgradnju parkinga planirati i projektovati od savremenih materijala tj. od asfalta ili popločanjem zavisno od lokacije izgradnje,
- 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 atmosferskog 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 postojeću vrelovodnu mrežu ili gasovodni sistem, uslovljena izradom posebnih urbanističko-tehničkih uslova kao i pribavljanjem Načelne energetske saglasnosti kojom će se definisati uslovi za svaki pojedinačni planirani objekat od strane JP "SUBOTIČKA TOPLANA", odnosno od JKP "Suboticagas" u Subotici.

Sve radove na izgradnji vrelovodne ili 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 TT vodova.

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

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

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

Unutar samog kompleksa 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 kanaliziranja je separatan.

Zabranjeno je upuštanje neprečišćenih ili delimično prečišćenih voda u jezero.

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

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

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 obaloutvrdu, kao i svih ostalih objekata koji su u direktnom kontaktu sa jezerom.

Izvršiti otvaranje propusta na vezi između Omladinskog i Palićkog jezera prema uslovima Zavoda za zaštitu prirode Srbije.

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

Zabranjeno je produbljivanje jezera.

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