

ГРАД СУБОТИЦА
GRAD SUBOTICA
SZABADKA VÁROS



27-86/13

**PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA
DEO OBALNOG POJASA PALIĆKOG JEZERA
(ISTOČNA OBALA) NA PALIĆU**

Skupština Grada Subotice, na
28.sednici
održanoj dana 02.marta 2015. godine,
donela je Odluku o donošenju Plana
pod brojem I-00-350-7/2015



JAVNO PREDUZEĆE
ZAVOD ZA URBANIZAM
GRADA SUBOTICE

Predsednik S.G. Subotice
ILIJA MARAVIĆ

v.d. direktora:

TIMEA TRIPOLSZKI, dipl.ekonomista

Subotica, mart 2015. godine

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

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

UGOVOR BROJ: **27-86/2013**

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

VRSTA PLANA: **PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA DEO OBALNOG
POJASA PALIČKOG JEZERA (ISTOČNA OBALA) NA PALIĆU**

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

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

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

SPOLJNI
SARADNICI: **SLUŽBA ZA GRAĐEVINARSTVO GRADSKE UPRAVE**

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

S A D R Ź A J :

OPŠTA DOKUMENTACIJA

- Rešenje o upisu u Registar privrednih subjekata obrađivača Plana
- Licenca odgovornog urbaniste

POLAZNE OSNOVE PLANA

I	IZVOD IZ TEKSTUALNOG DELA USVOJENOG KONCEPTA PLANA DETALJNE REGULACIJE ZA DEO OBALNOG POJASA PALIČKOG JEZERA (ISTOČNA OBALA) NA PALIĆU	05
----------	---	-----------

PLANSKI DEO

II	OPŠTI DEO	08
2.1.	PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU PLANA	08
2.2.	GRANICA PLANA I OBUHVAT GRAĐEVINSKOG PODRUČJA	08
III	PRAVILA UREĐENJA PROSTORA	10
3.1.	PODELA NA CELINE UNUTAR PROSTORA PLANA	10
3.2.	KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA I BILANS POVRŠINA	11
3.2.1.	Koncepcija uređenja prostora	11
3.2.2.	Koncepcija uređenja karakterističnih građevinskih zona ili karakterističnih celina (blokova) određenih planom	12
3.3.	PRAVILA, USLOVI I OGRANIČENJA UREĐENJA PROSTORA	14
3.4.	PODELA ZEMLJIŠTA OBUHVAĆENOG PLANOM NA POVRŠINE JAVNE NAMENE I POVRŠINE OSTALE NAMENE	15
3.4.1.	Površine javne namene	15
3.4.2.	Površine za ostale namene	16
3.4.3.	Bilans površina	16
3.4.4.	Urbanistički pokazatelji za celokupan prostor u granicama plana	17
3.5.	URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA UREĐENJE I IZGRADNJU POVRŠINA JAVNE NAMENE	17
3.5.1.	Saobraćajne površine	17
3.5.2.	Javne zelene površine	18
3.6.	URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA JAVNE NAMENE	19
3.6.1.	Objekti javne namene za koje je predviđeno utvrđivanje opšteg interesa	19
3.6.2.	Molovi	19
3.7.	URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA MREŽE JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	20
3.7.1.	Elektroenergetska, toplifikaciona, gasovodna i telekomunikaciona mreža	20
3.7.2.	Vodovodna i kanalizaciona mreža	22
3.8.	STEPEN KOMUNALNE OPREMLJENOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA PO CELINAMA ILI ZONAMA KOJI JE POTREBAN ZA IZDAVANJE LOKACIJSKE I GRAĐEVINSKE DOZVOLE	22
3.9.	OPŠTI REGULACIONI I NIVELACIONI USLOVI ZA UREĐENJE ULICA I JAVNIH POVRŠINA	22
3.10.	USLOVI ZAŠTITE PROSTORA	23
3.10.1.	Opšti i posebni uslovi i mere zaštite kulturnog nasleđa - Ambijentalne celine od kulturno istorijskog ili urbanističkog značaja	23
3.10.2.	Opšti i posebni uslovi i mere zaštite životne sredine i života i zdravlja ljudi	23

3.10.3.	Uslovi za zaštitu od požara, elementarnih nepogoda, tehničko-tehnoloških nesreća i ratnih dejstava	24
3.10.4.	Uslovi za evakuaciju otpada	25
3.11.	POSEBNI USLOVI KOJIMA SE POVRŠINE I OBJEKTI JAVNE NAMENE ČINE PRISTUPAČNIM OSOBAMA SA INVALIDITETOM U SKLADU SA STANDARDIMA PRISTUPAČNOSTI	25
3.12.	USLOVI I MERE ZA SPROVOĐENJE PLANA DETALJNE REGULACIJE SA LOKACIJAMA PROPISANIM ZA DALJU PLANSKU RAZRADU	25
3.13.	MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE	26
3.14.	ELEMENTI ZA PARCELACIJU NOVIH JAVNIH POVRŠINA	26
3.15.	PRAVILA PARCELACIJE, PREPARCELACIJE I ISPRAVKE GRANICA PARCELA	28
IV	PRAVILA GRAĐENJA	30
4.1.	URBANISTIČKI USLOVI I PRAVILA GRAĐENJA PO ZONAMA	30
4.1.1.	Zona kuća za odmor	31
4.2.	USLOVI ZA ZAŠTITU SUSEDNIH OBJEKATA	33
4.3.	USLOVI ZA OBNOVU I REKONSTRUKCIJU POSTOJEĆIH OBJEKATA I PRAVILA ZA OBJEKTE KOJI SU PLANIRANI ZA RUŠENJE	34
4.3.1.	Zona kuća za odmor	34
4.4.	USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA KOJI SE ODNOSU NA SVE ZONE	34
4.4.1.	Opšti uslovi za izgradnju objekata	34
4.4.2.	Uslovi za arhitektonsko i estetsko oblikovanje elemenata objekata	35
4.5.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU	35
4.5.1.	Elektroenergetske, gasne i TT instalacije	35
4.5.2.	Vodovod i kanalizacija	35
4.6.	OPŠTA PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA	36
4.7.	POSEBNA PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA	37
4.8.	PRAVILA ZA IZGRADNJU POVRŠINA JAVNE NAMENE – ULICA	37
4.8.1.	Pravila za izgradnju saobraćajne mreže	37
4.8.2.	Pravila za izgradnju i uređenje javnih zelenih površina	37
4.9.	PRAVILA ZA IZGRADNJU MREŽE I OBJEKATA JAVNE INFRASTRUKTURE	38
4.9.1.	Pravila za izgradnju elektroenergetske, gasne i TT mreže	38
4.9.2.	Pravila za izgradnju vodovodne i kanizacione mreže	40
V	GRAFIČKI PRILOZI	
5.1.	Izvod iz GP-a Subotica - Palić do 2020. godine	1:25000
5.2.	Geodetska podloga sa granicom Plana i planom rušenja	1:2500
5.3.a	Plan namene površina sa podelom na površine za javne i ostale namene – severni deo – (deonice od A do D)	1:1000
5.3.b	Plan namene površina sa podelom na površine za javne i ostale namene – južni deo – (deonice od D do H)	1:1000
5.4.a	Planirano saobraćajno rešenje - regulacioni i nivelacioni plan sa planom uređenja zelenih površina – severni deo – (deonice od A do D)	1:1000
5.4.b	Planirano saobraćajno rešenje - regulacioni i nivelacioni plan sa planom uređenja zelenih površina – južni deo – (deonice od D do H)	1:1000
5.4.c	Karakteristični poprečni profili	1:100
5.5.	Plan infrastrukture – pregledna karta	1:2500
5.6.a	Plan elektroenergetske, gasne i telekomunikacione mreže i plan vodovodne i kanizacione mreže – severni deo – (deonice od A do D)	1:1000
5.6.b	Plan elektroenergetske, gasne i telekomunikacione mreže i plan vodovodne i kanizacione mreže – južni deo – (deonice od D do H)	1:1000
5.7.	Lokacije propisane za dalju razradu	1:2500

POLAZNE OSNOVE PLANA

I IZVOD IZ TEKSTUALNOG DELA USVOJENOG KONCEPTA PLANA

Izradi Koncepta Plana detaljne regulacije za deo obalnog pojasa jezera Palić (istočna obala) na Paliću se pristupilo na osnovu Odluke o izradi Plana detaljne regulacije za deo obalnog pojasa Paličkog jezera (istočna obala) na Paliću koja je doneta na 18. sednici Skupštine Grada Subotice održanoj dana 20.02.2014. godine ("Službeni list grada Subotice" broj 07/14).

Konceptom Plana detaljne regulacije obuhvaćen je prostor od cca 65,06 ha uz istočnu obalu IV sektora jezera Palić, koji se nalazi u istočnom delu prostora obuhvaćenog granicama građevinskog rejonu utvrđenog Generalnim planom Subotica – Palić do 2020. godine („Sl.list opštine Subotica” br. 16/06, 17/06 i 28/2006). Granica obuhvata plana je korigovana u odnosu na granicu datu u Odluci kako bi se planom uključio deo oko „Malog pojila“ (u uslovima zaštite prirode nadležnog Pokrajinskog zavoda za zaštitu prirode iz Novog Sada su propisani strožiji kriterijumi po pitanju prolaska saobraćajnica uz zaštićenu slatinu koja je pod režimom drugog stepena), obuhvaćena je regulacija Novosadskog puta zbog definisanja infrastrukturnih priključaka i na južnoj strani kompleksa kako bi se uključila regulacija planirane saobraćajnice koja trenutno nije zvaničan javni put (deo granice koji je definisan tačkama GR124 do GR126). Ukupno je Konceptom Plana detaljne regulacije obuhvaćen prostor od cca 99,71 ha.

Prostor obuhvaćen granicom Plana je, prema smernicama i nameni utvrđenoj Generalnim planom Subotica – Palić do 2020. godine, namenjen za formiranje obalnog pojasa uz jezero Palić u cilju uređenja i obezbeđenja kontinuiteta prohodnosti oko jezera. Ovaj prostor nije nikada ranije urbanistički obrađivan na nivou planova regulacije. Prostor neposrednog urbanog okruženja koji sa severne strane tangira granicu plana razrađen je Planom detaljne regulacije za „Vikend naselje” na Paliću - (Službeni list Grada Subotice br.46/11). Manji deo prostora (k.p. 1690 K.O. Palić) koji takođe tangira sa istoka granicu Plana obrađen je Planom detaljne regulacije za kompleks - k.p.br. 1609 K.O. Palić, na delu prostora uz istočnu obalu jezera Palić (Službeni list Grada Subotice br. 04/13).

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

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

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

Posebni uslovi zaštite životne sredine proizilaze iz činjenice da se prostor obuhvaćen Planom nalazi unutar granice zaštićenog prirodnog dobra i zaštitne zone Parka prirode „Palić“, a koji je proglašen za značajno prirodno dobro i svrstan u III kategoriju zaštite Odlukom o proglašenju zaštićenog područja Park prirode „Palić“ ("Službeni list opštine Subotica" br. 15/13) i poseduje izuzetne prirodne, ambijentalne i istorijske vrednosti.

S obzirom na specifičnost prostora koji tretira plan i sama podela na urbanističke celine je različita tako da su umesto urbanističkih blokova kao podela radi lakšeg snalaženja i opisa određene deonice obalnog pojasa. Ukupno je planirano da se ovaj potez obalnog pojasa koji obrađuje Plan podeli na osam deonica (deonice su obeležene slovima od A do H).

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

1. Zona vodene površine jezera sa postojećim i planiranim tršćacima
2. Zona obalnog pojasa (postojeće i planirane površine)
3. Zaslanjeno stanište „Malo pojilo“ – režim II stepena zaštite
4. Postojeće i planirane saobraćajnice
5. Preostali delovi parcela unutar granica plana
6. Preostali delovi parcela unutar granica obuhvata plana

Na Komisiji za planove na kojoj je razmatran predlog Koncepta Plana detaljne regulacije konstatovano je, a i obrađivač se složio sa tim da je granicu Plana potrebno korigovati, odnosno poklopiti sa regulacionom linijom koja razdvaja obalni pojas od ostalih namena tako da se u Nacrtu plana neće pojaviti spomenuta namenska zona označena brojem 5 (Preostali delovi parcela unutar granica Plana).

Unutar granica plana predviđene su sledeće površine za javne namene:

1. zona vodene površine jezera sa postojećim i planiranim tršćacima u sklopu nje;
2. zona obalnog pojasa - javna površina uz jezero Palić koja je formirana u cilju obezbeđenja kontinuiteta prohodnosti uz jezero Palić, a prema postavkama Generalnog plana;
3. zona predela sa posebnim prirodnim vrednostima – zaslanjeno stanište „Malo pojilo“
4. saobraćajne površine, korigovane regulacije postojećih atarskih puteva, planirane regulacije pešačko-biciklističkih staza i planirane regulacije pristupnog puta.

Definisanje planiranog obalnog pojasa, čija regulaciona linija (koja ga odvaja od ostalih namena) je određivana u odnosu na katastarsko stanje, je rađeno vodeći računa da njegova širina bude takva da se preventivno obezbediti pojas neophodan za modelovanje erodiranih delova obale (kosina obale), kao i prostor potreban za ostale planirane sadržaje (inspeksijska staza, pristup vozilima čuvara i upravljača prirodnim dobrom kao i interventnim vozilima, formiranje pešačke i biciklističke staze, odmorišta...).

Kao javna površina definisan je prostor predela sa posebnim prirodnim vrednostima – zaslanjeno stanište „Malo pojilo“ koje je područje u režimu zaštite II stepena, tako da na ovom prostoru (u skladu sa pribavljenim uslovima) nije dozvoljena gradnja, niti podizanje pojaseva visokog zelenila zbog negativnih uticaja na strogo zaštićene životinjske vrste.

Koncept saobraćajnog rešenja ovog prostora zasniva se na sledećem:

- da se duž cele obale obezbedi inspeksijska staza za službena vozila upravljača i interventnih vozila, kojom bi trebalo da se omogući kretanje mehanizacije za održavanje priobalja;
- da se formiraju biciklističko-pešačke staze uz one delove obale na kojima njihova izgradnja neće negativno uticati na životnu sredinu;
- da se stambenim objektima obezbedi kolski pristup.

Inspeksijska staza predstavlja pojas travne površine obale kojom se omogućuje pristup jezeru službenim vozilima i mehanizaciji za održavanje.

Biciklističko-pešačka staza je planirana sa tvrdom podlogom, s tim da je neophodno onemogućiti da se stazom odvija kolski saobraćaj postavljanjem odgovarajućih prepreka.

Pošto na određenim delovima obale ne može biti trasirana biciklističko-pešačka staza (deonica „D“ oko „Malog pojila“ koje je kao zaslanjeno stanište pod režimom drugog stepena zaštite, kao i deonica „G“ na kojoj su već izgrađeni objekti čije rastojanje od obale ne omogućuje formiranje svih potrebnih sadržaja obalnog pojasa) njen kontinuitet se obezbeđuje u korigovanoj regulaciji postojećih atarskih puteva, odnosno trasom planiranih pešačko-biciklističkih staza.

Radi obezbeđenja lakšeg kolskog pristupa pomenutoj grupaciji postojećih objekata (deonica „G“) planirano je formiranje pristupne saobraćajnice od Novosadskog puta, a koja u stvarnosti predstavlja legalizaciju postojećeg kolskog pristupa koji su vlasnici ovih objekata i korisnici prostora oformili preko delova k.p. 2419/2 i 2419/3. Pomenute parcele su u privatnom vlasništvu.

U sklopu pomenutih korigovanih i planiranih regulacija saobraćajnica će planom biti definisani profili saobraćajnica (kolskih i pešačkih, odnosno pešačko-biciklističkih) prema njihovoj nameni i značaju.

Kao što je napomenuto granica Plana je u Nacrtu korigovana tako da neće biti površina ostale namene unutar tog prostora, a u obuhvatu Plana je Zona – preostali delovi parcela unutar granica obuhvata Plana i za ovaj prostor nisu utvrđivani uslovi uređenja i pravila građenja već će se oni razrađivati novim Planovima detaljne regulacije u skladu sa odredbama Generalnog plana Subotica – Palić.

Na završecima kolskih pristupnih puteva prema jezeru planirana je izgradnja parking mesta i mogućnost okretanja vozila. Parkinzi su planirani na završnim delovima asfaltiranih deonica ovih saobraćajnica koje vode ka jezeru.

U oblasti energetske infrastrukture, a 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.

Javnu rasvetu nije dozvoljeno graditi na udaljenosti manjoj od 50 m od obale jezera ili vlažnog staništa (trstik, vlažna livada), dok se na većim udaljenostima javna rasveta može planirati uz primenu planskih i tehničkih rešenja kojima se smanjuju negativni uticaji osvetljenja na živi svet: podizanje zelenila između jezera/staništa i svetlosnih tela; niže postavljena svetlosna tela sa zastorom koji sprečava prodiranje svetlosti prema nebu; svetlosni snopovi usmereni prema saobraćajnim površinama; primena svetlosnih tela i talasnih dužina koje su najmanje štetne za noćne životinje; ograničen period osvetljenja i sl.

U regulacijama saobraćajnica koje su u obuhvatu ovog Plana planirane su trase DGM za potrebe toplifikacije objekata koji se mogu pojaviti planskom razradom prostora u neposrednoj blizini. Planirana DGM će se povezati sa najbližom postojećom gasovodnom mrežom.

Da bi se omogućilo priključenje sadržaja koji bi se mogli pojaviti planskom razradom prostora u neposrednoj blizini predmetnog prostora, potrebno je na istom izgraditi TK kablovsku kanalizaciju u delu u kojem je ona neizgrađena i povezivati je sa postojećom TK infrastrukturom.

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

Predmetna teritorija nema rešeno odvođenje sanitarno-fekalnih ni atmosferskih voda. Sanitarno-fekalne vode se prikupljaju u vodonepropusnim i vodopropusnim septičkim jamama i odvoze sa predmetne teritorije i ubacuju u kanalizacioni sistem Subotice. Atmosferske vode se razlivaju i upijaju u slobodni okolni teren. Za potrebe odvođenja atmosferskih i upotrebljenih voda neophodno je izraditi Generalno rešenje kanalisanja otpadnih i atmosferskih voda. Sistem kanalisanja je separatan.

Sastavni deo Odluke o izradi plana je Rešenje o pristupanju strateškoj proceni uticaja Plana detaljne regulacije za deo obalnog pojasa Paličkog jezera (istočna obala) na Paliću na životnu sredinu izdato 16.12.2013. pod brojem IV-04/I-350-30.2/2013 („Službeni list grada Subotice“ br.07/14).

Pre pristupanja izradi Koncepta plana zatraženi su uslovi od nadležnih institucija i službi, a do konačne izrade Koncepta plana isti su i pribavljeni (izuzev od JP “Subotička toplana” koje evidentno nema u planovima razvoja mreže pokrivanja predmetnog područja).

PLANSKI DEO

II OPŠTI DEO

2.1. PLANSKI I PRAVNI OSNOV ZA IZRADU PLANA

Plan detaljne regulacije za deo obalnog pojasa Paličkog jezera (istočna obala) na Paliću se radi na osnovu Odluke o izradi Plana detaljne regulacije za deo obalnog pojasa Paličkog jezera (istočna obala) na Paliću (u daljem tekstu: Plan), koja je doneta na 18. sednici Skupštine Grada Subotice održanoj dana 20.02.2014. godine ("Službeni list grada Subotice" broj 07/14) i na osnovu Koncepta Plana detaljne regulacije za deo obalnog pojasa Paličkog jezera (istočna obala) na Paliću koji je prošao stručnu kontrolu na sednici Komisije za planove održanoj 17.09.2014.god. U pomenutom „Službenom listu grada Subotice“ br. 07/14 je objavljeno Rešenje o pristupanju strateškoj proceni uticaja Plana detaljne regulacije za deo obalnog pojasa jezera Palić (istočna obala) na Paliću na životnu sredinu koje je donela Služba za građevinarstvo gradske uprave Subotice.

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

Pravni osnov za izradu Plana detaljne regulacije za deo obalnog pojasa jezera Palić (istočna obala) na Paliću sadržan je u članu 27. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS” broj 72/09, 81/09–ispr., 64/10–odluka US i 24/11).

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

2.2. GRANICA PLANA I OBUHVAT GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

Planom detaljne regulacije obuhvaćen je prostor od cca **90,75 ha** (prema Konceptu Plana ova površina je iznosila 99,71 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).

Kao što je navedeno u Polaznim osnovama Plana granica Plana je korigovana na način da se ona poklapa sa planiranom regulacionom linijom koja definiše obalni pojas. Na delovima gde su granicom Plana obuhvaćeni pristupni putevi i gde se biciklističko-pešačka staza odmiče od jezera granica nije menjana.

Granicu plana sa istoka čini regulaciona linija koja definiše obalni pojas i regulacije pristupnih puteva, odnosno biciklističko-pešačke staze; sa severa granica se delom poklapa sa granicom PDR za „Vikend naselje“ na Paliću, (elaborat 27-91/2010; Službeni list grada Subotice br. 46/11); sa zapadne strane granicu definiše linija koja se nalazi unutar jezera na udaljenosti 50 m od obale jezera Palić (katastarsko stanje); a sa južne strane granicu predstavlja deo regulacije Novosadskog puta (2521/3 K.O. Palić) koji preseca Paličko jezero.

Nakon pomenutih izmena površina prostora unutar granica plana iznosi **21,35 ha** (u Konceptu Plana površina unutar granica je bila 34,65 ha).

Granicom obuhvata plana, pored navedene površine unutar granica plana, obuhvaćeni su preostali delovi parcela uz obalni pojas prema Novosadskom putu, kao i deo parcela u sklopu regulacije Novosadskog puta, tako da ukupna površina između granice Plana i granice obuhvata Plana iznosi **69,40 ha** (u Konceptu Plana ova površina je iznosila 65,06 ha).

Granica obuhvata plana je definisana prelomnim tačkama koje su označene od GR1 do GR159 i prikazane su na grafičkom prilogu br. 4.2. – Geodetska podloga sa granicom Plana i podelom na urbanističke celine - deonice.

Prelomne tačke GR1 do GR102 su tačke koje definišu deo jezera koji se obrađuje ovim Planom i njihovi analitičko-geodetski podaci su dati u daljem tekstu. Ostale tačke koje definišu granicu obuhvata plana su prelomne tačke međnih linija postojećih parcela.

Granica obuhvata plana je korigovana u odnosu na granicu koja je data u Konceptu Plana s obzirom na korekciju granice Plana koja se na kopnu poklapa sa regulacionom linijom obalnog pojasa i regulacionim linijama pristupnih saobraćajnica.

Spisak koordinata prelomnih tačaka koje definišu deo jezera koji je u sklopu granice Plana i njihovi analitičko-geodetski podaci:

prelomne tačke	koordinate prelomnih tačaka		prelomne tačke	koordinate prelomnih tačaka	
GR.1	404660.222	105197.462	GR.52	404659.882	103784.377
GR.2	404655.783	105169.842	GR.53	404654.296	103770.984
GR.3	404652.399	105148.046	GR.54	404653.159	103737.853
GR.4	404638.907	105090.509	GR.55	404652.559	103720.547
GR.5	404635.701	105077.686	GR.56	404641.052	103695.848
GR.6	404633.552	105058.380	GR.57	404608.123	103626.487
GR.7	404615.526	105011.128	GR.58	404604.735	103620.569
GR.8	404612.315	104987.110	GR.59	404599.216	103614.703
GR.9	404613.274	104979.231	GR.60	404582.835	103597.302
GR.10	404614.647	104972.364	GR.61	404565.691	103579.087
GR.11	404623.204	104883.251	GR.62	404551.982	103564.517
GR.12	404629.392	104885.187	GR.63	404525.145	103541.458
GR.13	404630.844	104873.330	GR.64	404492.926	103514.195
GR.14	404632.925	104860.365	GR.65	404479.582	103502.909
GR.15	404634.591	104842.599	GR.66	404468.812	103483.728
GR.16	404635.713	104828.867	GR.67	404467.249	103483.016
GR.17	404642.684	104759.596	GR.68	404452.195	103475.785
GR.18	404639.225	104745.512	GR.69	404443.453	103471.574
GR.19	404674.533	104702.691	GR.70	404427.164	103448.216
GR.20	404690.682	104674.492	GR.71	404419.586	103437.365
GR.21	404698.557	104661.385	GR.72	404406.412	103418.482
GR.22	404725.352	104614.368	GR.73	404406.867	103406.087
GR.23	404753.078	104592.625	GR.74	404376.759	103386.527
GR.24	404767.879	104581.428	GR.75	404372.222	103386.222
GR.25	404788.001	104566.242	GR.76	404354.351	103382.463
GR.26	404793.079	104561.135	GR.77	404339.172	103380.085
GR.27	(tromeda 2517, 1728 i 1731)		GR.78	404211.349	103305.664
GR.28	(tromeda 2517, 1731 i 1755)		GR.79	404198.751	103295.945
GR.29	404851.243	104502.363	GR.80	404196.967	103294.872
GR.30	404862.817	104490.053	GR.81	404186.253	103288.413
GR.31	404880.755	104468.047	GR.82	404184.952	103287.629
GR.32	404911.718	104430.057	GR.83	404178.438	103285.147
GR.33	404923.037	104432.544	GR.84	404155.856	103276.552
GR.34	404977.471	104332.661	GR.85	404132.265	103249.231
GR.35	405009.719	104225.053	GR.86	404111.864	103239.079
GR.36	405013.182	104225.516	GR.87	404065.887	103214.286
GR.37	405018.097	104203.112	GR.88	404043.351	103202.133
GR.38	(parc.1754, 1755, 2517 i 2518)		GR.89	404039.257	103186.328
GR.39	405033.162	104164.415	GR.90	404027.262	103175.182
GR.40	404928.932	104104.493	GR.91	404021.262	103174.691
GR.41	404837.465	104051.908	GR.92	403995.091	103172.557
GR.42	404750.997	103949.756	GR.93	403985.491	103164.654
GR.43	404747.496	103943.166	GR.94	403971.193	103152.860
GR.44	404738.406	103926.783	GR.95	403965.517	103157.449
GR.45	404715.786	103893.510	GR.96	403930.827	103114.595
GR.46	404707.604	103880.281	GR.97	403920.309	103086.786
GR.47	404702.931	103871.462	GR.98	403919.014	103072.402
GR.48	404699.894	103867.719	GR.99	403885.471	103040.887
GR.49	404694.467	103859.131	GR.100	403828.639	102953.484
GR.50	404675.121	103819.232	GR.101	403846.116	102804.870
GR.51	404670.811	103810.664	GR.102	403894.951	102705.442

Kao što je napomenuto granice su jasno naznačene na grafičkom prilogu broj 4.2.

III PRAVILA UREĐENJA PROSTORA

3.1. PODELA NA CELINE UNUTAR PROSTORA PLANA

S obzirom na specifičnost prostora koji tretira plan i sama podela na urbanističke celine je različita tako da su umesto urbanističkih blokova kao podela radi lakšeg snalaženja i opisa određene deonice obalnog pojasa.

Ukupno je planirano da se ovaj potez obalnog pojasa koji obrađuje Plan podeli na osam deonica (deonice su obeležene slovima od A do H, a podela na deonice je prikazana na grafičkom prilogu 4.2.).

Opis granica urbanističkih deonica (od A do H) sa prevlađujućim namenama

Deonica „A”

Deonica “A” obuhvata deo obalnog pojasa između severne granice plana (granica “Vikend naselja”) pa do asfaltnog puta (k.p. br. 1689/3)

Deonica „B”

Deo obalnog pojasa južno od pomenutog asfaltiranog puta pa sve do započetog turističkog kompleksa (severno od “Malog pojila”) predstavlja deonicu “B”.

Deonica „C”

Deonica “C” predstavlja deo obalnog pojasa ispred započetog turističkog kompleksa, sve do “Malog pojila”. Predmetni deo obale je uzrpiran usled uticaja ljudske ruke, a sve za potrebe započetog turističkog sadržaja, tako da je neophodna njegova rekonstrukcija.

Deonica „D”

Položajno, ovo je centralni deo obalnog pojasa koji je u granicama Plana i predstavlja travnatu slatinu koja se naziva “Malo pojilo”, a nalazi se u režimu zaštite II stepena.

Deonica „E”

Deonica “E” predstavlja obalni pojas južno od “Malog pojila” do kompleksa parcela (parcele br.: 2475/3, 2475/2, 2476, 2477/1, 2477/2, 2477/3, 2478, 2479, 2480 i 2481) koje pripadaju Gradu Subotici.

Deonica „F”

Obalni pojas južno od deonice “E” pa do gušće naseljenog prostora (u trouglu između obale jezera i atarskog puta (k.p. br. 2462) predstavlja deonicu “F”.

Deonica „G” i Blok “G1”

Pošto je obalni pojas na ovoj deonici najuži, a prostor uz obalni pojas je gusto izgrađen i nije racionalno uklanjanje postojećih legalnih objekata, planirano je da trasa pešačke i biciklističke staze ide delom novoformirane pristupne saobraćajnice. Na taj način, unutar granice plana, je uokvirena površina sa izgrađenim objektima pa je formiran jedini građevinski blok (jedina površina ostale namene unutar granice Plana) koji je obeležen kao blok “G1”.

Deonica „H”

Obalni pojas južno od pomenute gušće naseljene trougaone površine pa sve do Novosadskog (Obilaznog) predstavlja deonicu “H”.

Površine urbanističkih deonica

Deonica “A”	.....	1,63 ha
Deonica “B”	.....	2,30 ha
Deonica “C”	.....	0,86 ha
Deonica “D”	.....	4,71 ha
Deonica “E”	.....	4,00 ha
Deonica “F”	.....	2,56 ha
Deonica “G”	.....	0,75 ha
Blok “G1”	.....	0,49 ha
Deonica “H”	.....	2,31 ha
UKUPNA POVRŠINA URBANISTIČKIH DEONICA		19,61 ha

UKUPNA POVRŠINA DEONICA 19.61 ha

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

A) ZONE JAVNE NAMENE (površine i objekti javne namene za koje je predviđeno utvrđivanje javnog interesa).

B) ZONA KUĆA ZA ODMOR (SEZONSKO STANOVANJE)

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

3.2. KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA I BILANS POVRŠINA

3.2.1. Konceptcija uređenja prostora

Prevladajući cilj izrade plana je određivanje potrebne površine (bolje reći širine) obalnog pojasa na predmetnom delu obale jezera Palić, a sve u skladu sa smernicama utvrđenim važećim Generalnim planom Subotica – Palić do 2020.

Osnovni programski zadaci koji treba da budu rešeni u Planu detaljne regulacije su:

- * regulacija dela obalnog pojasa (javne površine) uz jezero Palić u cilju uređenja i obezbeđenja kontinuiteta prohodnosti oko jezera, a preduslov za ovo regulisanje je sanacija erodiranih delova obale novim modelovanjem tih deonica lesnog profila obale i formiranjem priobalnog pojasa vegetacije (tršćaci u sklopu vodene površine i travnate površine uz obalu jezera).

- * definisanje uslova za uređenje obalnog pojasa, odnosno mogućnosti izgradnje turističkih sadržaja (pešačke, biciklističke staze, odmorišta, vizitorski centri, molovi ...);

- * obezbeđivanje, u sklopu obalnog pojasa, inspeksijske staze koja će služiti kao servisna pristupna saobraćajnica u svrhu održavanja jezera i obale, a ujedno će se koristiti za pristup interventnim vozilima;

- * formiranje i uređenje zaštitnog pojasa (visoke) vegetacije oko jezera Palić u cilju zaštite jezera od difuznog zagađenja sa okolnih poljoprivrednih površina i

- * očuvanje prirodnih i stvorenih vrednosti (prvenstveno se odnosi na predeo sa posebnim prirodnim vrednostima – zaslanjeno stanište „Malo pojilo“) i poboljšanje kvaliteta životne sredine kako na prostoru unutar granica Plana tako na indirektni način na čitavom prostoru jezera Palić i njegove okoline.

Za postojeće objekte unutar granica PDR-e izvršena je valorizacija i utvrđeni su objekti koji su planirani za rušenje, objekti koji se zadržavaju i uklapaju u plansko rešenje, objekti koji se rekonstrukcijom mogu usaglasiti sa okruženjem i definisani su prostori za izgradnju novih objekata, a sve prema utvrđenim pravilima građenja za određene zone. Za rušenje su planirani objekti koji se nalaze unutar regulacione linije planiranog obalnog pojasa. Radi se uglavnom o pomoćnim objektima koji nisu građeni od čvrstih materijala. Deo ovih objekata je legalan, a deo je nelegalan i građeni su bez građevinske dozvole. Posebnu kategoriju čine „objekti“ koji ne postoje na terenu, ali su upisani u katastru nepokretnosti kao postojeći objekti i neophodno je sprovesti njihovo brisanje iz evidencije katastra nepokretnosti.

Građenje objekata, odnosno rekonstrukcija i dogradnja postojećih objekata, ostalih namena je moguće isključivo u Zoni kuća za odmor (blok „G1“ uz deonicu „G“) i to na principima usklađivanja sa karakterom ambijenta i vrednostima nasleđenih, urbanih i arhitektonskih struktura, kako u pogledu oblikovanja, dimenzija, dispozicije i tipa izgradnje, tako i u pogledu odnosa prema stvorenom okruženju. Položaj dograđenih novih delova objekata utvrđen je isključivo na deo parcele koji je udaljeniji od jezera, tj. deo parcele koji je bliži pristupnom putu, u odnosu na čiju regulacionu liniju su definisane građevinske ulične linije.

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

Kao što je pomenuto ozelenjavanje ovog prostora, odnosno formiranje zaštitnog zelenog pojasa predstavlja jedan od osnovnih i prevladajućih ciljeva izrade PDR-a. Konceptcija ozelenjavanja prostora unutar granice PDR-a usmerena je na formiranje pojasa visoke vegetacije (drvenaste i žbunaste vrste), unutar obalnog pojasa i to uglavnom linijskog zelenila čija svrha je unapređenje životne sredine i to sprečavanje, odnosno smanjivanje, štetnih uticaja od poljoprivrednih aktivnosti (upotreba pesticida, insekticida i sl.).

Ovakva koncepcija ozelenjavanja, sa poboljšanjem kvaliteta linijskog zelenila uz saobraćajnice, postepenog raščišćavanja postojećeg zelenila od invazivnih vrsta stvoriće uslove za poboljšanje kvaliteta životne sredine, prvenstveno kvaliteta vode u jezeru, kao i negativnih uticaja vetra.

U sklopu procesa zaštite obale od uticaja erozije talasa, neophodno je na većini prostora izvesti obnavljanje trske u neposrednoj blizini obale.

3.2.2. Koncepcija uređenja karakterističnih urbanističkih celina – deonica određenih planom

U okviru obuhvaćenog prostora urbanistički blokovi - deonice 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 celokupne površine ovog dela obalnog pojasa Paličkog jezera.

Deonica „A“

Ovo je deonica na kojoj je trasa biciklističko-pešačke staze odvojena od inspeksijske staze i nalazi se na “gornjoj” ivici obale nadovezujući se na istu stazu planiranu ispred “Vikend naselja”. Trasa ove staze se pred sam kraj ove deonice spušta na “nižu” obalu tako da se ne ukršta sa asfaltnim putem (k.p. br. 1689/3).

Na sredini ove deonice je planirano proširenje obalnog pojasa (parcele 1639 i 1666/3 koje su u vlasništvu Grada Subotice) i na toj lokaciji formiran prostor za javnu površinu koja će u Planu imati naziv “odmorište”. To je prostor na koji je moguće parterno urediti kao površinu na kojoj bi turisti, odnosno posetioци mogli da se zaustave i predahnu, a pored toga da imaju izuzetnu vizuru na jezero jer je sam prostor na većoj nadmorskoj visini. U sklopu ove površine je moguće izgraditi i nadstrešnic(e)u koja bi mogla da posluži za eventualnu edukaciju (učionica na otvorenom), a prostor ima i dovoljnu širinu za formiranje pojasa visokog zelenila (visoko drveće). Neposredno iza planiranog odmorišta na prostoru između inspeksijske staze koja se nalazi na nižoj obali i biciklističko-pešačke staze koja se nalazi na višoj obali se nalazi postojeći objekat upravljača Prirodnim dobrom koji je poznat kao “ribarska kuća” i koji se kao takav zadržava uz mogućnost rekonstrukcije ili eventualne dogradnje u iste ili slične svrhe.

Ispred “ribarske kuće” postoji drveni mol sa dizalicom za izvlačenje čamaca, a na obali ispred odmorišta je planiran još jedan tipski mol koji bi posetiocima omogućavao pristup jezeru i njihov kontakt sa vodom.

Deonica „B“

Ovo je deonica na kojoj je u prvoj polovini (severni deo deonice) trasa biciklističko-pešačke staze neposredno uz inspeksijsku stazu na nižem delu obale, dok se u drugoj polovini deonice biciklističko-pešačka staza odvaja od inspeksijske staze i “penje” na “gornju” višu obalu. Prelaz, odnosno “penjanje” staze je izvedeno na k.p. 1723/1 i 1722/3, tj na potezu gde nema značajnije visinske razlike između donje i gornje obale. Na ovoj deonici je najmanje primetan uticaj od erozije talasima, zbog toga što severni deo predstavlja deo ranije obaloutvrde (koja se završava kod parcele 1706), a na preostalom delu deonice je tršćak dobro očuvan ili bolje reći nije uzurpiran, odnosno posećen.

U poslednjoj četvrtini ove deonice je planirano odmorište na k.p. 1753 koja je u vlasništvu Grada Subotice i predstavlja ranije započeto definisanje obalnog pojasa. U sklopu ovog odmorišta je takođe moguće formiranje pojasa visokog zelenila (visoko drveće).

Na početku ove deonice (severni deo deonice) ispred salaša Bardić postoji drveni mol koji se ovim Planom zadržava u tom obliku.

Deonica „C“

Ovo je specifična deonica koja je fizički ograđena, a predstavlja deo obale ispred započetog turističkog kompleksa pa do “Malog pojila”, odnosno do pristupnog puta (k.p. 2532/1). Ovaj deo obale predstavlja primer neuspešne intervencije na formiranju obaloutvrde (izvedena drvenim oblicama) ispred koje je posećena ili bolje reći uništena trska, a sve u cilju postizanja vizure na jezero s obzirom da je na ovom delu obala “niska”. Na ovaj način je deo postojećeg obalnog pojasa uništen (iskopan) i samo jezero je na veštački način dovučeno do privatnog zemljišta na kome je započeta izgradnja turističkog kompleksa. Uz obalni pojas je napravljeno veštačko jezerce u čijem centru je ostrvce sa senikom koji je trebalo da predstavlja atrakciju, ali je i na tim obalama primetan uticaj erozije od talasa.

Na ovom potezu je planirano da se biciklističko-pešačka, s obzirom na konfiguraciju (niska obala) približi inspekcijskoj stazi uz jezero. Da bi se ovo postiglo neophodna je rekonstrukcija dela “obaloutvrde” kako bi se obezbedila neohodna širina planiranog obalnog pojasa, a sa druge strane da se ne bi uzurpirala hortikulturno uređena zelena površina i veštačko jezerce koji se nalaze na privatnom zemljištu ispred započetog turističkog kompleksa. Čitava ova “obalouvrda” se mora ponovo modelovati, ali je preduslov za njen opstanak i zaštita od uticaja erozije, tj. da se na većem delu vrati pojas trske.

Deonica „D“

Ova deonica predstavlja zatravljenu slatinsku površinu koja se naziva “Malo pojilo” i koja se zbog posebnih prirodnih retkosti nalazi u režimu II stepena zaštite u sklopu prirodnog dobra “Park prirode Palić”. Zbog njegove specifičnosti i posebnih uslova propisanih od nadležnog Pokrajinskog zavoda za zaštitu prirode, oko ovog kompleksa je obalni pojas sužen na samo 5,0m širine, a u sklopu njega je zadržana samo trasa, zakonom propisane, inspekcijske staze koja je zatravljena i omogućava pristup vozilima upravljača i interventnim vozilima.

Planirano je da biciklističko-pešačka staza skrene pre ovog kompleksa, zaobiđe ovu površinu i udalji se od nje i to trasom planirane kolske pristupne saobraćajnice (bivši atarski put k.p. 2532/1), zatim nastavi novom trasom pored Novosadskog (obilaznog) puta i nakon obilaska kompleksa vrati se novoformiranom trasom (delovi k.p. 2158/1 i 2159/1) do druge strane pomenutog atarskog puta (k.p. 2532/1) koji će se zadržati kao zemljani i predstavljati i dalje pristup poljoprivrednom zemljištu, zatim pristup do “Malog pojila” sa južne strane, kao i pristupni put do planiranih objekata upravljača.

Deonica „E“

Planirano je da i deonica “E” bude zaobiđena od strane biciklističko-pešačke staze (“turističkih sadržaja”), ali za razliku od trase oko “Malog pojila” na ovoj deonici je pored obavezne inspekcijske staze planiran i zaštitni pojas visokog zelenila (čija sadnja nije dozvoljena oko površine II stepena zaštite, a verovatno ne bi bila ni uspešna s obzirom na sastav zemljišta).

Planirani obalni pojas u sklopu deonice “E” je veće širine s obzirom da visina “gornje” obale južno od kompleksa objekata upravljača raste i kreće se od 104 do 105.76 mm, tako da je za njeno eventualno modelovanje potrebna veća širina kosog obalnog pojasa. Ideja je da se deo ove visoke obale zadrži u ovom obliku kao pokazatelj prirodnog procesa erozije obale jezera (bez obzira što na ovom potezu na većem delu postoji tršćak), tako da se inspekcijaska staza pomera prema zaštitnom visokom zelenilu u sklopu obalnog pojasa.

Planirana trasa biciklističko-pešačke staze se nakon prelaska atarskog puta (k.p. 2532/1) nastavlja pravolinijski takođe novoformiranom trasom (delovi k.p. 2492 i 2493) do obale jezera, tj. do planiranog odmorišta koje predstavlja završetak deonice “E” i početak deonice “F”. Ovo odmorište, s obzirom na centralni položaj u ovom obalnom pojasu je planirano kao veća zelena površina sa visokim drvenastim vrstama u pozadini prema poljoprivrednom zemljištu i žbunastim zelenilom prema obali jezera.

Na ovaj način, uz pažljivo parterno uređenje i neophodan urbani mobilijar (klupe, nastrešnice...) bi se na ovom prostoru formirao poseban ambijent za odmor i predah turista i posetilaca koji bi mogli da uživaju uz posebnu vizuru na jezero jer je odmorište na “visokoj” obali koja “gleda” ka severnom najreprezentativnijem turističkom delu (sa ove tačke se vide “Velika terasa”, “Ženski štrand”, “Bagojvar” i drugi karakteristini objekti). Na “donjoj” obali ispred odmorišta je planiran tipski drveni mol koji bi posetiocima i turistima predstavljao poseban užitak bi im omogućavao pristup jezeru i njihov neposredan kontakt sa vodom.

Deonica „F“

Od planiranog odmorišta na ovoj deonici u sklopu obalnog pojasa je planirano da biciklističko-pešačka staza ide uz inspekcijsku stazu i čitavom dužinom je planiran širi ili uži zaštitni pojas visokog zelenila. Posebnost ove deonice je u tome što je teren jako zatalasan jer se niveleta “gornje” obale kreće od visine 102.95mm, na početku deonice, pa raste do visine 107.50, zatim opet pada do visine 102.80 i opet raste do visine obale od 106.91mm pri kraju deonice.

Planirano je da se veći deo ove deonice obale mora modelovati na način da se formira kosa travnata površina uz liniju vode, a preduslov za realizaciju tih intervencija je obnavljanje posečenih i uništenih tršćaka na više mesta.

Na približno polovini ove deonice se nalazi pomenuta najviša tačka “gornje” obale čija je visina 107.50mm (ona predstavlja najvišu tačku na čitavom predmetnom obalnom pojasu) i na tom mestu je planirano još jedno odmorište sa mogućnošću svih ranije pomenutih sadržaja i sa još jednom sjajnom vizurom prema jezerskom pejzažu i severnom turističkom delu.

Na daljem potezu iza ovog odmorišta gde visina obale pada i približava se jezeru planirano je formiranje tipskog drvenog mola koji bi obezbedio novi kontakt posetiocima i turistima sa vodenom površinom jezera. Na kraju ove deonice biciklističko-pešačka staza se odvaja od inspeksijske staze i novoformiranom trasom (deo k.p. 2472/1) prelazi na trasu bivšeg atarskog puta (k.p.2462).

Deonica “G” i blok “G1”

Deonica “G” predstavlja najuži deo obalnog pojasa zbog toga što je trougaona površina (u Planu označena kao blok “G1”) skoro u potpunosti izgrađena, delom legalnim, a delom nelegalnim objektima namenjenim sezonskom stanovanju ili bolje reći kućama za odmor. Zbog ove specifičnosti je, kao što je rečeno, na kraju deonice “F” i na početku deonice “G” trasa biciklističko-pešačke staze morala da zaobiđe ove izgrađene objekte tako da je nastala površina koja je označena kao blok “G1” i predstavlja jedini građevinski blok, odnosno jedinu površinu ostale namene u granicama Plana. Za blok “G1” su u pravilima građenja definisani uslovi za rekonstrukciju i dogradnju postojećih objekata i eventualnu izgradnju novog objekta na k.p. 2470/1 koja je jedina neizgrađena parcela u ovom bloku – zoni.

Pristup pomenutim postojećim i eventualno novim objektima je omogućen širenjem dela regulacije postojećeg atarskog puta (k.p. 2462) i formiranjem pristupne saobraćajnice (na delovima k.p. 2419/2 i 2419/3) koja bi povezivala ovaj prostor sa Novosadskim putem. Planirano je da regulacija ovog pristupnog puta bude takva da se obezbedi formiranje drvoreda, a obe ove saobraćajnice bi imale kolovoz širine 3,0m.

Planirana saobraćajnica uz blok “G1” bi služila i kao trasa biciklističko-pešačke staze, a na njenom završetku prema jezeru je planirana okretnica i formirana tri parking mesta za eventualne posetioce ove deonice jezera.

Neposredno uz parking, na samom kraju deonice “G” je planirano novo odmorište koje bi se parterno uredilo tako da bi turisti i posetioци mogli da se odmore i predahnu uživajući opet u izuzetnoj vizuri na jezero. I u sklopu ove površine je moguće izgraditi nadstrešnica koja bi mogla da posluži za eventualnu edukaciju (učionica na otvorenom), a prostor ima i dovoljnu širinu za formiranje pojasa visokog zelenila (visoko drveće).

Na ovoj deonici su planirane lokacije za dva mola, jedan na početku deonice i drugi na njenoj sredini, a mogli bi da posluže kao odlično mesto za pecanje, s obzirom da je ova deonica obale koja je uska manje pristupačna tako da je biciklističko-pešačka staza odvojena iza postojećih objekata.

Deonica „H”

Karakteristika ove deonice je da je već imala oformljen obalni pojas pošto celom dužinom deonice vodi postojeći atarski put (k.p. 2462) i da visina “gornje” obale postepeno pada do deonice gde put prati kanal Tisa – Palić i gde je visina obale cca 102.50mm. Na početku deonice, iza pomenutog planiranog odmorišta, planirana biciklističko-pešačka staza prilazi inspeksijskoj stazi uz jezero i tako sve do ispred parcele 2408/1. Od ovog mesta, gde se “gornja” obala spustila, planirano je formiranje pristupne saobraćajnice sa kolovozom koja bi obezbedila pristup postojećim izgrađenim objektima, a ujedno i preuzela funkciju, odnosno bila i trasa planirane biciklističko-pešačke staze.

Pomeuta pristupna saobraćajnica je povezana sa Novosadskim putem i to neposredno kod dela gde on preseca jezero i gde je južna granica Plana.

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 pano i sl.) i objekata i mreže javne saobraćajne i komunalne infrastrukture.

Uslov za realizaciju regulacije obalnog pojasa je:

- uklanjanje (rušenje) tri nelegalna objekta: pomoćni objekat od drveta (površine 62 m² na k.p. 1666/2 i dva pomoćna objekta (površine 74 i 10 m²) na k.p. 2467 i

- brisanje iz katastarske evidencije sledećih šest upisanih nepostojećih (ranije porušenih) objekata: pomoćni objekat (površine 13 m²) na k.p. 1637; dva objekta na k.p. 1639 - glavni i pomoćni (površine 56 i 26 m²); dva pomoćna objekta na k.p. 2504 (površine 14 i 9 m²) i brisanje objekta na k.p. 2470/4 (površine 21 m²).

Ukupna površina nelegalnih pomoćnih objekata koje je potrebno porušiti je 146 m², a ukupna površina objekata koje je potrebno brisati iz katastarske evidencije je 139 m². Objekti planirani za rušenje (nelegalni pomoćni objekti) radi obezbeđivanja planirane regulacije dati su kao posebna kategorija na grafičkom prilogu Plana br. 4.2. i razdvojeni su od nepostojećih objekata koje je potrebno brisati iz evidencije radi planirane regulacije i izgradnje objekata javne namene.

Rekonstrukcija i dogradnja postojećih objekata i izgradnja planiranih objekata u bloku G1 je dozvoljena unutar regulacionih linija bloka - odnosno utvrđenih građevinskih linija objekata prema pravilima uređenja i građenja utvrđenim Planom.

Postojeći objekti za koje ne postoji projektno-tehnička dokumentacija (upisani u listu nepokretnosti kao objekti bez građevinske dozvole), kao i delovi objekata koji su dograđeni bez dozvole mogu se legalizovati ako je za njih podnesen zahtev i ako nisu planirani za rušenje zbog korekcije regulacije saobraćajnica ili zbog izgradnje javnih objekata od opšteg interesa.

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

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

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

- **POVRŠINE JAVNE NAMENE** koje obuhvataju prostor veličine **20,86 ha**, i
- **POVRŠINE OSTALE NAMENE** koje obuhvataju prostor veličine **cca 0,49 ha**.

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

3.4.1. Površine javne namene

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

Predložene površine javne namene čine **97,70%** predviđenog građevinskog područja, odnosno **20,86ha**.

Za površine javne namene predviđene su:

1. zona vodene površine jezera sa postojećim i planiranim tršćacima u sklopu nje;
2. zona obalnog pojasa – multifunkcionalna javna površina uz jezero Palić koja je formirana u cilju obezbeđenja kontinuiteta prohodnosti uz jezero Palić, a prema postavkama Generalnog plana;
3. zona predela sa posebnim prirodnim vrednostima – zaslanjeno stanište „Malo pojilo“
4. saobraćajne površine, korigovane regulacije postojećih atarskih puteva, planirane regulacije pešačko-biciklističkih staza i planirane regulacije pristupnog puta.
5. Površina namenjena izgradnji javnih objekata od opšteg interesa (objekti upravljača)

Spisak parcela i delova parcela namenjenih za javne namene dat je u tački „3.15. Pravila parcelacije, preparcelacije i ispravke granice parcela“ sa podnaslovima „*Planirane površine javne namene“ i „*Planirane parcele za izgradnju javnih objekata od opšteg interesa“. Ukupno je, da bi se sprovele planirane regulacije obalnog pojasa i regulacije planiranih saobraćajnica potrebno: porušiti 3 objekta koji su nelegalni i čija je ukupna površina 146 m² i brisati iz katastarske evidencije šest nepostojećih objekata čija ukupna površina je iznosila 150 m².

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 0,49 ha**, što predstavlja **2,30%** površine predviđenog građevinskog područja i namenjene su:

A) ZONI KUĆA ZA ODMOR (SEZONSKO STANOVANJE)

3.4.3. Bilans površina

A) POVRŠINE JAVNE NAMENE			Površina (ha)	(%)
VODENE POVRŠINE JEZERA SA TRŠĆACIMA	Vodene površine prema katastarskom stanju		7.00	32.79
	Delovi vodenih površina prema postojećem stanju (potrebna eksproprijacija)		0.31	1.45
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE	Kolovozi		0.31	1.45
	Neasfaltirana kolska saobraćajnica		0.10	0.47
	Biciklističko-pešačke staze		1.03	4.83
	Javni parkinzi		0.02	0.09
	Ulično zelenilo		0.28	1.31
PREDEO SA POSEBNIM PRIRODNIM VREDNOSTIMA „MALO POJILO“	Površina predela u vodi		1.41	6.60
	Površina predela izvan vode		2.61	12.23
OBALNI POJAS	Postojeći obalni pojas (prema katastarskom stanju)		2.99	14.00
	Planirani obalni pojas	Vlasništvo Grada	1.30	6.09
		Privatno vlasništvo (potrebna eksproprijacija)	3.42	16.02
JAVNI OBJEKTI OD OPŠTEG INTERESA	Objekti upravljača Prirodnim dobrom		0.08	0.37
U K U P N O POVRŠINE JAVNE NAMENE:			20.86	97.70%

B) POVRŠINE OSTALE NAMENE	Po (ha)	%
ZONA KUĆA ZA ODMOR (SEZONSKO STANOVANJE)	0.49	2.30
U K U P N O OSTALO (B) :	0.49	2.30%

UKUPNO:	POVRŠINE JAVNE (A) + POVRŠINE OSTALE NAMENE (B) :	21.35	100%
----------------	--	--------------	-------------

3.4.4. Urbanistički pokazatelji za celokupan prostor u granicama plana

Ukupna površina obuhvata plana	90,75 ha
Ukupna površina prostora unutar granica plana	21,35 ha
Neto površina prostora (izvan regulacionih linija saobraćajnica)	19,61 ha
Površina unutar regulacionih linija saobraćajnica	1,74 ha

Urbanistički pokazatelji po namenskim zonama

1. Zona obalnog pojasa

Površina zone obalnog pojasa	Pz=7,71 ha
Postojeći obalni pojas	Pp=2,99 ha
Postojeći obalni pojas	Pp=4,72 ha

2. Zona sa objektima od opšteg interesa

Površina zone	Pz=812 m ² =0,08 ha
Indeks zauzetosti na nivou zone	Izz=30%
Površina pod objektima	Poz=0,024 ha
Prosečna spratnost	1,5
Razvijena površina objekata	Prz=0,036 ha

3. Zona predela sa posebnim prirodnim vrednostima

Površina zone	Pz=4,02 ha
Nije dozvoljena izgradnja objekata u ovoj zoni!	

4. Zona kuća za odmor

Površina zone	Pz=0,52 ha
Indeks zauzetosti na nivou zone	Izz=30%
Površina pod objektima	Poz=0,16 ha
Prosečna spratnost	1,75
Razvijena površina objekata	Prz=0,28 ha

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

3.5.1. Saobraćajne površine

Planirana regulacija saobraćajnica

Koncept saobraćajnog rešenja ovog prostora zasniva se na sledećem:

- da se duž cele obale obezbedi inspekcijaska staza za službena vozila upravljača i interventnih vozila, kojom bi trebalo da se omogući kretanje mehanizacije za održavanje priobalja
- da se formiraju biciklističko-pešačke staze uz one delove obale na kojima njihova izgradnja neće negativno uticati na životnu sredinu
- da se stambenim objektima obezbedi kolski pristup

Inspekcijaska staza predstavlja pojas travne površine obale kojom se omogućuje pristup jezeru službenim vozilima i mehanizaciji za održavanje. Može biti nasuta tucanikom samo na onim deonicama koje prelaze preko depresija i na njima se redovno zadržava voda. Trasa staze prati liniju obale u skladu sa statičkim osobinama iste na što većem rastojanju od vode. Planirana širina inspekcijanske staze je 3 m, kako bi se obezbedio nesmetan prolaz službenim i interventnim vozilima.

Biciklističko-pešačka staza mora biti udaljena minimum 50 m od površina zaštićenih režimom zaštite II stepena, osim na južnoj granici "Malog pojila". Biciklističko-pešačku stazu je dozvoljeno trasirati uz liniju obale na najviše 50% ukupne dužine jezera. Zbog toga je staza trasirana delom uz obalu, a delom na planiranim pristupnim putevima i uz Novosadski put. Na onom delu gde staza ide uz obalu, ista je planirana između inspekcijanske staze i staze visokog zelenila, odnosno između visokog zelenila i granice tampon

pojasa, u zavisnosti od profila obale. Većim delom staza je trasirana na višem nivou obale odakle posetioци mogu da posmatraju jezero iznad priobalnog tršćaka. Planirana ukupna širina staze je 3 m (1,5 m za pešake i 1,5 za bicikliste). Biciklističko-pešačka staza je planirana sa tvrdom podlogom, s tim da je neophodno onemogućiti da se stazom odvoja kolski saobraćaj postavljanjem odgovarajućih prepreka.

Kolske saobraćajnice i stacionarni saobraćaj

- Saobraćajnica na k.p. br. 1689/3 K.O. Palić kojom se sa Novosadskog puta obezbeđuje pristup jezeru se zadržava, s tim da se uz ovu saobraćajnicu planira izgradnja pet parking mesta kako bi posetioци koji žele da se šetaju uz ovaj deo obale imali prostor za parkiranje automobila.
- Na putu sa k.p. br. 2532/1 K.O. Palić je planiran asfalt širine 3 m, ali samo do zone koja je udaljena 50 m od režima II stepena zaštite. Na kraju tog puta, a 50 m od režima II stepena zaštite planiran je parking uz saobraćajnicu i prostor za okretanje automobila. Uz ovu saobraćajnicu planiran je i drvodred.
- Na k.p. br. 2419/2 i 2419/3 K.O. Palić, koje su u privatnom vlasništvu postoji pristupni put koji je ovim planom predviđen kao površina javne namene – ulica, sa regulacionom širinom od 8 m i asfaltnim kolovozom od 3 m uz koji je planiran zeleni pojas sa dva drvoreda. Na ovaj način se obezbeđuje direktan kolski pristup sa Novosadskog puta stambenim objektima koji se nalaze na deonici "G". Kod odmorišta koje je planirano u ovoj zoni, uz kolsku saobraćajnicu planirano je tri parking mesta i mesto za okretanje automobila.

Na putu sa k.p. br. 2462 K.O. Palić, od mesta gde Novosadski put preseca jezero, uz liniju obale u dužini od oko 240 m planiran je asfaltni kolovoz u širini od 3 m. Na ovaj način bi se obezbedio nesmetan prilaz objektima koji se nalaze na ovom delu obale.

3.5.2. Javne zelene površine

Na prostoru u granicama Plana, samo uz postojeći asfaltirani put (k.p. br. 1689/3) postoji započeto ulično zaštitno zelenilo - drvodred. Ostali atarski putevi koji su unutar granica plana nemaju formirano zelenilo, a i njihova širina regulacije ne omogućava njegovo sađenje.

Vlasnici, odnosno korisnici objekata (vikendica i salaša) su uglavnom ozelenjavanje vršili sami prema svojim mogućnostima i idejama. Na ovaj način je došlo do raznolikosti dendroloških vrsta, a prisutne su i invazivne vrste.

Ostale dendrološke vrste su manje zastupljene, a u sklopu ovih parcela je evidentirano i više vrsta trajnica i sezonskog cveća.

Veći deo prostora predstavlja obradivo poljoprivredno zemljište koje se uglavnom redovno obrađuje uz upotrebu agrotehničkih mera. Na ovim parcelama zelenilo u smislu uređenih, ali i neuređenih zelenih površina sa drvenastim i žbunastim vrstama nije prisutno.

Kao što je napomenuto zaslanjeno stanište Malo pojilo većim delom predstavlja površinu koja je obrasla gustom i visokom trskom u plitkoj vodi, rukavcu jezera.

Regulacija obalnog pojasa, koji predstavlja glavni cilj izrade ovog Plana, podrazumeva i formiranje zaštitne zone visokog zelenila u sklopu tog pojasa. Taj pojas visokog zelenila će se formirati u skladu sa pejzažnim i ekološkim karakteristikama područja, vodeći prvenstveno računa o uslovima zaštite prirode.

Za realizaciju zone visokog zelenila u sklopu obalnog pojasa potrebno je izraditi poseban projekat ozelenjavanja koji treba da se zasniva na morfološkim, pedološkim i klimatskim osobinama pojedinačnih deonica obale. Prilikom izrade projekta neophodno je pribaviti detaljne uslove od Pokrajinskog zavoda za zaštitu prirode.

Ne dozvoljava se sadnja biljnih vrsta koje se ponašaju invazivno unutar Panonskog biogeografskog regiona, a potrebno je predvideti i postepenu zamenu jedinki ovih vrsta i to po mogućnosti autohtonim vrstama.

Neophodno je voditi računa i o tome da u blizini slatinskih staništa Malog pojila do udaljenosti 100m od granice režima drugog zaštite II stepena nije dozvoljena sadnja žbunastih i drvenastih vrsta, već će se tampon pojas formirati od travnate vegetacije.

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.

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

- A. Zelenilo priobalnog pojasa i inspeksijske staze
- B. Zaštitno zelenilo u sklopu obalnog pojasa
- C. Zone visokog zelenila uz saobraćajnice
- D. Tršćaci unutar vodene površine jezera
- E. Zelenilo unutar kompleksa „Malog pojila“

Zeleni pojas uz planirane pristupne saobraćajnice (trase postojećih atarskih puteva i planirane trase) treba da sadrži drvorede i da ispunjava uslove i zahteve kao vetrozaštitni pojas koji će umanjiti uticaje erozije vetrova.

3.6. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA JAVNE NAMENE

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

Kompleks namenjen za izgradnju objekata upravljača Prirodnim dobrom „Park prirode Palić“

U sklopu kompleksa namenjenog za izgradnju objekata upravljača Prirodnim dobrom „Park prirode Palić“ trenutno postoji napušteni „salaš“ sa glavnim i pratećim objektima, koji su uglavnom devastirani i polako se urušavaju. Sama pozicija ovog kompleksa je izabrana iz prostog razloga što se on nalazi neposredno uz „Malo pojilo“, prirodno stanište koje je zaštićeno režimom zaštite II stepena i u čijoj neposrednoj okolini nije dozvoljena izgradnja drugih objekata. Na ovaj način bi ovaj izuzetno vredan prostor bio pod budnim okom upravljača.

Planirano je da se, nakon formiranja obalnog pojasa, na preostalom delu parcele br.2504, rekonstrukcijom postojećih ili izgradnjom novih objekata smeste potrebni sadržaji namenjeni upravljaču prirodnim dobrom. Spratnost planiranih objekata je maksimalno P+Pk, a maksimalni indeks zauzetosti parcele će iznositi 40%. Dozvoljeno je i potrebno ograđivanje ovog kompleksa, a poželjno bi bilo formiranje zelenog zaštitnog pojasa prema ostalim namenama (poljoprivredno zemljište).

Intervencije u sklopu ovog kompleksa, izuzev rekonstrukcije postojećih objekata, će se moći sprovoditi samo nakon izrade urbanističkog projekta, a za bilo kakve intervencije je potrebno pribaviti uslove nadležnog Pokrajinskog zavoda za zaštitu prirode.

3.6.2. Molovi

Na lokacijama koje su ucrtane na grafičkim prilogima 5.4.a i 5.4.b, datim u sklopu elaborata, je planirana izgradnja novih tipskih molova, odnosno zadržavanje postojećih molova ispred „ribarske“ kuće i ispred k.p.1705. Molovi će služiti za privez čamaca, kupanje, pećanje i ostale aktivnosti koje podrazumevaju kontakt posetilaca, turista, odnosno upravljača prirodnim dobrom sa vodenom površinom Paličkog jezera. Planirani molovi moraju biti tipski, u smislu materijalizacije, i moraju biti montažno-demontažni, a njihova izgradnja i održavanje će se morati regulisati Odlukom koju mora da donese Upravljač Prirodnim dobrom u saradnji sa Gradskom upravom.

Maksimalna dužina molova prema unutrašnjosti jezera je 10 m u odnosu na rub priobalnih tršćaka, a širina tog dela mola koji se nalazi unutar tršćaka ne može biti veća od 3 m i neophodno je očuvati priobalnu vegetaciju sa obe strane molova, kao i uz pristupnu stazu. Maksimalna visina gornje ivice mola je 0,5 m u odnosu na maksimalnu kotu vodene površine jezera.

Na molovima je moguće postaviti pričvršćene mobilijare samo za vreme trajanja turističke sezone i samo u slučaju registrovanih turističko-ugostiteljskih aktivnosti.

Između deonica sa izgrađenim molovima neophodno je očuvati netaknutu deonicu obale jezera u minimalnoj dužini od 300 m.

3.7. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA MREŽE JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

U okviru građevinskog zemljišta javne namene - postojećih i korigovanih regulacija ulica (površine cca 4,30 ha) planirana je izgradnja saobraćajne infrastrukture (kolovoz, trotoar, biciklistička staza, 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

Prema podacima iz Prethodnih uslova i mišljenja na Koncept Plana detaljne regulacije za deo obalnog pojasa jezera Palić (istočna obala) na Paliću pod brojem 3.30.4-1005/2-14 od 02.06.2014. godine koje je dostavila „ELEKTROVOJVODINA“ doo Novi Sad „ELEKTRODISTRIBUCIJA SUBOTICA“, Subotica, Segedinski put 22-24., za napajanje električnom energijom korisnika na prostoru obuhvata Plana detaljne regulacije potrebno je obezbediti uslove za izgradnje elektroenergetskih objekata i to:

- 20 kV kablovskih vodova za priključivanje novih trafostanica (po principu ulaz-izlaz), ukoliko se planskom razradom prostora u neposrednoj blizini pokaže potreba za njima.
- izgradnja potrebnog broja 0,4 kV kablovskih vodova kao izvoda iz distributivnih trafostanica, ili kao zamena postojeće nadzemne 0,4 kV mreže, kako za potrebe priključenja potrošača, tako i za potrebe javne rasvete.

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.

Posebno je potrebno obratiti pažnju na postojanje 20 kV dalekovoda na predmetnom prostoru. Širina zaštitne zone da dalekovod 20 kV iznosu 5 m obostrano od horizontalne projekcije dalekovoda. U ovoj zoni je zabranjena izgradnja stambenih, ugostiteljskih i proizvodnih objekata, a eventualna izgradnja ispod i u blizini dalekovoda uslovljena je Tehničkim propisima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV (Sl. list SFRJ br. 65/88, Sl. list SRJ br. 18/92), kao i uslovima nadležnog javnog preduzeća u okviru EPS-a.

Polaganje 20 i 0,4 kV kablovskih vodova treba predvideti u zelenom pojasu postojećih i novoplaniranih ulica, odnosno u zonama između kolovoza i trotoara gde god je to moguće.

Za povezivanje infrastrukturnih koridora sa jedne i druge strane ulice postaviti odgovarajući broj zaštitnih cevi kao poprečnu vezu-povez dva infrastrukturna koridora.

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

Javnu rasvetu nije dozvoljeno graditi na udaljenosti manjoj od 50 m od obale jezera ili vlažnog staništa (trstik, vlažna livada), dok se na većim udaljenostima javna rasveta može planirati uz primenu planskih i tehničkih rešenja kojima se smanjuju negativni uticaji osvetljenja na živi svet: podizanje zelenila između jezera/staništa i svetlosnih tela; niže postavljena svetlosna tela sa zastorom koji sprečava prodiranje svetlosti prema nebu; svetlosni snopovi usmereni prema saobraćajnim površinama; primena svetlosnih tela i talasnih dužina koje su najmanje štetne za noćne životinje; ograničen period osvetljenja i sl.

Izgradnja javne rasvete u svim svojim vidovima će pratiti sveukupnu planiranu izgradnju objekata.

Gasovodna mreža

U severnom delu predmetnog prostora obuhvaćenog Planom, postoji delimično izgrađena distributivna gasovodna mreža (DGM) od polietilena PE 80, radnog pritiska 2,5 bar, sa dovoljnim kapacitetom prirodnog gasa za snabdevanje svih potencijalnih potrošača prirodnog gasa na predmetnom prostoru. U regulacijama saobraćajnica koje su u obuhvatu ovog Plana planirane su trase DGM za potrebe toplifikacije objekata koji se mogu pojaviti planskom razradom prostora u neposrednoj blizini. Planirana DGM će se povezati sa najbližom postojećom gasovodnom mrežom.

Prilikom realizacije korekcije regulacije ulica odnosno širenja kolovoza i trotoara, kao i prilikom izgradnje saobraćajne infrastrukture (kolovoz, trotoar, biciklistička staza), potrebno je uzeti u obzir položaj distributivne gasovodne mreže, i u slučaju potrebe izvršiti izmeštanje ili zaštitu iste u dogovoru sa JKP „Suboticagas” iz Subotice.

Za potrebe izrade Plana detaljne regulacije pribavljeni su Prethodni uslovi i mišljenje za izradu koncepta Plana detaljne regulacije za deo obalnog pojasa jezera Palić (istočna obala) na Paliću od strane JKP „SUBOTICAGAS” Subotica, Jovana Mikića 58, izdati pod brojem 209-1/2014. od dana 07.04.2014. godine

Telekomunikaciona mreža

TK infrastruktura izgrađena je samo u severnom delu obuhvata Plana, pa je potrebno omogućiti uslove za izgradnju iste u delovima u kojima ona nije izgrađena.

Da bi se omogućilo priključenje sadržaja koji bi se mogli pojaviti planskom razradom prostora u neposrednoj blizini predmetnog prostora, potrebno je na istom izgraditi TK kablovsku kanalizaciju u delu u kojem je ona neizgrađena i povezivati je sa postojećom TK infrastrukturom.

Potrebno je prilikom planiranja saobraćajnica u okviru kompleksa obuhvaćenog Planom obostrano, gde god je to moguće, predvideti koridore za polaganje TK kablova, kao i polaganje odgovarajućih cevi za naknadno provlačenje TK kablova, odnosno za izgradnju TK infrastrukture za priključenje postojećih i planiranih objekata na telekomunikacionu mrežu. Tip kablova koji će se polagati do krajnjeg korisnika će biti naknadno definisan, u skladu sa postojećim tehnologijama i potrebama korisnika.

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

Planskim rešenjem neophodno je obezbediti pristup odnosno pravo službenosti prolaza na katastarskim parcelama na kojima Telekom ima izgrađenu infrastrukturu.

Za potrebe izrade Plana detaljne regulacije pribavljeni su 22.04.2014. godine od TELEKOMA SRBIJE, REGIJA NOVI SAD, I. J. SUBOTICA, SLUŽBA ZA PLANIRANJE, RAZVOJ I INVESTICIONU IZGRADNJU SUBOTICA, Subotica, Prvomajska 2-4 Prethodni uslovi i mišljenje na koncept Plana detaljne regulacije za deo obalnog pojasa Paličkog jezera (istočna obala) na Paliću pod brojem 114140/2 JB.

Postojeća KDS infrastruktura izgrađena u severnom delu prostora obuhvata Plana sastoji se od koaksijalnih kablova u rovu i razvodnih ormana sa KDS opremom.

Za kvalitetan prijem i distribuciju radio i TV signala potrebno je obezbediti uslove za izgradnju kablovske kanalizacije u delu u kome KDS infrastruktura nije izgrađena, duž postojećih i planiranih saobraćajnica. Za trase KDS infrastrukture preporučuje se korišćenje trase planiranih i postojećih TK vodova.

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

Postojeći KDS objekti na posmatranom području koji su potencijalno ugroženi izgradnjom novih ili rekonstrukcijom postojećih sadržaja moraju se adekvatno zaštititi ili izmestiti, i u cilju zaštite postojeće KDS infrastrukture potrebno je pre početka izrade projektne dokumentacije i izvođenja bilo kakvih radova na predmetnom području pribaviti odgovarajuće tehničke uslove odnosno saglasnosti od JP „Pošta Srbije”.

Za potrebe izrade koncepta Plana detaljne regulacije pribavljeni su 11.04.2014. godine od JP „POŠTA SRBIJA” RJ „POŠTA NET”, Beograd, Katićeva 14-18 Prethodni uslovi i mišljenje na koncept Plana detaljne regulacije za deo obalnog pojasa jezera Palić (istočna obala) pod brojem 2014-47295/2.

3.7.2. Vodovodna i kanalizaciona mreža

Planom detaljne regulacije utvrđen je prostor koji nema izgrađenu potrebnu hidrotehničku infrastrukturu, sem dela vodovoda (Ø 100), koji tangira severnu granicu predmetnog prostora.

Razvojem sistema vodosnabdevanja Grada će se omogućiti povezivanje Palića i Subotice magistralnom vodovodnom mrežom. Proširenje vodozahvata II i njegovo povezivanje sa naseljem Palić je jedan od neophodnih koraka ka objedinjavanju ova dva sistema vodosnabdevanja.

U cilju opremanja predmetnog prostora već su učinjeni preliminarni koraci kroz izradu projektne dokumentacije - "Generalni projekat podsistema Palić kao dela distribucionog sistema Subotica" (izrađen u oktobru 2009. godine). Po ovom projektu planirana magistralna vodovodna mreža bi se gradila od postojeće (kod hidroglobusa), pratila Novosadski (Obilazni) put te nastavila Senčanskim putem. Proračunskom šemom su dobijeni prečnici DN 225 za deonicu od hidroglobusa do Senčanskog puta i i DN 280 za deonicu duž Senčanskog puta. Vodovodna mreža ima istovremeno funkciju vodosnabdevanja i zaštite od požara.

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

Za potrebe odvođenja atmosferskih i upotrebljenih voda neophodno je izraditi Generalno rešenje kanisanja otpadnih i atmosferskih voda, obzirom da ni jednim projektom ovaj prostor nije obuhvaćen. Prostor severno od predmetnog već je delom pokriven postojećom javnom kanalizacionom mrežom za sanitarno-fekalne otpadne vode, te bi se buduća kanalizaciona mreža mogla povezati na nju. Atmosferske vode će se odvoditi mrežom kanala, upijanjem u slobodni okolni prostor, rigolama i sličnim objektima. Kvalitet ovih voda mora biti najmanje II klase, kako bi se na taj način održavao kvalitet vode recipijenta. Do izgradnje javne kanalizacione mreže za sanitarno-fekalne vode stambeni objekti, kuće za odmor, ugostiteljski i turistički objekti moraju imati rešeno individualno odvođenje otpadnih voda putem vodonepropusnih jama ili tankova, koji se periodično i po potrebi čiste i prazne. Za eventualno zaprljane vode – (vode koje se slivaju sa parkinga, manipulativnih prostora) potrebno je obezbediti predtretman (separator ulja i masti, taložnik), čime bi se sprečilo dalje zagađenje tla i podzemnih voda. Za sve navedene planirane aktivnosti koje će se obavljati u okviru predmetne teritorije, mora se predvideti adekvatno i efikasno tehničko rešenje, u cilju sprečavanja zagađenja površinskih i podzemnih voda. Sistem kanisanja je separatan.

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

Pre početka rekonstrukcije, dogradnje i izgradnje na parceli je potrebno da su obezbeđeni sledeći uslovi u pogledu komunalne opremljenosti: snabdevanje planiranih objekata električnom energijom uz obaveza Investitora da izgradi vodonepropusnu septičku jamu do izgradnje kanalizacione mreže.

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. priložima br. 5.4.a i 5.4.b datim u ovom Planu.

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

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

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

Planom nivelacije utvrđena je visinska regulacija planiranih saobraćajnica u odnosu na postojeću nivelaciju terena i nivelete izgrađenih saobraćajnica. U odnosu na utvrđenu niveletu saobraćajnica potrebno je isplanirati teren pre početka građenja.

Položaj osovine saobraćajnica definisan je u odnosu na planiranu regulacionu liniju.

3.10. USLOVI ZAŠTITE PROSTORA

3.10.1. Opšti i posebni uslovi i mere zaštite kulturnog nasleđa

Za potrebe izrade Koncepta Plana detaljne regulacije, pribavljeni su uslovi od strane Međuopštinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture Subotica pod brojem 242-2/19 od 07.05.2014. u kojima je konstatovano da se predmetni prostor nalazi izvan zaštićene prostorne kulturno-istorijske celine Palića (Sl.list opštine Subotica br. 1/94) i da unutar granica plana nema objekata koji poseduju spomenične vrednosti – evidentiranih kulturnih dobara, niti objekata od značaja: graditeljskog, kulturnog ili istorijskog za koje bi bilo potrebno propisati mere spomenične ili urbanističke zaštite, kao ni registrovanih arheoloških nalazišta.

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

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

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

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

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

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

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

Utvrđene regulacione širine ulica obezbeđuju stvaranje šireg zelenog pojasa u koridoru ulice, kao vida zaštite od buke, prašine, vibracija koje se očekuju kao posledica saobraćaja, a sa druge strane kao vetrozaštitni pojas i zaštita od erozije uzrokovane vetrom.

Praćenje aerozagađenja treba realizovati 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 40 db(A) noću i 50 db(A) danju. U pogledu zaštite od buke treba obezbediti uslove za smanjenja štetnog delovanja primenom izolacionih materijala koji će onemogućiti prodor buke u životni i radni prostor.

Posebnu pažnju treba posvetiti uređenju slobodnih površina (odmorišta) i stvaranju skladnog ambijenta (popločavanjem, vizurama, eventualnim 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.

Energetska sanacija postojećih objekata podrazumeva sve intervencije koje se preduzimaju radi poboljšanja energetskih karakteristika 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 objekta visokogradnje u seizmičkim područjima** („Službeni list SFRJ” broj 31/81, 49/83, 21/88 i 52/90).

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

Planirane široke saobraćajnice sa južne i istočne strane kompleksa „Vikend naselja“ štitiće prostor u smislu prenošenja požara sa jedne na drugu prostornu celinu.

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

Područje Subotice spada u zonu ugroženu zemljotresima jačine VII MCS.

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

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

Prema minimalnoj niveleti terena od 105.35 m n.v. prostor obuhvaćen planom nije direktno ugrožen od poplava površinskim i podzemnim vodama pa se primenjuju opšte mere zaštite planiranjem odgovarajuće kanalizacione mreže.

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

3.10.4. Uslovi za evakuaciju otpada

Vlasnici postojećih objekata i eventualni investitori novih objekata dužni su da obezbede kante za odnošenje otpada i prostor unutar parcele za njihovo držanje.

Gabariti kamiona za pražnjenje ovih kanti nisu posebnih dimenzija tako da planirane pristupne saobraćajnice omogućavaju njihov nesmetan pristup.

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 tehničkim standardima pristupačnosti ("Službeni glasnik RS", broj 46/13).

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

- Prilikom projektovanja i izgradnje planiranih biciklističko-pešačkih staza unutar granica Plana potrebno je ispoštovati sve saobraćajne kriterijume kako bi se obezbedio nesmetan pristup licima sa posebnim potrebama;

- na svim planiranim odmorištima potrebno je obezbediti pristup licima sa posebnim potrebama;

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

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

- izrada, izdavanje Lokacijske dozvole za potrebe dogradnje, odnosno izgradnje na postojećim parcelama u zoni kuća za odmor koji ispunjavaju uslove prema odredbama Plana;
- izrada Lokacijske dozvole (ili više dozvola) za potrebe ozelenjavanja delova obalnog pojasa čiji sastavni deo mora biti elaborat (projekat) ozelenjavanja.
- parcelacija i preparcelacija parcela u cilju izdvajanja zemljišta namenjenog za obalni pojas i ulice (javna namena) i površine za objekte javne namene, kao i formiranja građevinskih parcela prema utvrđenoj nameni u skladu sa planom vršiće se u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji.
- izuzimanje planiranog građevinskog zemljišta za javnu namenu (obalni pojas, jezero i ulice) iz poseda korisnika tog zemljišta i njegovo određivanje za građevinsko zemljište u javnoj nameni.
- preparcelacija dela zemljišta namenjenog za predeo sa posebnim prirodnim vrednostima (izdvajanje dela parcele 2532/1 koja se vodi kao put i preseca kompleks i njeno utapanje sa postojećim parcelama 2139, 2140 i 2518.
- izrada projektno-tehničke dokumentacije za objekte saobraćajne i komunalne infrastrukture u cilju uređenja i opremanja javnih površina - ulica prema utvrđenoj dinamici realizacije prostornog rešenja.
- izrada projektno-tehničke dokumentacije za objekte namena utvrđenih Planom koji se grade na građevinskom zemljištu za ostale namene.
- pribavljanje urbanističkih i drugih saglasnosti na projektnu dokumentaciju.
- pribavljanje građevinske dozvole i prijava radova.

- Za potrebe urbanističko arhitektonskog oblikovanja površina javne namene potrebno je izraditi Urbanistički projekat za:

- za uređenje kompleksa javnih objekata namenjenih upravljaču Prirodnog dobra
- za uređenje kompleksa planiranih odmorišta
- za uređenje i modelovanje postojećih delova obale u cilju sprečavanja dalje erozije obale (čiji sastavni deo mora da čini idejni projekat sanacije i modelovanja te deonice obale)

3.13. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE

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

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

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

Energetska efikasnost izgradnje 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 zaptivost, 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 na graf. priložima br. 5.4.a i 5.4.b „Planirano saobraćajno rešenje - regulacioni i nivelacioni plan sa planom uređenja zelenih površina“ – severni i južni deo obalnog pojasa.

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

prelomne tačke	koordinate prelomnih tačaka		prelomne tačke	koordinate prelomnih tačaka	
R1*	404706.678	105207.229	R6	404685.023	105068.818
R2	404703.217	105200.293	R7	404682.540	105046.513
R3	404697.268	105163.287	R8*	404668.184	105008.882
R4	404693.655	105140.017	R9*	404662.338	105007.586
R5	404680.328	105083.184	R10*	404652.657	104986.281

R11	404664.674	104926.157	R63*	404993.024	104028.283
R12	404670.457	104878.933	R64*	404968.006	104049.229
R13	404672.628	104865.407	R65*	404949.873	104040.077
R14*	404674.325	104847.309	R66	404932.154	104030.246
R15	404676.024	104827.826	R67	404781.237	103900.851
R16*	404681.993	104759.390	R68	404760.805	103870.798
R17*	404675.013	104757.897	R69*	404708.820	103748.630
R18	404676.744	104750.624	R70*	404733.276	103633.398
R19	404696.053	104723.694	R71*	405099.693	103734.706
R20	404698.936	104718.142	R72*	405456.985	103807.540
R21*	404708.180	104701.780	R73*	405105.277	103730.069
R22*	404712.970	104696.900	R74*	405101.483	103726.901
R23*	404731.524	104678.264	R75*	404734.877	103625.541
R24	404753.901	104639.000	R76	404658.096	103604.312
R25	404775.657	104621.939	R77	404602.106	103544.825
R26	404790.134	104610.987	R78	404557.587	103503.411
R27	404812.596	104594.671	R79	404518.762	103470.561
R28	404826.096	104580.914	R80	404504.407	103444.994
R29	404834.952	104571.502	R81	404476.960	103432.211
R30	404844.048	104563.210	R82	404456.992	103403.595
R31*	404868.700	104538.567	R83	404457.659	103385.414
R32*	404895.332	104511.945	R84	404384.214	103337.710
R33*	404917.273	104490.012	R85	404362.469	103338.186
R34*	404938.600	104466.680	R86	404354.499	103336.937
R35*	405005.310	104344.270	R87	404241.411	103276.063
R36*	405009.623	104329.877	R88*	404231.665	103270.817
R37*	405028.095	104289.082	R89	404238.692	103268.985
R38*	405041.194	104260.151	R90*	404255.300	103222.530
R39	405044.327	104253.231	R91*	404256.960	103218.190
R40*	405056.357	104198.381	R92*	404242.090	103213.820
R41*	405056.587	104186.718	R93*	404214.820	103205.800
R42*	405074.502	104141.501	R94	404211.060	103199.500
R43*	405096.327	104106.110	R95*	404284.280	102857.470
R44	405103.928	104102.778	R96*	404276.610	102855.060
R45*	(tromeda 2138/1, 2138/3 i 2532/1)		R97	404203.382	103197.175
R46*	405107.248	104090.319	R98*	404197.532	103200.676
R47	405143.111	104111.411	R99*	404248.904	103222.590
R48	405401.353	104168.306	R100	404093.710	103176.993
R49*	405109.885	104095.903	R101	404091.108	103185.849
R50*	405117.700	104069.441	R102	404128.891	103206.224
R51	405151.536	104025.657	R103	404155.409	103219.420
R52	405189.488	103968.272	R104	404177.753	103245.297
R53	405243.354	103881.852	R105	404201.217	103254.232
R54*	405278.150	103812.738	R106	404219.655	103265.340
R55*	405225.529	103796.273	R107*	404114.319	103172.096
R56	405217.877	103794.639	R108	404091.821	103165.496
R57	405081.662	103921.494	R109	404046.474	103131.604
R58*	405077.296	103919.953	R110	404012.807	103128.852
R59*	405072.428	103930.153	R111	403979.190	103101.128
R60	405056.028	103945.636	R112	403952.571	103042.185
R61	405049.896	103953.991	R113	403904.910	102997.403
R62	405035.095	103981.128	R114*	403867.338	102937.390

Napomena: tačke koje su obeležene sa simbolom zvezdice (*) se nalaze na postojećim međnim linijama.

3.15. PRAVILA PARCELACIJE, PREPARCELACIJE I ISPRAVKE GRANICA PARCELA

❖ OPŠTA PRAVILA PARCELACIJE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NOVOFORMIRANE GRAĐEVINSKE PARCELE ULICA utvrđene su na sledeći način:

- Postojeće korigovane i planirane regulacije saobraćajnica - ulica unutar kojih je planirana izgradnja saobraćajne infrastrukture (kolovoz, hortikulturno uređenje slobodnih površina - javne zelene površine) u skladu sa karakteristikom saobraćajnice, kao i komunalne infrastrukture (elektroenergetska i

telekomunikaciona mreža sa objektima, vodovodna i kanalizaciona mreža) dimenzionisane u odnosu na utvrđene urbanističke parametre i u skladu sa stečenim obavezama u pogledu predviđenih proširenja mreža saobraćajne i komunalne infrastrukture prema studijama i planovima razvoja definisanih od strane nadležnih institucija i preduzeća.

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

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

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

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

❖ **PLANIRANE POVRŠINE JAVNE NAMENE**

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

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

• **Parcele i delovi parcela koje se nalaze u jezeru (vodena površina)**

- delovi parcela: 1723/2, 1724, 1727, 1728, 1731, 2478, 2479, 2480, 2481 2499/2, 2499/3, 2500, 2502, 2503 i 2505;

• **Parcele i delovi parcela za obalni pojas**

Postojeće parcele obalnog pojasa se zadržavaju, a prema Planu u sklopu planiranog obalnog pojasa su sledeće parcele: 1636, 1637, 1638, 1639, 1665, 1666/2, 1666/3, 1689/1, 1689/2, 1689/3, 1690, 1705, 1706, 1707, 1722/3, 1722/4, 1723/1, 1723/2, 1724, 1725, 1726/1, 1726/2, 1727, 1728, 1729, 1730, 1731, 1732/1, 1732/2, 1732/3, 1749/2, 1750/1, 1750/2, 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 2138/2, 2138/3, 2141/1, 2141/2, 2142/1, 2143/1, 2144/1, 2145/1, 2146/1, 2147/1, 2148/1, 2149/1, 2150/1, 2151/1, 2152/1, 2153/1, 2154/1, 2157, 2158/1, 2405, 2407, 2408/1, 2409/1, 2409/2, 2409/3, 2409/4, 2410/1, 2411/1, 2412/1, 2413/1, 2414/1, 2415/1, 2416/1, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2470/1, 2470/2, 2470/3, 2470/4, 2470/5, 2472/1, 2472/2, 2474/1, 2474/2, 2474/3, 2474/4, 2474/5, 2474/6, 2475/1, 2475/2, 2475/3, 2476, 2477/1, 2477/2, 2477/3, 2478, 2479, 2480, 2481, 2498, 2499/1, 2499/2, 2499/3, 2500, 2501/1, 2501/2, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2514, 2515, 2516, 2517, 2519, 2520, 2530/1, 2532/1;

• **Parcele namenjene za saobraćajne površine**

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

1745, 1746, 1747, 1748/1, 1748/2, 1750/1, 1751, 2135/1, 2137/4, 2137/5 2138/1, 2142/2, 2143/2, 2144/2, 2145/2, 2146/2, 2147/2, 2148/2, 2149/2, 2150/2, 2151/2, 2152/2, 2153/2, 2154/2, 2155/2, 2158/1, 2158/2, 2159/1, 2159/2, 2416/1, 2417/1, 2419/2, 2419/3, 2462, 2467, 2468, 2470/1, 2470/2, 2470/3, 2470/4, 2470/5, 2472/1, 2492, 2493, 2521/3, 2532/1,

• **Parcele za objekte od opšteg interesa** (planirani objekti upravljača Prirodnim dobrom)

- deo parcele 2504;

- **Parcele koje pripadaju predelu sa posebnim prirodnim vrednostima („Malo pojilo“)**
 - parcele 2139, 2140 i 2518 i deo parcele 2532/1;

U slučaju neusaglašenosti brojeva navedenih parcela i brojeva parcela na grafičkom prikazu važe grafički prilozi 5.4.a i 5.4.b.

❖ PLANIRANE PARCELE ZA IZGRADNJU JAVNIH OBJEKATA OD OPŠTEG INTERESA

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

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

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

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

- **Planirani objekti upravljača Prirodnim dobrom**

Planirano je da se oformi jedinstvena parcela na kojoj će biti izgrađeni objekti namenjeni upravljaču Prirodnog dobra (J.P. „Palić – Ludaš“). Planirana parcela predstavlja deo parcele 2504 K.O.Palić.

Geodetski elementi za obeležavanje planirane parcele su dati na grafičkim prilozi 5.4.a i 5.4.b „Planirano saobraćajno rešenje - regulacioni i nivelacioni plan sa planom uređenja zelenih površina“.

U slučaju neusaglašenosti brojeva navedenih parcela i brojeva parcela na grafičkom prikazu važe grafički prilozi 5.4.a i 5.4.b.

IV PRAVILA GRAĐENJA

Pravila građenja utvrđena Planom detaljne regulacije bazirana su na pravilima građenja u donetom GP Subotica - Palić do 2020. godine, i definisana su za zonu stanovanja – sezonsko stanovanje (kuće za odmor), građevinsko zemljište namenjeno za površine javne namene – ulice, kao i izgradnju mreže i objekata javne infrastrukture.

4.1. URBANISTIČKI POKAZATELJI I PRAVILA GRAĐENJA PO ZONAMA

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

Pošto je svrha izrade Plana formiranje obalnog pojasa oko jezera (javna namena) unutar granica Plana postoji samo jedna površina (trougaona površina u urbanističkoj deonici „G“) koja u skladu sa svojim specifičnostima predstavlja urbanističku - namensku zonu za koje su utvrđena pravila građenja:

- Zona kuća za odmor (sezonsko stanovanje) – unutar urbanističke deonice „G“

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

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

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

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

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

4.1.1. ZONA KUĆA ZA ODMOR **(ZONA SA POSTOJEĆIM OBJEKTIMA SEZONSKOG STANOVANJA)**

Zona KUĆA ZA ODMOR obuhvata trougaonu površinu u sklopu urbanističke deonice "G", koja je označena kao blok "G1", ukupne površine 0.49 ha ili 2.30% površine građevinskog područja plana. Karakteristika ove zone je da je većim delom izgrađena, tako da na svim parcelama postoje izgrađeni objekti namenjeni uglavnom sezonskom stanovanju (kuće za odmor – vikendice) izuzev parcele 2470/1 na kojoj ne postoji objekat.

I) Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi

U zoni kuća za odmor namenjenoj sezonskom stanovanju - se dozvoljava dogradnja postojećih objekata i izgradnja isključivo objekata namenjenih za odmor ("vikendice") i kao dopunski smeštajni kapaciteti (sobe za izdavanje i u funkciji ruralnog turizma).

Prema vrsti objekata, u ovoj zoni je dozvoljena rekonstrukcija i dogradnja postojećih slobodnostojećih objekata i isključivo izgradnja slobodnostojećih objekata.

II) Pravila i uslovi za obrazovanje građevinske parcele

U sklopu zone kuća za odmor planirano je da se zadrži postojeće katastarsko stanje na terenu (nakon formiranja obalnog pojasa i regulisanja pristupnog puta – korekcija regulacije puta).

Nije dozvoljeno usitnjavanje postojećih parcela tako da će minimalna veličina parcele u zoni kuća za odmor iznositi cca 550m². Maksimalna veličina parcele nije uslovljena, tj. dozvoljeno je ukрупnjavanje parcela, stim da će granična veličina parcele na koju se izračunavaju urbanistički parametri iznositi 1000m².

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

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

III) Položaj objekata na parceli i najmanja međusobna udaljenost objekata

Kao što je napomenuto u sklopu ove zone je dozvoljena dogradnja postojećih i izgradnja novih objekata prema uslovima definisanim ovim Planom. Uslov za dogradnju postojećih objekata je da gabarit dogradnje mora biti u dubini parcele gledano od jezera (odnosno dograđeni deo objekta se locira prema regulacionoj liniji pristupne saobraćajnice). Položaj novog objekata, na slobodnoj parceli 2470/1, definisan je u odnosu na regulacionu liniju pristupne saobraćajnice i međne linije, a vodeći računa da bude maksimalno udaljen od obalnog pojasa i prikazani su na grafičkom priložima 5.4.a i 5.4.b.

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

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

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

IV) Dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele

Za zonu namenjenu izgradnji kuća za odmor propisan je maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti koji iznosi 30%.

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

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

V) Dozvoljena spratnost (visina) objekata i namena etaža

Maksimalna dozvoljena spratnost objekata u zoni KUĆA ZA ODMOR je propisana na P+Pk (prizemlje+potkrovlje).

Ne preporučuje se izgradnja podruma ili suterena pošto geotehnički i hidrotehnički uslovi nisu povoljni. Maksimalna kota poda prizemlja je definisana na 70 cm u odnosu na kotu zaštitnog trotoara oko objekta. Kota poda visokog prizemlja je izdignuta minimalno 75 cm u odnosu na kotu zaštitnog trotoara, stim da se površina suterena obračunava u indeks izgrađenosti, odnosno tada je maksimalna spratnost Su+VP (suteran +visoko prizemlje).

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

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

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

Prizemlje - za prostorije za boravak i spavanje i prateće sadržaje (garaže, ostave i sl.) i sobe za izdavanje

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

VI) Uslovi za izgradnju drugih objekata

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

Ograđivanje parcela u zoni kuća za odmor je dozvoljeno isključivo živicom ili drugom vrstom “žive” ograde, stim da je visina te ograde prema pristupnom putu i jezeru maksimalno 1,5m, a visina “žive” ograde prema susednim parcelama je maksimalno 1,8m. U sklopu ove vrste ograde dozvoljeno je postaviti žičanu ogradu zelene boje koja bi bila maksimalne visine 1,0m. Postojeće ograde je potrebno prilagoditi uslovima iz ovog plana.

Planiranjem nove ili adaptiranjem postojeće ograde obezbediti prohodnost ograde za sitne divlje vrste (npr. vodozemci, gmizavci i ježeви) koje se hrane na travnjacima i u baštama. Najpovoljnije su ograde od vertikalnih elemenata među kojima je rastojanje 10-12 cm. Prioritet za adaptaciju postojećih ograda predstavljaju uglovi u kojima treba obezbediti izlaz iz bašte divljim vrstama, postavljanjem navedenih vertikalnih elemenata bar na donjem delu ograde (od površine tla minimalno do 0,4-0,5m visine).

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

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

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

Za sve planirane objekte obezbediti uslov - jedno parking ili garažno mesto na 70,00 m² korisnog prostora.

IX) Uslovi za osvetljavanje objekata

Prilikom izgradnje primeniti odgovarajuća planska i tehnička rešenja (smanjena visina svetlosnih tela, usmerenost svetlosnih snopova prema stazama i objektima, primena posebnog svetlosnog spektra i sl.). Primeniti zastore kojima se sprečava rasipanje svetlosti prema nebu i okolnim staništima;

Nije dozvoljeno ukrasno osvetljenje objekata, travnjaka ili drugog zelenila;

Radi smanjenja uticaja na noćne vrste letećih životinja, obezbediti zastore ili drugu vrstu zaštite za sve izvore noćnog osvetljenja (tremovi, stepeništa, prozori itd.) koje se nalaze iznad nivoa prizemlja.

X) Uslovi za hortikulturno uređenje zelenih površina okućnica

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

Prilikom ozelenjavanja treba primeniti **autohtone (domaće) vrste okolnih staništa**: bele i sive topole (*Populus alba*, *P. canescens*), panonski jasen (*Fraxinus angustifolia* ssp. *pannonica*, hrast lužnjak (*Quercus robur*), klen (*Acer campestre*), žešlja (*Acer tataricum*), brest (*Ulmus minor*). Od žbunastih vrsta na niskim delovima terena se preporučuje svib (*Cornus sanguinea*), a na suvljim, višim delovima divlja ruža (*Rosa canina*), kurikovina (*Euonymus europaeus*) svib (*Cornus sanguinea*), pasdren (*Rhamnus catarthicus*), kalinu (*Ligustrum vulgare*) i glog (*Crataegus monogyna*).

Nije dozvoljena sadnja vrsta koje se ponašaju invazivno unutar Panonskog biogeografskog regiona i neophodno je odstraniti postojeće jedinice invazivnih vrsta;

Na području Panonskog regiona najčešće se javljaju sledeće drvenaste **invazivne vrste**: jasenolisni javor (*Acer negundo*), kiselo drvo (*Ailanthus glandulosa*), bagremac (*Amorpha fruticosa*), zapadni kopriović (*Celtis occidentalis*), dafina (*Eleagnus angustifolia*), pensilvanski dlakavi jasen (*Fraxinus pennsylvanica*), trnovac (*Gledichia triachantos*), živa ograda (*Lycium halimifolium*), petolisni bršljan (*Parthenocissus inserta*), kasna sremza (*Prunus serotina*), japanska falopa (*Reynouria* syn. *Fallopia japonica*), sibirski brest (*Ulmus pumila*). Na visokoj obali jezera i bagrem (*Robinia pseudoacacia*) je invazivan.

Uređenjem okoline objekta sprečavati pojavu glodara i drugih štetočina.

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.

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

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).

Odvođenje atmosferskih voda rešiti razlivanjem i upijanjem u slobodni okolni prostor unutar sopstvene parcele, strogo vodeći računa da ne dođe do kvašenja objekata na susednoj parceli odnosno plavljenja susedne parcele. Atmosferske vode ne mogu biti usmerene prema jezeru na takav način, koji izaziva eroziju visoke obale (jarak, mlaz vode iz oluka i sl.

4.3. USLOVI ZA OBNOVU I REKONSTRUKCIJU POSTOJEĆIH OBJEKATA I PRAVILA ZA OBJEKTE KOJI SU PLANIRANI ZA RUŠENJE

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

Postojeći objekti koji su planirani za rušenje radi uspostavljanja regulacije obalnog pojasa (svi su nelegalno izgrađeni) ne mogu se legalizovati i na njima je dozvoljena isključivo intervencija tekućeg održavanja.

Pomenutih šest katastarski upisanih, ali nepostojećih (ranije porušenih) objekata se moraju brisati iz katastarske evidencije zbog regulacije obalnog pojasa.

4.3.1. Zona kuća za odmor

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

Postojeći objekti izgrađeni u sklopu zone se ne mogu potpuno porušiti i na toj lokaciji izgraditi novi objekti već se samo mogu rekonstruisati i dograditi prema uslovima iz Plana.

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

4.4. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA KOJI SE ODNOSU NA SVE ZONE

4.4.1. Opšti uslovi za izgradnju objekata

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

Svetla visina stambenih prostorija ne može biti manja od 2,6 m.

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

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

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

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

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

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

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

Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeriti prema drugoj parceli, odnosno objektima na susednim parcelama. Atmosferske vode ne mogu biti usmerene prema jezeru na takav način, koji izaziva eroziju visoke obale (jarak, mlaz vode iz oluka i sl.

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).

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

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

4.4.2. Uslovi za arhitektonsko i estetsko oblikovanje elemenata objekata

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

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

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

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

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

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

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

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

Otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati uz objekat ako savlađuju visinu do 0,9 m. Stepenice kojima se savlađuje visina preko 0,9 m treba da se rešavaju unutar gabarita objekta. Ukoliko se stepenište postavlja sa ulične strane objekta, najviše jedan stepenik (do 30 cm) može da pređe regulacionu liniju.

4.5. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

4.5.1. Elektroenergetske, gasne i TT instalacije

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

4.5.2. Vodovod i kanalizacija

- Svaki objekat se priključuje na javnu vodovodnu i kanalizacionu mrežu nakon njene izgradnje.
- Predvideti vodomere za svakog potrošača zasebno. Vodomere se smešta u propisno vodomerno okno.
- U slučaju da se na jednoj parceli smešta više potrošača (stanovanje, poslovanje i sl) predvideti vodomere za svakog potrošača posebno, a sve vodomere smestiti u jedno vodomerno okno. U ovim slučajevima se predviđa izgradnja razdvojene mreže za sanitarnu i protivpožarnu potrošnju. Obe mreže se mogu polagati u isti rov.

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

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

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

- Do izgradnje kanalizacione mreže sanitarno-fekalnih otpadnih voda potrošači se priključuju na sopstvene vodonepropusne septičke jame.
- Septičke jame moraju biti vodonepropusne i lako pristupačne za održavanje i čišćenje, a moraju se graditi što bliže pristupnom putu (između postojećih objekata i regulacije), odnosno što dalje od jezera.
- Septičke jame moraju biti izgrađene u nivou terena u kojem se nalaze i pristupačne za lako održavanje i čišćenje.
- Rastojanje vodonepropusne septičke jame od objekta i susedne međe je najmanje 1.0 m, a od bušenog bunara najmanje 8.0 m.
- Odvođenje atmosferskih voda rešiti unutar pojedine parcele putem priključka na javnu atmosfersku kanalizacionu mrežu (nakon njene izgradnje), s tim da ne dođe do okvašavanja zidova susednog objekta ili plavljenja susedne parcele. Do izgradnje atmosferske kanalizacione mreže odvođenje atmosferskih voda se rešava razlivanjem i upijanjem u slobodni okolni prostor unutar sopstvene parcele.
- Kanalizaciona mreža u okviru obuhvata plana je planirana po separatnom sistemu.
- Objekti koji se rekonstruišu i koji se nalaze u postupku legalizacije se mogu priključiti isključivo na vodonepropusne septičke jame, do izgradnje javne fekalne kanalizacione mreže.
- Uslove i odobrenje za priključenje na javnu vodovodnu i kanalizacionu mrežu zatražiti od JKP „Vodovod i kanalizacija” iz Subotice.

4.6. OPŠTA PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Svetla visina prostorija planiranih kuća za odmor ne može biti manja od 2,6 m.

Sobe za izdavanje u funkciji ruralnog turizma kao dopunski smeštajni kapaciteti u sklopu postojećih ili planiranih kuća za odmor, treba da su izgrađeni prema funkcionalnim, sanitarnim i drugim uslovima, a prema važećim propisima za tu namenu ili delatnost.

Za objekte u kojima se pruža usluga smeštaja gostiju važe uslovi iz Pravilnika o razvrstavanju, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Sl.glasnik RS“, br. 66/94, 3/95 i 31/2005).

Standardna svetla visina soba za izdavanje mora da je u skladu sa propisima za obavljanje ove delatnosti.

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

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

Prilikom projektovanja i izgradnje objekata imati u vidu nivo podzemne vode prve (freatske) izdani uz napomenu da su navedeni podaci orijentacioni, obzirom da su ciklusi ekstrema duži od posmatranog perioda i da je nivo podzemne vode na ovim lokacijama jednak sa nivoom vode u jezeru.

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

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

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

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

Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeriti prema drugoj parceli, odnosno objektima na susednim parcelama. Atmosferske vode ne mogu biti usmerene prema jezeru na takav način, koji izaziva eroziju visoke obale (jarak, mlaz vode iz oluka i sl.).

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

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

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

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

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

4.7. POSEBNA PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA

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

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

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

4.8. PRAVILA ZA IZGRADNJU POVRŠINA JAVNE NAMENE - ULICA

4.8.1. Pravila za izgradnju saobraćajne mreže

Biciklističko-pešačke staze graditi u ukupnoj širini od 3 m, od kojih je 1,5 m namenjen za kretanje pešaka, a 1,5 m za kretanje biciklista. Deo staze koji je namenjen kretanju pašeka graditi od tucanika, a deo koji je namenjen biciklistima od asfalta. Niveletu planirane biciklističko-pešačke staze neophodno je uskladiti sa postojećim terenom.

Kolovoz na kolskim saobraćajnicama je planiran od asfalta širine 3 m. Kolovoznu konstrukciju dimenzionisati za lako saobraćajno opterećenje. Niveletu planiranog kolovoza prilagoditi nivelacionom rešenju koje je dato u planu. Poprečni nagib svih saobraćajnica bi trebalo da bude jednostrani, a nagib planiranih parking mesta da je usmeren ka saobraćajnici.

4.8.2. Pravila za izgradnju i uređenje javnih zelenih površina

- Kao što je napomenuto, pre uređenju novih zelenih površina neophodno je izraditi poseban projekat ozelenjavanja.
- Prisutne zelene površine potrebno je dopunjavati i obnavljati preporučenim sadnim materijalom.
- Formirati homogen sistem zelenila.
- Podizati nove zelene površine po određenim principima i u planiranim odnosima prema nameni, a u skladu sa posebnim projektom ozelenjavanja.
- Voditi računa o održavanju, očuvanju i saniranju postojećih zelenih površina.
- Pri uređenju pojasa visokog zelenila unutar planiranog obalnog pojasa potrebno je na lokacijama planiranih odmorišta obezbediti parkovske klupe, korpe za otpadke i druge rekvizite po potrebi.
- 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

Elektroenergetska mreža

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

Elektroenergetsku mrežu realizovati prema sledećim uslovima:

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

Elektroenergetsku mrežu na oba naponska nivoa kablirati.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Svetiljke za javno osvetljenje postaviti na kandelaberske stubove odgovarajuće visine.

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

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

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

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

Gasovodna mreža

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

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

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

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

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

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

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

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

prolaz ispod državnih puteva I reda izvodi se isključivo mehaničkim podbušivanjem ispod trupa puta, upravno na put, u propisanoj zaštitnoj cevi na dubini od najmanje 1,35 m;

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

prolaz ispod kućne saobraćajnice se radi raskopavanjem ili podbušivanjem, u skladu sa dubinom rova; prolazi ispod ostalih kanala i rigola izvode se u zaštitnim cevima ili bez njih, raskopavanjem ili podbušivanjem na dubinu 1,0 m do 2,0 m u zavisnosti od mogućnosti na terenu.

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

Gasni priključak

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

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

- ukopani i nadzemni delovi priključka od čeličnih cevi moraju se zaštititi od korozije bilo omotačima, premazima, katodno, galvanizacijom i dr.
- gasni priključak završava na pristupačnom mestu glavnim zapornim cevnom zatvaračem, koji može da se ugradi neposredno po ulasku u zgradu ili van nje
- položaj glavnog zapornog cevnog zatvarača se označava
- pri prvom puštanju gasa u gasni priključak potrebno je obezbediti potpuno odvođenje mešavine gasa i vazduha u atmosferu

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

Telekomunikaciona mreža

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

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

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

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

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

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

Pri paralelnom vođenju energetskih i telekomunikacionih kablova najmanje rastojanje mora biti 0,5 m za kablove napona do 20 kV odnosno 1,0 m za kablove napona preko 20kV. Ugao ukrštanja treba da bude 90°.

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

Za trase KDS koristiti planirane trase TK vodova.

4.9.2. Pravila za izgradnju vodovodne i kanalizacione mreže

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

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

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

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

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

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

Celokupnu kanalizacionu mrežu graditi po separatnom sistemu.

Dubina ukopavanja kod vodovodne mreže mora da obezbedi najmanje 1,0 m sloja zemlje iznad cevi, dok kod kanalizacione mreže mora da obezbedi najmanje 0,8 m sloja zemlje. Ukoliko se ovaj nadsloj ne može obezbediti, trasu smestiti u zaštitnu cev.

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

V GRAFIČKI PRILOZI

5.1.	Izvod iz GP-a Subotica - Palić do 2020. godine	1:25000
5.2.	Geodetska podloga sa granicom Plana i planom rušenja	1:2500
5.3.a	Plan namene površina sa podelom na površine za javne i ostale namene – severni deo – (deonice od A do D)	1:1000
5.3.b	Plan namene površina sa podelom na površine za javne i ostale namene – južni deo – (deonice od D do H)	1:1000
5.4.a	Planirano saobraćajno rešenje - regulacioni i nivelacioni plan sa planom uređenja zelenih površina – severni deo – (deonice od A do D)	1:1000
5.4.b	Planirano saobraćajno rešenje - regulacioni i nivelacioni plan sa planom uređenja zelenih površina – južni deo – (deonice od D do H)	1:1000
5.4.c	Karakteristični poprečni profili	1:100
5.5.	Plan infrastrukture – pregledna karta	1:2500
5.6.a	Plan elektroenergetske, gasne i telekomunikacione mreže i plan vodovodne i kanalizacione mreže – severni deo – (deonice od A do D)	1:1000
5.6.b	Plan elektroenergetske, gasne i telekomunikacione mreže i plan vodovodne i kanalizacione mreže – južni deo – (deonice od D do H)	1:1000
5.7.	Lokacije propisane za dalju razradu	1:2500