

ГРАД СУБОТИЦА
GRAD SUBATICA
GRAD SUBOTICA
SZABADKA VÁROS



299-17/24

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА
„ВИКЕНД НАСЕЉЕ“ НА ПАЛИЋУ И ДЕО ПРОСТОРА
„БАЊЕ ПАЛИЋ“ УЗ ИСТОЧНУ ОБАЛУ ПАЛИЋКОГ ЈЕЗЕРА
(БЛОКОВИ 25 ДО 29)**

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -



„ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ“ СУБОТИЦА
„ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТОВИМА, URBANISTIČKO PLANIRANJE I STANOVANJE“ SUBATICA
ÚTFENNTARTÓ, VÁROSTERVEZÉSI ÉS LAKÁSÜZEMELTETÉSI KÖZVÁLLALAT, SZABADKA
„ЈАВНО ПОДУЗЕЋЕ ЗА ГОСПОДАРЕЊЕ ЦЕСТАМА, URBANISTIČKO PLANIRANJE I STANOVANJE“ SUBOTICA

Одговорни урбаниста:
ПЕТАР АНДРИЋ, дипл.инж.арх.

„Јавно предузеће за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање“ Суботица
„Јавно предузеће за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање“ SUBOTICA
Útfenntartó, Várostervezési és Lakásüzemeltetési Közvállalat, Szabadka
„Јавно предузеће за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање“ SUBOTICA
29 директор:
ОГЊЕН ГОЛУБОВИЋ, маг.инж.грађ.

Суботица, септембар 2024. године

НАРУЧИЛАЦ: **ГРАД СУБОТИЦА**

ИНВЕСТИТОР: **ГРАД СУБОТИЦА**

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: **ГРАДСКА УПРАВА – ГРАДА СУБОТИЦЕ
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО**

ОБРАЂИВАЧ: **ЈП ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО
ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ СУБОТИЦА**

БРОЈ УГОВОРА: **299-17/24**

НАЗИВ ПЛАНА: **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА
„ВИКЕНД НАСЕЉЕ“ НА ПАЛИЋУ И ДЕО
ПРОСТОРА „БАЊЕ ПАЛИЋ“ УЗ ИСТОЧНУ ОБАЛУ
ПАЛИЋКОГ ЈЕЗЕРА (БЛОКОВИ 25 ДО 29)**

РУКОВОДИЛАЦ
ИЗРАДЕ: **ПЕТАР АНДРИЋ, дипл.инж.арх.**
одговорни урбаниста

СТРУЧНИ ТИМ: **ЛАСЛО ЈУХАС, дипл.инж.саоб.
АНТЕ СТАНТИЋ, ел.инж.
РЕЉА КОВАЧ, дипл.инж.арх.
СЕРГЕЈ КУЗМАН, дипл.инж.арх.**

РАДНИ ТИМ: **ГАБОР ПОША, инж.геод.
ИМРЕ ПЕЧ, геометар**

РУКОВОДИЛАЦ
СЛУЖБЕ
УРБАНИСТИЧКОГ
ПЛАНИРАЊА: **КАРОЉ ТЕРТЕЛИ, дипл.инж.арх.**
одговорни урбаниста

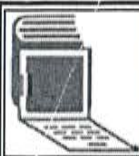


САДРЖАЈ:

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА	
• извод о регистрацији привредног субјекта	
• решење о именовању одговорног урбанисте	
• изјава одговорног урбанисте	
• лиценца одговорног урбанисте	
УВОД	4
I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО	5
1.1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА	5
1.2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА	5
1.2.1. Извод из Генералног урбанистичког плана Суботица-Палић до 2030.г.	5
1.2.2. Извод из ПГР-а IV за зону бањског туризма „Палић“ и делове зона „Нови град“ и „Александрово“	13
1.3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА	17
1.3.1. Анализа комуналне опремљености	19
1.4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	21
1.5. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ПРЕДЛОГОМ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА	22
1.6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	29
II ГРАФИЧКИ ДЕО	
2.1. ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА СУБОТИЦА-ПАЛИЋ ДО 2030.ГОД.	1:10000
2.2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ IV – ЗА ЗОНУ БАЊСКОГ ТУРИЗМА „ПАЛИЋ“ И ДЕЛОВЕ ЗОНА „НОВИ ГРАД“ И „АЛЕКСАНДРОВО“	1:2500
2.3. КАРТА СА ДЕТАЉНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА (ПРИКАЗАНА НА КАРТИ ИЗ ВАЖЕЋЕГ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА „ВИКЕНД НАСЕЉЕ“ НА ПАЛИЋУ)	1:1000

САДРЖАЈ:

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА	
• извод о регистрацији привредног субјекта	
• решење о именовању одговорног урбанисте	
• изјава одговорног урбанисте	
• лиценца одговорног урбанисте	
УВОД	4
I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО	5
1.1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА	5
1.2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА	5
1.2.1. Извод из Генералног урбанистичког плана Суботица-Палић до 2030.г.	5
1.2.2. Извод из ППР-а IV за зону бањског туризма „Палић“ и делове зона „Нови град“ и „Александрово“	13
1.3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА	17
1.3.1. Анализа комуналне опремљености	19
1.4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	21
1.5. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ПРЕДЛОГОМ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА	22
1.6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	29
II ГРАФИЧКИ ДЕО	
2.1. ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА СУБОТИЦА-ПАЛИЋ ДО 2030.ГОД.	1:10000
2.2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ IV – ЗА ЗОНУ БАЊСКОГ ТУРИЗМА „ПАЛИЋ“ И ДЕЛОВЕ ЗОНА „НОВИ ГРАД“ И „АЛЕКСАНДРОВО“	1:2500
2.3. КАРТА СА ДЕТАЉНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА (ПРИКАЗАНА НА КАРТИ ИЗ ВАЖЕЋЕГ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА „ВИКЕНД НАСЕЉЕ“ НА ПАЛИЋУ)	1:1000



8000069740413

**ИЗВОД О
РЕГИСТРАЦИЈИ
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА**Република Србија
Агенција за привредне регистре
УРЕДНИШТВО
СТАНОВАЊЕ СУБОТИЦА**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**Број: 4-912/21
Дана 25. AUG. 2021. 20 год.

Матични / Регистарски број 20064030

СТАТУС

Статус привредног субјекта Активан

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Јавно предузеће

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име

JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE PUTEVIMA,
URBANISTIČKO PLANIRANJE I STANOVANJE SUBOTICA**Преводи пословног имена**

Превод пословног имена

- Мађарски

Gospodarenje cestama, urbanističko planiranje i
stanovanje Subotica
Útfenntartó, Várostervezési és Lakásüzemeltetési
Közvállalat, Szabadka**ПОДАЦИ О АДРЕСАМА****Адреса седишта**

Општина

СУБОТИЦА

Место

СУБОТИЦА

Улица

Трг Републике

Број и слово

16

Спрат, број стана и слово

/ /

Адреса за пријем електронске поште

Е- пошта

office@urbanizamsu.rs

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**Подаци оснивања**

Датум оснивања

8. јул 2005

Време трајања

Време трајања привредног субјекта

Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности	7111		
Назив делатности	Архитектонска делатност		
Остали идентификациони подаци			
Порески Идентификациони Број (ПИБ)	103967584		
Подаци од значаја за правни промет			
Текући рачуни			
	200-3266220102029-61 160-0000000478158-38 160-0051800013732-40 840-0000000949743-80 200-3266220101029-54 165-0007007220205-77 165-0007007220159-21 160-0000000461624-73		
Контакт подаци			
Телефон 1	024/666-300		
Интернет адреса	www.urbanizamsu.rs		
Подаци о статусу / оснивачком акту			
	Датум важећег статута	15. новембар 2016	
	Датум важећег оснивачког акта	28. мај 2020	

Законски (статутарни) заступници			
Физичка лица			
1.	Име	Огњен	Презиме Голубовић
	ЈМБГ	2603982183905	
	Функција	Директор	
	Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом	

Надзорни одбор			
Председник надзорног одбора			
	Име	Милоје	Презиме Грбовић
	ЈМБГ	0110977293014	
Чланови надзорног одбора			
1.	Име	Гордана	Презиме Губеринић
	ЈМБГ	1804966835023	
2.	Име	Бојана	Презиме Вујичић
	ЈМБГ	0512972825051	

Чланови / Сувласници**Подаци о члану**Пословно име Регистарски /
Матични број **Подаци о капиталу****Новчани**износ датум
 износ датум
 износ датум
 износ датум
 Неновчанивредност датум опис
 вредност датум опис
 Удео износ(%)
Основни капитал друштва**Новчани**износ датум
 износ датум
 износ датум

износ датум

Уплаћен: 41.597,65 RSD		
Неновчани		
вредност	датум	опис
Уписан: 11.753.350,53 RSD		
вредност	датум	опис
Унет: 11.753.350,53 RSD	31. децембар 2019	

Забележбе		
1	Тип	
	Датум	29. јул 2005
	Текст	Оснивање привредног субјекта је настало на основу Одлуке јавног предузећа Завода за урбанизам, изградњу и уређивање Општине Суботица о статусној промени поделом уз оснивањених јавних предузећа од 08.07.2005 године
2	Тип	
	Датум	28. децембар 2015
	Текст	Уписује се у Регистар привредних субјеката статусна промена припајања код привредног друштва DIREKCIJA ZA IZGRADNJU GRADA SUBOTICE JAVNO PREDUZEĆE, SUBOTICA, матични број 20064030, као друштва стицаоца и привредног друштва JAVNO PREDUZEĆE ZAVOD ZA URBANIZAM GRADA SUBOTICE SUBOTICA, матични број 20064102, као друштва које престаје припајањем услед чега се брише из Регистра привредних субјеката.


 Регистратор, Миладин Маглов



„ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ“ СУБОТИЦА

„ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТОВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ“ SUBATICA

ÚTFENNTARTÓ, VÁROSTERVEZÉSI ÉS LAKÁSÜZEMELTETÉSI KÖZVÁLLALAT, SZABADKA

„ЈАВНО ПОДУЗЕЋЕ ЗА ГОСПОДАРЕЊЕ ЦЕСТАМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ“ SUBOTICA

24000 Subotica, Trg Republike 16, tel: 024 666 300, fax: 024 666 336 office@urbanizamsu.rs

www.urbanizamsu.rs

На основу одредаба Закона о планирању и изградњи објеката ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19-др. Закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19) доносим:

РЕШЕЊЕ

о одређивању одговорног урбанисте

На изради ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА
„ВИКЕНД НАСЕЉЕ“ НА ПАЛИЋУ И ДЕО ПРОСТОРА „БАЊЕ ПАЛИЋ“
УЗ ИСТОЧНУ ОБАЛУ ПАЛИЋКОГ ЈЕЗЕРА (БЛОКОВИ 25 ДО 29)

Петар Андрић, дипл.инж.арх.

Бр.лиценце: 200 0123 03

Именовани је дужан да се при изради Плана детаљне регулације за централни део простора „Бање Палић“ на Палићу придржава Закона о планирању и изградњи објеката ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19), техничких прописа, норматива и стандарда, којима је регулисана предметна област.

ЗА Директор:

„Јавно предузеће за управљање путевима,
урбанистичко планирање и становање“ Суботица

„Јавно предузеће за управљање путевима,
урбанистичко планирање и становање“ SUBOTICA

Útfenntartó, Várostervezési és
Lakásüzemeltetési Közvállalat, Szabadka

„Јавно предузеће за управљање путевима,
урбанистичко планирање и становање“ Суботица

ОГЊЕН ГОЛУБОВИЋ, маст.инж.грађ.

Суботица, август 2024. године



PIB:
MATIČNI BROJ:
ŠIFRA DELATNOSTI:

103967584
20064030
7111

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста који је Решењем именован за одговорног урбанисту на изradi

ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА
„ВИКЕНД НАСЕЉЕ“ НА ПАЛИЋУ И ДЕО ПРОСТОРА „БАЊЕ ПАЛИЋ“
УЗ ИСТОЧНУ ОБАЛУ ПАЛИЋКОГ ЈЕЗЕРА (БЛОКОВИ 25 ДО 29)

Петар Андрић, дипл.инж.арх., број лиценце 200 0123 03

ИЗЈАВЉУЈЕМ

да је Елаборат за рани јавни увид за потребе израде ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА „ВИКЕНД НАСЕЉЕ“ НА ПАЛИЋУ И ДЕО ПРОСТОРА „БАЊЕ ПАЛИЋ“ УЗ ИСТОЧНУ ОБАЛУ ПАЛИЋКОГ ЈЕЗЕРА (БЛОКОВИ 25 ДО 29) урађен у складу са Законом о планирању и изградњи Републике Србије ("Службени гласник РС" бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/2013-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/19-др. Закон, 9/2020, 25/2021 и 62/2023), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" број 32/19) и у складу са важећим планским документима - Генералним урбанистичким планом Суботица-Палић до 2030.год. („Службени лист Града Суботице" бр. 29/2018) и Планом генералне регулације IV – за зону бањског туризма „Палић“ и делове зона „Нови град“ и „Александрово“ („Службени лист Града Суботице" бр. 27/2022).

Одговорни урбаниста:

Петар Андрић, дипл.инж.арх

Број лиценце:

200 0123 03

Лични печат:

Потпис:



Број пројекта:

299-17/24

Место и датум:

Суботица, септембар 2024. године



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Петар М. Андрић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 2107967153954

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0123 03



У Београду,
04. септембра 2003. године



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић
Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/455945
Београд, 11.10.2022. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 36/19), а на лични захтев члана Коморе,
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Петар М. Андрић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 0123 03

**Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова
и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 04.09.2023.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



Председница Инжењерске коморе Србије

Марица М.
Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

УВОД

Изради Плана детаљне регулације за „Викенд насеље“ на Палићу и део простора „Бање Палић“ уз источну обалу Палићког језера (блокови 25 до 29) (у даљем тексту: План) се приступило на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације за „Викенд насеље“ на Палићу и део простора „Бање Палић“ уз источну обалу Палићког језера (блокови 25 до 29) (“Службени лист Града Суботице”, број 21/24). Саставни део Одлуке је Решење Секретаријата за грађевинарство Градске управе Града Суботице под бројем: IV-05-350-45.1/2024 од 14.06.2024.год. о не приступању изради Извештаја о стратешкој процени утицаја на животну средину за План, као и Мишљење Међуопштинског завода за заштиту споменика културе из Суботице бр. 538-2/19 од 04.06.2024.год. да се не приступа изради Студије заштите непокретног културног добра.

Наручилац израде Плана је „ПАРК ПАЛИЋ“ доо Палић, на основу Уговора бр. 299-17/24 закљученог између „ПАРК ПАЛИЋ“ доо Палић и ЈП за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање Суботица, које је обрађивач Плана.

Носилац израде Плана је Секретаријат за грађевинарство, Градске управе, Града Суботице.

Оквирна граница обухвата Плана је дефинисана Одлуком о изради, а коначна граница обухвата ће бити дефинисана у Нацрту Плана.

Плански основ за израду Плана је:

- Генерални урбанистички план Суботица – Палић до 2030. године (Службени лист града Суботице број 29/2018) којим је за овај простор утврђена обавеза израде Плана детаљне регулације и

- План генералне регулације IV – за зону бањског туризма „Палић“ и делове зона „Нови град“ и „Александрово“ („Службени лист општине Суботица” бр. 27/2022) којим је за део предметног простора („Викенд насеље“) задржана обавеза разраде планом детаљне регулације, а за други део јужно од „Викенд насеља“ (блокови 25 до 29) прописана разрада планом детаљне регулације.

Правни основ за израду Плана је:

- Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ број 72/09, 81/09-испр., 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС и 50/13-УС и 98/13УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) - у даљем тексту: Закон.

На основу чл. 45.а Закона о планирању и изградњи, а након доношења Одлуке о изради Плана приступило се изради Елабората за рани јавни увид, ради упознавања јавности са општим циљевима и сврхом израде Плана, планираном претежном наменом површина и очекиваним ефектима планирања.

Предмет јавног увида су основна концептуална планска развојна решења која се не односе на услове, могућности и ограничења грађења на појединачним катастарским или грађевинским парцелама.

У складу са чланом 46. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19) у току раног јавног увида прибављају се услови и други значајни подаци за израду планског документа од органа, посебних организација, ималаца јавних овлашћења и других институција.

Елаборат за рани јавни увид израђен је у складу са чланом 38. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања и садржи текстуални и графички део.

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1.1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Одлуком о изради Плана утврђена је прелиминарна граница Плана детаљне регулације којом је обухваћен простор од **46,70 ха**.

Простор у обухвату Плана се налази уз источну обалу Палићког језера, па према томе у источном делу грађевинског подручја које је утврђено Генералним урбанистичким планом Суботица-Палић до 2030.год. Такође се предметни простор налази у источном делу подручја „Бање Палић“, а територијално припада МЗ „Палић“.

Обухваћени простор се налази унутар граница Плана генералне регулације IV – за зону бањског туризма „Палић“ и делове зона „Нови град“ и „Александрово“ у склопу кога су преузета решења из важећег Плана детаљне регулације за предметни простор.

Предметни простор се, како је то дефинисано у наслову плана, може поделити у две урбанистичке целине: северни део је простор „Викенд насеља“ на Палићу, док је јужни део намењен бањском туризму (према ПГР IV).

Простор „Викенд насеља“ на Палићу је у протеклом периоду разрађен важећим Планом детаљне регулације за „Викенд насеље“ на Палићу („Службени лист града Суботице“ бр. 46/2011).

ПРЕЛИМИНАРНУ ГРАНИЦУ ОБУХВАТА ПЛАНА ЧИНИ:

- са северне стране је то северна граница „Викенд насеља“ на Палићу
- са источне стране границу обухвата чини источна па затим, испод „Викенд насеља“, западна регулација Новосадског пута;
- Са јужне стране границу чини јужна регулација постојеће још неименоване асфалтиране улице, односно јужне међе следећих кп: 1680/4, 1681/2, 1683/2, 1687/2, 1688/2, 1689/9 и 1689/8;
- Западну границу грађевинског подручја обухваћеног планом чини источна обала Палићког језера, док је западна граница обухвата плана проширена на део водене површине Палићког језера;

ПРЕЛИМИНАРНОМ ГРАНИКОМ ПЛАНА ОБУХВАЋЕН ЈЕ ПРОСТОР ВЕЛИЧИНЕ **46,70 ха**, од кога је грађевинско подручје 40,34 ха, а водене површине 6,36ха.

На графичком прилогу граница обухвата дата је као оквирна док ће се коначна граница планског подручја дефинисати приликом израде Нацрта плана.

Након усвајања овог Плана детаљне регулације за „Викенд насеље“ на Палићу и део простора „Бање Палић“ уз источну обалу Палићког језера (блокови 25 до 29) на планом обухваћеном простору престаће да важи План детаљне регулације за „Викенд насеље“ на Палићу („Службени лист Града Суботице“ бр. 46/2011), као и део Плана детаљне регулације за део обалног појаса језера Палић (источна обала) на Палићу („Службени лист града Суботице“ бр.7/15) који је у обухвату овог Плана.

1.2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

1.2.1. ИЗВОД ИЗ ГУП-а СУБОТИЦА-ПАЛИЋ ДО 2030.год.

Предметни обухват плана се налази у границама **Генералног урбанистичког плана Суботица – Палић до 2030. године** (у делу блока бр.20), који представља плански основ за израду Плана детаљне регулације и којим су дефинисани концепција уређења простора као и услови и мере за даље спровођење Плана.

4.3. ПРИВРЕДНЕ АКТИВНОСТИ

Туризам

Посебан вид туризма је бањски туризам на Палићу. Границе бање Палић утврђене су Уредбом о утврђивању подручја бање “Палић” – Суботица (“Службени гласник РС” број 31/99). Простор планиран у сврху бањског туризма великим делом преклапа се са подручјем заштитне зоне (зоне утицаја) на заштићено природно добро Парк природе “Палић” са спомеником природе у њему.

На Палићу се могу планирати нови смештајни капацитети у мери која би задовољила планирани динамичнији развој туризма.

4.4.1. Јавне службе

У граду Суботици је заступљеност јавних служби у складу са величином и улогом града у мрежи насеља, која је дефинисана Просторним планом Републике Србије.

■ СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

◊ специјализовани спортско - рекреативни центри

Категорији специјализованих спортско-рекреативних центара који представљају посебан квалитет и допринос у обогаћењу спортског живота града у смислу презентације, популаризације и развоја специфичних спортских грана припадају:

.....

3. Специјализовани спортско рекреативни центри и садржаји у склопу Бање Палић:

- Тениски клуб
- Једриличарски клубови
- Веслачки клуб
- Термални базени

- Водена површина и обала језера су највећи потенцијали за развој разнородних спортско-рекреативних активности на Палићу (купање, пливање, веслање, једрење, риболов, клизање у зимском периоду и др.) Уз обалу језера планиране су трим стазе и бициклистичка стаза око језера рекреативног, а могуће и и спортско-такмичарског карактера. Недавно пуштање у рад новог система за пречишћавање воде ће у наредном периоду побољшати квалитет воде што ће омогућити организовање великог броја такмичења европског и светског ранга.

4.4.3. Комунална и саобраћајна инфраструктура

■ ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

Систем водоснабдевања и мрежа

Водозахватни објекти

Снабдевање водом града Суботице оријентисано је данас на издани које се експлоатишу водозахватним објектима постављеним у региону града. То су Водозахват I на северном делу града (код бивше Х.И. “Зорка”), Водозахват II на источном делу града (код “Север”-а), као и бунар у насељу Палић (бунар уз водоторањ). У ранијем периоду је избушено неколико бунара мимо набројаних, који су имали функцију дисперзних водозахвата, са циљем покривања вршне потрошње (бунар код “Интеграла” у Александрову, бунар код управне зграде “Центар” и бунар “Граничар”). Ови бунари су ван функције, али су задржани у систему водоснабдевања за случај хаваријских стања.

Резервоари

У условима изграђеног система водоснабдевања, улога резервоара је у изравнавању варијабилне потрошње воде од стране корисника са континуалном производњом воде на водозахватним комплексима. Основне карактеристике резервоара проистичу из концепције дугорочног развоја система водоснабдевања насеља Суботица и Палић као једног јединственог техничког система.

У систему водоснабдевања града Суботице постоји више резервоара. Резервоар запремине 3.000 m³ се налази у склопу Водозахвата I и саставни део је система водоснабдевања. Резервоар запремине 300 m³, који се налази у оквиру дисперзног система “Центар” и водоторањ запремине 200 m³ у насељу Палић се не користе. У склопу пројектно-техничке документације за изградњу “фабрике воде” на Водозахвату II обухваћен је и резервоар чисте воде $V_{kor}= 2.500m^3$, који је тренутно у фази изградње.

4.5. ОЗЕЛЕЊЕНОСТ НАСЕЉА

Најзаступљенија категорија зелених површина у обухвату Плана су зелене површине јавног коришћења, које обухватају паркове, дрвореде у оквиру коридора саобраћајница, зелене површине око јавних објеката и зелене површине приобаља Палића које су највећим делом у функцији шеталишта.

Током 2016. године завршена је Зелена регулатива – евидентиране су постојеће јавне зелене површине на територији града Суботице (ГИС).

Улично зеленило

Чине га дрвореди дуж уличних коридора које прате травњаци. Дрвореди лишћарских врста су линеарно распоређени, а заступљени су и четинари, жбунасте и друге ниже биљне врсте. Улично зеленило је плански подизано на главним путним правцима, док спонтано и индивидуално у улицама унутар блокова јер је свако испред своје куће садио биљке према својим могућностима и жељама. Због тога је зеленило углавном неравномерно распоређено унутар регулационе ширине улица.

6.2.1. Површине за остале намене

■ **СТАНОВАЊЕ**

Зоне кућа за одмор

Унутар граница грађевинског подручја налазе се две постојеће локације –зоне кућа за одмор:

- на Палићу тзв. „Викенд насеље“ и
- уз североисточну границу грађ. подручја део МЗ Зорка, Пешчара и Граничар у заштитној зони ПИО „Суботичка пешчара“.

Нове локације –зоне кућа за одмор нису планиране унутар граница грађевинског подручја.

У складу са смерницама из Плана за развој туризма региона језера Палић 2015 („MASTER PLAN“) израђеним од стране "Horwath Consulting" HTL из Загреба („Сл. Лист Града Суботице“ број 38/2015) потребно је ревитализовати постојеће викенд насеље на Палићу са циљем да оно прерасте у туристичко насеље.

За делове простора који се налазе у заштитној зони **природног добра** (ПИО "Суботичка пешчара" приликом израде урбанистичких планова разраде дефинисати посебне услове у складу са условима Покрајинског завода за заштиту природе из Новог Сада.

■ **ЗОНЕ ПОСЛОВАЊА**

Зоне пословања обухватају просторе намењене пословању – **КОМЕРЦИЈАЛНИМ ФУНКЦИЈАМА** и **БАЊСКОМ ТУРИЗМУ**.

У зони намењеној бањском туризму није дозвољена изградња објеката производног занатства и других делатности рада.

Осим напред назначених објеката потребних за обављање планираних делатности у зони се могу градити и угоститељски објекти, објекти спорта и рекреације, као и сервисни објекти (заједничке гараже, пумпне и гасне станице), верски објекти и објекти становања искључиво као пословно-стамбени објекти.

А. КОМЕРЦИЈАЛНЕ ФУНКЦИЈЕ

Бањски туризам

Бањски туризам је један од најзначајнијих традиционалних облика туристичке понуде. Понуда за овај вид туризма се заснива на присуству не само језера већ и извора термалне воде, а делимично и билошких својстава пелоида језера Палић, што се све процењује и као потенцијал за развој бањске рехабилитације.

Просторним планом Републике Србије од 2010. до 2020. године ("Службени гласник РС" бр. 88/2010) у оквиру развоја туризма Суботица је у мрежи градских туристичких центара и има национални значај, док Бања Палић у перспективи треба да има међународни значај.

Туристички развој Палића, чији развој је укорењен у препознатљивим природним, традиционалним вредностима и културном наслеђу, доброј саобраћајној доступности, развијености смештајних капацитета, високом степену атрактивности окружења и др., планиран је да се реализује у складу са смерницама и циљевима развоја дефинисаним у РПП АПВ.

За подручје Палића – Парка природе "Палић" и Бање Палић израђен је и усвојен Мастер план Палић 2008. године, чија је измена рађена 2015. -План за развој туризма региона језера Палић 2015 („MASTER PLAN“ развоја туризма) израђеним од стране "Horwath Consulting" HTL из Загреба („Сл. Лист Града Суботице“ број 38/2015). Овим планом подржан је основни концепт развоја Палића као бањске и "wellness" дестинације са добро организованим садржајима конгресног туризма, садржајима "spa" центара, "аqua"- парком, хотелским смештајем високе категорије и пратећим разноврсним спортско-рекреативним садржајима са читавим дијапазоном најразноврсније угоститељске понуде у постојећим и будућим ресторанима националне кухиње као и богатим садржајима забавног карактера.

Проблеми туристичке привреде:

- недовољна комунална опремљеност (превасходно канализациона мрежа),
- угрожена животна средина - као последица загађења од претеране хемизације земљишта у пољопривреди, испуштања фекалних вода у Палићко језеро, чиме је угрожено и Лудашко, рада индустрије, сточарства и сл.,
- нерешени имовинско-правни односи, нарочито у смислу приватизације поједних предузећа и власништва над земљиштем.

У завршној фази је израда KFW пројекта који се израђује у циљу побољшања еколошког стања воде у Палићком и Лудашком језеру.

До данас су завршени планови детаљне регулације за формирање мултифункционалних обалних појасева око преосталог дела Палићког и око комплетног Лудашког језера.

У завршној фази је експропријација планираног обалног појаса око Палићког језера која ће омогућити изградњу мултифункционалног зеленог заштитног појаса око језера који ће одвојити пољопривредно земљиште од језера и позитивно утицати на квалитет воде у језеру.

Приликом спровођења ПДР за део простора "Бање Палић" на Палићу уочено је да се у циљу изградње садржаја у партеру објеката у складу са потребним садржајима дефинисаним Правилником о категоризацији туристичких објеката индекс заузетости треба повећати на 40%, како је то наведено у Смерницама за израду планске документације за бањски туризам.

6.2.2. Површине и објекти за јавне намене

Спорт и рекреација

ГУП-ом се постојећи јавни спортски објекти и спортски комплекси задржавају у постојећој „спортској намени“. Намену спортског објекта могуће је променити само у посебним случајевима дефинисаним Законом о спорту.

На постојећим спортским објектима предвиђене су интервенције на адаптацији и реконструкцији постојећих капацитета, као и доградњи нових спортских и пратећих садржаја у циљу модернизације и побољшања постојећих услова коришћења.

Концепција спортске и здравствене рекреације у граду Суботица засниваће се на:

А. стварању мреже различитих спортских објеката и комплекса на нивоу града (њихова равномерна дистрибуција у простору) у циљу обезбеђења услова да сви грађани имају могућности да се баве спортом, кроз пружање одговарајућих услова и програма свих врста и обезбеђивање одговарајућег стручног кадра;

В. унапређењу нивоа квалитета и опремљености постојећих спортско-рекреативних објеката, центара, терена, игралишта и осталих садржаја, извршити реконструкцију, адаптацију и опремање спортских центара у градском подручју и прилагодити их савременим европским концептима и стандардима;

■ реализацији нових садржаја, формирање атрактивних спортских објеката и простора ради афирмације рекреативног и врхунског спорта;

■ унапређењу квалитета природних потенцијала за развој разноврсних облика спортских и рекреативних активности, подручја у којима доминира зеленило и природни мотиви (обале, плаже и водене површине Палићког језера и др. зелене површине) плански намењени за одвијање активности у слободном простору, са уређењем већ постојећих наменских површина (за купалишта, марине, пешачке, бициклистичке и трим стазе), без изградње већих објеката, осим пратећих, под одређеним условима и према утврђеним граничним капацитетима локација дефинисаних прописаним плановима.

Потребно је обезбедити услове за даљи развој веслачког и једриличарског спорта на Палићком језеру.

7.2. ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Општи услови за изградњу објеката јавне намене:

- јавни објекти својом архитектуром и обликовањем представљају репере у простору и дају препознатљив печат насељу,
- поред физичких структура у формирању просторно-функционалних целина важну улогу треба да имају и отворени простори, тргови и паркови око јавних објеката.

Уређење и изградњу површина и објеката јавне намене изводити у складу са важећим правилницима, који конкретну област уређују (здравство, школство, комунални садржаји,...) као и са општим урбанистичким условима из овог Плана.

Паркови и скверови

Услови за подизање и уређење су:

- зелене површине у склопу парка/сквера мин. 70%/мин. 60%
- цветњаци у склопу зелених површина 2-4%
- стазе и платои у склопу парка/сквера макс. 30%/макс. 40%
- евентуални објекти макс. 5%
- опремити прикладним вртним мобилијаром

Заштитно зеленило и заштитна шума

Услови за подизање и уређење су:

- на овим површинама није дозвољена изградња објеката;
- озелењавање вршити у складу са станишним условима;
- површине озеленети аутохтоним садним материјалом.

8.6. ПЛАНИРАНЕ ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

За стицање модерне урбанистичке заједнице коју Суботица жели постићи, зеленило има главну улогу у смањивању и ублажавању негативних утицаја на животну средину и стварању хуманијих услова живљења.

На основу режима коришћења и намене зелених површина будуће зелене површине су сврстане у три основне групе:

1. Зелене површине намењене јавном коришћењу
 - Паркови
 - Тргови и скверови
 - Зеленило око административних и јавних објеката
 - Улично зеленило
 - Зеленило у солитерском типу становања
2. Зелене површине ограниченог коришћења
 - Блоковско зеленило
 - Зеленило спортско – рекреативних површина (спортска игралишта)
 - Зеленило предшколских установа и школа
 - Зеленило здравствених установа
3. Зелене површине специјалне намене
 - Зеленило у оквиру туристичког дела Палића
 - Гробља
 - Заштитно зеленило

У склопу заштитног зеленила посебан тип је заштитно зеленило у циљу заштите водних ресурса:

- Мрежа ветрозаштитних појасева око језера Палић (од 50 до 1500м удаљености), са циљем смањења загађења воде материјалима које доспевају у воду путем ветрова
- Заштитно зеленило просторних целина на којима је ниво фреатске издани близу површине, а њихово одводњавање би утицало неповољно на водни режим ширег подручја

10.1. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА

У обухвату Генералног урбанистичког плана налазе се следеће просторне целине од значаја за очување биолошке разноврсности:

1.1. *Заштићена подручја (графички прилог бр.1):*

1.1.1. **Парк природе (ПП) „Палић“** заштићен Одлуком о проглашењу заштићеног подручја Парк природе „Палић“ Бр. I-00-501-307/2013 („Службени лист Града Суботица“, бр. 15/2013, 17/2013-исправка и 37/2017).

Овом одлуком проглашава се заштићеним подручје Палићког и Крвавог језера, са Великим парком и мозаиком антропогених и измењених природних станишта, као парк природе, тј. Заштићено подручје од локалног значаја – III категорије.

Управљач заштићеног подручја Парк природе «Палић» је Јавно предузеће «Палић-Лудаи» Палић.

1.2. *Подручја од међународног значаја за очување биолошке разноврсности (графички прилог бр.2):*

...

1.2.3. Суботичка пешчара, Палић, Лудаи, Селевењске пустаре – подручја од међународног значаја за биљке (IPA - Important Plant Area) издвојена међународним пројектом Plantlife;

1.2.4. Суботичка језера и пустаре RS002IBA – подручје од међународног значаја за птице (IBA - Important Bird Area) издвојено по строгим критеријумима IBA пројекта чији је носилац међународна организација Bird Life International;

1.3. *Еколошки значајна подручја еколошке мреже Републике Србије:*

1.3.1. Суботичка језера и пустаре - део еколошки значајног подручја бр. 1 утврђеног Уредбом о еколошкој мрежи 05 број I10-9411/2010-3 од 24.12.2010. („Сл. гласник РС“ бр. 102/2010), које обухвата заштићена подручја СРП „Лудашко језеро“, СРП „Селевењске пустаре“, ПИО „Суботичка пешчара“, ПП „Палић“; део подручја у поступку заштите „Кањишки јараши“; подручја ЕМЕРАЛД мреже Суботичка пешчара, Палић, Лудашко језеро и Селевењске пустаре; IPA подручја Суботичка пешчара, Палић, Лудаи, Селевењске пустаре и Северна Бачка II; део IBA подручја Суботичка језера и пустаре и Рамсарско подручје Лудашко језеро.

11. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

У подручјима заштићених природних добара, неопходно је:

- успоставити приоритетну заштиту добара према мерама и условма Уредбе (Одлуке) о проглашењу сваког појединачног природног добра,
- све планиране активности дефинисане планом ускладити са мерама и условима заштите природних добара (у режиму заштите I, II, III степена) којима се забрањују оне које могу имати било какве негативне утицаје на квалитет и статус природних добара; дефинисати зоне у којима је могућ развој,
- успоставити и спровести све мере заштите које су предвиђене Законом о заштити природе („Сл.гласник РС“ бр. 36/2009, 88/10, 92/10, 14/16) (I, II или III степена), Уредбом о режимима заштите („Сл. гласник РС“, бр. 31/12) и другим подзаконским актима који се тичу заштите природних добара,
- спровести мере заштите у оквиру заштићених зона око СРП Лудашко језеро и ПИО Суботичке пешчаре и ПП Палић (чији делови се налазе у оквиру предметног ГУП-а) које се заснивају на принципу ограничења и зонирања активности унутар зоне и формирању тампон појаса зеленила, а према условима надлежног Завода за заштиту природе,
- на основу утврђеног катастра загађивача из непосредног окружења који негативно утичу на природна добра (квалитет воде језера Палић и Лудаи, ниво подземних вода у Суботичкој пешчари и сл.) дефинисати приоритне активности за санацију проблема и унапређење статуса природних добара (санирати проблем процедних вода са депоније које се директно сливају у језеро Палић и загађују га органским материјама и тешким металима и сл.)

За подручја од међународног значаја за очување биолошке разноврсности:

- Рамсерска листа са међународно значајним птицама мочварицама,

- Подручја ЕМЕРАЛД мреже- еколошке мреже подручја од посебне важности за заштиту природе која укључује подручја од посебног значаја за угрожене врсте и типове станишта,
- Подручја од међународног значаја за биљке (РА) - Суботичка пешчара, Палић, Лудош, Селевењске пустаре,
- Подручја од међународног значаја за птице (ІВА) - Суботичка језера и пустаре RS002ІВА

За еколошко значајна подручја еколошке мреже Републике Србије:

- Суботичка језера и пустаре
- део подручја у поступку заштите „Кањишки јараши“,
- подручја ЕМЕРАЛД мреже,
- (РА), (ІВА), Рамсарско подручје, обезбеђује се максимална међународна заштита птица, станишта птица мочварица и управљање влажним стаништима и стаништима значајних за заштиту биљака на начин да се они максимално заштите и унапреде.

14. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА СА УРБАНИСТИЧКИМ ПАРАМЕТРИМА ПО ЗОНАМА (УСМЕРАВАЈУЋЕГ КАРАКТЕРА) ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКИХ ПЛАНОВА РАЗРАДЕ

УСМЕРАВАЈУЋИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

У поглављу бр.7. дефинисани су општи урбанистички услови за уређење и просторну организацију насеља и изградњу површина и објеката јавне намене, док су за изградњу за остале намене ГУП-ом дати урбанистички параметри за израду ППР-ова усмеравајућег карактера.

• ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА СРЕДЊИХ ГУСТИНА

ЗОНА КУЋА ЗА ОДМОР ТЗВ „ВИКЕНД НАСЕЉЕ“ НА ПАЛИЋУ		
УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	ЗОНА КУЋА ЗА ОДМОР БЕЗ ОКУЋНИЦЕ (ИЗГРАЂЕНЕ НА ЗАЈЕДНИЧКОЈ БЛОКОВСКОЈ ПОВРШИНИ)	ЗОНА КУЋА ЗА ОДМОР СА ОКУЋНИЦОМ
ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ Минимална величина Максимална величина	30m ² 50m ²	за двојне око 170 m ² слободностојеће објекте око 200m ² максимална око 850m ²
МАКСИМАЛНА ЗАУЗЕТОСТ ПАРЦЕЛЕ	100%	35% 65% (рачунајући све објекте - гараже, сенила и друго и прилазне саобраћајнице и паркинге)
МАКСИМИМАЛНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	1,75	
МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ	П+Пк (приземље+поткровље)	П+І (приземље+спрат)
ПАРКИРАЊЕ	1 кућа -1 ПМ	
МИНИМАЛНИ ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИЛА	-	35%

- ЗОНА ПОСЛОВАЊА**

Минимална величина парцеле за изградњу пословних објеката у зонама пословања је $800m^2$, док се максимална величина не условљава. Минимална ширина уличног фронта је 20m.

ЗОНА ПОСЛОВАЊА		
УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ	ЗОНА КОМЕРЦИЈАЛНИХ ФУНКЦИЈА	ЗОНА БАЊСКОГ ТУРИЗМА
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	мах 1.4	мах 1.4
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	мах 40%	мах 40%
МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА	П+2+Пк (приземље + два спрата + поткровље).	
МАКСИМАЛНА ВИСИНА ОБЈЕКТА		
НАЈМАЊА МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА	5,0 m, односно минимално половину висине вишег објекта	
ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИЛА	мин 30%	мин 40%
БРОЈ ПОТРЕБНИХ ПАРКИНГА	1 паркинг или гаражно место на $70,0 m^2$ корисног простора.	
МАКСИМАЛНА ВИСИНА ОГРАДЕ	2,2 m	

- ЗОНА СПОРТА НА ОСТАЛОМ ЗЕМЉИШТУ**

Минимална величина парцеле је $1.000 m^2$, а ширина уличног фронта мин. 20,0 m.

ЗОНА СПОРТА	
УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ	ЗОНА СПОРТА
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	0,5
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	макс. 40% у индекс заузетости се не рачунају отворени спортски терени укупан индекс заузетости, рачунајући објекте и отворене спортске терене је максимално 60%.
МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА	П+2 (приземље + два спрата)
МАКСИМАЛНА ВИСИНА ОБЈЕКТА	минимална светла висина спортске хале је 6,0 m, док ће максимална висина наткривених спортских објеката зависити од прописаних услова за одређени ниво такмичења (државни, међународни)
НАЈМАЊА МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА	5,0 m, односно минимално половину висине вишег објекта
ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИЛА	мин 40%
БРОЈ ПОТРЕБНИХ ПАРКИНГА	1 ПМ на за 4 гледаоца, 1 паркинг место за аутобус за 100 гледалаца Пословни објекти – 1 ПМ на $70m^2$ корисне површине 1ПМ за два запослена
МАКСИМАЛНА ВИСИНА ОГРАДЕ	2,2 m

1.2.2. ИЗВОД ИЗ ПГР-а IV ЗА ЗОНУ БАЊСКОГ ТУРИЗМА „ПАЛИЋ“ И ДЕЛОВЕ ЗОНА „НОВИ ГРАД“ И „АЛЕКСАНДРОВО“

3.1.3. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ БАЊСКОГ ТУРИЗМА

Зона бањског туризма обухвата делове блокова: 20, 42, 48, 65 и 69, као и целе блокове: 20а, 21, 25, 26, 27, 28, 29, 44, 45, 66, 67, 68 и 70 и заузима површину од 121,60 ha или 6,90% површине обухваћене ПДР-ом.

3.1.3.1. Врста и намена објеката који се могу градити у зони

У зони БАЊСКОГ ТУРИЗМА дозвољава се изградња туристичко-угоститељских објеката са смештајним капацитетима, објеката са угоститељско-забавним садржајима, пословно-стамбених објеката (стамбени објекти са собама за издавање или пословним садржајима), као и изградња објеката намењених спорту и рекреацији.

Код изградње пословно-стамбених објеката заступљеност становања може да буде максимално два стана и то максимално 30%.

Осим напред назначених објеката и планираних делатности у зони се могу градити објекти намењени јавном коришћењу (из области социјалне заштите, здравства, образовања, и сл.).

Врста објеката с обзиром на начин изградње на грађевинској парцели у зони БАЊСКОГ ТУРИЗМА је искључиво **слободностојећи** (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле)

У оквиру зоне у зависности од величине парцеле, дозвољено је грађење следећих објеката:

- **пословни** објекат
- **пословно-стамбени** објекат,
- објекти **спорта и рекреације**,
- **други** објекти на парцели (пратећи, помоћни): у склопу планираних комплекса могу се градити и други објекти (гараже, оставе за баштенски алат, надстрешнице за роштиљ, надстрешнице уз базен, наткривене терасе (сенице) и сл. Површина других објеката на парцели се урачунава у индекс заузетости.

3.1.3.2. Врста и намена објеката чија изградња је забрањена у зони

У зони БАЊСКОГ ТУРИЗМА није дозвољена изградња искључиво стамбених објеката.

У зони није дозвољена изградња комерцијалних објеката типа робно-тржних центара, veleprodajних објеката, и сл., као ни административно-пословних објеката.

У зони није дозвољена изградња објеката производног занатства и других делатности рада, као ни објеката сервисно - услужних делатности (бензинске и гасне станице, праонице возила, заједничке гараже и сл.).

3.1.3.3. Услови за образовање грађевинске парцеле и величину парцеле према врсти и намени објеката

Величина парцеле намењене изградњи објеката из области бањског туризма мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретном наменом објекта, као и пратеће садржаје уз обезбеђивање прописаног индекса заузетости парцеле.

Минимална величина парцеле за изградњу објеката у овој зони је 1000 m². Максимална величина парцеле се не условљава, с тим да се за парцеле веће од 5000 m² индекси обрачунавају према овој граничној површини парцеле.

Минимална ширина уличног фронта за објекте у овој зони је 20 m.

Организација и уређење грађевинске парцеле намењене грађењу пословних (туристичких, угоститељских ...) објеката првенствено је условљена врстом планиране делатности, а утврђиваће се на основу утврђених правила грађења, и у складу са важећим нормативима и прописима за објекте одређене намене, односно према врсти делатности с тим да се на парцели-компексу морају обезбедити и услови за паркирање и гаражирање возила како запослених тако и осталих корисника.

Код изградње пословних објеката намењених јавном коришћењу се морају испоштовати услови за несметано кретање старих, хендикепираних и инвалидних лица, а у зависности од намене која ће се одвијати у објекту.

3.1.3.4. Услови у погледу положаја објеката у односу на регулациону линију и границе грађевинске парцеле са условима за отворе према бочним суседним парцелама

Положај објеката у односу на регулациону линију дефинише се грађевинском линијом, која представља линију до које се објекат може градити. Грађевинске линије планираних објеката су дефинисане у односу на постојеће и планиране регулационе линије улица, односно линију воде а њихов положај је дефинисан на графичким прилозима број 4.5.

Минимална међусобна удаљеност објекта у односу на објекте на суседним парцелама/комплексима треба да износи половину висине вишег објекта а не мање од 6,0м, уз услов обезбеђења минималног трајања директог дневног осунчања других објеката (мин. половина трајања дневног осунчања), као и да су задовољени услови противпожарне заштите.

Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта (без истака) и линије суседне грађевинске парцеле за све намене објеката у блоковима је:

- на делу бочног дворишта
северне (односно западне) оријентације 2,0 m
- на делу бочног дворишта
јужне (односно источне) оријентације 4,0 m

Положај објеката у односу на линије бочне суседне грађевинске парцеле утврђен је у односу на врсту и намену објекта, према начину постављања објекта на парцели, и у складу са утврђеним правилима у погледу обезбеђења минималних међусобних удаљености од објеката на припадајућој као и суседним парцелама.

Отвори на пословним објектима, који су на делу бочног дворишта од границе суседне грађевинске парцеле постављени на удаљености од **мин. 1,0 м**, могу се предвидети са мањим површинама и парапетом висине **мин. 1,8 м**.

Отвори на пословним објектима, постављеним од границе бочне суседне грађевинске парцеле **на растојању од мин. 3,0 м и више**, могу се предвидети и са нижим парапетом.

За грађење објеката **на граници бочне парцеле и на удаљености од бочне парцеле мањој од 1,0 м**, на забатним зидовима **не могу се предвиђати отвори**.

3.1.3.5. Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

За зону БАЊСКОГ ТУРИЗМА се утврђују следећи урбанистички параметри:

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТАР	ЗОНА БАЊСКОГ ТУРИЗМА
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	мах. 40 %

Максимални степен искоришћености парцела је 65% (рачунајући све објекте и платое са саобраћајницама и паркинзима).

Сходно горе наведеном минималан проценат учешћа зеленила у склопу ове зоне је 35%.

3.1.3.6. Највећа дозвољена спратност објеката

Максимална дозвољена спратност објеката у зони БАЊСКОГ ТУРИЗМА је **П+2+Пс/Пк** (приземље + 2 спрата+повучени спрат/поткровље).

Максимална дозвољена спратност другог објекта на парцели је **П** (приземље) без могућности искоришћења поткровља.

Дозвољена је изградња подрума или сутерена, уз напомену потенцијалним Инвеститорима да би извођење било под отежавајућим околностима због сметњи хидротехничке природе (висок ниво подземних вода).

Кота приземља свих планираних објеката утврђује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта.

Кота приземља објеката треба да је виша од коте нивелете јавног или приступног пута, односно од нулте коте објекта за мин. 15 цм.

Кота пода приземља може бити највише 1,20 м виша од нулте коте објекта

Намена етажа објекта утврђује се у односу на функцију и начин коришћења објекта:

Подрум – за помоћне, пратеће радне просторије, (котларница, простор за смештај огрева, склониште, гаража, магацини, складишта и сл.)

Сутерен – за помоћне, пратеће, изузетно радне просторије (котларница, смештај огрева, гаража, магацин, радионица, вешерај, допунски садржаји /spa, wellness/ и сл.)

Приземље или високо приземље – за стамбене или пословне просторије према врсти делатности (улазни холови, рецепције, смештајни капацитети, продавнице, комерцијални садржаји, трговинско-угоститељске, занатско-услугне садржаје.

Спрат – за стамбене, пословне просторије у зависности од врсте пословања, смештајне капацитете, угоститељске садржаје ...

Поткровље (повучени спрат) и мансарда – за стамбене или пословне просторије, смештајне капацитете, а изузетно и помоћне просторије (магацини, архиве и сл.)

3.1.3.7. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

У склопу парцеле дозвољена је изградња више главних објеката у циљу изградње комплекса типа бунгалова, етно-кућа и сл., уз услов поштовања прописаних урбанистичких параметара. У овом случају само централни објект може бити прописане максималне спратности П+2+Пс/Пк (приземље+2 спрата+повучени спрат/поткровље), док остали објекти могу бити максималне спратности П+1+Пс/Пк.

У оквиру пословних комплекса, дозвољена је изградња пословно – стамбеног објекта, (1-2 стана за потребе власника), с тим да стамбени простор мора да буде извођен истовремено или након изградње пословних садржаја и његова површина не може да заузима више од 30% изграђене (развијене) површине објекта.

3.1.3.8. Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз, односно прикључење интерних саобраћајница на јавну саобраћајницу мора се извести према условима надлежног управљача пута, стим да буде минималне ширине 5,0м. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5 м.

Колске улазе са улица у угаоне грађевинске парцеле планирати на што већој удаљености од раскрснице, а ако то није могуће због величине саме парцеле улазе планирати уз најудаљенију ивицу парцеле мерено од тачке пресека осовина саобраћајница.

Паркинг простор за кориснике објекта, по правилу решавати у оквиру парцеле изградњом паркинга или гаража, а у складу са условима прикључка на јавну саобраћајницу.

Паркинг простор се може оформити и у предњем делу парцеле, у оквиру простора између регулационе и грађевинске линије, уколико се постављањем објекта на већој удаљености од регулационе линије не нарушава остварени урбани ред у уличном потезу, блоку.

Минимална удаљеност паркинг-простора од обале језера треба да буде 15м у случају капацитета до 5 возила, 30м у случају капацитета до 10 возила, 50м у случају капацитета преко 10 возила. Због екстремних климатских услова, у циљу стварања повољне екоклиме, паркинг простори треба да буду покривени порозним елементима који омогућују проветравање земљишта и упијање падавина и засенчени крошњама стабала.

За пословне објекте обезбедити услов - 1 паркинг или гаражно место на 70,0 м² корисног простора у оквиру грађевинске парцеле, изван површине јавног пута.

За угоститељске објекте који подлежу обавези категоризације обезбедити услове из Правилника о разврставању, минималним условима и категоризацији угоститељских објеката („Сл.гласник РС“, бр. 66/94, 3/95 и 31/2005), а за оне који не подлежу обавезној категоризацији обезбедити услов - једно паркинг или гаражно место за 70,00 м² корисног простора. За објекте намењене јавном коришћењу (из области образовања, здравства, социјалне заштите ...) обезбедити услове у складу са условима дефинисаним ГП-ом или важећим правилницима и нормативима за ту врсту објекта.

За станове у пословно-стамбеним објектима услов је 1 паркинг или гаражно место на један стан. Код изградње соба за издавање, критеријум је 1 паркинг или гаражно место на две собе за издавање.

Заједничка гаража може бити у склопу објекта или као самостални (-други) објект на парцели, у ком случају може да садржи максимално три места за гаражирање.

3.1.3.9. Услови за оградавање парцеле

Грађевинске парцеле могу се оградити функционалном и естетском оградом чија висина може бити највише до 1,8 m.

Улична ограда се може поставити на регулационој линији или на повученој предњој грађевинској линији објекта.

У случајевима када се ограде постављају на регулационој линији, а грађевинска линија је повучена у дубину парцеле ограда треба да су транспарентне (прозрачне) максималне висине од 1,8 m, с тим да паранет ограда до висине 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) може бити зидан (опека, бетон и сл.).

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограда и капије буду на грађевинској парцели која се оградајује.

Оградавање према суседним парцелама може се решити и **живом зеленом оградом** која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или **транспарентном оградом до висине 2,0 м**, која се поставља на међи тако да стубови ограда буду на земљишту власника ограда.

Ограда може бити делом пуна, провидна или делимично провидна у складу са условима постављања – (према улици, према суседу и др.), изведена од опеке, дрвета, метала, комбинације материјала и као жива ограда.

Обезбедити слободно кретање ситних животиња прилагођавањем ограда на свим парцелама. Ограде треба да садрже делове проходне за ситне животиње. Најповољније су ограде од вертикалних елемената међу којима је растојање 10-12 cm. У случају другачијег типа ограда, описане вертикалне елементе постављати код свих преломних тачака ограда (нпр. поред стубова) од површине земље до 0,4-0,5 m висине.

Сваки власник парцеле дужан је да да направи уличну ограду, као и ограду десне границе парцеле гледано са улице и половину стране границе у зачељу парцеле.

Ограничити приступ домаћих животиња (мачака и паса) обали и природним стаништима.

Колске и пешичке капије у склопу уличних ограда по правилу су исте висине као ограда, са крилима која се морају отварати ка унутрашњости парцеле, с тим да могу бити и посебно наглашене, обликоване и обрађене.

3.1.3.10. Услови за озелењавање парцеле

Слободне површине на парцели се по правилу озелењавају и хортикултурно уређују (травњаци, цветњаци, дрвореди и сл.), оплемењују урбаним мобилијаром (фонтане, скулптуре, клупе...), а у зависности од величине парцеле и делатности обогаћују спортско рекреативним површинама и објектима – тенис терени, спортска игралишта, базени.

Забрањено је формирати отворена фреатска окна. Вештачке водене површине треба да буду изоловане (слојем глине или специјалном фолијом) од подземне воде и од педолошке подлоге. Такође, њихово снабдевање водом не сме да угрожава резерве воде за пиће

Са циљем побољшања климатских услова бањског простора (унапређење тзв. еоклиме) и заштите квалитета воде, ваздуха и земљишта, озелењавање предметног простора извршити у складу са правилима озелењавања за приватна лица, дефинисаних циљевима и мерама Одлуке о заштити ПП „Палић“.

За озелењавање површина већих од 1ha потребна је израда пројекта озелењавања, чији састав и структура може значајно утицати на еоклиму бањског простора или на хидролошки режим подручја. За израду пројекта озелењавања тражити посебне услове Покрајинског завода за заштиту природе.

1.3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

Као што је већ поменуто, предметни простор се може поделити у две урбанистичке целине: северни део је простор „Викенд насеља“ на Палићу, док је јужни део намењен бањском туризму (према намени из важећег ПГР-а IV).

Простор обуваћен границом Плана се налази на источној обали Палићког језера, уз коју је формирана тзв. „пешчана плажа“, јавни простор који је раније био омиљено место за купаче, а који је у последње време, с обзиром на квалитет воде у језеру, мање посећен.

За „северни“ део простора у обухвату Плана који представља „Викенд насеље“ на Палићу се може констатовати да је већи део простора, као што му и име каже, намењен одмору грађана, односно да су на овом простору изграђене куће за одмор – викендице и то делом појединачне, а делом у виду мањих „одмаралишта“ за потребе радника већине фирми из периода када је насеље настало. Мањи делови насеља су изграђени објектима са угоститељско-смештајним капацитетима (настали реконструкцијом поменутих објеката који су у протеклом периоду приватизовани или једноставно променили власнике), док су централни део насеља и део уз Новосадски (обилазни) пут неизграђени. У границама комплекса „Викенд насеља“ нема објеката јавне намене изузев објеката инфраструктуре (хидроглобус, јавни санитарни чвор, трафостанице).

Већина поменутих одмаралишта углавном бивших фирми су лоцирана у приобалном појасу, који је значајно издигнут у односу на ниво плаже и део њих је пренамењен у туристичко-смештајне капацитете стим да поједини поседују и угоститељске садржаје. У унутрашњем делу „викенд насеља“ преовлађују викендице – куће за одмор грађана и деломично мањи објекти одмаралишта фирми. Као посебна целинасе може издвојити јужни део „Викенд насеља“ који је углавном плански изграђен и то већим делом слободностојећим објектима, а мањим делом двојним објектима.

Анализом врсте изградње и постојећег градитељског фонда утврђено је да посебно северни и централни део викенд насеља карактерише доста хаотична изградња кућа за одмор. Овај део градитељског фонда је најстарији и већи део објеката карактерише да су грађени од неквалитетних грађевинских материјала, без урбаног реда и слабом комуналном опремљеношћу, тако да је за овај простор у Мастер плану коришћен израз „Бејрут“.

Као што је већ речено много боља ситуација је у јужном и југоисточном делу комплекса који карактерише правилнија регулација пошто је већина ових објеката грађена на основу планске документације из седамдесетих година прошлог века. Објекти су на овом делу простора релативно новијег датума, грађени од тврђих и квалитетних материјала. Већина објеката има дефинисан „плац“, тј. ограђена је и то углавном „живом“ оградом, пошто је то био услов у раније поменутој планској документацији.

Прошли плански документ који се мења овим планом је дефинисао коридоре јавних саобраћајница и све наменске целине (блокове) за које су се могле дефинисати појединачне парцеле или како је речено у том документу „окућнице“. Према том плану је у претходном периоду већим делом урађена и спроведена парцелација (која је била обавеза управљача овим простором - „Парк Палић“ доо) за коридоре планираних саобраћајница и на тај начин су већински оформљени грађевински, односно урбанистички блокови.

Такође је у претходном периоду управљач овим простором „Парк Палић“ доо успео да организује уклањање дела нелегалних и девастираних, односно урушених објеката и на тај начин рашчисти велики део северног и делом централног дела „Викенд насеља“ који представљају највећу проблематику самог насеља, а што је препознато у ранијем планском документу. Управљач је на основу тога успио да рашчисти и ове делове насеља који су били зарасли у шибље и углавном инвазивне биљне врсте.

Као што је поменуто централни део комплекса (урбанистички блок Б.5) и део простора уз Новосадски пут (блок Б.8) су већим делом неизграђени због тога што ови делови нису били погодни за изградњу. Разлози за овакву ситуацију су следећи: терен на овим деловима простора је на нижим котама од осталог терена, ниво подземних вода је доста висок и није постојала изграђена ни фекална ни атмосферска канализација, тако да су у појединим деловима године ови простори били под водом. У скорије време су се десиле значајније промене, обзиром да је делом изграђена канализација (у склопу великог еколошког пројекта) и делови ових слободних површина се константно насипају тако да се постепено стварају могућности за изградњу на овим просторима.

„Јужни“ део простора у обухвату Плана се може окарактерисати као углавном неизграђен простор који се користи као пољопривредно земљиште и простор који никада раније није био урбанистички разрађиван на овом планском нивоу (изузев обалног појаса), у погледу тачних регулација и са детаљним условима за могућност градње.

Изузетак по питању изграђености представља пар салаша уз обалу језера и уз саобраћајницу која са јужне стране тангира границу Плана.

На овом простору је такође потребно издвојити десетак нелегално изграђених објеката на кп 1641/14 и 1641/16 КО Палић који су дужи низ година евидентирани као проблем који је потребно решити. Ови објекти углавном представљају објекте сезонског становања или тзв. „ранчеве“ у којима њихови власници углавном бораве у летњом (топлијем) делу године.

„Пешчана плажа“

Унутар обухвата Плана испред постојећег „Викенд насеља“ се налази приобални појас који је узвишен, а испред њега према воденој површини се пружа заравњен простор тзв. „пешчане плаже“. Ово је јавни простор који је раније био омиљено место за купаче, с тим да је плажа у последње време, с обзиром на квалитет воде у језеру, мање посећена.

Простор „пешчане“ плаже је већим делом покривен песком (на основу чега је и добио име), стим да је у последње време све већа површина плаже затрављена.

Основна идеја је да се плажи врати стари „сјај“, обогаћивањем постојећих како спортско-рекреативних тако и угоститељско-забавних садржаја, уз обавезан предуслов да се поправи квалитет воде у језеру.

У претходном периоду је усвојен План за постављање монтажних објеката и летњих башти на „Пешчаној плажи“ на Палићу - део обале језера Палић који локално уређује простор пешчане плаже и чија решења су узета у обзир приликом планирања уређења и дефинисања услова за овај веома атрактиван простор. Приликом израде Нацрта плана у обзир треба узети и монтажне објекте на простору „Пешчане плаже“ који су постављени, односно реализовани на основу овог плана.

Јавне зелене површине

Као што је констатовано у ранијој планској документацији сам почетак озелењавања на простору „Викенд насеља“ се везује за само формирање „Викенд насеља“ крајем педесетих година прошлог века, када су у садашњем северном делу засађени борови са идејом формирања борове шуме. Привремено су тада, уз борове, засађене канадске тополе које су требале бити повађене након десетак година. Овај процес није урађен због реорганизације управе насеља тако да су тополе остале, а борови се због недостатка сунца осушили или закржљали. Већи део насеља је конципиран на начин да се викендице граде у природном зеленом окружењу без ограђивања и формирања засебних парцела. Јужни део насеља је деломично плански формиран, а корисници су „своје“ плацеве ограђивали „живом“ оградом.

Власници, односно корисници викендица су углавном озелењавање вршили сами, делом уз савете стручњака, а делом према својим могућностима и идејама. На овај начин је дошло до изузетне разноликости тако да је на овом простору евидентирано присуство преко стотину дендролошких врста од којих су на овом простору најзаступљеније следеће:

1. Популус цанаденсис - канадска топола
2. Популус нигра пурамидалис - јаблан
3. Пинус нигра - црни бор
4. Робиниа псеудациа - багрем
5. Пицеа ехцелса - обична смрча
6. Фрахинус америцана - амерички јасен
7. Бетула верруцоса - бреза
8. Ацер дасуеарпум - сребрнолисни јавор
9. Ацер платаноидес - јавор млеч
10. Целтис оцциденталис - амерички копривић
11. Лигуструм овалифолиум - калина
12. Спираеа ван Хоуттеии - обична сурчица.

Остале дендролошке врсте су заступљене са пар стабала, а у склопу комплекса је евидентирано и преко тридесетак врста трајница и сезонског цвећа.

Неизграђени простори у централном делу комплекса и уз Новосадски пут су углавном само затрављени без других врста зеленила пошто је терен низак и у одређеним деловима године су под водом. Простор “пешчане” плаже је у последње време све више прерастао у затрављену површину.

На простору у границама Плана, само унутар појединих улица у којима је унутар постојеће регулације изграђена саобраћајна инфраструктура (коловози, тротоари) дефинисан је простор и приведен намени за јавне зелене површине – улично заштитно зеленило.

Унутар појединачних „плацева“ у јужном и источном делу насеља зеленило је заступљено у виду уређених травњака, појединачних група украсног листопадног и четинарског дрвећа, шибља и воћака, а на неким су присутне и разне врсте поврћа.

Концепција уређења зелених површина на овом простору треба да као најбитнији чинилац узима степен заштите обзиром да се део обалног појаса уз Палићко језеро налази унутар природног добра Парка природе „Палић“, док се преостали део налази унутар његове заштитне зоне. Ово подручје је проглашено за значајно природно добро, те у складу са тим ће се формирати услови за даље уређење зелених површина, њихово унапређење и очување.

Обзиром да се простор у границама плана налази унутар природног добра и њене заштитне зоне одржавање зеленила је у надлежности ЈП „Палић Лудаш“ као управљача природним добром. Обавеза је евидентирање и постепено уклањање инвазивних биљних врста са овог простора. Проширење у оквиру комплекса постиже се обогаћивањем аутохтоним врстама наравно узимајући у обзир њихове карактеристике и дендролошке фенотипе у зависности од функције простора.

Природне вредности, основне карактеристике и стање су полазни и основни елементи за дефинисање циљева, те даљег унапређења простора.

1.3.1. Анализа комуналне опремљености

Анализа мреже саобраћајница

Простор обухваћен Планом тангира „обилазни пут“ око Палића (ул. Новосадски пут) који овај део простора повезује на северу са општинским путем Суботица-Кањижа и државним путем ПА реда бр. 100, а према југу преко источне петље са аутопутем Е-75.

Тренутно је “Викенд насеље” повезано са две приступне саобраћајнице са поменутих Новосадским (обилазним) путем.

Први приступ на Новосадски (обилазни) пут је у североисточном делу „Викенд насеља“ непосредно уз фудбалско игралиште где је крајња станица јавног (аутобуског) градског превоза са окретницом. Од окретнице према обали језера води праволинијска саобраћајница ширине 5,0 м у првом делу, а унутар насеља па до обале 3,0 м.

Други колски приступ везан за „обилазни пут“ налази се поред водоторња. Ова саобраћајница је изведена у ширини од 4,0 м и рачва се у два крака који воде ка језеру и који у централном делу формирају „троугаону“ површину која је већински неизграђена.

Унутар насеља у попречном и подужном правцу оформљене су колске и пешачке саобраћајнице које су местимично изграђене и које не задовољавају потребе. Ове саобраћајнице су омеђене оградама (зидане, жичане, живица) које су постављене неплански, углавном на личну иницијативу корисника.

Једини плански уређен део Викенд насеља је простор уз јужну границу обухвата у оквиру ког је обезбеђен адекватан приступ свим кућама за одмор.

Простор јужно од „Викенд насеља“ (блокови 25-29) је једино саобраћајно повезан на Новосадски пут саобраћајницом која тангира овај простор са јужне стране. Поменута саобраћајница је регулисана и асфалтирана и представља приступ до формираног обалног појаса Палићког језера, а састоји се од више катастарских парцела и нема свој назив.

Стационарни саобраћај

У североисточном делу „Викенд насеља“ иза поменуте окретнице јавног превоза је фактички једина површина која је коришћена као јавни паркинг. Ова површина је у скорије време, услед некоришћења, запуштена и делом је зарасла у траву. Мањи јавни паркинзи су започети уз поменуте саобраћајнице које се рачвају око „троугаоне“ површине у ветралном делу насеља. Недостатак паркинг места за јавно коришћење и паркирање резултује паркрањем по зеленим површинама и тренуто је то општа карактеристика стационарног саобраћаја овог простора.

Јавни градски саобраћај

Јавни градски превоз је реализован до поменуте окретнице у североисточном делу „Викенд насеља“ непосредно уз фудбалско игралиште где је крајња станица јавног (аутобуског) градског превоза.

Простор јужно од „Викенд насеља“ (поменути блокови 25-29) је већински неизграђен тако да на овом простору нема ни стационарног саобраћаја нити јавног превоза.

Анализа и капацитети јавне комуналне инфраструктуре

- Електроенергетска, гасоводна и телекомуникациона мрежа

На простору у границама обухвата Плана изграђена је електроенергетска мрежа на оба напонска нивоа, готово у потпуности подземно. Средњенапонска мрежа изведена је на 20 kV напномском нивоу.

Напајање потрошача како приватних тако и комерцијалних електричном енергијом обезбеђено је путем 3 дистрибутивне трафостанице које су изграђене на постору обухвата Плана као и још неколико које се налазе у непосредној близини овог простора, али им се трафореони простиру на предметном простору. Од поменуте 3 трафостаница, две су МБТС типа (монтажно-бетонска трафостаница), а једна је ЗТС типа (зидана трафостаница).

Телекомуникациона и КДС мрежа „Телекома Србије“ изведена је углавном подземно у северном делу обрађиваног простора у виду ТК каблова оптичке и месне мреже.

На истом делу предметног простора изграђена је и КДС мрежа оператера телекомуникационих услуга САТ-ТРАКТ доо из Бачке Тополе.

До објекта водоторња изграђен је оптички кабел ЦЕТИН-а (*YETTEL-a*).

Дистрибутивна гасна мрежа (ДГМ) изграђена је у већини постојећих улица у северном делу предметног простора, док је у јужном делу изграђена само дуж обале језера.

- Водоводна и канализациона мрежа

У оквиру Планом обухваћеног простора јавно водоснабдевање припада водоводном систему Суботица - Палић. Магистрални вод се налази дуж обале и повезан је са водовима нижег реда у предметним улицама плана. Дуж мреже су уграђени противпожарни хидранти. Цеви су претежно од азбестцемента.

Мрежа канализације отпадних вода је изграђена у малом проценту и припада колектору К-С. Одвођење отпадних вода врши се сепаратним системом.

Канализација атмосферских вода није изграђена. Атмосферске воде се разливају и упијају у слободни околни терен.

Доњи део предметног подручја обухваћеног планом нема решену мрежу јавног водовода, канализације отпадних и атмосферских вода.

1.4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Општи и основни циљеви израде Плана су:

- Усклађивање са важећом законском регулативом из области урбанистичког планирања и то пре свега са:

- **Законом о планирању и изградњи** („Сл.гласник РС“ број 72/09, 81/09-испр., 64/10-Ус, 24/11, 121/12, 42/13-УС и 50/13-УС и 98/13УС, 132/14 145/14, 83/2018, 31/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/23) - у даљем тексту Закон;

- **Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** („Службени гласник РС“, број 32/2019) – у даљем тексту: Правилник;

- **Правилником о класификацији намене земљишта и планских симбола у документима просторног и урбанистичког планирања** („Сл. гласник РС“ бр. 105/20);

- Усаглашавање са Генералним урбанистичким планом Суботица-Палић до 2030.год. и Планом генералне регулације IV – за зону бањског туризма „Палић“ и делове зона „Нови град“ и „Александрово“;

- Преиспитивање урбанистичких решења у циљу усклађивања са:

- Ревизијом Одлуке о проглашењу заштићеног подручја Парк природе „Палић“ ("Службени лист Града Суботице" бр. 15/13) којом је проглашен за значајно природно добро и сврстан у III категорију заштите и поседује изузетне природне, амбијенталне и историјске вредности- чије доношење је у завршној фази;

- Програмом развоја туризма региона језера Палић - Мастер план ("Службени лист Града Суботице" бр. 38/15), као основним стратешким саветодавним документом за развој туризма на овом подручју;

- Започетом реализацијом урбанистичких решења на уређењу и стварању урбаног реда унутар комплекса „Викенд насеља“ на Палићу;

- Осавремењавање планских решења с обзиром да су у склопу Плана за унапређење еколошког стања Палићког језера и његове околине („Службени лист Града Суботице“ бр. 24/14) већински реализовани еколошки мултифункционални обални појас и већински изграђена канализациона мрежа која је повезана на постројење за пречишћавање отпадних вода (ППОВ);

- Редеофинисање планских решења и правила грађења унутар комплекса „Викенд насеља“, а све у циљу постизања боље спроводљивости и реалније економске оправданости планског решења, рационалнијег коришћења грађевинског земљишта. Планирају се и корекције регулација појединих улица или боље рећи саобраћајних продора у односу на постојеће планско решење, све у циљу побољшања саобраћајног решења и првенствено урбаног реда у смислу приступа интервентним возилима свим деловима насеља. Посебан акценат је потребно ставити на противпожарну заштиту северног и централног дела „Викенд насеља“ с обзиром да се ради о простору који је изузетно богат дендролошким врстама и осталим зеленилом што му даје посебну природну вредност као насеља унутар само делимично уређеног парковског зеленила што га са аспекта заштите од пожара чини ризичним. Неопходно је наставити активности на обезбеђивању коридоре за пролазак потребне инфраструктуре како би се омогућила адекватна противпожарна заштита;
- Дефинисање планираних детаљних намена на јужном, већим делом неуређеном, делу простора и дефинисање јасних правила грађења ради добре спроводљивости и економске оправданости тих планских решења,
- Преиспитивање локација јавних површина и површина за изградњу јавних објеката за које се утврђује општи интерес, у складу са посебним законом;
- Део водене површине Палићког језера је обухваћен како би се омогућило дефинисање услова за постављања објеката на води: молова, сплавова и евентуалног „штранда“ као раније предложеног решења.
- Реконструкције и доградње постојеће комуналне инфраструктуре у складу са планираном корекцијом саобраћајне мреже у „Викенд насељу“ односно у северном делу, као и дефинисање коридора за планирану комуналну инфраструктуру у јужном, већим делом неуређеном делу обухвата плана;
- Очување и унапређење урбаног идентитета туристичког дела насеља Палић;

На графичком прилогу бр.2.3 су евидентиране потенцијалне локације на којима је планирано редеофинисање планских решења због наведених циљева и уочених недостатака приликом спровођења постојећих планских решења.

Осим тога потребно је евидентирати све промене у простору настале током протеклог времена почев од усвајања важећег Плана, односно планова.

1.5. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ПРЕДЛОГОМ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Због потребе за утврђивањем правила уређења и правила грађења унутар обухвата Плана, а према преовлађујућој намени простора, урбанистичким показатељима и другим карактеристикама, простор је подељен на карактеристичне наменске целине.

Као што је већ наведено, простор у обухвату плана је првенствено у концепту подељен на северни део који је обрађиван ПДР-ом за „Викенд насеље“ и јужни део за који је претежна намена дефинисана важећим ППР-ом IV. Сходно томе су, у склопу овог елабората, раздвојене и намене са предложеним основним параметрима. Део обалног појаса са „пешчаном“ плажом испред „Викенд насеља“ ће бити обрађен овим планом, док је део обалног појаса испред јужног дела обрађен и већински реализован на основу важећег ПДР-а за источну обалу IV сектора Палићког језера.

Простор унутар „северног“ дела обухвата плана (обрађен ПДР-ом за „Викенд насеље“ је подељен на следеће зоне:

А) ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

1. ПОСТОЈЕЋЕ И ПЛАНИРАНЕ УЛИЦЕ
2. ЈАВНИ ПАРКИНЗИ
3. ЈАВНИ ОБЈЕКТИ ОД ОПШТЕГ ИНТЕРЕСА
4. ЗАЈЕДНИЧКЕ БЛОКОВКСЕ ПОВРШИНЕ (ЗОНА КУЋА БЕЗ ОКУЋНИЦЕ)
5. СКВЕР - ЗЕЛЕНИЛО
6. ЗОНА ОБАЛНОГ ПОЈАСА
7. „ПЕШЧАНА“ ПЛАЖА

Б) ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

- ЗОНА КУЋА ЗА ОДМОР БЕЗ ОКУЋНИЦЕ (ПОВРШИНА ИСПОД ОБЈЕКТАТА)
- ЗОНА КУЋА ЗА ОДМОР СА ОКУЋНИЦОМ
- ЗОНА ТУРИСТИЧКО-УГОСТИТЕЉСКИХ САДРЖАЈА
- ЗОНА КОМЕРЦИЈАЛНИХ И ТУРИСТИЧКИХ САДРЖАЈА
- УГОСТИТЕЉСКИ ОБЈЕКТИ УЗ „ПЕШЧАНУ“ ПЛАЖУ (ПОД ОБЈЕКТИМА)

Коригованим и постојећим регулационим линијама железнице, улица и јавних површина предметни простор је подељен на 8 урбанистичких блокова. Подела на блокове је усклађена са поделом на блокове дефинисаној у постојећем Плану детаљне регулације у циљу континуитета у планирању и лакшег праћења урбанистичке документације.

Простор унутар „јужног“ дела обухвата плана (обрађен ППР-ом IV је подељен на следеће зоне:

А) ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

1. ПОСТОЈЕЋЕ И ПЛАНИРАНЕ УЛИЦЕ
2. ЈАВНИ ПАРКИНЗИ
3. ЈАВНИ ОБЈЕКТИ ОД ОПШТЕГ ИНТЕРЕСА
4. ЗОНА ОБАЛНОГ ПОЈАСА

Б) ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

- ЗОНА БАЊСКОГ ТУРИЗМА

Планираним регулационим линијама улица и јавних површина предметни простор је у складу са поделом дефинисаном у важећим ППР-у подељен на 5 урбанистичких блокова (блокови 25 до 29).

А) УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

- **Обални појас са „пешчаном“ плажом**

Обални појас – у склопу кога је и „пешчана“ плажа која је у ранија времена била омиљено место за купаче на Палићком језеру представљају најатрактивнији јавни простор унутар граница обухвата плана, односно у склопу комплекса „Викенд насеља“.

Планирано је да простор „пешчане плаже“ задржи своју основну намену, простор за купаче, сунчање, разоноду и игру, стим да је потребно преиспитати димензије и облик планираног мола – „штранда“ да би биле примереније за реализацију.

На основу Плана за постављање монтажних објеката и летњих башти на „Пешчаној плажи“ на Палићу-део обале језера Палић је појединачно започето уређење простора пешчане плаже и постављање угоститељских објекат. Потребно је преиспитати та решења и дефинисати примерене хоризонталне габарите ових објеката, а након сагледавања природних услова на терену. Обзиром да се и обални појас и пешчана плажа према ревизији Уредбе о проглашењу Парка природе „Палић“ налазе у режиму III степена заштите потребно је испоштовати услове надлежне институције заштите природе.

Задржаће се ранији концепт да се објекти планиранирају са две етаже, доња укопана етажа би била оријентисана на „пешчану“ плажу, док би горња етажа била приближно у равни шеталишта. Локације објеката су планиране тако да не заклоне поглед постојећим и планираним објектима уз пешачку променад.

Б) УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Услови за изградњу на простору унутар „северног“ дела обухвата плана (обрађен ПДР-ом за „Викенд насеље“):

Као полазна основа се користе правила која су дефинисана у постојећем ПДР-у.

- **ЗОНА КУЋА ЗА ОДМОР БЕЗ ОКУЋНИЦЕ**

У зони намењеној изградњи кућа за одмор без окућнице се дозвољава изградња искључиво објеката намењених за одмор („викендице“).

Минимална величина парцеле (објекта) у зони кућа за одмор без окућнице је 30м², а максимална величина парцеле (објекта) 50 м², што је условљено минималним и максималним габаритом објекта. Предложени габарити планираних објеката су приказани на графичком прилогу бр. 5.4. и дефинисани су димензијама 8.0 x 6.0м, стим да ови габарити могу бити „пробијени“ толико да се оствари дозвољени максимални габарит објекта од 50м².

Постојеће парцеле у склопу зоне које не испуњавају услове по питању површине (било да су мање или веће од прописаних) се могу задржати и објекти на њима легализовати. Уколико се планира интервенција на овим објектима обавеза је да се испоштује минимум површине парцеле, а објекти чије су парцеле веће од прописаних могу се само реконструисати без повећавања хоризонталних габарита.

Минимална удаљеност планираних објеката у овој зони је 3,0м, стим да постојећи објекти који се налазе на мањој удаљености од прописане се могу легализовати.

За зону намењену изградњи кућа за одмор без окућнице прописан је максимални дозвољени индекс изграђености који износи 1,75.

Пошто је максимална заузетост парцеле углавном 100% произилази да ће део поткровља (или читава површина крова) бити без надзидака.

Максимална дозвољена спратност објеката у зони КУЋА ЗА ОДМОР БЕЗ ОКУЋНИЦЕ је прописана на П+Пк (приземље+поткровље), стим да се предлаже изградња кућа у „палићком“ стилу, уз употребу природних аутохтоних материјала и уз обавезу изградње косог крова.

Оставља се могућност изградње сенила, роштиља или надстершница, објеката за које се према члану 144. Закона о планирању и изградњи не издаје грађевинска дозвола, али уз услов да њихов положај и површина (укупно максимално 20м²) буду дефинисани у локацијској дозволи за изградњу објекта.

За обезбеђење простора за паркирање возила потребно је обезбедити услов једно паркинг или гаражно место на 70,0 м² корисне површине.

- ЗОНА КУЋА ЗА ОДМОР СА ОКУЋНИЦОМ

У зони намењеној изградњи кућа за одмор са окућницом се дозвољава изградња искључиво објеката намењених за одмор (“викендице”).

У склопу зоне кућа за одмор са окућницом планирано је да се потврди постојеће чињенично стање на терену формирањем парцела које би биле и формално-правно додељене стварним корисницима, и то на начин како то утврди садашњи власник земљишта, односно предузеће “Парк Палић” којем је поверено управљање тим земљиштем.

Минимална величина парцеле у зони кућа за одмор са окућницом за двојне куће у блоку Б6 износи цца 170м², а минимална парцела за слободностојеће објекте износи цца 200м². Максимална величина парцеле износи цца 850м², што је условљено постојећим чињеничним стањем.

Минимална удаљеност планираних објеката у овој зони је 4,0м, стим да се постојећи објекти који се налазе на мањој удаљености од прописане могу легализовати.

Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта (без истака) и линије суседне грађевинске парцеле за све слободностојеће објекте у зони је:

- на делу бочног дворишта
северне (односно западне) оријентације 1,5 м
- на делу бочног дворишта
јужне (односно источне) оријентације 2,5 м.

За зону намењену изградњи кућа за одмор са окућницом прописан је максимални дозвољени индекс заузетости који износи 35%.

Проценат учешћа зеленила у склопу ове зоне је мин 35%.

Максимална дозвољена спратност објеката у зони КУЋА ЗА ОДМОР СА ОКУЋНИЦОМ је прописана на П+1 (приземље+спрат), стим да минимално 20% објекта има етажу поткровља или само таван.

Висина надзитета у поткровљу објеката износи мах 1,8 м рачунајући од коте финалног пода до тачке прелома кровне косине. На објектима или деловима објеката која немају поткровље висина надзитета може бити максимално 30 цм.

Дозвољава се изградња помоћних објеката (гараже, оставе за алат и сл.) с тим да се предлаже да се они граде у склопу или уз главни објекат.

За сваку грађевинску парцелу у оквиру зоне је обезбеђен колски и пешачки приступ са постојећих или планираних саобраћајница. Колски прилаз парцели је минималне ширине 6,0 м, а минимална ширина пешачког прилаза је 1,5 м.

За све планиране објекте обезбедити услов - једно паркинг или гаражно место на 70,00 м² корисног простора. Уколико инвеститор не може да испуни горе наведени услов примењује се услов да се мах. 50% паркинг или гаражних места може обезбедити на јавном паркингу или у јавној гаражи у складу са Одлуком о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Сл. лист Града Суботице” бр.7/2015).

- ЗОНА ТУРИСТИЧКО-УГОСТИТЕЉСКИХ САДРЖАЈА

У зони намењеној изградњи туристичко-угоститељских садржаја се дозвољава изградња туристичких објеката (пансиона, вила...) са смештајним капацитетима и могућност угоститељских и забавних садржаја због већим делом изузетно атрактивног земљишта (ближе језеру – блокови Б1, делови блокова Б6 и Б7), као и да би се подигла вредност земљишта које сада није било погодно за изградњу (централни део комплекса – блок Б5).

Правила за образовање парцела за Блок Б1 и делове блокова Б3, Б6 и Б7

У делу зоне туристичко-угоститељских садржаја, у блоку Б1 и деловима блокова Б3, Б6 и Б7, планирано је, слично као у зони кућа за одмор са окућницом формирање парцела које би биле и формално-правно додељене стварним корисницима.

Минимална величина парцеле у овим деловима зоне (блок Б1, и делови блокова Б3, Б6 и Б7) туристичко-угоститељских садржаја износи цца 350м², док максимална површина планираних парцела износи цца 1300 м², уз изузетак комплекса око пословно-едукативног центра осигуравајућег друштва ДДОР чија површина парцеле износи цца 2050м², што је условљено постојећим чињеничним стањем. Дозвољено је укрупњавање, односно обједињавање две или више планираних парцела у јединствен комплекс, стим да се за парцеле које би имале преко 1500 м² урбанистички параметри обрачунавају на ту граничну вредност.

Површина парцела је дефинисана на начин да се што више уважи положај постојећих објеката и њихових пратећих садржаја и то углавном по принципу да се на локацији постојећих одмаралишта или објеката формирају парцеле које ће се доделити тим корисницима са могућношћу реконструкције, доградње или изградње новог објекта уместо постојећег, а све у складу са условима и правилима дефинисаним у плану за ову наменску зону.

Правила за образовање парцела за Блок Б5

У делу зоне која обухвата урбанистички блок Б5 који представља, већим делом, слободан неизграђен простор није графички дефинисан предлог парцелације. Блок 5 је подељен на два грађевинска блока, сим што се у плану оставља могућност обједињавања оба грађевинска блока (Б5.1 и Б5.2) у јединствен комплекс како би се омогућила јединствена санација и привођење овог простора планираној намени. Уколико би садашњи власник овог простора успео да унапред санира простор и учини га погодним за градњу, а не би постојала заинтересованост инвеститора за формирање већих грађевинских комплекса прописана је минимална величина парцеле од 800 м².

Минимална удаљеност планираних објеката у овој зони (у блоку Б1 и деловима блокова Б3, Б6 и Б7) је 4,0м, стим да се постојећи објекти који се налазе на мањој удаљености од прописане могу легализовати.

Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта (без истака) и линије суседне грађевинске парцеле за све слободностојеће објекте у зони је:

- на делу бочног дворишта
северне (односно западне) оријентације 1,5 м
- на делу бочног дворишта
јужне (односно источне) оријентације 2,5 м

За зону намењену изградњи туристичко-угоститељских садржаја прописан је максимални дозвољени индекс заузетости који износи 35%.

Проценат учешћа зеленила у склопу ове зоне је мин 30%.

У делу зоне који обухвата блок Б1 и делове блокова Б3, Б6 и Б7 максимална спратност објеката је П+1 (приземље+спрат), стим да минимално 20% објекта има етажу поткровља или само таван. На овај начин би се добила разигранија фасада објеката, стим да се предлага изградња кућа у “палићком” стилу, уз употребу природних аутохтоних материјала и уз обавезу изградње косог крова и могућност формирања висинских акцената до мах 15% површине објекта, а све у циљу постизања што веће разиграности фасада објекта.

Максимална спратност објеката у блоку Б5 је П+1+Пк (приземље+спрат+поткровље), с обзиром да је овај простор на најнижој коти, а и да би се повећала вредност овог простора с обзиром да је извођење скупно и захтевно због неопходности насипања и вероватно посебног начина фундирања. У овом блоку (Б5) се забрањује изградња подземних етажа, а максимална кота приземља дефинисана је на 50 цм у односу на коту заштитног тротоара.

Планирано је да се за све угоститељско-туристичке садржаје дефинише површина парцеле комплекса у склопу које би обавеза инвеститора била да изведе партерно уређење, реши приступе, просторе за боравак на отвореном и по могућности обезбеди потребан број паркинг места.

За све планиране објекте обезбедити услов - једно паркинг или гаражно место на 70,00 м² корисног простора. Уколико инвеститор не може да испуни горе наведени услов примењује се услов да се мах. 50% паркинг или гаражних места може обезбедити на јавном паркингу или у јавној гаражи у складу са Одлуком о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Сл. лист Града Суботице” бр.7/2015).

• ЗОНА КОМЕРЦИЈАЛНИХ И ТУРИСТИЧКИХ САДРЖАЈА

У зони намењеној изградњи комерцијалних и туристичких садржаја се дозвољава изградња комерцијалних и туристичких објеката (пансиона, вила...) са смештајним капацитетима и могућност угоститељских и забавних садржаја са могућношћу формирања већих комплекса, односно објеката са већим смештајним капацитетима.

Минимална величина парцеле у зони туристичко-угоститељских садржаја износи 800м², док максимална величина парцеле није условљена. За овај простор, на графичком прилогу 5.7. није дефинисан предлог парцелације.

Минимална удаљеност планираних објеката у овој зони је 6,0 м.

Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта (без истака) и линије суседне грађевинске парцеле за све слободностојеће објекте у зони је:

- на делу бочног дворишта
северне (односно западне) оријентације 2,5 м
- на делу бочног дворишта
јужне (односно источне) оријентације 3,5 м

За зону намењену изградњи КОМЕРЦИЈАЛНИХ И ТУРИСТИЧКИХ САДРЖАЈА прописан је максимални дозвољени индекс заузетости који износи 30%.

Проценат учешћа зеленила у склопу ове зоне је мин 30%.

Максимална дозвољена спратност објеката у зони КОМЕРЦИЈАЛНИХ И ТУРИСТИЧКИХ САДРЖАЈА је П+1+Пк (приземље+спрат+поткровље), с обзиром да је овај простор на нижој коти, а и да би се повећала вредност овог простора с обзиром да је извођење скупо и захтевно због неопходности насипања и вероватно посебног начина фундаирања. У овом блоку (Б8) се забрањује изградња подземних етажа, а максимална кота приземља дефинисана је на 50 цм у односу на коту заштитног тротоара.

У делу зоне КОМЕРЦИЈАЛНИХ И ТУРИСТИЧКИХ САДРЖАЈА дозвољена је, поред пратећих објеката за које се не издаје грађевинска дозвола, изградња више објеката основне намене (бунгалови, пансиони, виле или пословни објекти у склопу грађевинског комплекса), изградња спортских објеката (базени, сале, спортски терени...), изградња објеката угоститељских и забавних садржаја, као и изградња помоћних објеката који су у функцији главних.

За сваку грађевинску парцелу у оквиру зоне је обезбеђен колски и пешачки приступ са постојећих или планираних саобраћајница.

Паркинг простор за кориснике објеката у зони се по правилу решава у оквиру парцеле изградњом паркинга, паркинг гараже или гараже, а у складу са условима прикључка на јавну саобраћајницу.

За све планиране објекте обезбедити услов - једно паркинг или гаражно место на 70,00 м² корисног простора. Уколико инвеститор не може да испуни горе наведени услов примењује се услов да се мах. 50% паркинг или гаражних места може обезбедити на јавном паркингу или у јавној гаражи у складу са Одлуком о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Сл. лист Града Суботице” бр.7/2015).

Простор унутар „јужног“ дела обухвата плана (обрађен ПГР-ом IV)

• ЗОНА БАЊСКОГ ТУРИЗМА

У зони БАЊСКОГ ТУРИЗМА дозвољава се изградња туристичко-угоститељских објеката са смештајним капацитетима, објеката са угоститељско-забавним садржајима, пословно-стамбених објеката (стамбени објекти са собама за издавање или пословним садржајима), као и изградња објеката намењених спорту и рекреацији.

Код изградње пословно-стамбених објеката заступљеност становања може да буде максимално два стана и то максимално 30%.

Осим напред назначених објеката и планираних делатности у зони се могу градити објекти намењени јавном коришћењу (из области социјалне заштите, здравства, образовања, и сл.).

У зони БАЊСКОГ ТУРИЗМА није дозвољена изградња искучиво стамбених објеката.

У зони није дозвољена изградња комерцијалних објеката типа робно-тржних центара, veleprodajних објеката, и сл., као ни административно-пословних објеката.

У зони није дозвољена изградња објеката производног занатства и других делатности рада, као ни објеката сервисно - услужних делатности (бензинске и гасне станице, праонице возила, заједничке гараже и сл.).

Минимална величина парцеле за изградњу објеката у овој зони је 1000 m². Максимална величина парцеле се не условљава, с тим да се за парцеле веће од 5000 m² индекси обрачунавају према овој граничној површини парцеле.

Минимална ширина уличног фронта за објекте у овој зони је 20 m.

Минимална међусобна удаљеност објекта у односу на објекте на суседним парцелама/комплексима треба да износи половину висине вишег објекта а не мање од 6,0m, уз услов обезбеђења минималног трајања директог дневног осунчања других објеката (мин. половина трајања дневног осунчања), као и да су задовољени услови противпожарне заштите.

Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта (без истака) и линије суседне грађевинске парцеле за све намене објеката у блоковима је:

- на делу бочног дворишта
северне (односно западне) оријентације 2,0 m
- на делу бочног дворишта
јужне (односно источне) оријентације 4,0 m

За зону БАЊСКОГ ТУРИЗМА се утврђују следећи урбанистички параметри:

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТАР	ЗОНА БАЊСКОГ ТУРИЗМА
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	мах. 40 %

Минималан проценат учешћа зеленила у склопу ове зоне је 35%.

Максимална дозвољена спратност објеката у зони БАЊСКОГ ТУРИЗМА је **П+2+Пс/Пк** (приземље + 2 спрата+повучени спрат/поткровље).

Максимална дозвољена спратност другог објекта на парцели је П (приземље) без могућности искоришћења поткровља.

У склопу парцеле дозвољена је изградња више главних објеката у циљу изградње комплекса типа бунгалова, етно-кућа и сл., уз услов поштовања прописаних урбанистичких параметара. У овом случају само централни објекат може бити прописане максималне спратности П+2+Пс/Пк (приземље+2 спрата+повучени спрат/поткровље), док остали објекти могу бити максималне спратности П+1+Пс/Пк.

У оквиру пословних комплекса, дозвољена је изградња пословно – стамбеног објекта, (1-2 стана за потребе власника), с тим да стамбени простор мора да буде извођен истовремено или након изградње пословних садржаја и његова површина не може да заузима више од 30% изграђене (развијене) површине објекта.

За сваку грађевинску парцелу у оквиру зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз, односно прикључење интерних саобраћајница на јавну саобраћајницу мора се извести према условима надлежног управљача пута, стим да буде минималне ширине 5,0м. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5 m.

Минимална удаљеност паркинг-простора од обале језера треба да буде 15м у случају капацитета до 5 возила, 30м у случају капацитета до 10 возила, 50м у случају капацитета преко 10 возила. Због екстремних климатских услова, у циљу стварања повољне екоклиме, паркинг простори треба да буду покривени порозним елементима који омогућују проветравање земљишта и упијање падавина и засенчени крошњама стабала.

За пословне објекте обезбедити услов - 1 паркинг или гаражно место на 70,0 m² корисног простора у оквиру грађевинске парцеле, изван површине јавног пута.

За угоститељске објекте који подлежу обавези категоризације обезбедити услове из Правилника о разврставању, минималним условима и категоризацији угоститељских објеката („Сл.гласник РС“, бр. 66/94, 3/95 и 31/2005), а за оне који не подлежу обавезној категоризацији обезбедити услов - једно паркинг или гаражно место за 70,00 m² корисног простора. За објекте намењене јавном коришћењу (из области образовања, здравства, социјалне заштите ...) обезбедити услове у складу са условима дефинисаним ГП-ом или важећим правилницима и нормативима за ту врсту објеката.

За станове у пословно-стамбеним објектима услов је 1 паркинг или гаражно место на један стан. Код изградње соба за издавање, критеријум је 1 паркинг или гаражно место на две собе за издавање.

Слободне површине на парцели се по правилу озелењавају и хортикултурно уређују (травњаци, цветњаци, дрвореди и сл.), оплеменењу урбаним мобилијаром (фонтане, скулптуре, клупе...), а у зависности од величине парцеле и делатности обогаћују спортско рекреативним површинама и објектима – тенис терени, спортска игралишта, базени.

Планирано је да као полазна основа израду нацрта користе намене из постојећих Плана детаљне и Плана генералне регулације и урбанистички параметри дефинисани у склопу те планске документације. Приликом израде Нацрта плана ови параметри ће се преиспитати и сходно досадашњим искуствима у реализацији, новим околностима и новим условима имаоца јавних овлашћења, а првнствено у сарадњи са управљачима туристичког простора и заштићеног природног добра, по потреби кориговати.

1.6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Планирање, коришћење и уређење простора се заснива на циљевима одрживог развоја кроз интегрални приступ планирању, са акцентом на обезбеђење равномерног територијалног развоја, рационално коришћење земљишта, усаглашеност са европским прописима и стандардима из области планирања и уређења простора, примену позитивних прописа и принципа на смањењу загађења животне средине и деградације предметног простора, уз обезбеђење учешћа јавности у процесу планирања и уређења простора који ће омогућити утицај на креирање животног простора непосредних корисника и тиме допринети уклапању нових садржаја у урбану меморију простора.

Користећи поменута начела и принципе, а уједно поштујући важећу планску документацију, прописе, правила, услове и параметре очекују се следећи позитивни ефекти планирања у погледу унапређења начина коришћења простора:

- Јасно дефинисана планирана детаљна намена површина: за јавне потребе и остале намене, тако да се истовремено обезбеђује јавни интерес и одрживи економски и социјални аспект развоја дела урбане зоне и ширег окружења;
- Неопходна корекција постојећих и планираних саобраћајница ради побољшања саобраћајних капацитета и изградње саобраћајне и неопходне комуналне инфраструктуре;
- Обезбеђивање адекватних саобраћајних коридора како би се омогућио прилаз интервентним возилима (хитна помоћ, ватрогасна возила...) свим деловима насеља;
- Кроз планиране саобраћајне коридоре је потребно реализовати јавну водоводну мрежу тако да задовољава и формирање хидрантске мреже (посебно у северном и централном делу „Викенд насеља“, како би се испунили сви противпожарни услови с обзиром да се ради о простору који је изузетно богат дендролошким врстама и осталим зеленилом што га чини ризичним са аспекта заштите од пожара.
- Прилагођавање намене простора првенствено актуелним потребама за урбано и комунално уређење комплекса „Викенд насеља“ и развоја бањског туризма, уз стратешку визију и модификовање у будућности, а у складу са смерницама дефинисаним Програмом развоја туризма региона језера Палић - Мастер план;
- Координисано усклађивање интереса јавног и приватног сектора са посебним акцентом на дефинисање планских, а затим и правних модуса за лакшу реализацију плана, првенствено формирања окућница (парцела у приватном власништву) према планском документу;
- Регулација и уређење простора, са јасно дефинисаним површинама јавне намене и елементима за спровођење и реализацију;
- Олакшан и убрзан процес реализације планираних и уређењу постојећих садржаја, који су утврђени на бази планова за развој туризма у склопу „Бање Палић“ уз задовољење економских параметара изградње и коришћења простора;
- Стварање предуслова за спроводљивија решења у циљу омогућавања реализације планираних урбанистичких концепта водећи рачуна о већинском усклађивању са детаљним наменама дефинисаним ранијим планским документом;
- Утврђивање комплементарних намена уз дефинисану основну намену простора како би се омогућила флексибилност и лакша спроводљивост предложених решења;

II ГРАФИЧКИ ДЕО

- 2.1. ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА
СУБОТИЦА-ПАЛИЋ ДО 2030.ГОД. 1:10000
- 2.2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ IV –
ЗА ЗОНУ БАЊСКОГ ТУРИЗМА „ПАЛИЋ“ И
ДЕЛОВЕ ЗОНА „НОВИ ГРАД“ И „АЛЕКСАНДРОВО“ 1:2500
- 2.3. КАРТА СА ДЕТАЉНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА
(ПРИКАЗАНА НА КАРТИ ИЗ ВАЖЕЋЕГ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА „ВИКЕНД НАСЕЉЕ“ НА ПАЛИЋУ) 1:1000