

ГРАД СУБОТИЦА
GRAD SUBOTICA
SZABADKA VÁROS



299-8/16

**PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA
OBALNI POJAS LUDAŠKOG JEZERA**

- MATERIJAL ZA RANI JAVNI UVID -



ЈП ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАДА СУБОТИЦЕ
JP RAVNATELJSTVO ZA IZGRADNJU GRADA SUBOTICE
SZABADKA VÁROS ÉPÍTÉSI IGAZGATÓSÁGA KÖZVÁLLALAT
SUBOTICA TOWN DEVELOPMENT MAGISTRY PE

Odgovorni urbanista:
PETAR ANDRIĆ, dipl.inž.arh.

direktor:
PETER BLAU, dipl.inž.elekt.

Subotica, april 2016. godine

NARUČILAC: GRAD SUBOTICA

INVESTITOR: GRAD SUBOTICA

NOSILAC IZRADE: GRADSKA UPRAVA -
SEKRETARIJAT ZA GRAĐEVINARSTVO

OBRAĐIVAČ: JP „DIREKCIJA ZA IZGRADNJU GRADA SUBOTICE”

BROJ UGOVORA: 299-8/16

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

STRUČNI TIM: LASLO JUHAS, dipl.inž.saob.
SNEŽANA DAVIDOVIĆ, dipl.inž.građ.
ANTE STANTIĆ, el.inž.

RADNI TIM: GABOR POŠA, inž.geod.
IMRE PEČ, geometar
OLGA ANDRIĆ, arhivar

RUKOVODILAC SLUŽBE: KORNELIJA C. EVETOVIĆ, dipl.inž.arh.
odgovorni urbanista

SADRŽAJ:

UVOD	4
I TEKSTUALNI DEO	5
1.1. OPIS GRANICE PLANSKOG PODRUČJA	5
1.2. IZVOD IZ PLANSKIH DOKUMENATA VIŠEG REDA	5
1.2.1. Konceptija uređenja prostora definisana PPPPN „Subotičke pustare i jezera“ ...	6
1.3. OPIS POSTOJEĆEG STANJA, NAČINA KORIŠĆENJA PROSTORA I OSNOVNIH OGRANIČENJA	9
1.4. OPŠTI CILJEVI IZRADE PLANA	10
1.5. PLANIRANA PRETEŽNA NAMENA POVRŠINA SA PREDLOGOM OSNOVNIH URBANISTIČKIH PARAMETARA	11
1.6. OČEKIVANI EFEKTI PLANIRANJA U POGLEDU UNAPREĐENJA NAČINA KORIŠĆENJA PROSTORA	12
II GRAFIČKI DEO	
2.1. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA GRADA SUBOTICE	
2.2. IZVOD IZ PROSTORNO PLANA PODRUČJA POSEBNE NAMENE „SUBOTIČKE PUSTARE I JEZERA“	
2.3. KARTA SA GRANICOM PLANA I PRETEŽNOM NAMENOM POVRŠINA ... 1:1000	

UVOD

Izradi Plana detaljne regulacije za obalni pojas Ludaškog jezera (u daljem tekstu: Plan) se pristupilo na osnovu Odluke o izradi Plana ("Službeni list Grada Subotica", broj 16/16). Sastavni deo Odluke je Rešenje Sekretarijata za građevinarstvo Gradske uprave Grada Subotice pod brojem: IV-05-350-9/2016 od 10.03.2016. godine o pristupanju strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu.

Naručilac Plana je Grad Subotica, na osnovu Ugovora br. 299-8/16 zaključenog između Grada Subotice i Javnog preduzeća "Direkcija za izgradnju Grada Subotice", koje je obrađivač Plana.

Nosilac izrade Plana je Sekretarijat za građevinarstvo, Gradske uprave, Grada Subotice.

Okvirna granica obuhvata Plana je definisana Odlukom o izradi, a konačna granica obuhvata će biti definisana u Nacrtu Plana.

Osnovni cilj izrade Plana je regulisanje neophodne širine obalnog pojasa oko Ludaškog jezera čime bi se obezbedio kontinuitet prohodnosti oko jezera i oformio multifunkcionalni priobalni pojas. Ove intervencije su planirane prevashodno u cilju poboljšanja ekološkog statusa jezera i njegovih priobalnih delova koji predstavljaju značajno ekološko područje.

Na osnovu čl. 45.a Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09- ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 54/13-US, 98/13-US, 132/14 i 145/14), nakon donošenja Odluke o izradi Plana pristupilo se izradi materijala za rani javni uvid, radi upoznavanja javnosti sa opštim ciljevima i svrhom izrade Plana, planiranom pretežnom namenom površina i očekivanim efektima planiranja.

Materijal za rani javni uvid izrađen je u skladu sa članom 37. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“, broj 64/15) i sadrži tekstualni i grafički deo.

I TEKSTUALNI DEO

1.1. OPIS GRANICE PLANSKOG DOKUMENTA

Okvirna granica plana je većim delom definisana u odnosu na liniju katastarskog stanja parcele Ludaškog jezera. Unutrašnja granična linija koja se nalazi unutar vodene površine jezera je celim potezom utvrđena na udaljenosti od 20 m od obale (katastarskog stanja jezera), dok je spoljna granična linija većim delom utvrđena na cca 30 m od granice (katastarske) vodene površine jezera. Izuzetak predstavljaju delovi obale uz granice naselja Hajdukovo i Šupljak, kao i delovi obale na prostoru koji predstavlja vlažne livade (sa severne strane jezera) i kanal Kereš, te uz ulicu Ludaški šor (lokacija „Čurgo“). Okvirnom granicom Plana detaljne regulacije obuhvaćen je prostor u površini cca 105,0ha.

Okvirnom granicom obuhvata plana pored prostora koji se nalazi u granicama Plana su obuhvaćeni preostali delovi parcela čiji delovi koji su bliži obali jezera su predviđeni za planirani obalni pojas uz jezero. Ukupna površina prostora unutar okvirne granice obuhvata Plana iznosi cca 360 ha i kao takva je prikazana na grafičkom prilogu 2, dok će konačna granica planskog područja i obuhvata Plana biti definisana prilikom izrade Nacrta plana.

1.2. IZVOD IZ PLANSKIH DOKUMENATA VIŠEG REDA

Predmetni prostor se nalazi unutar granica prostora obrađenog Prostornim planom grada Subotice („Službeni list opštine Subotica” br. 16/12), a nalazi se i u granicama prostora obrađenog Prostornim planom područja posebne namene „Subotičke pustare i jezera“ („Službeni list AP Vojvodine” br. 10/16) koji predstavljaju planski osnov za izradu Plana.

Ludaško jezero sa vlažnim staništima i stepskim fragmentima proglašeno je za prirodno dobro od izuzetnog značaja i svrstano u I kategoriju zaštite Uredbom o zaštiti Specijalnog rezervata prirode „Ludaško jezero“ („Službeni glasnik RS” br.30/06). Ovo prirodno dobro po svojim prirodnim vrednostima i položaju čini deo ekološke celine, odnosno deo Ekološki značajnog područja „Subotičke pustare i jezera“, za koje je izrađen Prostorni plan područja posebne namene „Subotičke pustare i jezera“ tako da su prilikom izrade koncepta planskih rešenja korišćene smernice iz ovog plana u cilju postizanja što boljih ekoloških i urbanističkih rešenja.

Ovaj prostor nije ranije urbanistički obrađivan na nivou planova regulacije, a koristi se uglavnom kao poljoprivredno zemljište. Izuzetak, odnosno površine koje nisu poljoprivredno zemljište, predstavljaju delovi obale uz građevinski rejon naselja Hajdukovo i Šupljak, potez gde se jezero približava ulici Ludaški šor (lokacija „Čurgo“), površine vlažnih livada uz severnu obalu jezera, kao i potez gde obalu jezera faktički predstavlja vodotok (kanal) „Kereš“ i saobraćajnica uz taj kanal. Pored ovih površina uz obalu je izgrađen manji broj salaša (delom legalni, a delom nelegalni objekti) od kojih su neki zadržali osnovnu namenu poljoprivrednog domaćinstva, a neki su („Guljaš čarda“, „Sunjok čarda“ i „Roka salaš“) delom obogaćeni turističkim sadržajima.

Prilikom izrade ovog Plana stečenu urbanističku obavezu će predstavljati Plan generalne regulacije za naselje Hajdukovo (Službeni list Grada Subotice b.12/15), kao i šeme naselja (Šupljak i Nosa) koje su definisane Prostornim planom Grada Subotice.

U Prostornom planu područja posebne namene „Subotičke pustare i jezera“ su evidentirane dodirne tačke granica prirodnog dobra i definisanih granica građevinskih rejonu naselja Šupljak i Hajdukovo i one su označene kao konfliktne površine (grafički prilog 2.2.).

1.2.1. Konceptija uređenja prostora definisana PPPPN „Subotičke pustare i jezera“

Ovim Prostornim planom za područje posebne namene se propisuje obavezna izrada plana detaljne regulacije, tamo gde je neophodno definisati građevinsko zemljište, odnosno tamo gde je neophodno razgraničiti javno od ostalog građevinskog zemljišta. Pri izradi planova detaljne regulacije planirane sadržaje usaglasiti sa merama zaštite, koje su propisane važećim uredbama i uslovima nadležne institucije za zaštitu prirode, a date su ovim Prostornim planom.

Sva planska dokumenta čije je donošenje u nadležnosti jedinice lokalne samouprave, a čiji delovi predstavljaju područje posebne namene u okviru Prostornog plana, moraju se usaglasiti u posebnoj nameni sa ovim Prostornim planom. Pri usaglašavanju planskih dokumenata čije je donošenje u nadležnosti jedinice lokalne samouprave, ne može se menjati područje posebne namene. Do usaglašavanja ovih planskih dokumenata, za područje posebne namene se primenjuju pravila uređenja i građenja iz ovog Prostornog plana.

***Opšta koncepcija razvoja ovog područja**, podrazumeva ograničenje širenja građevinskog područja. U zaštićenom području se nalaze delovi građevinskog područja naselja Šupljak i Hajdukovo. Granice građevinskih područja naselja je potrebno usaglasiti sa granicama zaštićenog područja, kao i režimima zaštite kroz izradu planske dokumentacije. Za deo građevinskog područja naselja Šupljak koji je u režimu III stepena zaštite SRP „Ludaško jezero“, potrebna je dalja urbanistička razrada, kako bi se posebnim merama zaštitile prirodne karakteristike i vrednosti Rezervata.*

Pravila uređenja za SRP „Ludaško jezero“

Na poljoprivrednom, šumskom i vodnom zemljištu u okviru ove predeone celine, zabranjena je gradnja objekata, izuzev: objekata infrastrukture i objekata na definisanim lokalitetima u skladu sa ovim Prostornim planom. Za postojeće objekte u režimu II i III stepena zaštite, pravila građenja će biti data ovim Prostornim planom. U skladu sa Uredbom o zaštiti na području SRP „Ludaško jezero“ se predviđa uređenje turističkih objekata i rekonstrukcija postojećih starih salaša u tradicionalnom stilu. U ovoj predeonoj celini je moguće podizanje zaštitnih pojaseva zelenila (vetрозаštitni pojasevi) od autohtonih vrsta zelenila u skladu sa interesima očuvanja biodiverziteta i karakteristika predela. Zaštita i uređenje prostora će se sprovoditi uz poštovanje mera zaštite koje su date u važećoj Uredbi o zaštiti i prema merama zaštite za međunarodni ekološki koridor (vodotok Kereš) sa zaštitnim zonama.

Pravila uređenja za predeone podceline režima I, II i III stepena zaštite

- U režimu I stepena zaštite je zabranjeno korišćenje prostora, osim naučnih istraživanja i kontrolisane edukacije;

- U režimu II stepena zaštite je zabranjeno: graditi nove objekte osim privremenih za potrebe sprovođenja mera zaštite i unapređenja prirodnog dobra; povećavati spratnost i gabarite postojećih objekata pri rekonstrukciji; menjati namenu površina, vršiti eksploataciju mineralnih i energetskih resursa, graditi zalivne sisteme, odvoditi ili prevoditi vode vodotoka Kereša, obavljati hidromelioracione radove koji bi doveli do smanjenja nivoa podzemnih voda i pošumljavati površine;

- U režimu III stepena zaštite je zabranjeno: menjati namenu površina; graditi nove objekte, osim za sprovođenje mera zaštite i unapređenja dobra, a u skladu sa planskim dokumentom; povećavati spratnost i gabarite postojećih objekata pri rekonstrukciji; graditi molove osim tradicionalnih pristana kod starih salaša i u naučno-istraživačke svrhe; vršiti geološka istraživanja i eksploataciju mineralnih i energetskih resursa; obavljati hidromelioracione radove koji bi doveli do smanjenja nivoa podzemnih voda; graditi zalivne sisteme; unositi alohtone vrste; pošumljavati osim fragmentarno za sprovođenje mera unapređenja predela.

Na području SRP „Ludaško jezero“ predviđene su sledeće mere zaštite i unapređenja: uređenje turističkih objekata i rekonstrukcija postojećih starih salaša u tradicionalnom stilu; održavati optimalni vodni režim, revitalizovati srednji tok Kereša, sprovesti izmuljivanje jezera; unaprediti postojeće i formirati nove ekološke koridore, kao i vetrozaštitne pojaseve; korišćenje poljoprivrednog zemljišta i razvoj stočarstva na tradicionalan način.

Lokaliteti u predeonoj celini SRP „Ludaško jezero“

U okviru predeone celine koju čini SRP „Ludaško jezero“, definisani su planirani lokaliteti, u podcelini režim III stepena zaštite. Izgradnja objekata je moguća reorganizacijom građevinskih površina i poštujući princip kompenzacije staništa:

- lokalitet Vizitorski centar „Ludaš“,*
- lokalitet kulturnog turizma „Budžak“,*
- lokalitet za sport i rekreaciju u naselju Šupljak i*
- lokalitet za sport i rekreaciju na lokalitetu „Pereš“ u blizini seoskog naselja Nosa.*

Za lokalitete Vizitorski centar „Ludaš“, lokalitet kulturnog turizma „Budžak“ i lokalitete za sport i rekreaciju „Pereš“ i u naselju Šupljak je obavezna izrada plana detaljne regulacije na osnovu smernica za uređenje i mera zaštite utvrđenih ovim Prostornim planom. Sport i rekreacija na lokalitetu „Pereš“, biće obrađeni u sklopu PDR-a kojim će biti obuhvaćeni i pristupni putevi i radni kompleks Fabrike ambalaže. Ukoliko se ukaže potreba, PDR-om obuhvatiti i širi prostor radi definisanja navedenih sadržaja.

Za uređenje priobalja Ludaškog jezera i radi podizanja multifunkcionalnih zaštitnih pojaseva zelenila u funkciji upravljanja, zaštite voda i razvoja ekoturizma, u slučaju potrebe utvrđivanja javnog interesa i razgraničenja javnog od ostalog zemljišta, potrebna je izrada planova detaljne regulacije.

Pravila uređenja u zaštitnoj zoni SRP „Ludaško jezero“

U okviru zaštitne zone SRP „Ludaško jezero“ zabranjeno je: proširivati građevinsko područje, graditi objekte izvan građevinskih područja utvrđenih posebnim planskim i urbanističkim dokumentima; graditi industrijske i druge objekte koji narušavaju ekološki i vizuelni integritet područja; izvoditi radove koji negativno utiču na hidrološki režim Rezervata i odlagati sve vrste otpada. Zaštita i uređenje prostora će se sprovoditi u skladu sa važećom Uredbom i uz poštovanje mera zaštite u ekološkim koridorima sa zaštitnim zonama.

Za poljoprivredno, šumsko i vodno zemljište u okviru ove predeone celine će biti data pravila građenja za direktnu primenu ovog Prostornog plana.

Pravila za podizanje zaštitnih pojaseva zelenila

Podizanje zaštitnih pojaseva zelenila je moguće na prostorima zaštićenih područja i njihovih zaštitnih zona i u okviru ostale posebne namene u skladu sa interesima očuvanja biodiverziteta i predeonim karakteristikama područja. Na prostornim celinama pustarskog karaktera (dominacija stepskih i slatinskih staništa) zaštićenih područja, kao i u zoni uticaja na njih, nije dozvoljeno podizanje visokog zelenila.

Oko Ludaškog jezera je potrebno urediti priobalje formiranjem multifunkcionalnog zaštitnog zelenila u funkciji upravljanja, zaštite voda i razvoja ekoturizma, a prema uslovima nadležne institucije za zaštitu prirode. Takođe je sa merama zaštite prirode, potrebno uskladiti formiranje zaštitnih pojaseva na staništima zaštićenih vrsta i uz ekološke koridore:

- na stepskim i slatinskim staništima, ekološkim koridorima, staništima zaštićenih i strogo zaštićenih vrsta, u pojasu 200 m od granica navedenih prostornih celina, kao i u pojasu 500 m od gnezdišta ugroženih slatinskih i stepskih ptičjih vrsta, nije dozvoljeno podizanje visokog zelenila,

- obezbediti povezivanje šumskih staništa podizanjem/obnavljanjem pojaseva visokog zelenila,

- obezbediti povezivanje slatinskih staništa očuvanjem postojećih livada i pašnjaka uz ekološki koridor i

- obezbediti povezivanje stepskih i šumostepskih staništa, podizanjem poljozaštitnih pojaseva koji sadrže kontinuirani pojas travne vegetacije.

Zaštitni pojasevi zelenila u okviru saobraćajne i vodne infrastrukture i poljoprivrednog zemljišta će biti i u funkciji zaštite od vetra, zaštite poljoprivrednog zemljišta i useva.

Uslovi za formiranje zaštitnih pojaseva zelenila u okviru poljoprivrednog zemljišta:

- formiranje pojaseva od prosečno 10 m širine (minimum 6 m),

- formiranje glavnih pojaseva upravno na pravac duvanja vetra, a sporednih upravno na pravac glavnih pojaseva,

- formiranje jednorednih ili dvorednih pojaseva u zoni manje ugroženosti od vetra, a u zoni jakog vetra i suše pojaseva od 3-5 redova od lišćarskih vrsta autohtonog porekla,

- formiranje pojaseva na međusobnom rastojanju od 30 njihovih visina, kako bi se ostvarili efekti zaštite od vetra, odnošenja zemljišta i useva u fazi semena,

- formiranje ažurnih tipova pojaseva (sa većim brojem otvora raspoređenih po celom profilu pojasa),

- uskladiti formiranje zaštitnih pojaseva na staništima zaštićenih vrsta i uz ekološke koridore sa merama zaštite prirode.

Za uređenje priobalja Ludaškog jezera radi podizanja multifunkcionalnih zaštitnih pojaseva zelenila, u slučaju potrebe utvrđivanja javnog interesa i razgraničenja javnog od ostalog zemljišta, potrebna je izrada planova detaljne regulacije. Ukoliko se zaštitni pojasevi zelenila podižu u okviru postojećih regulacionih linija javnih puteva i kanala, prema uslovima iz ovog Prostornog plana, potrebna je izrada projektne dokumentacije. Projektom dokumentacijom odrediti prostorni raspored zaštitnih pojaseva zelenila, tipove, širinu, međusobna rastojanja i konkretan izbor vrsta uz zabranu primene invazivnih vrsta.

Za formiranje svih zaštitnih pojaseva zelenila je potrebno pribaviti uslove od nadležne institucije za zaštitu prirode.

Posebna pravila građenja na poljoprivrednom zemljištu u zaštitnoj zoni SRP „Ludaško jezero“

U obuhvatu zaštitne zone SRP „Ludaško jezero“ zabranjeno je proširiviti građevinsko područje na račun poljoprivrednog zemljišta, graditi industrijske i druge objekte koji narušavaju integritet područja, izvoditi radove koji negativno utiču na hidrološki režim Rezervata i deponovati sve vrste otpada. Postojeći objekti u funkciji poljoprivrede (stari salaši, voćarsko-vinogradarski objekti i sl.), mogu se rekonstruisati i dograđivati do maksimalnih urbanističkih parametara utvrđenih ovim planom za tu namenu objekta uz poštovanje mera zaštite u ekološkim koridorima sa zaštitnim zonama.

Postojeći objekti, čiji su parametri (indeks izgrađenosti, stepen zauzetosti parcele, spratnost) veći od parametara datih ovim Prostornim planom, zadržavaju postojeće parametre bez mogućnosti uvećavanja (dogradnje, nadgradnje i sl.). U slučaju zamene postojećeg objekta novim, poštovati sve parametre i uslovljenosti definisane ovim Prostornim planom. Ovo pravilo važi i za postojeće objekte koji ne ispunjavaju druge uslove ovog Prostornog plana (udaljenja od granica parcele, udaljenja od susednih objekata i dr.). Takođe, striktno poštovati postojeću, odnosno dozvoljenu namenu objekata, jer je, nažalost, uočena pojava da na mestu nekadašnjih starih salaša nastaju vikendice, pa i luksuzni stambeni objekti van naselja i definisanih građevinskih zona.

Postojeći objekti izgrađeni na poljoprivrednom zemljištu u zaštitnoj zoni čija namena nije u funkciji poljoprivrede (porodični stambeni objekti, vikendice, poslovni objekti...) mogu se rekonstruisati, sanirati i adaptirati u postojećem gabaritu i sa postojećom spratnošću samo uz prethodno pribavljenu saglasnost i posebne uslove nadležne institucije za zaštitu. Težnja je da se ovakvi objekti (kijih nažalost ima mnogo u zaštitnoj zoni SRP „Ludaško jezero“) ne obnavljaju, niti komunalno opremaju, već da „žive dok žive“, te da postepeno nestanu.

Novi objekti u funkciji poljoprivrede se mogu graditi u zaštitnoj zoni samo izuzetno, uz pribavljenu saglasnost i uslove nadležne institucije za zaštitu i poštovanje pravila građenja utvrđenih ovim planom.

Posebna pravila građenja na vodnom zemljištu

Vodno zemljište u smislu Zakona o vodama, jeste zemljište na kome stalno ili povremeno ima vode (korito za veliku vodu i priobalno zemljište), zbog čega se formiraju posebni hidrološki, geomorfološki i biološki odnosi koji se odražavaju na akvatični i priobalni ekosistem. Vodno zemljište koristi se na način kojim se ne utiče štetno na vode i priobalni ekosistem i ne ograničavaju prava drugih. Korišćenje i uređenje vodnog zemljišta regulisano je Zakonom o vodama, kojim su definisane zabrane, ograničenja prava i obaveze vlasnika i korisnika vodnog zemljišta i vodnih objekata.

Priobalno zemljište jeste pojas neposredno uz korito za veliku vodu vodotoka, koji služi održavanju zaštitnih objekata i korita za veliku vodu i obavljanju drugih aktivnosti koje se odnose na upravljanje vodama.

1.3. OPIS POSTOJEĆEG STANJA, NAČINA KORIŠĆENJA PROSTORA I OSNOVNIH OGRANIČENJA

Ludaško jezero je drugo po veličini u Vojvodini, a nastalo je u eolskom udubljenju istočno od Palića, a južno od naselja Hajdukovo, na kontaktu dve geomorfološke celine, lesa i peska. Jezero je se pruža u pravcu sever-jug, dužine je 4,5 km sa širim delom na severu koji je širine 1 km. Dubina vode samo na severozapadnom delu jezera dostiže 2 m (maksimalna dubina 2,25 m), a dubina centralnog dela jezera kreće se oko 1,5 m. Istočna strana jezera, Suvi rit ima dubinu manju od 1 m, isto kao i južni deo. Severni deo jezera je u procesu zabarivanja, obrastao bujnom vegetacijom. U močvarnom delu jezera se nalazi manje ostrvo izgrađeno od lesa, obraslo travom i pogodno za stanište raznih ptica. Geološka i geomehanička struktura negativno utiču na izražen proces zabarivanja severnog dela Ludaškog jezera, dok blizina podzemnih voda na talasastom terenu omogućava proces stvaranja močvarnog i slatinastog zemljišta.

U delovima područja koji obuhvataju Ludaško jezero preovlađuje černoziem karbonatni na lesnom platou, livadske i ritske crnice različitih vrednosti. Na celom području mestimično su prisutna slatinasta zemljišta u vidu fleka teške ritske crnice i smonice, niskih proizvodnih vrednosti.

Prostor obuhvaćem ovim Planom predstavlja obodni, odnosno priobalni pojas oko Ludaškog jezera koji se uglavnom koristi kao poljoprivredno zemljište na osnovu čega se može zaključiti da na većem delu obale ne postoji regulisan obalni pojas tako da je pristup samoj obali jezera onemogućen u kontinuitetu na više lokacija.

Kao što je navedeno izuzetak, odnosno površine koje nisu poljoprivredno zemljište, predstavljaju delovi obale uz građevinski rejon naselja Hajdukovo i Šupljak, potez gde se jezero približava ulici Ludaški šor (lokacija „Čurgo“), površine vlažnih livada uz severnu obalu jezera, kao i potez gde obalu jezera faktički predstavlja kanal „Kereš“ i saobraćajnica uz taj kanal. Pored ovih površina izuzetak predstavlja i manji broj salaša od kojih su neki zadržali osnovnu namenu poljoprivrednog domaćinstva, a neki su („Gujas čarda“, „Roka Tanja“) delom obogaćeni turističkim sadržajima.

U okolini jezera zastupljene su različite grane poljoprivredne proizvodnje. U okviru ovog područja, prisutna je tradicionalna poljoprivreda (ratarska proizvodnja, vinogradarstvo, voćarstvo, gajenje belog luka, duvana itd.), a privredni prostor predstavlja i jezero, prevashodno zbog trske i rogoza (prerada trske u naselju Šupljak).

Ribolovno područje „Palić-Kereš-Ludaš“ obuhvata delove SRP „Ludaško jezero“ uzvodno i nizvodno od jezera (II i III stepen zaštite) i vodotok Kereš. Područje se koristi za rekreativni ribolov i po Programu za sanacioni ribolov.

Osnovna ograničenja prostora su vezana za njegov status kao prirodnog dobra od izuzetnog značaja tako da je njegovo uređenje neophodno sprovesti kroz usklađivanje interesa i racionalno korišćenje potencijala prostora, vodeći računa o ekološkim uslovima, prostornim ograničenjima održivom korišćenju prostora zaštićenog prirodnog dobra u cilju njegovog očuvanja i unapređenja.

Za severnu obalu jezera je karakteristično da je većim delom faktički u dodiru sa građevinskim rejonom naselja Hajdukovo, dok preostali deo čine vlažne livade koje su delimično obrasle u trsku i koridor vodotoka Kereš koji se pruža uz lokalni put prema naselju Nosa. Obala na ovom potezu je izdignuta za 1-1,5m u odnosu na vodenu površinu, izuzev dela sa vlažnim livadama gde je obala jako niska i samim tim obrasla u trsku pa je jako teško utvrditi tačno razgraničenje između vodene površine i obale.

Zapadna obala u gornjem, severnom delu ima formiran obalni pojas, dok kod lokacije „Čurgo“ i južnije nema obalnog pojasa već se poljoprivredno zemljište pruža do same obale jezera. Visina obale sa ove strane je približno uravnotežena i kreće se od 1-1.5 m iznad vodene površine, izuzev centralnog dela na kome je obala dosta visoka i naravno posle toga se pojavljuje depresija odnosno niska obala koja predstavlja vlažnu livadu.

Južni obale jezera je na jednom delu u dodiru sa građevinskim rejonom naselja Šupljak, a dalje je karakteriše skoro konstantna visina od 1-1.5 m iznad vodene površine.

Istočna obala jezera se može sa pravom nazvati visokom obalom, pošto je na većem delu obala visoka pet i više metara u odnosu na kotu vodene površine jezera. Izuzetak predstavljaju centralni deo obale gde se pojavljuje depresija odnosno niža obala i severni deo obale - potez ispred naselja Nosa gde je obala takođe niža, dosta zatalasana, sa prisustvom vlažnih livada i karakteristikom da je na većem delu skoro potpuno zarasla u trsku. Karakteristika ove obale je da njen južni deo ima katastrski definisan obalni pojas (atarski put) koji većim delom nije prohodan tako da faktički i ne postoji.

1.4. OPŠTI CILJEVI IZRADE PLANA

Osnovna ideja ili vizija Plana je određivanje potrebne površine, odnosno regulisanje neophodne širine obalnog pojasa oko Ludaškog jezera čime bi se obezbedio kontinuitet prohodnosti oko jezera i oformio multifunkcionalni priobalni pojas. Ove intervencije su planirane prevashodno u cilju poboljšanja ekološkog statusa jezera i njegovih priobalnih delova koji predstavljaju značajno ekološko područje.

Realizaciju osnovne ideje moraju obavezno da prate aktivnosti na očuvanju prirodnih i stvorenih vrednosti, poboljšanju kvaliteta životne (prirodne) sredine radi očuvanja biodiverziteta područja i prisutnih ugroženih vrsta, sa akcentom na poboljšanje kvaliteta jezerske vode, ekosistema jezera, što će doprineti unapređenju ekološkog statusa jezera i njegove okoline.

Ovo se prvenstveno odnosi na udaljavanje poljoprivredne proizvodnje od jezera, jer ona predstavlja jedan od bitnih zagađivača jezera (upotreba hemijskih sredstava). Dalje unapređenje i poboljšanje opštih ekoloških uslova se mora sprovoditi kroz aktivne mere zaštite i realizacijom posebnih projekata (izmuljivanje, vodni režim, razvoj organske proizvodnje, razvoj ekoturizma...).

U sklopu planiranog multifunkcionalnog obalnog pojasa će se obezbediti koridor inspeksijske staze za potrebe upravljača prirodnim dobrom, tako da bi ona služila kao servisna pristupna saobraćajnica u svrhu održavanja jezera i obale.

Planirano je da se na određenim deonicama obalnog pojasa formira i uredi zaštitni zeleni pojas (visoke) vegetacije oko Ludaškog jezera, a sve u cilju zaštite jezera od difuznog zagađenja sa okolnih poljoprivrednih površina.

Ostali ciljevi izrade plana su:

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

* utvrđivanje površina javne namene za regulaciju ulica (proširivanje regulacije postojećih ulica i atarskih puteva i eventualno definisanje prodora novih saobraćajnica) radi obezbeđivanja pristupa i stvaranje uslova za normalno odvijanje saobraćaja, izgradnju saobraćajne i neophodne komunalne infrastrukture,

* definisanje javnih površina i površina za eventualnu izgradnju javnih objekata za koje se utvrđuje opšti interes, u skladu sa posebnim zakonom.

* ostvarivanje kontinuiteta u urbanističkom planiranju, vodeći računa o susednim prostorima koji su prethodno obrađeni urbanističkim i prostornim planovima.

1.5. PLANIRANA PRETEŽNA NAMENA POVRŠINA SA PREDLOGOM OSNOVNIH URBANISTIČKIH PARAMETARA

Koncepcija organizacije i uređenja prostora utvrđena je u skladu sa ciljem izrade Plana detaljne regulacije, a to je obezbeđenje kontinuiteta prohodnosti oko jezera koje je utvrđeno Prostornim planom grada Subotice i Prostornim planom područja posebne namene „Subotičke pustare i jezera“.

U granicama Plana neće biti površina ostale namene, a unutar granice obuhvata Plana će biti samo Zona – preostali delovi parcela unutar granica obuhvata Plana i za ovaj prostor se neće utvrđivati uslovi uređenja i pravila građenja već će se oni eventualno razrađivati novim Planovima detaljne regulacije.

Prostor unutar granica Plana, a zbog potrebe za utvrđivanjem pravila uređenja i eventualnih pravila građenja, će biti podeljen prema pretežnoj nameni prostora, urbanističkim pokazateljima i drugim karakteristikama na sledeće specifične namenske – urbanističke zone:

1. Zona vodene površine jezera sa tršćacima
2. Zona obalnog pojasa (postojeće i planirane površine)
3. Zona prostornih celina sa posebnim prirodnim vrednostima (prostor koji je u režimu zaštite I, II ili III stepena),
4. Koridor kanala Kereš i
5. Postojeće i planirane saobraćajnice

U sklopu ovog materijala za rani javni uvid na grafičkom prilogu br. 2.3. nisu izdiferencirane pomenute pretežne namene pošto će se granice između njih moći utvrditi tek nakon tačnog geodetskog snimanja stvarnog stanja obale jezera (koje je u toku i uz napomenu: gde je to moguće, zbog toga što su pojedini delovi toliko obrasli trskom da je nerealno očekivati da će biti snimljeni), kao i nakon pribavljanja svih potrebnih uslova od nadležnih organa i organizacija.

Pošto u granicama Plana nije predviđena izgradnja objekata ostale namene, već isključivo objekata koji će imati karakter javne upotrebe, nisu definisani osnovni urbanistički parametri, već će se izgradnja ovog tipa objekata definisati u Nacrtu na osnovu određenih konkretnih lokacija.

Posebnu pažnju je potrebno posvetiti takozvanim konfliktnim područjima i gde je to moguće definisati razgraničenja između obalnog pojasa i građevinskog rejonu.

1.6. OČEKIVANI EFEKTI PLANIRANJA U POGLEDU UNAPREĐENJA NAČINA KORIŠĆENJA PROSTORA

Osnovna načela planiranja, korišćenja i uređenje prostora se zasnivaju na principu smanjenja zagađenja životne sredine i degradacije predmetnog prostora sa ciljem održivog razvoja kroz integralni pristup planiranju, racionalnog korišćenja zemljišta, zaštite i održivog korišćenja prirodnih dobara, učešća javnosti i usaglašenosti sa evropskim propisima i standardima iz oblasti planiranja i uređenja prostora.

Koristeći pomenuta načela i principe, a ujedno poštujući važeću plansku dokumentaciju, propise, pravila, uslove i parametre očekuju se sledeći pozitivni efekti planiranja u pogledu unapređenja načina korišćenja prostora:

- poboljšanje ekološkog statusa vode i prioblja Ludaškog jezera, uz obavezno evidentiranje postojećih izvora zagađenja i po mogućnosti njihovo eliminisanje;
- definisanje detaljnih namena površina u granicama Plana, uz jasno utvrđivanje pravila uređenja i građenja koje će obezbediti nesmetano i lako sprovođenje planiranog obalnog pojasa, kao i uslove i pravila za postojeće objekte, odnosno sadržaje;
- unapređenje i poboljšanje opštih ekoloških uslova u zaštićenom području, njegovoj zaštitnoj zoni i zonama uticaja na zaštićena područja;
- očuvanje biodiverziteta kroz unapređivanje upravljanja (formiranjem obalnog pojasa će se omogućiti upravljaču prirodnim dobrom pristup svim delovima jezera), kao i sprovođenje aktivnih mera zaštite i realizacija posebnih projekata (izmuljivanje, vodni režim, razvoj organske proizvodnje, razvoj ekoturizma),
- formiranje i uređenje edukativnih i vizitorskih centra u zaštićenim područjima, uz omogućavanje infrastrukturnog opremanja prostora u funkciji razvoja turizma.

II GRAFIČKI DEO

2.1. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA GRADA SUBOTICE

2.2. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA PODRUČJA
POSEBNE NAMENE „SUBOTIČKE PUSTARE I JEZERA“

2.3. KARTA SA GRANICOM PLANA I PRETEŽNOM NAMENOM POVRŠINA ... 1:1000