

299-6/17

**ГРАД СУБОТИЦА
GRAD SUBOTICA
SZABADKA VÁROS**



**ИЗМЕНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО ПРОСТОРА „БАЊЕ
ПАЛИЋ“ НА ПАЛИЋУ**

Нацрт

в.д. директора:
ПРЕДРАГ РАДИВОЈЕВИЋ, дип. инж.грађ.

Суботица, август 2017. године

НАРУЧИЛАЦ: **ГРАД СУБОТИЦА**

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: **ГРАДСКА УПРАВА - СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА
ГРАЂЕВИНАРСТВО**

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

БРОЈ УГОВОРА: **299-6/17**

НАЗИВ ПЛАНА: **ИЗМЕНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО
ПРОСТОРА „БАЊЕ ПАЛИЋ“ НА ПАЛИЋУ**

ОДГОВОРНИ
УРБАНИСТА: **БРАНИСЛАВА КИСЕЛИЧКИ, дипл.инж.арх.**

РАДНИ ТИМ: **СНЕЖАНА ДАВИДОВИЋ, дипл.инж.грађ.
АНТЕ СТАНТИЋ, ел.инж.**

РУКОВОДИЛАЦ
СЛУЖБЕ
УРБАНИСТИЧКОГ
ПЛАНИРАЊА: **ПЕТАР АНДРИЋ, дипл.инж.арх.
одговорни урбаниста**

САДРЖАЈ:

ОПШТИ ДЕО

- 1.1. ПЛАНСКИ И ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ДОНОШЕЊЕ ИЗМЕНЕ ПЛАНА
- 1.2. ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА

ПЛАНСКИ ДЕО

II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- 2.1. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА БЛОКОВЕ КОЈИ СУ ПРЕДМЕТ ИЗМЕНЕ

ОПШТИ ДЕО

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ И ОСНОВ ЗА ДОНОШЕЊЕ ИЗМЕНЕ ПЛАНА

На основу Одлуке о изради Измене Плана детаљне регулације за део простора „Бање Палић“ на Палићу ("Службени лист Града Суботица", број 15/17), приступило се изради Измене Плана детаљне регулације за део простора „Бање Палић“ на Палићу (у даљем тексту: Измена плана).

Правни основ за израду Измене Плана детаљне регулације 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 и 145/14).

План је израђен у складу са **Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** („Службени гласник РС“, број 64/15).

Плански основ за израду Измене Плана детаљне регулације је: **Генерални план Суботица-Палић до 2020. год.** (“Службени лист општине Суботица” број 16/06 и 17/06) који је за предметни простор прописао даљу разраду ПДР-ом.

Предметни простор је плански обрађен **Планом детаљне регулације за део простора „Бање Палић“ на Палићу** („Службени лист општине Суботица“ бр. 7/2007) за који су рађене две Измене:

- **Измена плана детаљне регулације за део простора „Бање Палић“ на Палићу** („Службени лист града Суботице“ бр. 46/2011)
- **Измена плана детаљне регулације за део простора „Бање Палић“ (западни део) на Палићу** („Службени лист града Суботице“ бр. 56/12)

Предметном Изменом плана мењају се претходно утврђена правила грађења која се тичу дозвољених индекса заузетости на парцелама стамбено-туристичке, туристичко-спортско-рекреационе и бањско-здравствено-рекреационе намене, а у циљу:

- Повећања индекса заузетости, односно индекса изграђености (код намена у којима је то параметар) унутар постојећих и планираних стамбено-туристичких, туристичко-рекреационих и бањско-здравствено-рекреационих зона унутар обухвата плана до могућих оптималних вредности, у циљу стварања повољнијих услова за реализацију, развој и унапређење постојећих и будућих туристичких делатности, којим се уједно плански подржава и подстиче урбо-економски развој подручја Палића, обезбеђује ефикасније и ефективније коришћење градског грађевинског земљишта, а простор као ресурс развоја користи рационалније.
- Развоја туристичких делатности у простору који ће подстаћи реализацију површина јавне намене - улица и јавних површина, комуналне инфраструктуре, недостајућих објеката јавне намене чиме ће се побољшати инфраструктурна опремљеност простора и побољшати услови живљења на простору Плана и у ширем окружењу.

1.2. ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА

Граница обухвата Измене Плана је дефинисана Одлуком о изради која је идентична са границом важећег ПДР-а коју чине:

са северне стране магистрални пут М-22.1 (Хоргошки пут),

са источне стране Солунска улица до Омладинског језера, даље граница прати обалу Омладинског (Крвавог) језера и Кањишким путем граница Плана иде до тремеђе пута и к.п. бр. 1508 и 1510 К.О. Палић, одакле се ломи ка југу паралелно са регулацијом Обилазног пута у дужини од цца 590 м.

са јужне стране од граница Плана скреће према западу пресецајући парцеле број 1644 и 1643/1, затим наставља међом парцела 1641/1 и 1641/2 К.О. Палић, пресеца обилазни пут међом парцела бр. 1641/7 и 1641/9, одакле скреће према северу, пратећи западну регулацију обилазног пута пресецајући парцеле 1628/6, 1612/9, 1612/3, 1600/4, 1593/1, 1586/1 и 1583/3, долази до окретишта за аутобусе на улазу у Викенд насеље, прати северну границу Викенд насеља, до обале језера Палић и обалом долази до комплекса Риболовачког савеза, на западној обали језера Палић.

са западне стране, граница од комплекса Риболовачког савеза иде јужном границом парцеле број 14327 К.О. Нови град, где скреће и источном међом парцеле број 14323 К.О. Нови град долази до јужне границе атарског пута број 14791 К.О. Нови град, одакле његовом јужном регулацијом наставља ка западу у дужини од цца 256,0 м, где се ломи и прелази атарски пут и наставља западном међом к.п. 14332, долази до жељезничке пруге Суботица – Хоргош, и пресеца пругу, наставља северном страном пружног појаса, долази до Сушачке улице, прати канал Тапша, затим источном границом комплекса бензинске станице долази до Хоргошког пута.

Границом Плана обухваћен је простор величине **162,45 ha**.

Изменом Плана детаљне регулације мењају се урбанистички параметри следећих делова блокова: Б1, Б3, Б4, Б5, Б6, Б7, Б8, Б9, Б10, Б11, Б12 и Б14 намењених стамбено-туристичким, туристичко-спортско-рекреационим или бањско-здравствено-рекреационим функцијама.

Изменом плана су обухваћени само поједина поглавља текстуалног дела Плана која се односе на правила грађења, док се графички део не мења, у складу са ставом 5 члана 48. Закона 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 98/13-УС, 132/14 и 145/14).

За израду Измене ПДР-а прибављено је **Решење** Покрајинског завода за заштиту природе (бр.:03-1589/2 од дана 20.07.2017.) којим се утврђују услови заштите природе према којима ради очувања остатака значајних станишта, популација ретких и угрожених животних врста, као и функционалности еколошких коридора, на подручјима заштићених режимом заштите II степена није дозвољено повећати индекс заузетости, ни индекс изграђености. Блокови који су у II степену заштите у границама предметне Измене плана су Б1.1, Б2 и Б10б.

Према наведеном Решењу, предуслов изградње објеката на простору блокова Б10а и Б12 јеприступању уређењу деонице еколошког коридора између Палићког и Крвавог (омладинског) језера.

Треба напоменути да је Одлука о проглашењу заштићеног подручја Парк природе „Палић“ донешена 2013 године (Слижбени лист Града Суботица број 15/2013), годину дана након усвајања Плана који је предмет ове измене.

П Л А Н С К И Д Е О

II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА БЛОКОВЕ КОЈИ СУ ПРЕДМЕТ ИЗМЕНЕ

Основни циљ израде Измене Плана је стварање услова за рационалније коришћење грађевинских парцела унутар делова блокова: Б1, Б3, Б4, Б5, Б6, Б7, Б8, Б9, Б10, Б11, Б12 и Б14 намењених стамбено-туристичким, туристичко-спортско-рекреационим и бањско-здравствено-рекреационим функцијама.

2.1. КОНЦЕПЦИЈА ОРГАНИЗАЦИЈЕ И УРЕЂЕЊА ПРЕДМЕТНИХ БЛОКОВА ОДРЕЂЕНИХ ИЗМЕНОМ ПЛАНА

Изменом Плана мењају се индекси унутар поглавља **3.1. Урбанистички показатељи и правила грађења по зонама**, наслови

- 3.1.1. Зона стамбено-туристичког карактера,
- 3.1.2. Туристичко-спортско-рекреациона зона,
- 3.1.3. Бањско-здравствено-рекреациона зона

У сваком од поменутих наслова мењају се делови текста у поднасловима *IV) Дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле* тако да гласе:

3.1.1. ЗОНА СТАМБЕНО-ТУРИСТИЧКА

IV) Дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле

За зону СТАМБЕНО-ТУРИСТИЧКОГ карактера се утврђују следећи урбанистички показатељи:

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ	ЗОНА СТАМБЕНО-ТУРИСТИЧКА
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	мах. 40 %

3.1.2. ЗОНА ТУРИСТИЧКО СПОРТСКО-РЕКРЕАЦИОНОГ КАРАКТЕРА

IV) Дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле

За зону ТУРИСТИЧКО СПОРТСКО-РЕКРЕАЦИОНОГ карактера се утврђују следећи урбанистички показатељи:

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ	ЗОНА ТУРИСТИЧКО СПОРТСКО-РЕКРЕАЦИОНА
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	мах. 40 %

3.1.3. ЗОНА БАЊСКО ЗДРАВСТВЕНО-РЕКРЕАЦИОНОГ КАРАКТЕРА

IV) Дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле

ЗОНА БАЊСКО ЗДРАВСТВЕНО-РЕКРЕАЦИОНА - подзона (1)	
УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ	делови БЛОКОВА Б8 и Б11 (централни)
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	мах. 40 %

ЗОНА БАЊСКО-ЗДРАВСТВЕНО-РЕКРЕАЦИОНА – подзона (2)	
УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ	БЛОК Б10 и делови БЛОКОВА Б1 и Б11 (јужни)
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	мах. 35 %

ЗОНА БАЊСКО-ЗДРАВСТВЕНО-РЕКРЕАЦИОНА – подзона (А)	
УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ	ПОДБЛОК Б10.А
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	мах. 0,85

ЗОНА БАЊСКО-ЗДРАВСТВЕНО-РЕКРЕАЦИОНА – подзона (Б)	
УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ	БЛОК Б12
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	мах. 1,0