|  |
| --- |
| ГРАД СУБОТИЦАGRAD SUBOTICASZABADKA VÁROS |
| opstina |

 **299-3/18**

Plan detaljne regulacije za izgradnju kompleksa za komercijalne i turističke sadržaje na prostoru između Senćanskog puta i jezera Palić

* MATERIJAL ZA RANI JAVNI UVID -



|  |  |
| --- | --- |
|  | Direktor:Predrag Radivojević, dipl.inž.građ. |
|  |
|  |
|  |

Subotica, februar 2018. godine

NARUČILAC: **GRAD SUBOTICA**

INVESTITOR: **SEJDOVIĆ FERHAN JMBG 1505965784541,**

**Adresa u Nemačkoj Maintal Gutenberg Str.4 , Nemačka**

**Adresa u Srbiji: Rašković bb, Sjenica, Srbija**

**Zastupnik–pravni punomoćnik: Advokat Pavle Petrović**

**Braće Radić br 14, Subotica, Srbija**

NOSILAC IZRADE: **GRADSKA UPRAVA - SEKRETARIJAT ZA GRAĐEVINARSTVO**

OBRAĐIVAČ: **JP za upravljanje putevima, urbanističko planiranje i stanovanje Subotica, Trg Republike 16**

BROJ UGOVORA: **299-3/18**

NAZIV PLANA: PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA IZGRADNJU KOMPLEKSA ZA KOMERCIJALNE I TURISTIČKE SADRŽAJE NA PROSTORU IZMEĐU SENĆANSKOG PUTA I JEZERA PALIĆA

ODGOVORNI

URBANISTA: **KAROLJ TERTELI**, dipl.inž.arh.

RADNI TIM: **LASLO JUHAS**,dipl.inž.saobr.

 **SNEŽANA DAVIDOVIĆ**,dipl.inž.građ.

 **ANTE STANTIĆ**,el.inž.

**GABOR POŠA**, ing.geod.

|  |  |
| --- | --- |
| RUKOVODILAC SLUŽBE URBANISTIČKOG PLANIRANJA | **PETAR ANDRIĆ**, dipl.inž.arh. odgovorni urbanista |

**S A D R Ž A J :**

**A) TEKSTUALNI DEO**

UVOD ...................................................................................................................... ................1

1. OPIS GRANICE PLANSKOG DOKUMENTA.................................................................. 1

2. IZVOD IZ PLANSKIH DOKUMENATA VIŠEG REDA ..................................................2

3. OPIS POSTOJEĆEG STANJA, NAČINA KORIŠĆENJA PROSTORA I OSNOVNIH

 OGRANIČENJA .................................................................................................................. 2

4. OPŠTI CILJEVI IZRADE PLANA ..................................................................................... 4

5. PLANIRANA PRETEŽNA NAMENA POVRŠINA SA PREDLOGOM OSNOVNIH

 URBANISTIČKIH PARAMETARA................................................................................... 4

6. OČEKIVANI EFEKTI PLANIRANJA U POGLEDU UNAPREĐENJA NAČINA

 KORIŠĆENJA PROSTORA.................................................................................................9

**B) GRAFIČKI DEO**

1. Izvod iz Generalnog plana Subotica –Palić do 2020. godine 1 : 5000
2. Karta sa planiranom pretežnom namenom površina 1:2500
* MATERIJAL ZA RANI JAVNI UVID -

UVOD

 Na osnovu Odluke o izradi Plana detaljne regulacije za izgradnju kompleksa za komercijalne i turističke sadržaje na prostoru između Senćanskog puta i jezera Palić (''Službeni list Grada Subotica'', broj 37/17), pristupilo se izradi Plana detaljne regulacije za izgradnju kompleksa za komercijalne i turističke sadržaje na prostoru između Senćanskog puta i jezera Palić u Subotici, (u daljem tekstu: Plan). Sastavni deo Odluke je Rešenje Gradske uprave Grada Subotice – Sekretarijata za građevinarstvo broj: IV-05-350-76.2/2017 od 07.12.2017. godine, o pristupanju strateškoj proceni uticaja uz Plan na životnu sredinu.

Naručilac plana je Grad Subotica, na osnovu Ugovora br. 299-3/16 zaključenog sa Javnim preduzećem za upravljanje putevima, urbanističko planiranje i stanovanje Subotica, koje je obrađivač Plana.

Nosilac izrade Plana je Gradska uprava, Sekretarijat za građevinarstvo.

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

Osnovni cilj izrade Plana je:

* Stvaranje planskog osnova za uređenje i izgradnju sadržaja banjskog turizma na predmetnom kompleksu sa definisanjem pravila građenja i uređenja prostor.
* Unapređenje privredne delatnosti banjskog turizma, kojim se ujedno planski podržava i podstiče urbo-ekonomski razvoj užeg i šireg područja.
* Očuvanje prirodnih vrednosti i poboljšanje kvaliteta životne sredine.

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).

Materijal za rani javni uvid Plana sadrži tekstualni i grafički deo.

1. OPIS GRANICE PLANSKOG DOKUMENTA

Granica obuhvata pored predmetnih parcela br. 13088/1, 13079/1, 13079/2, 13084/1, 13086/1, 13088/3, 13087, 13091/1, 13080/2, 13081/1, 13082/1, 13081/2 i 13080/1 K.O. Donji grad za izgradnju komercijalnih i turističkih sadržaja na delu prostora “Banje Palić“, obuhvata i deo k.p. 13512/1 K.O. Donji grad koja čini državni put II B reda –Senćanski put, sa kojeg će se realizovati saobraćajni priključak kao i priključci na komunalnu infrastrukturu.

Granicu obuhvata plana čine:

* sa južne strane: južna regulacija DP II B reda br. 300, Senćanski put.
* sa istočne strane: granica pod uglom od cca90̊ u odnosu na R.L. Senćanskog puta seče Senćanski put i ide istočnom i severnom međnom linijom k.p. br 13081/2, istočnom međnom linijom k.p. 13091,13087, 13088/3, južnom i istočnom međnom linijom 13086/1, istočnom međnom linijom 13084/1 i 13088/1 K.O. Donji grad (planirana R.L. obalnog pojasa Palićkog jezera prema PDR 27-100/2014)
* sa severne strane: severne međna linija k.p. 13088/1 i 13079/1 K.O. Donji grad
* sa zapadne strane: zapadna međna linija k.p. 13079/1 i 13079/2 K.O. Donji grad lomi se pod uglom od cca160̊, seče Senćanski put do južne R.L. Senćanskog puta.

Ovako predložena površina obuhvata Plana iznosi oko 5,37 ha, s tim da će konačna granica obuhvata biti definisana u nacrtu Plana.

Obuhvaćeni prostor tangira granicu Parka prirode Palić zaštićenog područja od lokalnog značaja – III kategorije i nalazi se u njegovoj zaštitnoj zoni (“Službeni list Grada Subotice „br 15/2013) kao i unutar područja “Banje Palić “utvrđenog Uredbom o utvrđivanju područja “Banje Palić” (“Službeni Glasnik RS” broj 31/99) koju je donela Vlada Republike Srbije.

2. IZVOD IZ PLANSKIH DOKUMENATA VIŠEG REDA

Planski osnov za izradu Plana detaljne regulacije je Generalni plan Subotica-Palić do 2020. godine ( “Sl. list opštine Subotica“ br. 16/2006, 17/2006 ispr. i 28/2006) i Plan detaljne regulacije za deo obalnog pojasa Palićkog jezera (zapadna i južna obala IV sektora i obala III sektora) na Paliću (Sl. list Grada Subotice br. 38/2015).

Prema Generalnom planu Subotica-Palić do 2020. godine jedan deo obuhvaćenog prostora (k.p. br 13084/1 i 13086/1 i delovi k.p. 13079/1 i 13088/1 K.O.Donji grad) pripada Zoni Rezidencijalnog stanovanja, dok je preostali deo namenjen komercijalnim sadržajima (delovi k.p. 13079/1 i 13088/1 i cele k.p. br 13079/2, 13088/3, 13087, 13091/1, 13081/2, 13080/2, 13080/1, 13081/1, 13082/1 K.O. Donji grad) i za obe namenske celine utvrđena je obaveza dalje razrade kroz izradu Plana detaljne regulacije.

*Izvod iz Generalnog plana Subotica-Palić do 2020. godine u naslovu:*

*Mere za sprovođenje plana*

*PODELA PROSTORA NA ZONE – BLOKOVE I PLANSKI OSNOV ZA SPROVOĐENJE ORGANIZACIJE, UREĐENJA I GRAĐENJA PROSTORA PREMA POSTAVKAMA GENERALNOG PLANA*

*Za deo bloka između jugozapadne obale jezera i magistralnog puta M-24, namenjen za KOMERCIJALNE FUNKCIJE, BANJSKI TURIZAM, ZAŠTITNO ZELENILO sa zaštitnim zelenim pojasom obodom jezera i PORODIČNO STANOVANJE REZIDENCIJALNOG TIPA se utvrđuje obaveza izrade Plana detaljne regulacije, s obzirom na značaj prostora, osim za deo bloka namenjen za KOMUNALNE FUNKCIJE – prostor u sklopu gradskog prečistača, u okviru kojeg se dopuna sadržaja – uređenje prostora i građenje namenskih objekata može odobriti na osnovu pravila uređenja i građenja utvrđenih GP-om.*

Prema Planu detaljne regulacije za deo obalnog pojasa Palićkog jezera (zapadna i južna obala IV sektora i obala III sektora) na Paliću manji delovi k.p. br 13079/1 i 13088/1 K.O.Donji grad namenjeni su za javno zemljište – formiranje priobalnog pojasa Palićkog jezera (kroz eksproprijaciju koja je u toku).

3. OPIS POSTOJEĆEG STANJA, NAČINA KORIŠĆENJA

 PROSTORA I OSNOVNIH OGRANIČENJA

Prostor definisan granicom Plana nalazi se u jugoistočnom delu prostora obuhvaćenog granicama građevinskog područja utvrđenog Generalnim planom Subotica - Palić do 2020 godine („Službeni list opštine Subotica” br. 16/06 i 17/06 i 28/2006).

U pogledu namene prostora može se konstatovati da je prostor obuhvaćen Planom većim delom neizgrađen. Izuzetak čini k.p. br. 13088/1 K.O. Donji grad na kojoj postoje objekti koji pripadaju poljoprivrednom gazdinstvu od kojih je veći deo objekata izgrađen bez građevinske dozvole.

Valorizacijom postojećeg stanja fizičkih struktura i prostora postojeći objekti evidentirani na terenu planirani su za rušenje.

Površina pod objektima je cca 1345m².

Mikrolokacija sa gledišta komunalne infrastrukturne opremljenosti je neuređena i zahteva investiciona ulaganja i privođenje planiranoj nameni.

4. OPŠTI CILJEVI IZRADE PLANA

Osnovni ciljevi izrade plana su:

* Stvaranje planskog osnova za uređenje i izgradnju sadržaja banjskog turizma na predmetnom kompleksu sa definisanjem pravila građenja i uređenja prostora
* Utvrđivanje namene zemljišta na površinama za ostale namene i definisanje pravila građenja i uređenja za planiranu zonu banjskog turizma i zonu komercijalnih sadržaja uz DP II B reda br. 300, Senćanski put.
* Utvrđivanje površina za javne i ostale namene u cilju formiranja ili korekcije ulične mreže i stvaranja uslova za izgradnju saobraćajne i druge infrastrukture.
* Stvaranje urbanističkog kontinuiteta između prostora koji su prethodno obrađeni urbanističkim planovima.

**5. PLANIRANA PRETEŽNA NAMENA POVRŠINA SA**

**PREDLOGOM OSNOVNIH URBANISTIČKIH PARAMETARA**

Planom obuhvaćen prostor je planiran da se sastoji iz dve urbanističko namenske celine, uzajamno povezane u jedan jedinstveni poslovno-ugostiteljsko-turistički kompleks, preko zajedničkog saobraćajnog priključka na Senćanski put koji će omogućiti povez planiranih internih saobraćajnica na javnu površinu.

Na predmetnim parcelama uz DP II B reda br. 300, Senćanski put, planira se izgradnja objekata komercijalnih sadržaja –benzinske pumpe sa pratećim sadržajima, dok se na prostoru orijentisanom prema jezeru Palić planira izgradnja objekata banjskog turizma (kompleks turističkih smještajnih objekata sa pratećim ugostiteljskim i sportsko rekreativnim sadržajima).

Pre izgradnje objekata uspostaviti planiranu regulacionu širinu ulice i obalnog pojasa u širini predmetne parcele.

* **ZONA BANJSKOG TURIZMA**
* **Pravila u pogledu veličine i širine parcele prema nameni i vrsti objekata**

Nakon izdvajanja površina za javne površine definisane planiranim regulacionim linijama od preostalog dela parcele namenjenog za izgradnju sadržaja banjskog turizma može se formirati jedna ili više građevinskih parcela.

Minimalna veličina parcele za izgradnju objekata u funkciji banjskog turizma je 2500m2, dok je minimalna širina uličnog fronta cca 35m. Maksimalna veličina novoformiranih građevinskih parcela nije propisana, s tim da se za parcele veće od 4000m2 indeksi obračunavaju prema ovoj graničnoj površini parcele.

* **Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi u zoni**

Unutar zone banjskog turizma dozvoljena je izgradnja:

1. Objekata zdravstvene namene i zdravstvenog turizma. U smislu građevina zdravstvene namene mogu se izgrađivati i uređivati sadržaji kao što su: specijalizovane ambulante, stacionari, specijalizovani domovi, odjeli za oporavak i slični sadržaji. U smislu građevina za zdravstveno – lečilišni turizam moguće je izgradnja rehabilitaciono –relaksacionih i rekreativnih objekata tipa wellness, SPA i sličnih centara sa smeštajnim kapacitetima,saloni lepote, fitness...o
2. Objekata sporta i rekreacije (sportski tereni na otvorenom i u sklopu višefunkcionalnih sportskih dvorana, akva park sa bazenima, ergele...).
3. Objekata komercijalnog turizma s pratećim sadržajima
4. Turističko-ugostiteljskih objekata sa smeštajnim kapacitetima, objekata sa ugostiteljsko-zabavnim sadržajima
5. Stambeno-poslovnih objekata (stambeni objekti sa sobama za izdavanje, apartmanima ili poslovnim sadržajima u funkciji banjskog turizma).
* **Položaj objekata na parceli**

Turistički i drugi sadržaji koji su potencijalni izvori buke, vibracije i/ili uznemiravanja živog sveta osvetljavanjem treba da budu smešteni van zone direktnog uticaja na jezero (200 m od obale).

Zgrade za stanovanje, ugostiteljstvo i turizam: najmanje 50m, ako postoji uslov za izgradnju kanalizacije, odnosno 100m u slučajevima kada postoji opasnost zagađenja podzemnih voda i zemljišta.

Rastojanje građevinske od regulacione linije može biti i na udaljenosti većoj od utvrđene minimalne, ukoliko to namena i način korišćenja objekta zahtevaju, a dubina parcele omogućava i ako se time bitno ne narušava utvrđeni urbani red u priobalnom potezu, kao ni način korišćenja susednih parcela. Uslov za građenje objekata na građevinskim linijama postavljenim na udaljenosti od regulacione linije većim od napred utvrđenih je da dvorišna građevinska linija od dvorišne granice parcele bude udaljena min 5,0m.

Građevinske linije planiranih objekata su definisane u odnosu na planirane regulacione linije javnih površina, građevinskim linijama definisan je prostor za gradnju u okviru kojeg se u skladu sa indeksima mogu graditi objekti.

Sportski tereni koji služe aktivnostima pojedinaca ili malih grupa (npr. mini-golf, trim staza): treba da su najmanje 20m od obale pod uslovom da su vizuelno odvojeni od obalnog pojasa višespratnim zelenilom. Maksimalna visina "zelenog zastora" treba da je veća od visine svetlosnih izvora vezanih za date objekte.

Minimalna udaljenost parking-prostora od obale treba da bude najmanje 30 metara u slučaju kapaciteta do 10 vozila, 50m u slučaju kapaciteta preko 10 vozila.

Organizacija i uređenje građevinske parcele namenjene građenju poslovnih (zdravstvenih, zdravstveno-turističkih, sportskih, sportsko-komercijalnih, stambeno-poslovnih…) objekata prvenstveno je uslovljena vrstom planirane delatnosti, a na osnovu utvrđenih pravila građenja i u skladu sa važećim normativima i propisima za objekte određene namene, s tim da se na parceli-kompleksu moraju obezbediti i uslovi za parkiranje i garažiranje vozila kako zaposlenih tako i ostalih korisnika - posetilaca. Građevinske linije za postavljanje pratećih, pomoćnih, poslovnih, poslovno – stambenih objekata planiranih kao drugog objekta na parceli sa glavnim objektom, utvrdiće se na osnovu međusobnog položaja - najmanjeg dozvoljenog rastojanja objekata na pripadajućoj i susednim parcelama utvrđenih u odnosu na njihovu namenu, spratnost i način postavljanja na parceli definisanih Planom.

Objekti u funkciji banjskog turizma unutar kompleksa mogu biti povezani suvim prolazima kako bi se mogli koristiti tokom cele godine.

* **Dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele**

Maksimalni indeks zauzetosti je 40**%** s tim što se za parcele veće od **4000m2** indeksi obračunavaju prema ovoj graničnoj površini parcele.

**Procenat učešća zelenila** u sklopu zone banjskog turizma min. **40%**

* **Dozvoljena spratnost i visina objekata**

Maksimalna dozvoljena spratnost objekata (osim stambenih) u zoni BANJSKOG TURIZMA je **P+1+Pk** (prizemlje + sprat + potkrovlje). Maksimalna visina slemena planiranih objekata je 14,0m, mereno od nulte kote objekta.

Dozvoljeno je formiranje visinskih akcenata (u površini od maksimalno 25% spratnog gabarita objekta) čija najveća visina je 18.0m. U sklopu krovne konstrukcije planiranih visinskih akcenata je dozvoljeno iskorišćenje prostora, uz uslov da je na ovim delovima krova dozvoljena upotreba isključivo krovnih prozora. (u ravni krovne konstrukcije).

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

Namena etaža objekata u funkciji banjskog turizma utvrđuje se u odnosu na funkciju i način korišćenja objekta:

Podrum – za pomoćne, prateće radne prostorije, (kotlarnica, prostor za smeštaj ogreva, sklonište, garaža, magacini, i sl.); poslovne sadržaje ugostiteljstva, zabave (vinski podrum, pivnica kuglana, kladionice, bilijar saloni…). ako su poslovne delatnosti smeštene u podrumu uračunavaju se u indeks izgrađenosti.

Suteren – za pomoćne, prateće, prostorije (kotlarnica, smeštaj ogreva, garaža, magacin, radionica, vešeraj i sl.); poslovne delatnosti.

Prizemlje i visoko prizemlje – za poslovne prostorije prema vrsti delatnosti (ulazni holovi, recepcije, prostori za zdravstvene tretmane i relaksaciju, smeštajni kapaciteti, trgovinsko-ugostiteljski sadržaji, prodavnice, zabavni saloni, komercijalni sadržaji, sportski sadržaji, zanatsko usluđne sadržaje i sl.); stambene

Sprat – za stambene, poslovne prostorije u zavisnosti od vrste poslovanja, smeštajne kapacitete, ugostiteljske sadržaje…

Potkrovlje i mansarda – za stambene ili poslovne prostorije, smeštajne kapacitete, a izuzetno i pomoćne prostorije (magacini, arhive i sl).

* **Najmanja međusobna udaljenost objekata**

Najmanja međusobna udaljenost objekata je 6,0m, odnosno minimalno polovinu visine višeg objekta. Poslovni objekat ne sme direktno zaklanjati osunčanje drugom poslovnom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

U slučaju deobe građevinskog bloka na dva ili više kompleksa

 najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita objekta (bez istaka) i linije susedne građevinske parcele za planirane slobodnostojeće objekte je:

- na delu bočnog dvorišta severne (odnosno zapadne) orijentacije 3.0m

- na delu bočnog dvorišta južne (odnosno istočne) orijentacije 3,5m

* **Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila**

Parking prostor za korisnike objekta, po pravilu rešavati u okviru parcele izgradnjom parkinga ili garaža.

Za stanove u poslovno-stambenim objektima uslov je 1 parking ili garažno mesto na jedan stan. Kod izgradnje soba za izdavanje, kriterijum je 1 parking ili garažno mesto na dve sobe za izdavanje.

Za ugostiteljske objekte koji podležu obavezi kategorizacije obezbediti uslove iz Zakona o turizmu (Sl glasnik RS br 36/2009) i Pravilnika o razvrstavanju, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Sl.glasnik RS”, br. 66/94, 3/95 i 31/2005) u delovima koji nisu u suprotnosti sa Zakonom, a za one koji ne podležu obaveznoj kategorizaciji obezbediti uslov - jedno parking ili garažno mesto za 70,00m2 korisnog prostora. Za objekte namenjene javnom korištenju (iz oblasti obrazovanja, zdravstva, socijalne zaštite...) obezbediti uslove u skladu sa uslovima definisanim GP-om ili važećim pravilnicima i normativima za tu vrstu objekata.

Zajednička garaža može biti u sklopu objekta ili kao samostalni (drugi) objekat na parceli.

Minimalna udaljenost parking-prostora od obale treba da bude najmanje 30 metara u slučaju kapaciteta do 10 vozila, 50m u slučaju kapaciteta preko 10 vozila.

* **ZONA KOMERCIJALNIH SADRŽAJA (potez uz D.P. II B reda br. 300)**
* **Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi u zoni**
* POSLOVNI objekat tercijarni sektor: ugostiteljstvo, trgovina, usluge, poslovanje, turizam ili robno-tržno snabdevačkog tipa
* DRUGI objekti na parceli (pomoćni) u sklopu planiranih poslovnih kompleksa mogu se graditi i drugi objekti koji su neophodni za obavljanje osnovne delatnosti i to: administrativno upravne zgrade, otvorena i zatvorena skladišta, komunalni objekti, stanice za snabdevanje gorivom, sportsko-rekreativni objekti.

**Na prostoru u granicama Plana strogo je zabranjena izgradnja: proizvodnih i proizvodno-skladišnih objekata**

**Minimalna veličina parcele** za izgradnju **novih kompleksa poslovnih i komercijalnih objekata** u zonama poslovanja je **800 m2,** dok se maksimalna veličina ne uslovljava. Minimalna širina uličnog fronta je **20 m.**

Maksimalni indeks zauzetosti je 40**%**.

**Procenat učešća zelenila** u sklopu zone banjskog turizma min. **30%**

Maksimalni stepen iskorišćenosti parcela je **70%** (računajući sve objekte visokogradnje i platoe sa saobraćajnicama i parkinzima).

Procenat učešća zelenilau sklopu komercijalnih funkcija je **min 30%** ali je u ovom slučaju obaveza da se površine za parkiranje popločavaju raster pločama i da se ujedno predvide zeleni zasadi i to po jedan komad visokog rastinja na svakih 50m² parking prostora tj. (na mestu sučeljavanja) četiri parking mesta, samo u tom slučaju je moguće smanjiti procenat zelenih površina na 20%,

**Najveća dozvoljena spratnost POSLOVNIH OBJEKATA u zoni je P+1+Pk** (prizemlje + sprat + potkrovlje).

**Visina objekta – rastojanje od nulte kote terena do kote slemena**, za poslovne objekte spratnosti do P+1+Pk može biti **max. 12,0 m,** odnosno izuzetno**,** za poslovne objekte koji se grade sa većom spratnošću i kombinacijom standardnih i specifičnih etaža **do 14,0 m.**

Parking prostor za korisnike objekta, po pravilu rešavati u okviru parcele, u skladu sa uslovima priključka na javnu saobraćajnicu.

Za poslovne objekteobezbediti uslov – 1 parking ili garažno mesto na 70,0 m² korisnog prostora u okviru građevinske parcele izvan površine javnog puta.

Za trgovinu na malo – 1 PM na 100m² korisnog prostora;

Za komercijalne, trgovačke i magacinske objekte - 1 PM na 200m² korisnog prostora;

* Stepen komunalne opremljenosti građevinskog zemljišta u svim zonama u okviru Plana:

Za uređenje i izradnju kompleksa i objekata svih vrsta i namena čija je realizacija dozvoljena u zoni Banjskog turizma i komercijalnih sadržaja utvrđen je minimalni stepen komunalne opremljenosti koji podrazumeva: pristup na javnu površinu i priključenje na izgrađeni javni put, priključenje na elektroenergetsku mrežu i telekomunikacionu mrežu, priključak na javnu vodovodnu mrežu ili alternativno – obezbeđen interni sistem snabdevanja vodom (sopstveni bunari odgovarajućeg kapaciteta) i odvođenje otpadnih voda separatnim sistemom - prikupljanje i prečišćavanje otpadnih voda odvojenom mrežom u najbliži recipijent od odvođenja atmosferskih voda otvorenim kanalima i razlivanjem u okolni teren. Alternativno, do izgradnje kanalizacione mreže, odvođenje i prikupljanje fekalnih otpadnih voda rešavati nepropusnim septičkim jamama odgovarajućeg kapaciteta.

**6. OČEKIVANI EFEKTI PLANIRANJA U POGLEDU**

 **UNAPREĐENJA NAČINA KORIŠĆENJA PROSTORA**

Planiranje, korišćenje i uređenje prostora se zasniva na principu: održivog razvoja kroz integralni pristup planiranju, racionalno korišćenje zemljišta, održivo korišćenje prostora i zaštitu životne sredine, uz obezbeđenje učešća javnosti u planiranju i oblikovanju životnog prostora i usaglašenost sa evropskim propisima i standardima iz oblasti planiranja i uređenja prostora. Načela planiranja se baziraju na unapređenju kvaliteta i uslova življenja i kroz obezbeđenje povoljnijih planskih preduslova za realizaciju nedostajućih sadržaja tercijalnog sektora optimalnog kapaciteta, unutar predmetnog prostora i snažniju prostorno-plansku podršku realizaciji i razvoju u okviru zone banjskog turizma i komercijalnih sadržaja, prilagođeno okruženju i potrebama, a na način kojim će se omogućiti bolje iskorišćenje potencijala za poslovni razvoj neposrednog i šireg urbanog okruženja.

Očekivani efekti izrade Plana u pogledu unapređenja načina korišćenja prostora su:

* Jasno definisano razgraničenje predmetnog prostora prema namenskim celinama,
* Stvaranje planskog osnova za razvoj banjskog turizma radi stimulisanja razvoja lokalnog turizma sa jasno definisanim pravilima uređenja i građenja za izgradnju objekata u zoni, prema utvrđenim uslovima i ograničenjima definisanim Planom ;
* Koordinirano usklađivanje interesa javnog i privatnog sektora;