

ГРАД СУБОТИЦА
GRAD SUBOTICA
SZABADKA VÁROS



PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA DEO RADNE ZONE "ZORKA" SEVEROISTOČNO OD UL. EDVINA
ZDOVCA

- MATERIJAL ZA RANI JAVNI UVID -

Šef službe urbanističkog i
prostornog planiranja : **KORNELIJA EVETović CVIJANOVIĆ,**
dipl.ing.arh. odgovorni urbanista

Subotica, april 2016. godine

NARUČILAC: **GRAD SUBOTICA, Subotica , Trg Slobode 1**

INVESTITOR: **GRAD SUBOTICA, Subotica , Trg Slobode 1**

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

OBRADIVAČ **JP “DIREKCIJA ZA IZGRADNJU GRADA SUBOTICE “** **Subotica ,**
Trg Republike 16

BROJ UGOVORA: **299-9/16**

NAZIV PLANA: **PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA DEO RADNE ZONE
“ZORKA” SEVEROISTOČNO OD UL. EDVINA ZDOVCA**

RUKOVODILAC IZRADE -
ODGOVORNI URBANISTA: **DRAGANA MIJATOVIĆ, dipl.inž.arh.**

RADNI TIM: **DRAGANA MIJATOVIĆ, dipl.inž.arh.**
KORNELIJA EVETOVIĆ CVIJANOVIĆ, dipl.inž.arh.
LASLO JUHAS, dipl.inž.saobr.
SNEŽANA DAVIDOVIĆ, dipl.inž.građ.
ANTE STANTIĆ, el.inž.

ŠEF SLUŽBE URBANISTIČKOG
I PROSTORNOG PLANIRANJA

KORNELIJA EVETOVIĆ CVIJANOVIĆ
dipl.ing.arh. odgovorni urbanista

S A D R Ź A J :

A) TEKSTUALNI DEO

UVOD	3
1. OPIS GRANICE PLANSKOG DOKUMENTA.....	3

2. IZVOD IZ PLANSKOG DOKUMENTA VIŠEG REDA	4
3. OPIS POSTOJEĆEG STANJA, NAČINA KORIŠĆENJA PROSTORA I OSNOVNIH OGRANIČENJA	4
4. OPŠTI CILJEVI IZRADE PLANA	5
5. PLANIRANA PRETEŽNA NAMENA POVRŠINA SA PREDLOGOM OSNOVNIH URBANISTIČKIH PARAMETARA.....	5
6. OČEKIVANI EFEKTI PLANIRANJA U POGLEDU UNAPREĐENJA NAČINA KORIŠĆENJA PROSTORA.....	8

B) GRAFIČKI DEO

1. Izvod iz GP Subotica –Palić do 2020. godine
2. Karta sa planiranom pretežnom namenom površina 1:1000

PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA DEO RADNE ZONE “ZORKA” SEVEROISTOČNO OD UL. EDVINA ZDOVCA

- MATERIJAL ZA RANI JAVNI UVID -

UVOD

Na osnovu Odluke o izradi Plana detaljne regulacije za za deo radne zone “Zorka” severoistočno od Ul. Edvina Zdovca „(Službeni list Grada Subotica", broj 16/16), pristupilo se izradi Plana detaljne regulacije za deo radne zone “Zorka” severoistočno od Ul. Edvina Zdovca (u daljem tekstu: Plan). Sastavni deo Odluke je Rešenje Gradske uprave Grada Subotice – Sekretarijata za građevinarstvo broj: IV-05-350-9.2/2016 od 10.03.2016. godine, o pristupanju izradi strateške procene uticaja uz Plan na životnu sredinu.

Naručilac plana je Grad Subotica, na osnovu Ugovora br. 299-9/16 zaključenog 10.02.2016. godine između Grada Subotice i Javnog preduzeća "Direkcija za izgradnju Grada Subotice" Subotica
Nosilac izrade Plana je Grad Subotica, Sekretarijat za građevinarstvo.

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

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

Preliminarnu granicu obuhvata plana čine:

- sa zapada i jugozapada regulacija Ulice Edvina Zdovca (od železničke pruge Baja –Subotica do raskrsnice sa Bezdanskom ulicom)
- sa jugoistoka regulacija Bezdanske ulice
- sa istoka regulacija Ul. Kupusinska (od Bezdanske ul do železničke pruge Baja –Subotica)
- sa severoistoka regulacija Ul. Erdutska (nastavak Kupusinske ulice preko žel pruge Baja –Subotica)
- sa severa –severna i zapadna međa k.p. br. 23870/1 K.O. Stari grad i železnička pruga Baja –Subotica

Ukupna površina prostora unutar granice obuhvata Plana iznosi cca **28,7ha**.

2. IZVOD IZ PLANSKOG DOKUMENTA VIŠEG REDA

Planski osnov za izradu Plana detaljne regulacije je **Generalni plan Subotica-Palić do 2020.** god. („Službeni list opštine Subotica” broj 16/06 i 17/06 i 28/2006) kojim se obuhvaćeni prostor namenjuje za proizvodnju i privredu i nalazi u delu radne zone “Zorka”.

2.1. Konceptija uređenja prostora definisana Planom višeg reda

Zone rada obuhvataju prostore namenjene proizvodnji – PROIZVODNE ZONE i prostore namenjene maloj privredi – ZONE MALE PRIVREDE sa delatnostima iz oblasti proizvodnog zanatstva i širokog dijapazona proizvodne i prerađivačke delatnosti na nivou malih preduzeća.

Najveći prostor za razvoj proizvodnih delatnosti se planira u okviru postojećih formiranih radnih zona, jer s obzirom na društveno – ekonomske, strukturalne, tehnološke i svojinske promene koje su se desile ili će se desiti deo postojećih proizvodnih kompleksa neće moći da izdrži borbu na tržištu tako da će morati racionalizovati svoj kapacitet.

Industrijska proizvodnja treba da se svede na optimalne uslove racionalizacijom ili vlasničkom transformacijom velikih neracionalnih kompleksa. Njihovim prestrukturiranjem, prostornom reorganizacijom u smislu formiranja manjih radnih kompleksa doći će do intenzivnog korištenja prostora u okviru već formiranih industrijskih kompleksa uz osnovnu pogodnost da su ulaganja u primarnu infrastrukturu mnogo manja jer je ona većim delom izgrađena.

Kompleks fabrike “Zorka” preseca koridor Bajske pruge a u zoni je obezbeđen drumski transport.

GP su određene zone ili celine (blokovi) za koje je utvrđena obavezna dalje razrade prostorno planskog rešenja Generalnog plana Planovima detaljne regulacije.

Izrada Plana detaljne regulacije za potrebe sprovođenja planskih rešenja i postavki GP-a je obavezujuća za slučaj:

- za potrebe određivanja novog javnog građevinskog zemljišta (novi saobraćajni prodori - ulice, parkovi, skverovi, koridori željezničkih pruga i dr.), kao i promene postojeće regulacije, ukoliko se ona ne može sprovesti po Generalnom planu
- za značajniju i obimniju izgradnju ili važnije komplekse (stambene, poslovne, komercijalne, radne i dr.) naročito na neizgrađenim područjima, kao i područjima koja se GP-om prenamenjuju, za koje je neophodno bliže utvrditi pravila regulacije i gradnje zbog obima, složenosti i specifičnosti u pogledu uslova građenja

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

106 godina fabrika Zorka proizvodila je veštačko đubrivo herbicide i pesticide i bila jedan od najvećih zagađivača u gradu.

2010. godine izvršena je privatizacija . Od tada do danas ništa nije izgrađeno nego je neplanski rušeno tako da su od nekadašnjih objekata kompleksa hemijske industrije „Zorka“ ostali samo : kolska vaga sa nadstrešnicom, trafo stanica. i dve bare. Prostor je potpuno devastiran.

Grad planira sanaciju zemljišta od sredstava iz Evropskih fondova i izgradnju radne zone namenjene razvoju malog i srednjeg preduzetništva i privrede.

Predmetni prostor planiran za deo radne zone “Zorka “ preseca koridor železničke pruge Baja –Subotica , a zoni je obezbeđen i drumski transport. Zapadnu i jugozapadnu stranu obuhvaćenog prostora tangira državni put IB reda br.11 koji omogućava dobru povezanost sa gradom i graničnim prelazom “Kelebija”.

Duž Ulice Edvina Zdovca je izgrađena magistralna vodovodna mreža Ø 450 mm, kao jedan od glavnih snabdevača grada pitkom vodom, kao i Ø100, vod za direktno vodosnabdevanje stanovništva. U ranijem periodu je planirana izgradnja vodovoda u Bezdanskoj ulici, na deonici od Kupusinske do Edvina Zdovca.

U okviru kompleksa fabrike Zorka postoji izgrađena kanalizaciona mreža Ø 700 mm, koja se uliva u postojeći otvoreni kanal – deonicu sliva kolektora III.

Na prostoru u granicama obuhvata Plana izgrađena je elektroenergetska mreža na oba naponska nivoa, i to u rubnim delovima predmetnog prostora, odnosno duž ulice Edvina Zdovca (srednjenaponska i niskonapnska) i u ulici Erdutska, severno od železničke pruge Subotica – Baja (NN mreža). Srednjenaponska mreža izvedena je na 20 kV naponskom nivou podzemno i nadzemno, dok je niskonaponska mreža izvedena nadzemno. Na predmetnom prostoru nema izgrađenih distributivnih trafostanica.

Distributivna gasovodna mreža je izgrađena na prostoru obuhvata Plana, takođe samo u rubnim delovima, i to uz jugozapadnu i jugoistočni granicu Plana, odnosno duž ulica Edvina Zdovca i Bezdanska, i sastoji se od distributivne gasovodne mreže od polietilena PE 80 različitih dimenzija.

Vrelvodna infrastruktura na predmetnom prostoru nije izgrađena.

Na predmetnom prostoru postoji izgrađena i podzemna telekomunikaciona infrastruktura, kao i KDS infrastruktura, i to samo u ulici Edvina Zdovca.

4. OPŠTI CILJEVI IZRADE PLANA

Osnovni ciljevi izrade Plana su:

- Stvaranje planskog osnova za uređenje izgradnju proizvodnih i kompleksa male privrede na delu radne zone “Zorka”.
- Utvrđivanje površina za javne namene u cilju formiranja odgovarajuće javne infrastrukturne i saobraćajne mreže radi obezbeđenja pristupa planiranim radnim kompleksima unutar radne zone.
- Stvaranje urbanističkog kontinuiteta između prostora koji su prethodno obrađeni urbanističkim planovima.
- Unapređenje privrednih delatnosti , kojima se ujedno planski podržava i podstiče urbo-ekonomski razvoj užeg i šireg gradskog područja, obezbeđuje racionalnije korištenje građevinskog zemljišta i izgrađene infrastrukturne mreže.
- Zamena zastarelih tehnologija novim savremenim što je veoma bitno sa aspekta zaštite životne sredine

5. PLANIRANA PRETEŽNA NAMENA POVRŠINA SA PREDLOGOM OSNOVNIH URBANISTIČKIH PARAMETARA

Unutar granice obuhvata plana planirana pretežna namena je **proizvodnja i mala privreda** sa delatnostima iz oblasti proizvodnog zanatstva i širokog dijapazona proizvodne i prerađivačke delatnosti na nivou malih i srednjih preduzeća.

Vrsta i namena objekata

U okviru PROIZVODNIH ZONA dozvoljava se izgradnja proizvodnih objekata različitog spektra privrednih delatnosti (proizvodnje, proizvodnog zanatstva i drugih delatnosti rada - robno transportne usluge, skladištenje i sl.).

Uz proizvodne i druge delatnosti rada (skladištenje, robno-transportne usluge), na nivou zone može biti zastupljeno i poslovanje do max. 50% na nivou zone.

U zoni namenjenoj proizvodnji nije dozvoljena izgradnja samostalnih stambenih objekata. Stanovanje je izetno dozvoljeno u sklopu poslovno – stambenog objekta (max. 2 stana za potrebe vlasnika), s tim da stambeni prostor mora da bude izveden istovremeno ili nakon izgradnje poslovnih sadržaja i njegova površina ne može da zauzima više od 30% izgrađene (razvijene) površine poslovno-stambenog objekta.

U okviru zone MALE PRIVREDE dozvoljena je izgradnja objekata u oblasti proizvodnog zanatstva, proizvodnih objekata na nivou malih preduzeća i poslovnih objekata. Stanovanje u okviru zone je dozvoljeno isključivo u sklopu poslovno-stambenih objekata i može biti zastupljeno **do max 30%** na nivou zone.

Osim napred naznačenih objekata i planiranih delatnosti u zoni rada se mogu graditi i: ugostiteljski objekti, objekti sporta i rekreacije, komunalni objekti, kao i servisni objekti (zajedničke garaže, pumpne i gasne stanice), verski objekti.

Vrsta objekata s obzirom na način izgradnje na građevinskoj parceli u zoni RADA je:

- slobodnostojeći (objekat ne dodiruje ni jednu liniju građevinske parcele)
- u prekinutom nizu (objekat dodiruje samo jednu bočnu liniju građevinske parcele)

U okviru zone RADA, u zavisnosti od veličine parcele, dozvoljeno je građenje sledećih objekata:

- PROIZVODNI objekat
- PROIZVODNO- POSLOVNI objekat
- PROIZVODNO-SKLADIŠNI objekat
- POSLOVNO-SKLADIŠNI objekat
- POSLOVNO-PROIZVODNO-SKLADIŠNI objekat
- POSLOVNI objekat
- DRUGI objekti na parceli (prateći, pomoćni).

Dozvoljeni indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti građevinske parcele

Za zonu RADA se utvrđuju sledeći urbanistički pokazatelji:

URBANISTIČKI POKAZATELJI	ZONE PROIZVODNJE I MALE PRIVREDE
INDEKS IZGRAĐENOSTI	1,4
INDEKS ZAUZETOSTI	max. 40 %

U zoni PROIZVODNJE I MALE PRIVREDE, ukoliko je parkiranje obezbeđeno u podzemnoj etaži, maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti je 50 %.

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

Procenat učešća zelenila u sklopu zone industrije i male privrede je **min 30%**.

Dozvoljena spratnost i visina objekata

Maksimalna dozvoljena spratnost objekata u zoni RADA je **P+1 (prizemlje + sprat)**, za proizvodne objekte i objekte male privrede, a maksimalna spratnost poslovnih objekata je **P+2+Pk** (prizemlje + dva sprata+ potkrovlje).

Uobičajena spratnost (ali ne i strogo definisana zato što zavisi od tehnologije delatnosti) proizvodnih, servisnih i skladišnih objekata je **P (prizemlje)** sa čistom **visinom od 4–6 m**. Maksimalna spratnost ovih objekat je **P+1 (prizemlje + sprat)**, a izuzetno i više zavisno od tehnologije, i to do dozvoljenih urbanističkih parametara.

Dozvoljena je izgradnja podruma ili suterena ukoliko nema smetnji geotehničke ili hidrotehničke prirode.

Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

U sklopu planiranih kompleksa mogu se graditi i drugi objekti i to: poslovno-stambeni, administrativno-upravne zgrade, otvorena i zatvorena skladišta, komunalni objekti, interne stanice za snabdevanje gorivom, sportsko - rekreativni objekti i dr.

U okviru proizvodno-poslovnih kompleksa, dozvoljena je izgradnja **poslovno – stambenog objekta**, (1-2 stana za potrebe vlasnika), s tim da stambeni prostor mora da bude izvođen istovremeno ili nakon izgradnje poslovnih ili radnih sadržaja i njegova površina ne može da zauzima više od 30% izgrađene (razvijene) površine objekta.

Parcele namenjene za obavljanje radne delatnosti (proizvodni pogoni, skladišni prostori, radionice i sl.) mogu se ograđivati zidanom ogradom visine do 2,2 m odnosno prema uslovima koje odredi nadležni organ.

Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Za svaku građevinsku parcelu u okviru zone mora se obezbediti kolski i pešački prilaz. Kolski prilaz parceli je minimalne širine 5,0 m sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine od 8,0 m. Pešački prilaz je minimalne širine 1,5 m.

Sem uređenja pešačkih i kolskih pristupa kao i pristupa za nesmetano kretanje starih, hendikepiranih i invalidnih lica (u okviru kompleksa koji su namenjeni za javno korišćenje), podrazumeva se izvođenje interne saobraćajnice, kao i potrebne manipulativne površine po pravilu sve sa tvrdim zastorom.

Slobodne površine na parceli se po pravilu ozelenjavaju i hortikulturno uređuju (travnjaci, cvetnjaci, drvodredi i sl.), oplemenjuju urbanim mobilijarom (fontane, skulpture, klupe...) a u zavisnosti od veličine parcele i delatnosti obogaćuju sportsko rekreativnim površinama i objektima (tenis tereni, sportska igrališta, bazeni).

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

Parking prostor za korisnike poslovnog objekta može se urediti u delu parcele prema ulici – ispred objekta, povlačenjem građevinske linije objekta u dubinu parcele u odnosu na regulacionu liniju ulice u potrebnoj širini, ukoliko se time ne narušava način gradnje u uličnom potezu, bloku i stvoreni urbani red.

Za poslovne i ostale objekte svih vrsta obezbediti – 1 parking ili garažno mesto na 70,0 m² korisnog prostora.

Smeštaj vozila – kamiona i radnih mašina koje su neophodne za obavljanje poslovne i radne delatnosti planirane u sklopu poslovnih i proizvodnih objekata čija je realizacija dozvoljena u zoni, rešavati isključivo na pripadajućoj parceli, u skladu sa uslovima organizacije i uređenja parcele.

6. OČEKIVANI EFEKTI PLANIRANJA U POGLEDU UNAPREĐENJA NAČINA KORIŠĆENJA PROSTORA

Planiranje, korišćenje i uređenje prostora se zasniva na ciljevima održivog razvoja kroz integralni pristup planiranju, sa akcentom na obezbeđenje ravnomernog teritorijalnog razvoja, racionalno korišćenje zemljišta, usaglašenost sa evropskim propisima i standardima iz oblasti planiranja i uređenja prostora, primenu pozitivnih propisa i principa na smanjenju zagađenja životne sredine i degradacije predmetnog prostora, uz obezbeđenje učešća javnosti.

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

- stvaranje planskog osnova za razvoj radne zone - formiranje kompleksa za mala i srednja preduzeća sa jasno definisanim pravilima uređenja i građenja za izgradnju objekata u radnoj zoni, prema utvrđenim uslovima i ograničenjima definisanim Planom;
- utvrđivanje površina za javne namene u cilju izgradnje odgovarajuće javne saobraćajne mreže radi obezbeđenja pristupa planiranim radnim kompleksima unutar radne zone kao i izgradnju nedostajuće javne komunalne infrastrukture,
- obezbeđenje uslova za uvođenje novih primerenih proizvodnih sadržaja na predmetnom prostoru, prilagođeno aktuelnim potrebama tržišta,
- primena novih tehnologija u proizvodnji što je veoma bitno sa aspekta zaštite životne sredine (poboljšanje ekološkog aspekta kako same lokacije tako i šireg okruženja),
- manja ulaganja u formiranje radne zone radi iskorišćenja izgrađene postojeće saobraćajne i komunalne infrastrukture,
- otvaranje novih radnih mesta, zapošljavanje kao i razvoj malih i srednjih preduzeća mogu imati značajan uticaj na ukupni rezultat privrednog razvoja Grada,
- realizacija planskih postavki će se dešavati fazno, izgradnjom pojedinačnih kompleksa u skladu sa potrebama potencijalnih Investitora.

A) TEKSTUALNI DEO