

ГРАД СУБОТИЦА
GRAD SUBOTICA
SZABADKA VÁROS



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

27-78/15

**PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA
CENTAR URBANISTIČKE ZONE U
MZ „ALEKSANDROVO“ U SUBOTICI**

- *MATERIJAL ZA RANI JAVNI UVID* -



JAVNO PREDUZEĆE
ZAVOD ZA URBANIZAM
GRADA SUBOTICE

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

v.d. direktora:
TIMEA TRIPOLSKA, dipl.ekonomista

Subotica, decembar 2015. godine

NARUČILAC: GRAD SUBOTICA

INVESTITOR: JP „DIREKCIJA ZA IZGRADNJU GRADA SUBOTICE”

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

OBRAĐIVAČ: JP „ZAVOD ZA URBANIZAM GRADA SUBOTICE”

BROJ UGOVORA: 27-78/15

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

**STRUČNI TIM: MILAN MARJANOV, 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. EVETVIĆ, 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
1.3. OPIS POSTOJEĆEG STANJA, NAČINA KORIŠĆENJA PROSTORA I OSNOVNIH OGRANIČENJA	6
1.4. OPŠTI CILJEVI IZRADE PLANA	7
1.5. PLANIRANA PRETEŽNA NAMENA POVRŠINA SA PREDLOGOM OSNOVNIH URBANISTIČKIH	7
1.6. OČEKIVANI EFEKTI PLANIRANJA U POGLEDU UNAPREĐENJA NAČINA KORIŠĆENJA PROSTORA	9
II GRAFIČKI DEO	
2.1. IZVOD IZ PGR-III ZA DEO ZONE ALEKSANDROVO	
2.2. KARTA SA GRANICOM PLANA I PRETEŽNOM NAMENOM POVRŠINA ... 1:1000	

UVOD

Izradi Plana detaljne regulacije za centar urbanističke zone MZ „Aleksandrovo“ u Subotici (u daljem tekstu: Plan) se pristupilo na osnovu Odluke o izradi Plana ("Službeni list Grada Subotica", broj 38/15). Sastavni deo Odluke je Rešenje Gradske uprave Grada Subotice – Sekretarijata za građevinarstvo broj: IV-05-350-34.1/2015 od 11.08.2015. godine o nepristupanju strateškoj proceni uticaja uz Plan, na životnu sredinu.

Naručilac Plana je Grad Subotica, na osnovu Ugovora br. 27-78/15 zaključenog između Javnog preduzeća "Direkcija za izgradnju Grada Subotice" i Javnog preduzeća "Zavod za urbanizam 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 definisanje pravila uređenja i građenja unutar bloka koji je utvrđen za centar urbanističke zone, sa utvrđivanjem detaljne namene zemljišta za objekte javne namene i ostale namene, sa pratećim tercijanim sadržajima koji su vezani za zadovoljenje svakodnevnih i povremenih potreba stanovništva urbanističke zone, njenog dela i šireg područja.

Na osnovu čl. 45.a Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-isppravka, 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

Opis granice obuhvata plana:

- sa zapada granica je regulacija ulice Starine Novaka (k.p. 35233/1);
- sa severa granica ide severnim međama k.p. 35733, 35732, preseca ulicu Jovana Pačua (k.p.11996/1) i nastavlja severnim međama k.p.: 11392, 11384, 11385, 11386, 11308 i 11307, preseca Beogradski put (k.p. 11991), nastavlja istočnom regulacijom tog puta do međa između k.p.: 11289 i 11287, gde se lomi ka istoku nastavlja severnom međom k.p. 11289 u dužini od cca 45,5m gde se lomi ka severozapadu presecajući parcele 11286 i 11283 do međe k.p.11281, gde se lomi ka jugozapadu i dalje prati jugozapadnu među parcele 11821, a zatim prati severozapadnu među k.p 11821 i 11235;
- sa istoka granica prati međe k.p. 11235, 1123, 11231, 11218, 11227, 11217, a zatim opet među k.p. 11218, i dalje preseca regulaciju ulice Aksentija Marodića (k.p. 11999);
- sa južne strane granica prati jugoistočnu regulaciju ulice A.Marodića do međe k.p. 11509 i 11510, gde se lomi ka jugoistoku prateći među k.p. 11509 i 11508, zatim se lomi ka jugozapadu prateći međe k.p. 11508, 11507 i 11505, preseca Beogradski put i dalje nastavlja jugoistočnim međom k.p.11502/2, 11502/1, 11501, 11497, 11410, 11408, 11406, 11404, 11403, preseca ulicu Jovana Pačua, lomi se ka severozapadu do regulacije ulice A.Marodića čija regulacija čini granicu plana.

Površina unutar obuhvata Plana iznosi oko 8,77 ha, s tim da će konačna granica obuhvata biti definisana u Nacrtu Plana.

1.2. IZVOD IZ PLANSKIH DOKUMENATA VIŠEG REDA

Predmetni prostor se nalazi u obuhvatu Plana generalne regulacije III za deo zone „Aleksandrovo“ u Subotici („Sl. list grada Subotice“ br. 52/12) kojim je propisana izrada Plana detaljne regulacije za centar urbanističke zone MZ „Aleksandrovo“, kao i uslovi i mere za dalje sprovođenje Plana.

1.2.1. Koncepcija uređenja prostora definisana Planom višeg reda

Za deo prostora centra urbanističke zone u blokovima 101, 103, 105, 109, 113, 114 i 117 propisuje se dalja razrada odnosno izrada Plana detaljne regulacije, te se propisuje zabrana gradnje do izrade istog s tim da se u okviru postojećih kompleksa predškolske ustanove, osnovne škole, kao i zdravstvene stanice dozvoljavaju pojedinačne intervencije: rekonstrukcija, adaptacija i izgradnja neophodnih sadržaja i objekata u funkciji osnovne namene kompleksa ili njegovog infrastrukturnog opremanja.

Površina postojećeg kompleksa osnovne škole “Sveti Sava” iznosi cca 9,65ha, a planom generalne regulacije planirano je proširenje kompleksa izgradnjom pratećih sadržaja (otvoreni sportski tereni, dvorište, zelene površine) tako da će ukupna površina kompleksa iznositi cca 15,0ha.

Rekonstrukcija, dogradnja ili izgradnja novih objekata u funkciji osnovne namene u kompleksima OŠ “Sveti Sava”, zdravstvene stanice „Aleksandrovo“, kao i za predškolsku ustanovu „Alisa“ vršiće se na osnovu Lokacijske dozvole.

Planskim rešenjem zdravstvena stanica u Ulici Aksentija Marodića se zadržava s tim da se opremljenost treba podići na viši nivo.

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

Prostor obuhvaćem Planom se nalazi u centralnom delu urbanističke zone „Aleksandrovo“ i po sadržajima javnog i komercijalnog karaktera predstavlja započet i delimično realizovan centar ovog dela grada.

U sklopu ovog prostora je izgrađen kompleks osnovne škole „Sveti Sava“ (blok 117) u kojoj je organizovana nastava za uzrast od I do VIII razreda. Kompleks je delimično formiran i neophodno je njegovo proširenje u cilju dopune pratećih sadržaja (otvoreni sportski tereni, proširenje dvorišta, zelene površine) ili eventualne dogradnje i izgradnje nedostajućih sadržaja ili eventualnog povećanja kapaciteta škole (veći broj učenika, odnosno bolji standardi obrazovanja).

U centralnom delu ove zone, na raskrsnici ulica Beogradski put i Aksentija Marodića se nalazi Srpska pravoslavna crkva sa parohijskim domom (blok 117), a preko puta su dve lamele višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata (blok 114). Ovi sadržaji svojim položajem i visinskim gabaritima daju ovom prostoru karakteristiku centra ovog dela gradskog područja.

Na naspramnim uglovima ove raskrsnice su locirani objekti pošte (blok 105) i samousluge (blok 103) koji predstavljaju dopunske sadržaje ovog centralnog dela i doprinose njegovoj vizuelnoj prepoznatljivosti.

Potezi uz ulicu Aksentija Marodića ka ulici Jovana Pačua su prema planu višeg reda planirani da se „preseku“ planiranim saobraćajnicama koje će obezbediti pristup u dubinu građevinskog bloka i na taj način su oformljeni blokovi 101, 103, 113 i 114.

Preostali deo bloka 114 iza pomenutog višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta je izgrađen objektima porodičnog stanovanja, izuzev javnog objekta u dubini bloka koji je korišten u različite namene (škola, diskoteka, klub...).

Na preostalom delu bloka 103 iza samousluge su izgrađeni magacinsko-skladišni objekat, a na sledećoj parceli slobodnostojeći višeporodični objekat.

Deo bloka 101 uz ulicu Aksentija Marodića je neizgrađen, a uz ulicu Jovana Pačua su izgrađeni porodični stambeni objekti.

Blok 113 je kompletno izgrađen i to isključivo objektima porodičnog stanovanja.

Prostor severoistočno od ulice Aksentija Marodića na delu između ulice Jovana Pačua i Starine Novaka (blok 109) predstavlja najmanje izgrađenu celinu u obuhvatu Plana. Uz ulicu Aksentija Marodića su izgrađeni javni objekti: ambulanta sa apotekom (deo objekta je prenamenjen u „jaslice“) i pijacom, dok je potez uz ulicu Jovana Pačua izgrađen objektima porodičnog stanovanja i to većinom novijeg datuma gradnje. Preostali deo bloka u pozadini ovih objekata je neizgrađen i koristi se uglavnom kao poljoprivredno zemljište.

Osnovna ograničenja prostora su vezana za uređenje raskrsnice Beogradskog puta i ulice Aksentija Marodića s obzirom na rang tih saobraćajnica i nepostojanje traka za leva skretanja.

Drugi saobraćajni problem predstavlja trasa kolovoza u ulici Aksentija Marodića koja je izmeštena iz osovine regulacije i pomerenka ka školskom dvorištu i crkvi što uveliko otežava kretanje pešaka ispred ova dva objekta javne namene, odnosno objekta namenjenog javnom korišćenju.

Zbog ovakvog položaja kolovoza ne postoji mogućnost formiranja autobuske niše ispred škole nego se vozila javnog gradskog prevoza zaustavljaju u desnoj saobraćajnoj traci što izaziva zastoje i stvara potencijalnu saobraćajnu kritičnu tačku ispred školskog dvorišta, a tome doprinosi i otežano funkcionisanje parkinga ispred dvorišta crkve.

Da bi se izvršila korekcija položaja kolovoza u ovoj ulici i njegovo pomeranje bliže osovini regulacije (što će biti jedan od ciljeva ovog plana) neophodno je pomeranje postojećeg spomenika „Majka i dete“ na lokaciju uređene zelene površine koja se nalazi bliže objektu pošte.

Parcele u obuhvatu Plana su različitih oblika i veličina, zavisno da li su namenjene javnim objektima i objektima višeporodičnog stanovanja ili su sa porodičnim stambenim objektima. Najveći broj parcela ima direktan pristup na javnu površinu, a izuzetak predstavlja nekoliko parcela u blokovima 113 i 114.

Stepen izgrađenosti prostora nije veliki, osim na parcelama na kojima su izgrađeni višeporodični objekti i nekoliko parcela porodičnog stanovanja uz ulicu Aksentija Marodića koji pored osnovnog objekta imaju i više manjih pomoćnih objekata. Severozapadni deo bloka 109 je neizgrađen i koristi se kao poljoprivredno zemljište, dok su na dva placa u bloku 101 (koji se sastoje od po dve parcele) objekti porušeni tako da predstavljaju neizgrađeno građevinsko zemljište.

1.4. OPŠTI CILJEVI IZRADE PLANA

Osnovni ciljevi izrade plana su:

- Definisanje i razrada površina namenjenih za centralne funkcije koje obuhvataju javne i ostale namene, a u cilju zadovoljenja najrazličitijih potreba stanovništva MZ „Aleksandrovo”.
- Određivanje površina javne namene u skladu sa urbanističkim normativima i pravilima za određene javne službe i komunalne delatnosti, kao i određivanje površina i definisanje pravila uređenja javnih zelenih površina;
- Određivanje površina ostale namene koje prvenstveno podrazumevaju prateće tercijalne sadržaje u funkciji zadovoljenja svakodnevnih i povremenih potreba stanovništva urbanističke zone i šireg područja (poslovno- trgovinskih, ugostiteljskih, uslužnih delatnosti, delatnosti uslužnog zanatstva i drugo). Utvrđivanje mogućnosti realizacije namene stanovanja, sa primenom tipa stanovanja usaglašenim sa planiranom organizacijom prostora, potrebama racionalnog korišćenja prostora u zoni koja se razrađuje i primenjenim tipom u neposrednom okruženju i na nivou urbanističke zone. U sklopu Plana se moraju definisati uslovi i pravila građenja na površinama za ostale namene.
- Uređenje postojeće raskrsnice Beogradskog puta (predstavlja deonicu Državnog puta IIA reda broj 100) i ulice Aksentija Marodića u skladu sa saobraćajnim pravilima i normativima za raskrsnice ovog tipa, a s obzirom na rang saobraćajnica i prema pribavljenim uslovima od JP „Putevi Srbije”. Prema Generalnom planu Subotica-Palić do 2020.g. ulica Beogradski put je određena kao gradska magistrala, dok je ulica Aksentija Marodića rangirana kao gradska saobraćajnica II reda.
- Regulisanje i uređenje planiranih saobraćajnica (definisanih važećim PGR-om između blokova 101 i 103, odnosno između blokova 113 i 114), a sve u cilju sprovođenja planskih rešenja definisanih planom višeg reda, kao i stvaranja uslova za izgradnju saobraćajne i neophodne komunalne infrastrukture;
- Ostvarivanje kontinuiteta u urbanističkom planiranju, vodeći računa o susednim prostorima koji su prethodno obrađeni urbanističkim planovima.

1.5. PLANIRANA PRETEŽNA NAMENA POVRŠINA SA PREDLOGOM OSNOVNIH URBANISTIČKIH PARAMETARA

Kao pretežna namena na prostoru koji se obrađuje planom je zadržana namena centralnih funkcija, odnosno centar urbanističke zone, kako je definisano planom višeg reda. U toku izrade Nacrta Plana, a nakon pribavljanja svih potrebnih uslova, razgovora sa predstavnicima lokalne zajednice i utvrđivanja potreba javnih i komunalnih službi će biti definisane detaljne namene površina u okviru Plana i biće definisana tačna granica Plana.

Pored postojećih javnih namena, postojećih objekata namenjenih javnom korišćenju, postojećih komunalnih i komercijalnih objekata u sklopu ove zone moguća će biti izgradnja objekata sa raznovrsnim sadržajima.

Od objekata javne namene moguća je izgradnja objekata i kompleksa namenjenih socijalnoj zaštiti dece i starih, objekata iz oblasti zdravstva, kulture, obrazovanja, zatim objekata sporta i rekreacije i eventualno objekti komunalnih delatnosti i objekata uprave. Potrebno je naglasiti da sve planirane javne namene (izuzev objekata uprave) mogu da se grade i na osnovu privatne inicijative, odnosno od strane privatnih investitora.

Pored javnih sadržaja u sklopu zone

e planom biti definisane mogućnosti izgradnje objekata ostalih namena tercijarnih delatnosti koje su vezane za zadovoljenje svakodnevnih i povremenih potreba stanovništva urbanističke zone. Kod definisanja detaljnih namena biće dozvoljena izgradnja poslovnih objekata sa delatnostima iz oblasti trgovine na malo, ugostiteljstva, turizma i uslužnih delatnosti, uslužnog zanatstva i sl. uz uslov poštovanja svih propisanih uslova i normativa za ove vrste objekata.

Na ovom prostoru će biti utvrđene i mogućnosti izgradnje objekata stanovanja: stambeni, stambeno-poslovni i poslovno-stambeni objekti, čiji tip

e se utvrditi u postupku izrade nacrta Plana (porodični, ili mogući višeporodični objekti manje spratnosti do P+2+Pk).

Pošto su deca jaslenog uzrasta (1-3 godine starosti) smeštena u objektu u kome se nalaze ambulanta i apoteka nakon dobijanja potrebnih uslova od službi u čijoj je nadležnosti socijalna zaštita dece potrebno je razmotriti mogućnost druge bolje lokacije za „jaslice“.

Za proširenje kompleksa osnovne škole „Sveti Sava“, koje je utvrđeno i planom višeg reda, predlažu se sledeći urbansitički parametri:

- max.stepen zauzetosti 25%
- izgrađena bruto površina 7,0-8,0m²/po učeniku
- 28-32 učenika u učionici
- spratnost objekta P+2+Pk
- udaljenost objekta od saobraćajnice 20m
- kompleks opremljen otvorenim sportskim terenima i fiskulturnom salom
- slobodna površina 25-30m²/po učeniku
- jedno parking mesto na 70m² korisnog prostora.

Za eventualnu izgradnju novog objekta za decu jaslenog uzrasta („jaslica“), koje je spomenuto zbog neprikladne lokacije, predlažu se sledeći urbansitički parametri:

- stepen zauzetosti parcele max. 35%;
- max. P+1;
- broj dece 4% od ukupnog broja stanovnika;
- obuhvat 40%;
- kapacitet do 80 dece po grupi 10-15 deteta;
- površina kompleksa 25 m²/po detetu;

- potrebna izgrađena površina 8m²/ po detetu;
- slobodna površina 10-15 m²/po detetu.

Ukoliko bude potrebno proširenje kompleksa zdravstvene stanice predlažu se sledeći urbansitički parametri:

- stepen zauzetosti parcele max. 25%;
- max. dozvoljena spratnost P+2;
- površina objekta 0,06 - 0,09 m² po stanovniku;
- površina zemljišta 0,4 – 0,6 m² po stanovniku.

U okviru centra urbanističke zone mogu se formirati kompleksi sporta i rekreacije sa otvorenim sportsko-rekreativnim terenima i zatvorenim objektima namenjenim sportu i rekreaciji (odbojka, košarka, tenis tereni, kuglane, bazeni i sl.). U okviru kompleksa mogu se graditi i turističko-ugostiteljski sadržaji, uslužni sadržaji, stambeno-poslovni objekti, s tim da njihova zastupljenost ne bude veća od 30% kompleksa. U okviru kompleksa predlažu se sledeći urbanistički parametri:

- max. indeks zauzetosti 25% - računaju se samo objekti;
- max. spratnost objekata P+1, odnosno visina objekta prema uslovima za tu vrstu sporta;
- ukupan indeks zauzetosti računajući objekte i sportske terene je 60%;
- potrebno je obezbediti 30% prostora za slobodne zelene površine.

Zavisno od odabranog tipa i vrste stanovanja prilikom izrade Nacrta Plana će se definisati urbansitički parametri, s tim da se za višeporodično stanovanje predlaže da je maksimalna spratnost P+2+Pk.

1.6. OČEKIVANI EFEKTI PLANIRANJA U POGLEDU UNAPREĐENJA NAČINA KORIŠĆENJA PROSTORA

Osnovna načela planiranja, korišćenja i uređenja 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:

- unapređenje i obogaćivanje oformljenog centra urbanističke zone, izgradnjom novih i proširivanjem postojećih kompleksa javnih namena i javnih službi;
- definisanje detaljnih namena površina u obuhvatu plana, kako za javne tako i za ostale namene, uz jasno utvrđivanje pravila uređenja i građenja koje će obezbediti nesmetano i lako sprovođenje planirane izgradnje novih ili rekonstrukcije i dogradnje postojećih sadržaja;
- utvrđivanje komplementarnih uz osnovnu namenu prostora kako bi se omogućila fleksibilnost i lakša sprovodljivost predloženih rešenja;

- obezbeđenje uslova za uvođenje novih raznovrsnih sadržaja u sklopu centra urbanističke zone, prilagođavanjem namene prostora aktuelnim potrebama, uz stratešku viziju i ostavljanje mogućnosti za njihovu nadogradnju u budućnosti;
- usklađivanje interesa javnog i privatnog sektora omogućavanjem privatne inicijative, odnosno privatnog investiranja u sadržaje javne namene;
- omogućavanje boljeg i bezbednijeg funkcionisanja postojeće raskrsnice Beogradskog puta i ulice Aksentija Marodića njenom rekonstrukcijom, a sve u skladu sa saobraćajnim pravilima i normativima za raskrsnice ovog tipa;
- realizacija rekonstrukcije i pomeranja trase postojećeg kolovoza u ulici Aksentija Marodića koja bi omogućila bezbednije funkcionisanje pešačkog i javnog gradskog saobraćaja ispred škole i crkve i
- realizacija planiranih saobraćajnica (između blokova 101 i 103 i blokova 113 i 114) što bi stvorilo preduslove za izgradnju u susednim blokovima i dalje sprovođenje planskih rešenja.

II GRAFIČKI DEO

2.1. IZVOD IZ PGR-III ZA DEO ZONE ALEKSANDROVO

