

ГРАД СУБОТИЦА
GRAD SUBOTICA
SZABADKA VÁROS



**PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA CENTAR URBANISTIČKE ZONE
„MALI RADANOVAC“ IZMEĐU ULICA BELE BARTOKA, LJUBE
ŠERCERA, EDVARDA RUSIJANA I ŠANDORA LIFKE U SUBOTICI**

- MATERIJAL ZA RANI JAVNI UVID -



JAVNO PREDUZEĆE v.d. direktora
ZAVOD ZA URBANIZAM
GRADA SUBOTICE Timea Tripolszki, dipl.ekonomista

NARUČILAC: Subotica, novembar 2015. godine
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: **27-107/15**

NAZIV PLANA: **PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA CENTAR
URBANISTIČKE ZONE „MALI RADANOVAC“ IZMEĐU
ULICA BELE BARTOKA, LJUBE ŠERCERA, EDVARDA
RUSIJANA I ŠANDORA LIFKE U SUBOTICI**

RUKOVODILAC IZRADE -
ODGOVORNI URBANISTA: **KORNELIJA EVETOVIĆ CVIJANOVIĆ, dipl.inž.arh.
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.**

RUKOVODILAC
SLUŽBE: **KORNELIJA EVETOVIĆ CVIJANOVIĆ, dipl.ing.arh.
odgovorni urbanista**

SADRŽAJ:

A) TEKSTUALNI DEO

UVOD	1
1. OPIS GRANICE PLANSKOG DOKUMENTA.....	2
2. IZVOD IZ PLANSKIH DOKUMENATA VIŠEG REDA	2
3. OPIS POSTOJEĆEG STANJA, NAČINA KORIŠĆENJA PROSTORA I OSNOVNIH OGRANIČENJA	2
4. OPŠTI CILJEVI IZRADE PLANA	3
5. PLANIRANA PRETEŽNA NAMENA POVRŠINA SA PREDLOGOM OSNOVNIH URBANISTIČKIH PARAMETARA.....	3
6. OČEKIVANI EFEKTI PLANIRANJA U POGLEDU UNAPREĐENJA NAČINA KORIŠĆENJA PROSTORA.....	5

B) GRAFIČKI DEO

1. Karta sa planiranom pretežnom namenom površina 1:2000

PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA CENTAR URBANISTIČKE ZONE „MALI RADANOVAC“ IZMEĐU ULICA BELE BARTOKA, LJUBE ŠERCERA, EDVARDA RUSIJANA I ŠANDORA LIFKE U SUBOTICI

- MATERIJAL ZA RANI JAVNI UVID -

UVOD

Na osnovu Odluke o izradi Plana detaljne regulacije za centar urbanističke zone MZ „Mali Radanovac „, između ulica Bele Bartoka, Ljube Šercera, Edvarda Rusijana i Šandora Lifke ("Službeni list Grada Subotica", broj 38/15), pristupilo se izradi Plana detaljne regulacije za centar urbanističke zone MZ „Mali Radanovac,, između ulica Bele Bartoka, Ljube Šercera, Edvarda Rusijana i Šandora Lifke u Subotici.(u daljem tekstu: Plan). Sastavni deo Odluke je Rešenje Gradske uprave Grada Subotice – Sekretarijata za građevinarstvo broj:IV-05-350-40,1/2015 od 01.10.2015. godine, o nepristupanju strateškoj proceni uticaja uz Plan na životnu sredinu.

Naručilac plana je Grad Subotica, na osnovu Ugovora br. 27-107/15 zaključenog između Javnog preduzeća "Direkcija za izgradnju Grada Subotica i Javnog preduzeća "Zavod za urbanizam grada Subotica", koje je obrađivač Plana.

Nosilac izrade Plana je Grad Subotica, 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 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-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

Okvirnom granicom plana su obuhvaćene k.p. br. 17893, 17896/1, 17896/2, 17896/3, 17896/5, 17896/6, 17896/37, 17896/38, 17896/39, 17896/40, 17896/41, 17898/3, 17898/21, 17898/23, 17898/24, 17898/8, 17972/1, 17896/9 i 25518/13 K.O. Novi grad.

Granicu obuhvata plana čine regulacione linije ulica; sa severozapada Šandora Lifke, sa severoistoka Edvarda Rusijana, sa jugoistoka Ljube Šercera i sa jugozapada Bele Bartoka.

Ovako predložena površina obuhvata Plana iznosi oko 3,8 ha, s tim da će konačna granica obuhvata biti definisana u nacrtu Plana.

2. IZVOD IZ PLANSKIH DOKUMENATA VIŠEG REDA

Planski dokument višeg reda, kojim je propisana izrada plana detaljne regulacije za centar urbanističke zone MZ „Mali Radanovac“, je **Plan generalne regulacije VII za zone „Kertvaroš“ i „Novi grad“ i delove zona „Mali Radanovac“, „Radanovac“ i „Palić“ u Subotici** („Sl. list grada Subotice” br. 11/2014 i 12/2014).

2.1. Konceptija uređenja prostora definisana Planom višeg reda

“U okviru centra urbanističke zone u bloku 96 formiran je samo kompleks predškolske ustanove a postoji mogućnost (ukoliko se ukaže potreba) za izgradnju ambulante koja bi pokrivala naselje „Mali Radanovac“. Ujedno Planom je u ovom bloku utvrđena mogućnost izgradnje drugih objekta javne namene - osnovna škola, dom kulture, dom za smeštaj starih lica, sadržaji i objekti sporta i rekreacije i sl., što će se utvrditi detaljnom razradom bloka.

U funkcionalnom smislu ove centre karakteriše koncentrisanje javnih i tercijarnih sadržaja koji su vezani za zadovoljenje svakodnevnih i povremenih potreba stanovništva urbanističke zone ili njenog dela. Zastupljenost stanovanja u centrima urbanističkih zona je do maksimalno 30%.

Za formiranje novih kompleksa (sadržaja) na prostoru centra urbanističke zone u bloku 96 propisuje se dalja razrada, odnosno izrada plana detaljne regulacije, dok će se za oformljeni kompleks predškolske ustanove pojedinačne intervencije: rekonstrukcija, adaptacija i izgradnja neophodnih sadržaja i objekata u funkciji osnovne namene kompleksa ili njegovog infrastrukturnog opremanja vršiti na osnovu pravila uređenja i građenja definisanim PGR-om uz uslov uklapanja u indekse iskorišćenosti prostora i utvrđene spratnosti kao i prema važećim propisima i normativima za određenu namenu objekata uz izdavanje Lokacijskih uslova.”

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

Postojeći sadržaji izgrađeni u okviru bloka 96 koncentrisani su u severozapadnom delu bloka, uz ulicu Šandora Lifke, Bele Bartoka i Edvarda Rusijana i čine ih poslovni objekat samoposluge, dve lamele višeporodično stambenog objekta i objekat javne namene predškolska ustanova “Naš biser”. Jugozapadno i jugoistočno od višeporodičnih stambenih objekata, na prostoru između ulice Bele Bartoka i komplekta predškolske ustanove uređena su tri sportski terena; za odbojku, košarku i mali fudbal. Jugozapadni deo bloka je neizgrađen u potpunosti i u okviru njega će se detaljnom razradom utvrditi sadržaji koji su neophodni za zadovoljenje svakodnevnih i povremenih potreba stanovništva urbanističke zone ili njenog dela, utvrditi prostori za izgradnju objekata planiranih javnih i tercijarnih sadržaja, i

mogućnost oformljenja zone stanovanja u skladu sa mogućom zastupljenošću na nivou zone i prostornim mogućnostima i ograničenjima samog bloka.

Plansko rešenje zasnivaće se na uklapanju izgrađenih objekata u koncepciju izgradnje i uređenja celokupnog prostora pri čemu će se ujedno, planskim rešenjem sagledati mogućnost funkcionalnog oplemenjanja realizovanog dela bloka, mogućim namenskim objektima i sadržajima koji će se uklopiti u koncepciju prostornog uređenja i građenja celokupnog obuhvaćenog prostora, tako da čine povezanu i kompaktnu funkcionalno-namensku celinu u prostoru.

4. OPŠTI CILJEVI IZRADE PLANA

Osnovni ciljevi izrade plana su:

- Definisane pravila uređenja i građenja za centar urbanističke zone, utvrđivanjem detaljne namene za zemljište javne namene, kroz planiranje nedostajućih objekata javne namene i sadržaja (mogućnost obezbeđivanja sadržaja kulture, sporta i rekreacije, uređenih javnih zelenih površina parkovskog karaktera, objekata u oblasti socijalne zaštite i dr.), kao i za zemljište ostale namene - 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 korištenja prostora u zoni koja se razrađuje, i primenjenim tipom u neposrednom okruženju i na nivou urbanističke zone.

- sagledavanje potreba proširenja sadržaja - kompleksa javne namene predškolske ustanove "Naš biser".

- postizanje racionalne organizacije i uređenja prostora namenjenog za centar urbanističke zone usklađivanjem postojećih sadržaja sa potrebama socijalnog i ekonomskog razvoja grada, dopunom zone potrebnim sadržajima javne i prateće namene koji će doprineti poboljšanju uslova stanovanja u urbanističkoj zoni i neposrednom okruženju.

- Stvaranje urbanističkog kontinuiteta između prostora koji su prethodno obrađeni urbanističkim planovima.

5. PLANIRANA PRETEŽNA NAMENA POVRŠINA SA PREDLOGOM OSNOVNIH URBANISTIČKIH PARAMETARA

Planom je obuhvaćen prostor - blok 96 koji je Planom generalne regulacije VII za zone „Kertvaroš“ i „Novi grad“ i delove zona „Mali Radanovac“, „Radanovac“ i „Palić“ utvrđen za centar urbanističke zone i u okviru kojeg je, uz postojeće namenski izgrađene objekte moguća izgradnja raznovrsnih sadržaja, kao što su:

- objekti javne namene, namenjeni zaštiti dece i starih, kulturi, sportu i rekreaciji i mogućnost izgradnje objekta iz oblasti zdravstva - ambulanta (javna ili privatna inicijativa)

- poslovni objekti sa delatnostima iz oblasti trgovine na malo, ugostiteljstva i uslužnih delatnosti, uslužnog zanatstva i drugo, uz uslov obezbeđenja svih parametara zaštite životne sredine

- stambeni objekti, stambeno-poslovni i poslovno-stambeni objekti, čiji tip će se utvrditi u postupku izrade nacrtu Plana (porodični, ili mogući višeporodični objekti manje spratnosti).

Rekonstrukcija i dogradnja nedostajućih sadržaja uz postojeće javne objekte na osnovu pravila građenja iz predmetnog plana dozvoljena je u slučaju da su kompleksi javne namene izdvojene zasebne prostorne celine u funkciji: školstva, zdravstva, socijalne zaštite i sl., uz uslov poštovanja urbanističkih parametara, kao i propisa i normativa za određenu namenu objekata.

U slučaju izgradnje novih kompleksa objekata javne namene, u okviru Planom definisanih prostora za izgradnju javnih objekata utvrdiće se uslovi za izgradnju planiranih objekata, a u skladu sa važećim propisima i definisanim normativima za određenu namenu objekata.

Opšti uslovi za izgradnju objekata javne namene:

- javni objekti svojom arhitekturom i oblikovanjem predstavljaju repere u prostoru i daju prepoznatljiv pečat urbanističkoj zoni,
- pored fizičkih struktura u formiranju prostorno-funkcionalnih celina važnu ulogu treba da imaju i otvoreni prostori, trgovi i parkovi.

Za postojeće i planirane prostore javne namene i izgradnju objekata od opšteg interesa u okviru urbanističke zone predlažu se sledeći urbanistički pokazatelji:

URBANISTIČKI POKAZATELJI	ZONE JAVNE NAMENE
INDEKS IZGRAĐENOSTI	max. 2,4

Procenat učešća zelenila u sklopu zone JAVNIH OBJEKATA i POVRŠINA OD OPŠTEG INTERESA je min 30%.

Za objekat predškolske ustanove „Naš biser”, ukoliko se u okviru kompleksa planira izgradnja nedostajućih sadržaja u cilju dopune sadržaja, uslov je da stepen zauzetosti parcele bude 35%, a preporučena najveća dozvoljena spratnost objekta P+1 kao i da budu zadovoljeni sledeći parametri:

jasleni uzrast (1-3 godine)

- radijus opsluživanja 600m
- 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

uzrast 3-7 godina

- broj dece 6% ukupnog broja stanovnika
- obuhvat 70%, a predškolski uzrast 100%
- kapacitet max.120 dece u grupama po 10-15.
- površina kompleksa 25-30 m²/po detetu
- potrebna izgrađena površina 8 m²/po detetu
- slobodna površina 10-15 m²/po detetu

Ukoliko veličina postojećeg kompleksa ne zadovoljava planirane potrebe, dozvoljeno je proširenje kompleksa. Veličina kompleksa utvrdiće se na osnovu planirane gradnje uz poštovanje utvrđenih parametara, kao i propisa i normativa za određenu namenu objekata, i na način na koji će kompleks u konačnom obrazovati usaglašenu prostorno-funkcionalnu celinu.

U okviru centra urbanističke zone mogu se formirati kompleksi sporta i rekreacije sa otvorenim sportsko-rekreativnim terenima i mogućim zatvorenim objektima sporta (odbojka, košarka, tenis tereni, kuglane, bazeni isl.) U okviru kompleksa obezbediti 30% prostora za slobodne zelene površine.

Izgradnja stambenih, stambeno-poslovnih objekata u zoni je limitirana - max. može zauzimati 30 % površine zone, a tip stambenih objekata, spratnost i način gradnje će biti utvrđen pravilima građenja u nacrtu Plana.

Slobodne površine centra urbanističke zone planirane su da se ozelenjavaju, hortikulturno uređuju (travnjaci, cvetnjaci, drvoređi i sl.), i oplemenjuju urbanim mobilijarom (fontane, skulpture, klupe...).

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 u procesu planiranja i uređenja prostora, koji će omogućiti uticaj na kreiranje životnog prostora neposrednih korisnika i time doprineti uklapanju novih sadržaja u urbanu memoriju prostora.

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

- Jasno definisana planirana pretežna namena površina: za javne potrebe i ostale namene, na način koji istovremeno obezbeđuje javni interes i održivi ekonomski i socijalni aspekt razvoja dela urbane zone i šireg okruženja;
- Obezbeđenje uslova za uvođenje novih primerenih sadržaja na predmetnoj lokaciji, prilagođavanjem namene prostora aktuelnim potrebama, uz stratešku viziju i modifikovanje u budućnosti;
- Koordinirano usklađivanje interesa javnog i privatnog sektora;
- Regulacija i uređenje centra urbanističke zone, sa jasno definisanim površinama javne namene;
- Olakšan i ubrzan proces realizacije planiranih sadržaja, koji se utvrđeni na bazi realnih potreba stanovništva urbanističke zone uz zadovoljenje ekonomskih parametara izgradnje i korišćenja prostora.