

ГРАД СУБОТИЦА
GRAD SUBOTICA
SZABADKA VÁROS



**PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA BLOKOVE 196 I 197 JUŽNO OD
ŽELEZNIČKE PRUGE SUBOTICA – SEGEDIN NAMENJENE ZA
KOMERCIJALNE FUNKCIJE U SUBOTICI**

- MATERIJAL ZA RANI JAVNI UVID -



JAVNO PREDUZEĆE
ZAVOD ZA URBANIZAM
GRADA SUBOTICE

NARUČILAC: Subotica, decembar 2015. godine
GRAD SUBOTICA

INVESTITOR: **JP „DIREKCIJA ZA IZGRADNJU GRADA SUBOTICE”**

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

OBRADIVAČ: **JP „ZAVOD ZA URBANIZAM GRADA SUBOTICE”**

BROJ UGOVORA: **27-59/15**

NAZIV PLANA: **PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA BLOKOVE 196
I 197 JUŽNO OD ŽELEZNIČKE PRUGE SUBOTICA
– SEGEDIN NAMENJENE ZA KOMERCIJALNE
FUNKCIJE U SUBOTICI**

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

RADNI TIM: **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.....	4

B) GRAFIČKI DEO

1. Karta sa planiranom pretežnom namenom površina 1:5000

PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA BLOKOVE 196 I 197 JUŽNO OD ŽELEZNIČKE PRUGE SUBOTICA – SEGEDIN NAMENJENE ZA KOMERCIJALNE FUNKCIJE U SUBOTICI

- MATERIJAL ZA RANI JAVNI UVID -

UVOD

Na osnovu Odluke o izradi Plana detaljne regulacije za blokove 196 i 197 južno od železničke pruge Subotica – Segedin namenjene za komercijalne funkcije ("Službeni list Grada Subotica", broj 38/15), pristupilo se izradi Plana detaljne regulacije za blokove 196 i 197 južno od železničke pruge Subotica – Segedin namenjene za komercijalne funkcije u Subotici. (u daljem tekstu: Plan). Sastavni deo Odluke je Rešenje Gradske uprave Grada Subotice – Sekretarijata za građevinarstvo broj: IV-05-350-31.1/2015 od 11.08.2015. godine, o nepristupanju strateškoj proceni uticaja uz Plan na životnu sredinu.

Naručilac plana je Grad Subotica, na osnovu Ugovora br. 27-107/15 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 Zonu poslovno-komercijalnih sadržaja.

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. 14396, 14397, 14398, 14399, 14400, 14401, 14402, 14403, 14404, 14405, 14406/1, 14406/2, 14407, 14408, 14409, 14410, 14411, 14412/1, 14412/2, 14413/1, 14413/2, 14413/3, 14414/1, 14414/2, 14415, 14416, 14417/1, 14417/2, 14418, 14419, 14420, 14421, 14422, 14423, 14424, 14425/1, 14425/2, 14426/1, 14426/2, 14427, 14428, 14429, 14430, 14431/1, 14431/2, 14431/1, 14431/4, 14432/1, 14432/2, 14432/3, 14432/4, 14432/5, 14432/6, 14433/1, 14433/2, 14433/3, 14433/4, 14434/1, 14434/2, 14435/1, 14435/2, 14435/3, 14436/1, 14436/2, 14436/3, 14437/1, 14437/2, 14438/1, 14438/2, 14439/1, 14439/2, 14440/1, 14440/2, 14441/1, 14441/2, 14441/3, 14442/1, 14442/3, 14442/4, 14442/5, 14443/1, 14443/2, 14443/5, 14443/6, 14443/8, 14443/9, 14443/11,

14443/12, 14444/1, 14444/3, 1444/5, 14445/1, 14445/3, 14445/6, 14445/8, 14446/2, 14446/3, 14446/4, 14446/5, 14447/1, 14447/4, 14448/2, 14448/3, 14449/2, 14449/3, 14450/2, 14450/3, 14451/2, 14451/3, 14452, 14453/1, 14453/3, 14455, 14456/1, 14457/1, 14457/3, 14457/4, 14458 K.O. Novi grad.

Granicu obuhvata plana čine: sa zapada linija međe k.p. br. 14456/2, sa severozapada granica međe poslovnog kompleksa DOO "Javna skladišta", sa severa granica pružnog pojasa pruge Subotica – Horgoš, sa istoka linija međe k.p. br. 14395/2 K.O. Novi grad i sa juga regulacija atarskog puta na k.p. br. 14792/2 Novi grad. koja ujedno čini i granicu građevinskog rejona GP Subotica – Palić do 2020. god. od tačke 82 do 84.

Ovako predložena površina obuhvata Plana iznosi oko 40,0 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

- **KONCEPCIJA ORGANIZACIJE I UREĐENJA PROSTORA PO URBANISTIČKIM ZONAMA**

Delovi blokova 36, 81, 145, 146, 147, 148, 158, 167, 181, 182, 196, 197 i blokovi 101, 201, 202, 203, 204, 205 i 206

Prostor unutar granice obuhvata plana koji se prostire na površinama gore navedenih blokova namenjuju se poslovno-komercijalnim funkcijama.

Građenje novih kompleksa objekata unutar pomenutih blokova koji pripadaju zoni poslovno-komercijalnih delatnosti utvrdiće se na osnovu UP-a, osim za blokove 196 i 197 za koje je predviđena razrada – izrada PDR-a.

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

Predmetni prostor koji se razrađuje planom većim delom čini ne izgrađenu površinu. Izuzetak čini parcela u zapadnom delu obuhvata na kojoj postoje izgrađeni objekti poljoprivrednog domaćinstva. Ostatak površine koja se planski razrađuje većim delom se koristi za poljoprivredno zemljište.

Neposredno okruženje prostora koje je obuhvaćeno Planom predstavlja postojeći poslovni kompleks DOO "Javna skladišta". Ovaj kompleks nije uključen u obuhvat plana.

4. OPŠTI CILJEVI IZRADE PLANA

Osnovni ciljevi izrade plana su:

- Utvrđivanje površina za javne i ostale namene u cilju formiranja ulične mreže i stvaranja uslova za izgradnju saobraćajne i druge infrastrukture,

- Utvrđivanje namene zemljišta na površinama za ostale namene i definisanje pravila građenja
- Definisanje pravila uređenja i građenja za poslovno-komercijalne sadržaje
- Stvaranje urbanističkog kontinuiteta između predmetnog i prostora koji su prethodno obrađeni urbanističkim planovima.

5. PLANIRANA PRETEŽNA NAMENA POVRŠINA SA PREDLOGOM OSNOVNIH URBANISTIČKIH PARAMETARA

Planom je obuhvaćen prostor koji čini deo bloka 196 i blok 197, a koji je Planom generalne regulacije VII za zone „Kertvaroš“ i „Novi grad“ i delove zona „Mali Radanovac“, „Radanovac“ i „Palić“ utvrđen za Zonu poslovno-komercijalnih funkcija u okviru kojih je dozvoljeno građenje sledećih objekata:

- POSLOVNI objekat
- POSLOVNO-PROIZVODNI objekat
- POSLOVNO-SKLADIŠNI objekat
- PROIZVODNO-SKLADIŠNI objekat (robno transportne usluge, skladištenje i sl.)
- POSLOVNO-PROIZVODNO-SKLADIŠNI objekat
- 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.

Dozvoljene proizvodne delatnosti na obuhvaćenom prostoru su iz oblasti:

- proizvodno zanatstvo
- proizvodni pogoni male privrede, magacini i skladišta vezana za proizvodnju ili kao samostalna delatnost koja se prema **Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu (Sl. gl. RS br. 135/04)** i **Uredbi o utvrđivanju Liste projekata za koje je obavezna procena uticaja (Sl. gl. RS br. 84/05)** ne nalaze na Listi projekata za koje je obavezna procena uticaja na životnu sredinu, odnosno koje prema karakteristikama proizvodnog i tehničko-tehnološkog procesa ne ugrožavaju životnu sredinu bukom, vibracijama, emanacijama, štetnim gasovima, vrstom i količinom otpadaka i drugim štetnim uticajima.

Urbanistički uslov je da objekti proizvodnih delatnosti na obuhvaćenom prostoru mogu biti realizovani na parceli **minimalne veličine 1000m²**, uklopljeni u utvrđeni indeks zauzetosti i to tako da ne ugrožavaju objekte na susednim parcelama, niti uslove življenja u neposrednom urbanom okruženju.

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**.

URBANISTIČKI POKAZATELJ	ZONA KOMERCIJALNIH FUNKCIJA
INDEKS ZAUZETOSTI	max. 50 %

U zoni **KOMERCIJALNIH FUNKCIJA**, ukoliko je parkiranje obezbeđeno u podzemnoj etaži, maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti je 60%.

Maksimalni stepen iskorišćenosti parcela je **80%** (računajući sve objekte visokogradnje i platoe sa saobraćajnicama i parkinzima).

Procenat učešća zelenila u sklopu komercijalnih funkcija je **min 20%** 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+2+Pk (prizemlje + dva sprata + potkrovlje).

Visina objekta – rastojanje od nulte kote terena do kote slemena, za poslovne objekte spratnosti do P+2+Pk može biti **max. 16,0 m**, odnosno izuzetno, za poslovne objekte koji se grade sa većom spratnošću i kombinacijom standardnih i specifičnih etaža i proizvodne objekte - **do 17,0 m**.

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

Za poslovne objekte, banke i administrativne ustanove obezbediti 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, mega markete i magacinske objekte - 1 PM na 200m² korisnog prostora;

6. OČEKIVANI EFEKTI PLANIRANJA U POGLEDU UNAPREĐENJA NAČINA KORIŠĆENJA PROSTORA

Planiranje, korišćenje i uređenje prostora se zasniva 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.

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

- Jasno definisana pretežna namena prostora, koju čine poslovno-komercijalni sadržaji uz mogućnost delimične zastupljenosti izgradnje i objekata proizvodnje ali pod određenim uslovima i ograničenjima;
- Stvaranje urbanističkog kontinuiteta između predmetnog prostora i zone neposrednog okruženja koje čini postojeći poslovni kompleks DOO "Javna skladišta", tako da se omogući povezana i kompaktna funkcionalno-namenska celina u prostoru.