

ГРАД СУБОТИЦА
GRAD SUBOTICA
SZABADKA VÁROS



**PLAN DETALJNE REGULACIJE
ZA BLOKOVE 63 I 63A IZMEĐU LOVAČKE, RADANOVAČKE
I DUBROVAČKE ULICE NA PALIĆU**

- MATERIJAL ZA RANI JAVNI UVID -



JAVNO PREDUZEĆE
ZAVOD ZA URBANIZAM
GRADA SUBOTICE

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

Subotica, decembar 2015. godine

NARUČILAC: **GRAD SUBOTICA**

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

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

BROJ UGOVORA: **27-108/15**

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

NAZIV PLANA: **PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA BLOKOVE 63 I
63A IZMEĐU LOVAČKE, RADANOVAČKE I
DUBROVAČKE ULICE NA PALIĆU**

**RUKOVODILAC
IZRADE:** **ALEKSANDAR ALAVANTIĆ, dipl.inž.arh.
odgovorni urbanista**

RADNI TIM: **LASLO JUHAS, dipl.inž.saob.
SNEŽANA DAVIDOVIĆ, dipl.inž.građ.
ANTE STANTIĆ, el.inž.**

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

SADRŽAJ

TEKSTUALNI DEO

1. Uvod
2. Opis granice planskog dokumenta
3. Izvod iz Plana generalne regulacije
4. Opis postojećeg stanja, načina korišćenja prostora i osnovnih ograničenja
5. Opšti ciljevi izrade plana
6. Planirana namena površina, predlog osnovnih urbanističkih parametara i procena planirane bruto razvijene građevinske površine
7. Očekivani efekti planiranja u pogledu unapređenja načina korišćenja prostora

GRAFIČKI DEO

1. Granica obuhvata Plana sa pretežnom namenom površina (1:2500)

1. UVOD

Na osnovu Odluke o izradi Plana detaljne regulacije za blokove 63 i 63a između Lovačke, Radanovačke i Dubrovačke ulice na Paliću („Sl. list grada Subotice” 38/15) pristupilo se izradi Plana detaljne regulacije za blokove 63 i 63a između Lovačke, Radanovačke i Dubrovačke ulice na Paliću (u daljem tekstu Plan). Sastavni deo Odluke je Rešenje Gradske uprave grada Subotice – Sekretarijata za građevinarstvo broj:IV-05-350-39.1/2015 od 01.10.2015. godine, o nepristupanju strateškoj proceni uticaja uz Plan detaljne regulacije za blokove 63 i 63a između Lovačke, Radanovačke i Dubrovačke ulice na Paliću na životnu sredinu.

Naručilac plana je Grad Subotica, na osnovu Ugovora br. 27-108/15 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 Grad Subotica, Sekretarijat za građevinarstvo.

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

Na osnovu čl. 45a Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 72/09, 81/09-ispavka, 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 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).

2. OPIS GRANICE PLANSKOG DOKUMENTA

Planom detaljne regulacije (u daljem tekstu Plan) obuhvaćen je prostor od cca 11,7 ha. Sa južne strane oivičen je južnom regulacijom Državnog puta IIA reda br. 100 (Segedinski put) i južnom regulacijom Dubrovačke ulice, sa istočne zapadnim međama parcela koje se pružaju zapadnom stranom Cerske ulice, sa severne strane severnom regulacijom Lovačke ulice i sa zapadne strane zapadnom regulacijom Radanovačke ulice, u svemu kao na grafičkom prilogu.

Prostor obuhvaćen Planom deo je obuhvata Plana generalne regulacije V za severni deo zone „Palić” i deo zone „Radanovac” u Subotici – u daljem tekstu PGR (Sl. list grada Subotice 15/2013). Prema numeraciji blokova u PGR, obuhvaćeni prostor pripada blokovima 63 i 63a.

3. IZVOD IZ PLANA GENERALNE REGULACIJE

Delovi blokova 36, 63, 63a i 64

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

Za delove blokova 63, 63a i 64 namenjenih komercijalnim funkcijama propisuje dalja razrada odnosno izrada Plana detaljne regulacije.

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

Obuhvaćeni prostor nalazi se na ulazu u naselje Palić iz pravca Subotice, severno od Državnog puta IIa reda br. 100. Kompaktnog je, približno kvadratnog oblika, i jednim temenom je naslonjen na Državni put sa njegove severne strane, na raskrsnici Državnog puta sa Dubrovačkom i Radanovačkom ulicom.

Obuhvaćeni prostor preseca koridor kanala Tapša koji se krivudavom putanjom prostire u pravcu sever-jug i deli prostor na dva dela, istočni i zapadni, od čega istočni deo zauzima približno dve trećine obuhvata.

Parcele u obuhvatu Plana su pretežno pravougaonog oblika, dubine znatno veće u odnosu na širinu. Najveći broj parcela ima direktan pristup na javnu površinu, odnosno na neku od tri obodne ulice: Dubrovačku, Radanovačku ili Lovačku.

Stepen izgrađenosti prostora je veoma nizak. Polovina parcela je potpuno neizgrađena i koristi se kao poljoprivredno zemljište, a ostale parcele su izgrađene sa veoma malim indeksom zauzetosti i pretežno objektima porodičnog stanovanja sa velikom okućnicom koja se takođe koristi kao poljoprivredno zemljište.

Izuzetak predstavlja parcela na kojoj je izgrađen sportsko-turistički kompleks Kamping sa više ugostiteljskih objekata, otvorenim bazenima, sportskim terenima i prostorom za kampovanje.

5. OPŠTI CILJEVI IZRADE PLANA

Planom će se utvrditi podela na površine za javne i ostale namene. Regulaciono rešenje obodnih ulica će biti preuzeto iz PGR-a kojim se predviđa proširenje Radanovačke ulice, kao i proširenje raskrsnice Dubrovačke, Radanovačke i Državnog puta, dok se Lovačka i ostatak Dubrovačke ulice zadržavaju u postojećim regulacijama.

Razmotriće se i mogućnost formiranja novih ulica unutar obuhvata kako bi se formirali blokovi optimalnih dimenzija sa parcelama manjih dubina koje omogućavaju racionalnije korišćenje prostora.

Površine za ostale namene biće podeljene na urbane blokove, a zemljište unutar blokova pridruženo odgovarajućoj zoni namene površina, za koju će biti definisana precizna pravila građenja, uključujući namene objekata, indekse zauzetosti i izgrađenosti zemljišta, visine objekata i njihov položaj u odnosu na granice parcele, pravila za parkiranje i pravila ograđivanje i ozelenjavanje parcele.

Unutar koridora postojećih i planiranih ulica biće definisano parterno uređenje, uključujući elemente saobraćajne infrastrukture i uličnog zelenila, kao i trase za izgradnju podzemne i nadzemne komunalne infrastrukture.

U skladu sa smernicama Pokrajinskog zavoda za zaštitu prirode definisaće se uslovi za zaštitu ekološkog koridora kanala Tapša.

6. PLANIRANA NAMENA POVRŠINA, PREDLOG OSNOVNIH URBANISTIČKIH PARAMETARA I PROCENA PLANIRANE BRUTO RAZVIJENE GRAĐEVINSKE POVRŠINE

Planom se predlaže mešovita namena površina u celom obuhvatu plana sa sledećim dozvoljenim delatnostima:

- stanovanje (pretežno porodični objekti, a razmotriće se i mogućnost izgradnje višeporodičnih objekata malog gabarita i spratnosti)
- poslovanje u oblasti tercijarnih delatnosti
- turizam i ugostiteljstvo
- sport i rekreacija

Porodično stanovanje je najzastupljenija namena postojećih objekata u obuhvatu Plana, stoga se predlaže da se ova namena zadrži.

Razmotriće se mogućnost izgradnje višeporodičnih objekata male spratnosti i gabarita, slobodnostojeće dispozicije.

Predmetni prostor ima velik potencijal za razvoj poslovanja imajući u vidu njegov položaj neposredno uz Državni put koji povezuje naselja Subotica i Palić. Od širokog spektra mogućih poslovnih delatnosti najpoželjnije su tercijarne delatnosti poput trgovine i usluga, a u širem smislu tu spadaju i ugostiteljski, sportski i turistički sadržaji koji su već zastupljeni u postojećem kompleksu Kamping. Skladišne delatnosti i bilo koje druge delatnosti koje zahtevaju pristup teških teretnih vozila nisu poželjne zbog nepovoljnog preplitanja sa stanovanjem i drugim poslovnim delatnostima. Izgradnja monovolumenskih hala namenjenih skladištenju neće biti dozvoljena.

Optimalni indeksi zauzetosti zemljišta su 40-60%, indeksi izgrađenosti 1,0-1,5, a spratnost objekata do P+2. Minimalan procenat zelenih površina na parcelama biće definisan između 20 i 30%.

7. OČEKIVANI EFEKTI PLANIRANJA U POGLEDU UNAPREĐENJA NAČINA KORIŠĆENJA PROSTORA

Plansko rešenje treba da stvori uslove za efikasnije korišćenje građevinskog zemljišta kao dragocenog i neobnovljivog urbanog resursa. Poljoprivredne delatnosti koje su trenutno najzastupljenije nisu primerene položaju i potencijalu predmetnog prostora.

Očekivana izgradnja poslovnih sadržaja treba da doprinese ekonomskom razvoju grada.

Plansko rešenje takođe treba da stvori uslove za bolju komunalnu opremljenost i kvalitetnije parterno uređenje javnih površina – ulica.