

ГРАД СУБОТИЦА
GRAD SUBOTICA
SZABADKA VÁROS



**PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA SEKTORSKI CENTAR
U MZ „PEŠČARA“ ZAPADNO OD ŠABAČKE ULICE,
IZMEĐU ULICA KUMROVEČKE, ČEDE ŽICA I USKOČKE
U SUBOTICI
- MATERIJAL ZA RANI JAVNI UVID -**



JAVNO PREDUZEĆE
direktora
ZAVOD ZA
URBANIZAM
GRADA SUBOTICE

Timea Tripolszki, 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: 27-79/15

NAZIV PLANA: PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA SEKTORSKI CENTAR U MZ „PEŠČARA“ ZAPADNO OD ŠABAČKE ULICE, IZMEĐU ULICA KUMROVEČKE, ČEDE ŽICA I USKOČKE U SUBOTICI

RUKOVODILAC IZRADE - ODGOVORNI URBANISTA: BRANISLAVA KISELIČKI, dipl.inž.arh.

**RADNI TIM: BRANISLAVA KISELIČKI, dipl.inž.arh.
NILAN MARJANOV, 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	3
1. OPIS GRANICE PLANSKOG DOKUMENTA.....	4
2. IZVOD IZ PLANSKIH DOKUMENATA VIŠEG REDA	4
3. OPIS POSTOJEĆEG STANJA, NAČINA KORIŠĆENJA PROSTORA I OSNOVNIH OGRANIČENJA	6
4. OPŠTI CILJEVI IZRADE PLANA	6
5. PLANIRANA PRETEŽNA NAMENA POVRŠINA SA PREDLOGOM OSNOVNIH URBANISTIČKIH PARAMETARA.....	7
6. OČEKIVANI EFEKTI PLANIRANJA U POGLEDU UNAPREĐENJA NAČINA KORIŠĆENJA PROSTORA.....	8

B) GRAFIČKI DEO

1. Karta sa planiranom pretežnom namenom površina 1:2000

PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA SEKTORSKI CENTAR U MZ „PEŠČARA“ ZAPADNO OD ŠABAČKE ULICE, IZMEĐU ULICA KUMROVEČKE, ČEDE ŽICE I USKOČKE U SUBOTICI.

- MATERIJAL ZA RANI JAVNI UVID -

UVOD

Na osnovu Odluke o izradi Plana detaljne regulacije za sektorski centar u MZ „Peščara“ zapadno od Šabačke ulice, između ulica Kumrovečke, Čede Žica i Uskočke u Subotici ("Službeni list Grada Subotica", broj 38/15), pristupilo se izradi Plana detaljne regulacije za sektorski centar u MZ „Peščara“ zapadno od Šabačke ulice, između ulica Kumrovečke, Čede Žica i Uskočke u Subotici (u daljem tekstu: Plan). Sastavni deo Odluke je Rešenje Gradske uprave Grada Subotice – Sekretarijata za građevinarstvo broj:IV-05-501-320/2015 od 25.09.2015. godine, o nepristupanju strateškoj proceni uticaja uz Plan na životnu sredinu.

Naručilac plana je Grad Subotica, na osnovu Ugovora br. 27-79/15 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 tercijarnim 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-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 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. 21529/19, 21529/3, 21529/24, 21529/25, 21529/26, 21529/27, 21529/28, 21529/37, 21499/2, 21499/1, 21499/3, 21573/2, 21507/5, 21507/6, 21507/4, 21507/1, 21500, 21528/11, 21528/1, 21528/12, 21528/2, 21528/4,

21528/5, 21528/6, 21528/7, 21526, 24528/8, 21559/2, 21558/1, 21574/2, 21532/1, 21528/3, 21525, 21528/10, 21524, 21501/1, 21501/2, 21501/3, 21501/4, 21501/5, 21507/3, 21503/1, 21502/4, 21503/2, 21502/2, 21502/1, 21510, 21509/2, 21511, 21461, 21455/58, 21456/4, 21456/13, 21456/3, 21456/20, 21457/3, 21450/4, 20473/4, 21457/1, 21473/2, 21449/3, 21449/2, 21442/2, 21440/9, 21439/20, 21471, 21535/6, 21514, 21535/5, 21534/1, 21439/23, 21439/22, 21439/21, 21442/2, 21533/8, 21533/8, 21532/1, 21574/2, 21558/1, 21559/2, 21522, 21523, 21521, 21520, 21519, 21518, 21517, 21516, 21515, 21514, 21513, 21472, 21470, 21469, 21467, 21468, 21464/1, 21464/2, 21464/3, 21466, 21465, 21462, 21463, 21473/3 i 21473/1. K.O. Stari grad.

Granicu obuhvata plana čine regulacione linije ulica; sa severozapada Kumrovečka ulica, sa severoistoka Šabačka ulica, sa jugoistoka Uskočka ulica i sa jugozapada Ulica Čede Žica.

Ovako predložena površina obuhvata Plana iznosi oko 8,0 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 sektorski centar u MZ „Peščara“ zapadno od Šabačke ulice, između ulica Kumrovečke, Čede Žice i Uskočke u Subotici, je **Plan generalne regulacije X za zonu „Peščara“ („Službeni list grada Subotice” br. 55/11)**

2.1. Konceptija uređenja prostora definisana Planom višeg reda

- Izvod iz Plana generalne regulacije X za zonu „Peščara“

Blok 96 je namenjen formiranju sektorskog centra i zauzima površinu od 6.55 ha. Predmetni prostor je delimično priveden nameni i u okviru ovog bloka izgrađeni su istureno odeljenje osnovne škole – "Sečenji Ištvan" i zdravstvena stanica "Peščara".

Za prostor sektorskog centra se propisuje dalja razrada odnosno izrada Plana detaljne regulacije, te se propisuje zabrana gradnje do izrade Plana, s tim da se u okviru postojećih formiranih kompleksa osnovne škole i zdravstvene stanice dozvoljavaju pojedinačne intervencije: rekonstrukcija, adaptacija i izgradnja neophodnih sadržaja i objekata u funkciji osnovne namene kompleksa ili njegovog infrastrukturnog opremanja, a vršiće se 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 Lokacijske dozvole.

Kompleks osnovne škole

Na području unutar granice PGR izgrađeno je istureno odeljenje "Šabačka škola" osnovne škole "Sečenji Ištvan". Kompleks područnog objekta u Šabačkoj ulici (blok 96) udaljen je oko jedan kilometar od glavnog objekta. Nastava je organizovana za uzrast od I do IV razreda i obrazovno – vaspitni rad se odvija dvojezično (na srpskom i mađarskom jeziku).

BLOK	NAZIV ŠKOLE	BR. UČENIKA	BR. ODEL /SMENA	POVRŠ OBJEKTA	POVRŠ KOMPLEKSA	PRATEĆI SADRŽAJ	POVRŠ. KOMPLEKSA /PO UČENIKU
96	Šabačka škola	309	14+2/2	850m ²	16500m ²	OTVORENI TERENI	53,40

Za istureno odeljenje ove škole u naselju Peščara, je važećom planskom dokumentacijom planirano proširenje učioničkih kapaciteta dogradnjom nove lamele uz postojeći objekat, izgradnja fiskulturne sale i proširenje kompleksa izgradnjom pratećih sadržaja (otvoreni sportski tereni, dvorište, zelene površine) tako da će ukupna površina kompleksa iznositi cca 2,0ha.

Ukoliko se u okviru kompleksa planira rekonstrukcija, dogradnja i izgradnja nedostajućih sadržaja u cilju dopune školskih sadržaja ili eventualnog povećanja kapaciteta škole (broja učenika) utvrđuje se obaveza izrade urbanističkog projekta, uz uslov da stepen zauzetosti parcele bude 25%, a najveća dozvoljena spratnost objekta P+2+Pk kao i da budu zadovoljeni sledeći parametri:

- 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

Kompleks zdravstvene stanice (blok 96)

Zdravstvene stanice pružaju opštu zdravstvenu zaštitu. Sadrže ordinacije opšte prakse, sobe za intervenciju, pomoćnu apoteku, a mogu sadržati i laboratoriju i zubnu stanicu.

BLOK	ZDRAVSTVENA STANICA	LOKACIJA	U SKLOPU NAMENE
96	Zdravstvena stanica "Peščara"	Šabačka ulica	Sektorski centar

Planskim rešenjem zdravstvena stanica u Šabačkoj ulici se zadržava s tim da se opremljenost treba podići na viši nivo.

Ukoliko se u okviru kompleksa planira rekonstrukcija, dogradnja i izgradnja nedostajućih sadržaja u cilju dopune sadržaja utvrđuje se obaveza izrade urbanističkog projekta, uz uslov da stepen zauzetosti parcele bude 25%, a najveća dozvoljena spratnost objekta P+2 kao i da budu zadovoljeni sledeći parametri:

Površina objekata 0.06-0.09m² /stanovniku
Površina zemljišta 0.4-0.6m² /stanovniku

Dozvoljava se privatna inicijativa u ovoj oblasti.

3. OPIS POSTOJEĆEG STANJA, NAČINA KORIŠĆENJA

PROSTORA I OSNOVNIH OGRANIČENJA

Predmetni prostor je u najvećoj meri neizgrađen. Ulice Čede Žica (jugozapadni deo bloka) i Kumrovečka (severozapadni i severni deo bloka) su delimično izgrađene jednorodničnim stambenim objektima relativno malih gabarita, uglavnom prizemne spratnosti. Uz objekte stanovanja pojavljuju se i pomoćni objekti. Od centralnih funkcija se na predmetnom prostoru se nalaze: objekat isturenog odeljenja osnovne škola "Sečenji Ištvan", zdravstvena ambulanta, objekat samoposluge i mesne zajednice u sklopu nekadašnjeg skloništa. Pored navedenih, tu se nalaze i objekat zanatskog centra i nekadašnja kotlarnica škole sa prostorom za deponovanje goriva, objekti koji su van funkcije i u lošem stanju. Postojeći objekti javnih funkcija imaju direktan ili indirektan pristup iz Šabačke ulice.

Centralni i zapadni deo bloka je uglavnom neizgrađeni 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 oplemenjivanja 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, (formiranje novih ulica, mogućnost obezbeđivanja proširenja sadržaja u okviru postojećih namena obrazovanja, sporta, rekreacije, zdravstvenih i javnih zelenih površina i dr.) kao i za zemljište ostale namene - prateće tercijarne 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.

- 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 X za zonu "Peščara" utvrđen za centar urbanističke zone. U okviru ovog bloka se, uz postojeće namenski izgrađene objekte, planira izgradnja:

- objekta javne namene iz oblasti obrazovanja (proširenje osnovne škole)

- 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 e se utvrditi u postupku izrade nacrtu Plana (porodični, ili mogući višeporodični objekti manje spratnosti).

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, trгови i parkovi.

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

Za zonu javne namene, predlaže se indeks izgrađenosti 2.4.

Za zonu stanovanja (porodičnog ili višeporodičnog), predlaže se indeks izgrađenosti 1,6.

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

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 obavezno 30% prostora za slobodne zelene površine.

Slobodne površine centra urbanističke zone planirane su da se ozelenjavaju i hortikulturno uređuju (travnjaci, cvetnjaci, drvoredi i sl.), 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.