

ГРАД СУБОТИЦА
GRAD SUBOTICA
SZABADKA VÁROS



27-60/15

**PLANA DETALJNE REGULACIJE ZA CENTAR URBANISTIČKE ZONE MZ
„ŽELJEZNIČKO NASELJE“ SA NEPOSREDNIM OKRUŽENJEM NA POTEZU UZ
MAJŠANSKI PUT, SEVERNO OD ULICE BER IMREA U SUBOTICI**

- MATERIJAL ZA RANI JAVNI UVID -



JAVNO PREDUZEĆE

v.d. 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 „ GRADA SUBOTICE”**

BROJ UGOVORA: **27-60/15**

NAZIV PLANA: **PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA CENTAR URBANISTIČKE ZONE MZ „ŽELJEZNIČKO NASELJE“ SA NEPOSREDNIM OKRUŽENJEM NA POTEZU UZ MAJŠANSKI PUT, SEVERNO OD ULICE BER IMREA U SUBOTICI**

RUKOVODILAC IZRADE - ODGOVORNI URBANISTA: **ANA BUKVIĆ, dipl.ing.arh.**

RADNI TIM: **MARJANOV MILAN dipl.ing.saobr.
SNEŽANA DAVIDOVIĆ, dipl.ing.grad.
ANTE STANTIĆ, el.inž.**

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

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 | 1:2500 |
|---|--------|

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 -

A) TEKSTUALNI DEO

UVOD

Na osnovu Odluke o izradi Plana detaljne regulacije za centar urbanističke zone MZ „Željezničko naselje“ sa neposrednim okruženjem na potezu uz Majšanski put, severno od Ulice Ber Imrea u Subotici ("Službeni list Grada Subotica", broj 38/15), pristupilo se izradi Plana detaljne regulacije za centar urbanističke zone MZ „Željezničko naselje“ sa neposrednim okruženjem na potezu uz Majšanski put, severno od Ulice Ber Imrea u Subotici.(u daljem tekstu: Plan). Sastavni deo Odluke je Rešenje Gradske uprave Grada Subotice – Sekretarijata za građevinarstvo broj: IV-05-350-32.2/2015 od 11.08.2015. godine, o nepristupanju strateškoj proceni uticaja uz Plan na životnu sredinu.

Naručilac plana je Grad Subotica, na osnovu Ugovora br. 27-60/15 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 obuhvata plana 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. 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 : Sa severa granica prati regulaciju Ulice Šime Ivića, seče Majšanski put pa kaskadno prati k.p. br.15836/3, 15833/1, 5304 (Ul. Antuna Vrančića) 9/1 i 9/3 K.O. Novi Grad, odakle granica nastavlja zapadno prateći regulaciju Ulice Vlaha Vukovca pa se lomi i prati regulaciju Ulice Titusa Dugovića odakle se lomi pod pravim uglom i prati regulaciju Ulice Jose Merkovića, pa se lomi i nastavlja u pravcu juga prateći regulaciju Ulice Ber Imrea, zatim seče Majšanski put i nastavlja u pravcu istoka prateći Ulicu Servo Mihalj i Vinogradarsku ulicu pa se lomi i prati regulaciju Gošine ulice odakle se lomi prateći regulaciju Ulice Koste Trifkovića, u svemu kao na grafičkom prilogu

Ovako predložena površina obuhvata Plana iznosi oko 23,0 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 „Željezničko naselje“ sa neposrednim okruženjem na potezu uz Majšanski put, severno od Ulice Ber Imrea u Subotici, je Plana generalne regulacije VIII za zone “Željezničko naselje“ i „Makova sedmica“ i deo zone “Mali Radanovac” („Službeni list grada Subotice” br. 52/12).

2.1. Konceptija uređenja prostora definisana Planom višeg reda

Planom generalne regulacije VIII za zone “Željezničko naselje“ i „Makova sedmica“ i deo zone “Mali Radanovac” („Službeni list grada Subotice” br. 52/12) definisane su preovlađujuće namene unutar navedene prostorne celina i ulična mreža određena regulacionim linijama. Daljom planskom razradom utvrdiće se tačne linije razgraničenja površina za javne i ostale namene i definisati namene površina i pravila građenja.

Opis konceptije prostora definisane Planom generalne regulacije VIII za zone “Željezničko naselje“ i „Makova sedmica“ i deo zone “Mali Radanovac” („Službeni list grada Subotice” br. 52/12) :

„Centar je lociran uz deonicu Majšanskog puta predviđenu za značajno proširenje regulacije, u produžetku planirane Majšanske petlje koja će stvoriti neposrednu vezu sa drugim gusto naseljenim delovima Subotice. Na ovoj deonici Majšanski put se ukršta sa Ulicom Koste Trifkovića i planiranim produžetkom Banijske ulice. Navedene karakteristike doprinose značaju lokacije kao zonskog centra sa potencijalom da vremenom preraste u viši rang. Postojeća Osnovna škola Majšanski put, predškolska ustanova Maštalica, kao i improvizovana pijaca, već utiču na povećanu cirkulaciju stanovništva u ovom području.

Prilikom dalje planske razrade potrebno je ispitati potrebe za eventualnim povećanjem kapaciteta predškolske ustanove, a potom odrediti adekvatnu površinu za proširenje kompleksa.

Planirati lokaciju za izgradnju zdravstvene ustanove uz Majšanski put.

Na mestu oštroglog ukrštanja Majšanskog puta i Ulice Koste Trifkovića formirati javnu površinu - trg.

U neposrednoj blizini trga formirati pijacu sa adekvatnim sadržajima i prostorom za parkiranje. Kapacitet pijace utvrdiće se daljom planskom razradom.

Površine neposredno uz Majšanski put i Koste Trifkovića nameniti višeporodičnom stanovanju sa poslovnim prizemljima. Na potezu od Majšanske petlje do ukrštanjem sa

Ulicom Koste Trifkovića planirati ivičnu izgradnju u neprekinutom nizu. U nastavku Majšanskog puta i u Ulici Koste Trifkovića planirati ivičnu gradnju sa mestimično prekinutim nizom. Na ukrštanju Majšanskog puta i bočnih ulica koje su značajno užeg profila, uvući građevinsku liniju u odnosu na bočne ulice, u zavisnosti od širine bočne ulice i visine objekata kako bi se zadržalo optimalno rastojanje između objekata na naspranim stranama ulice.

Preostale površine nameniti mešovitom stanovanju ili porodičnom stanovanju srednjih gustina.“

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

Prostor obuhvaćen planom je najvećim delom izgrađen objektima porodičnog stanovanja. U centralnom delu obuhvata Plana (prostor okružen ulicama Majšanski put i Koste Trifkovića) postoji izgrađen zanatsko poslovni centar, kao i improvizovana pijaca. Uz Ulicu Majšanski put nalaze se kompleks škole „Majšanski put“ i kompleks predškolske ustanove „Maštalica“. Pored ovih kompleksa nalazi se i objekat Šumske uprave u vlasništvu JP „Vojvodinašume“. Navedeni objekti i funkcije navode na potencijal razvoja ovog dela grada Subotice.

Veći deo obuhvaćenog prostora čini stanovanje i stanovanje sa poslovanjem, uglavno tercijarnog sadržaja.

Stambeni objekti su prizemni ili sa dve etaže, različite starosti i boniteta, ali najčešće ne prelaze 50 godina. Većina objekata je u zadovoljavajućem stanju, dok je manji broj objekata zapušten i u ruševnom stanju, prvenstveno stariji objekti građeni od slabog materijala.

Ulična mreža je najvećim delom nepravilna i izlomljene osovine sa nedovoljnom regulacionom širinom za izgradnju saobraćajne i komunalne infrastrukture.

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 oplemenjenja realizovanih celina i delova u obuhvatu plana, 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.

Planirani centralni sadržaji koji uključuju i neophodne javne sadržaje kao i prostore treba da doprinese stvaranju drugačijeg, gradskog karaktera ovog prostora, za razliku od gotovo ruralnog koji je trenutno prisutan.

4. OPŠTI CILJEVI IZRADE PLANA

- uz razvoj, unapređenje i proširenje kapaciteta postojećih javnih funkcija (škola, predškolska ustanova), mogućnost realizacije i drugih objekata javne funkcije (socijalna zaštita, kulturni sadržaji, sportsko-rekreativni sadržaj, javne zelene površine parkovskog karaktera...) sa definisanjem uslova i pravila za realizaciju pomenutih objekata u skladu sa normativima i standardima u odnosu na planirani broj stanovnika kao i uslova za izgradnju objekata shodno njihovoj nameni.
- utvrđivanje površina javne namene za definisanje novih ulica i korekciju regulacije postojećih ulica, javnih površina (trg , skver...); koridora javne komunalne infrastrukture i dr.

- definisanje uslova za izgradnju objekata na ostalom građevinskom zemljištu

5. PLANIRANA PRETEŽNA NAMENA POVRŠINA SA PREDLOGOM OSNOVNIH URBANISTIČKIH PARAMETARA

Planom obuhvaćen prostor je PGR VIII za zone “Željezničko naselje“ i „Makova sedmica“ i deo zone “Mali Radanovac” 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), objekti komunalnog sadržaja (pijaca)
- 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).

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, trgovci 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%**.

Predškolska ustanova

Za objekat predškolske ustanove „Maštalica”, ukoliko se u okviru kompleksa planira izgradnja nedostajućih sadržaja u cilju dopune sadržaja, uslov je da stepen zauzetosti parcele bude do 40%, 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

Pored navedenih parametara obavezno je ispoštovati i sve druge važeće propise i normative za predškolske ustanove, kao i opšte uslove za izgradnju objekata.

Osnovna škola

Za objekat školske ustanove „Majšanski put”, ukoliko se u okviru kompleksa planira izgradnja nedostajućih sadržaja u cilju dopune sadržaja, uslov je da stepen zauzetosti parcele bude do 40%, a preporučena najveća dozvoljena spratnost objekta P+1 kao i da budu zadovoljeni sledeći parametri:

osnovno obrazovanje (starosna grupa 7-14 godina)

- obuhvat 15% od ukupnog broja stanovnika i cca 98% starosne populacije
 - izgrađena bruto površina 7,0-8,0 m²/po učeniku
 - veličina školskog kompleksa 25-30 m²/učeniku
 - 28-32 učenika u učionici
 - spratnost objekta P+2+Pk
 - udaljenost od saobraćajnice 50m
 - kompleks opremljen otvorenim sportskim terenima i fiskulturnom salom
 - slobodna površina 25-30 m²/po učeniku
- jedno PM na 70m² korisnog prostora

Pored navedenih parametara obavezno je ispoštovati i sve druge važeće propise i normative za osnovne škole, kao i opšte uslove za izgradnju objekata.

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 u 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 obavezno 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 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.

B) GRAFIČKI DEO