

Na temelju članka 35. stavak 7. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/09, 81/09-ispr., 64/10- odluka US, 24/11, 121/12, 42/13- odluka US, 50/13- odluka US, 98/13- odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 i 37/19 – dr. zakon i 9/20) i članka 33. stavak 1. točka 5. Statuta Grada Subotice („Službeni list Grada Subotice“ br. 27/19 – prečišćen tekst),

Skupština grada Subotice, na _____ sjednici održanoj dana _____ godine, donijela je

O D L U K U

o donošenju Plana generalne regulacije VI. za dijelove zona „Mali Radanovac“ i „Radanovac“

Članak 1.

Donosi se Plan generalne regulacije VI. za dijelove zona „Mali Radanovac“ i „Radanovac“ (u daljnjem tekstu: Plan).

Članak 2.

Planski temelj za izradu Plana je Generalni urbanistički plan Subotica – Palić do 2030. Godine („Službeni list grada Subotice“ br. 29/2018).

Članak 3.

Donošenjem ovog Plana dobit će se provedbeni dokument kojim se omogućuje:

- Utvrđivanje pretežite namjene zemljišta i definiranje pravila uređenja i gradnje po dijelovima građevinskog područja grada Subotice, a sukladno generalnoj namjeni površina i generalnim pravcima i koridorima za prometnu, energetska, vodoprivrednu, komunalnu i drugu infrastrukturu, utvrđenim Generalnim urbanističkim planom Subotica –Palić do 2030.godine.,
- Stvaranje mogućnosti za proširenje planirane poslovno-komercijalne zone Radanovac (bivša 2. Vojarna „Petar Drapšin“) u cilju daljnjeg razvitka gospodarske zone i osiguranju lokacija za nove investitore,
- Definiranje uvjeta za izgradnju objekata obiteljskog stanovanja u istočnom dijelu obuhvata Plana na građevinskom zemljištu ostale namjene,
- Utvrđivanje površina javne namjene za definiranje novih ulica i korekciju regulacije postojećih ulica, javnih površina, koridora javne komunalne infrastrukture i dr.,
- Stvaranje uvjeta za unaprjeđenje komunalnih sadržaja (centralno groblje) sukladno normativima i standardima u odnosu na planirani broj stanovnika,
- Osiguranje zadovoljavajućih uvjeta života u svim dijelovima prostora u obuhvatu Plana kao potrebe za socijalnim ujednačavanjem, što se odnosi na rad, odmor, rekreaciju, javne službe, prometnu i komunalnu infrastrukturu, snabdijevanje i usluge,
- Zaštita, očuvanje i unaprjeđenje prirodnih vrijednosti i okoliša koje obuhvaća Stanište strogo zaštićenih vrsta „Radanovačka slatina“. Stanište je registrirano u bazi podataka Zavoda sukladno kriterijima Pravilnika o proglašenju i zaštiti strogo zaštićenih i zaštićenih divljih vrsta biljaka, životinja i gljiva, broj 110-00-18/2009-03 od 20.1.2010. („Sl. glasnik RS“, br. 5/2010);
- Unaprjeđenje urbanog identiteta ovoga dijela grada.

Članak 4.

Sastavni dio ove odluke je Plan generalne regulacije VI. za dijelove zona „Mali Radanovac“ i „Radanovac“, izrađen od strane Javnog poduzeća za upravljanje cestama, urbanističko planiranje i stanovanje Subotica pod brojem 299-14/19.

Članak 5.

Tekstualni dio Plana objavljuje se u „Službenom listu Grada Subotice“.

Članak 6.

Ova odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Grada Subotice".

Obrazloženje

Pravni temelj: Članak 35. stavak 7. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/09, 81/09-ispr., 64/10- odluka US, 24/11, 121/12, 42/13- odluka US, 50/13- odluka US, 98/13- odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 i 37/19 – dr. zakon i 9/20), prema kojem urbanistički plan donosi skupština jedinice lokalne samouprave.

Nadležnost Skupštine grada Subotice propisana je u članku 33. stavak 1. točka 5. Statuta Grada Subotice („Službeni list Grada Subotice“ br. 27/19 – prečišćen tekst), prema kojoj Skupština grada donosi urbanistički plan grada i uređuje korištenje građevinskog zemljišta.

Razlozi:

Skupština grada Subotice je na 25. sjednici održanoj 10. listopada 2019. godine donijela Odluku o izradi Plana generalne regulacije VI. za dijelove zona „Mali Radanovac“ i „Radanovac“.

Usporedo s pripremama postupka za donošenje predložene odluke u Tajništvu za građevinarstvo je na temelju članka 9. stavak 3. Zakona o strateškoj procjeni utjecaja na okoliš („Službeni glasnik RS“, broj 135/04 i 88/10) doneseno Rješenje broj IV-05-350-47.2/2019 od 19.08.2019. godine da se za ovaj Plan ne pristupa strateškoj procjeni utjecaja na okoliš.

U povodu izrade Plana, a sukladno članku 45a. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/09, 81/09-ispr., 64/10- odluka US, 24/11, 121/12, 42/13- odluka US, 50/13- odluka US, 98/13- odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 i 37/19 – dr. zakon i 9/20), od strane Gradske uprave, Tajništva za građevinarstvo oglašen je rani javni uvid.

Oglas o održavanju ranog javnog uvida objavljen je u dnevnom listu „Magyar Szó“ od 07.12.2019. god., i tjednim listovima „Nove Subotičke Novine“ i „Hrvatska riječ“ od 06.12.2019. godine.

Oglas je objavljen i na službenoj internetskoj stranici grada Subotica. Oglas je istaknut i na oglasnoj ploči Grada Subotice. Oglas je istaknut u ulazu Gradske kuće.

Rani javni uvid održan je u trajanju od 15 dana u razdoblju od 09. do 23. prosinca 2019. godine.

U tijeku trajanja ranog javnog uvida nije bilo pristiglih primjedbi.

Povjerenstvo za planove Skupštine grada Subotice na nastavku 41. sjednice održane dana 22.04.2020. god. sastavilo je izvješće o obavljenom ranom javnom uvidu i donijelo Zaključak kojim se Plan upućuje u daljnju proceduru utvrđenu Zakonom.

Na 1. sjednici Povjerenstva za planove održanoj 17. studenog 2020. god izvršena je stručna kontrola Nacrta plana.

Nakon stručne kontrole Nacrta plana Povjerenstva za planove na temelju članka 52. Pravilnika o sadržaju, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“, broj 32/2019) donijelo je Zaključak kojim je dalo pozitivno mišljenje na Nacrt Plana generalne regulacije VI. za dijelove zona „Mali Radanovac“ i „Radanovac“, i isti uputilo u proceduru javnog uvida.

Izvršitelji i rok za izvršenje: Tajništvo za investicije i razvitak i Tajništvo za građevinarstvo Gradske uprave Grada Subotice.

Izvor sredstava potrebnih za realizaciju: : Za realizaciju ove odluke osigurana su proračunska sredstva.

Na temelju članka 68. Pravilnika o sadržaju, načinu i postupku izrade planskih dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS”, br. 32/2019) uz prijedlog planskog dokumenta, koji sadrži tekstualni i grafički dio, tijelu nadležnom za donošenje planskog dokumenta dostavljaju se i obvezni prilozi u formi obrazloženja planskog dokumenta. Obrazloženje urbanističkog plana sadrži:

- 1) **Kraću informaciju o proceduri izrade i kontrole planskog dokumenta**
- 2) **Izvješće o izvršenoj stručnoj kontroli nacрта planskog dokumenta**
- 3) **Izvješće o obavljenom javnom uvidu u nacrt planskog dokumenta**

Prilog 2) Izvješće o izvršenoj stručnoj kontroli nacрта planskog dokumenta



Republika Srbija
Autonomna Pokrajina Vojvodina
Grad Subotica
Skupština Grada Subotice
POVJERENSTVO ZA PLANOVE
Broj: IV-05-350-47/2019
Dana: 19.11.2020.
24000 Subotica
Trg Slobode br.1

Na temelju članka 49. stavak 6. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/09, 81/09-ispr., 64/10- odluka US, 24/11, 121/12, 42/13- odluka US, 50/13- odluka US, 98/13- odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 i 37/19 – dr. zakon i 9/20) i članka 53. Pravilnika o sadržaju, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („ Službeni glasnik RS,“ broj 32/19), Povjerenstvo za planove Skupštine grada Subotice na 1. sjednici održanoj dana 17. studenog 2020.god. u 13.00 sati u Plavoj dvorani, Stare gradske kuće, Trg Slobode br.1 sastavilo je:

IZVJEŠĆE O IZVRŠENOJ STRUČNOJ KONTROLI

Nacrta Plana generalne regulacije VI. za dijelove zona „Mali Radanovac“ i „Radanovac“

Sjednici su nazočili:

Članovi Povjerenstva: Zagorka Panić, Adél Grbić Ludasi, Petar Andrić, Izabella Nagy, Slobodan Madžarević, Zsolt Barna, Ines Trivan Krivo i Hargita Ercsi.

Predstavnici JP za upravljanje cestama, urbanističko planiranje i stanovanje Subotica: Dragana Mijatović, Ana Bukvić, Károly Törteli, László Juhász, Snežana Davidović i Ante Stantić.

Tajništvo za građevinarstvo: Katarina Buljovčić, Laura Márton Bence i Melinda Nagy Kiserős.

Sjednicom je predsjedavala predsjednica Povjerenstva: Zagorka Panić.

Zapisnik je vodila Katarina Buljovčić .

1.Uvodni dio

Skupština grada Subotice je na 25. sjednici održanoj 10. listopada 2019. godine donijela Odluku o izradi Plana generalne regulacije VI. za dijelove zona „Mali Radanovac“ i „Radanovac“.

Paralelno s pripremama postupka za donošenje predložene odluke u Tajništvu za građevinarstvo na temelju članka 9. stavak 3. Zakona o strateškoj procjeni utjecaja na okoliš („Službeni glasnik RS”, broj 135/04 i 88/10) doneseno je Rješenje broj IV-05-350-47.2/2019 od 19.08.2019. godine da se za ovaj Plan ne pristupa strateškoj procjeni utjecaja na okoliš.

U povodu izrade Plana, a sukladno članku 45a. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/09, 81/09-ispr., 64/10- odluka US, 24/11, 121/12, 42/13- odluka US, 50/13- odluka US, 98/13- odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 i 37/19 – dr. zakon i 9/20), od strane Gradske uprave, Tajništva za građevinarstvo oglašen je rani javni uvid.

Oglas o održavanju ranog javnog uvida objavljen je u dnevnom listu „Magyar Szó” od 07.12.2019. god., i tjednim listovima „Nove Subotičke Novine” i „Hrvatska riječ“ od 06.12.2019. godine.

Oglas je objavljen i na službenoj internetskoj stranici grada Subotica.

Oglas je istaknut i na oglasnoj ploči Grada Subotice.

Oglas je istaknut u ulazu Gradske kuće.

Rani javni uvid održan je u trajanju od 15 dana u razdoblju od 09. do 23. prosinca 2019. godine.

Tijekom trajanja ranog javnog uvida nije bilo pristiglih primjedbi.

Povjerenstvo za planove Skupštine grada Subotice na nastavku 41. sjednice održanom dana 22.04.2020. god. sastavila je izvješće o obavljenom ranom javnom uvidu i donijela Zaključak kojim se Plan upućuje u daljnju proceduru utvrđenu Zakonom.

2. Stručna kontrola

Nacrt plana je izrađen u Javnom poduzeću za upravljanje cestama, urbanističko planiranje i stanovanje Subotica.

Na ovoj, 1. sjednici izvršena je stručna kontrola Nacrta plana.

Nacrt Plana, Elaborat 299-14/19 sadrži tekstualni i grafički dio utvrđen Zakonom.

Károly Törteli odgovorni urbanista, broj licenciije 200 0984 07 obrazložio je Nacrt plana.

Nakon stručne kontrole Nacrta plana Povjerenstvo za planove na temelju članka 53. Pravilnika o sadržaju, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“, broj 32/2019), daje sljedeće :

Konstatacije

1. Nacrt Plana izrađen je sukladno Zakonu o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/09, 81/09-ispr., 64/10- odluka US, 24/11, 121/12, 42/13- odluka US, 50/13- odluka US, 98/13- odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 i 37/19 – dr. zakon i 9/2020) i Pravilnikom o sadržaju, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“, broj 32/19).

2. Nacrt Plana usuglašen je s Odlukom o izradi plana.

3. Prigodom izrade nacrta Plana primijenjena su pravila urbanističke struke, standardi i normativi.

4. Nacrt Plana generalne regulacije VI. za dijelove zona „Mali Radanovac“ i „Radanovac“ sukladan je u Generalnom urbanističkom planu Subotica-Palić do 2030.godine („Službeni list Grada Subotice“, broj 29/2018).

Nakon toga pristupilo se glasanju. Povjerenstvo jednoglasno donosi sljedeći:

Zaključak

Povjerenstvo daje pozitivno mišljenje na Nacrt Plana generalne regulacije VI. za dijelove zona „Mali Radanovac“ i „Radanovac“, te se isti može uputiti u proceduru javnog uvida.

Predsjednica Povjerenstva:

Tajnica

Zagorka Panić dipl .ing.građ. v.r.

Melinda Nagy Kiserős master građ. ing. v.r.

Izvješće sastavila :

Katarina Buljovčić, dipl.ing.građ. .v.r.

3) Izvješće o obavljenom javnom uvidu u nacrt planskog dokumenta



Republika Srbija

Autonomna Pokrajina Vojvodina

Grad Subotica

Skupština Grada Subotice

POVJERENSTVO ZA PLANOVE

Broj: IV-05-350-47/2019

Dana: 06.01.2021.

24000 Subotica

Trg Slobode br.1

Na temelju članka 50. stavak 3. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/09, 81/09-ispr., 64/10- odluka US, 24/11, 121/12, 42/13- odluka US, 50/13- odluka US, 98/13- odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 i 37/19 – dr. zakon i 9/20) i članka 66. stavka 1. Pravilnika o sadržaju, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“, broj 32/19), Povjerenstvo za planove Skupštine grada Subotice na 3. sjednici održanoj dana 29. prosinca 2020.god. u 13.00 sati u Velikoj vijećnici Stare gradske kuće, Trg slobode br.1. sastavila je:

Izvještaj o izvršenom javnom uvidu

u

Nacrt Plana generalne regulacije VI. za dijelove zona „Mali Radanovac“ i „Radanovac“

Sjednici su nazočili:

Članovi Povjerenstva: Zagorka Panić, Petar Andrić, Ines Trivan Krivo, Zsolt Barna, Adél Grbić Ludasi, Hargita Ercsi, Izabella Nagy, Josip Kovač Striko i Slobodan Madžarević.

Predstavnici JP za upravljanje cestama, urbanističko planiranje i stanovanje Subotica: Ana Bukvić i Nebojša Gabrić.

Norbert G. Molnar odgovorni urbanist iz „Kubarch“ d.o.o.

Saida Ćatipović odgovorna urbanistica iz „Arhitop“ d.o.o.

Odvjetnik Branislav N. Tomašev i Nikola Tomašev iz odvjetničkog ureda .

Jovan Janić predstavnik d.o.o. „Razvoj Janić“.

Bojan Zabukovec i Jelena Stojkov predstavnici d.o.o. „ZAP“ iz Beograda.

Ivan Popovic predstavnik d.o.o. „Miami Construction“ .

Tajništvo za građevinarstvo: Katarina Buljovčić i Laura Márton Bence.

Sjednicom je predsjedavala predsjednica Povjerenstva: Zagorka Panić.

Zapisnik je vodila Katarina Buljovčić .

1.Uvodni dio

Skupština grada Subotice na 25. sjednici održanoj 10. listopada 2019. godine donijela je Odluku o izradi Plana generalne regulacije VI. za dijelove zona „Mali Radanovac“ i „Radanovac“.

Paralelno s pripremama postupka za donošenje predložene odluke u Tajništvu za građevinarstvo na temelju članka 9. stavak 3. Zakona o strateškoj procjeni utjecaja na okoliš („Službeni glasnik RS”, broj 135/04 i 88/10) doneseno je Rješenje broj IV-05-350-47.2/2019 od 19.08.2019. godine da se za ovaj Plan ne pristupa strateškoj procjeni utjecaja na okoliš.

U povodu izrade Plana, a sukladno članku 45a. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/09, 81/09-ispr., 64/10- odluka US, 24/11, 121/12, 42/13- odluka US, 50/13- odluka US, 98/13- odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 i 37/19 – dr. zakon i 9/20), od strane Gradske uprave, Tajništva za građevinarstvo oglašen je rani javni uvid.

Oglas o održavanju ranog javnog uvida objavljen je u dnevnom listu „Magyar Szó” od 07.12.2019. god., i tjednim listovima „Nove Subotičke Novine” i „Hrvatska riječ“ od 06.12.2019. godine.

Oglas je objavljen i na službenoj internetskoj stranici grada Subotica. Oglas je istaknut i na oglasnoj ploči Grada Subotice. Oglas je istaknut u ulazu Gradske kuće.

Rani javni uvid održan je u trajanju od 15 dana u razdoblju od 09. do 23. prosinca 2019. godine.

Tijekom trajanja ranog javnog uvida nije bilo pristiglih primjedbi.

Povjerenstvo za planove Skupštine grada Subotice na nastavku 41. sjednice održanoj dana 22.04.2020. god. sastavilo je izvješće o obavljenom ranom javnom uvidu i donijelo Zaključak kojim se Plan upućuje u daljnju proceduru utvrđenu Zakonom.

2. Stručna kontrola

Nacrt plana izrađen je u Javnom poduzeću za upravljanje cestama, urbanističko planiranje i stanovanje Subotica.

Na 1. sjednici Povjerenstva za planove izvršena je stručna kontrola Nacrta plana.

Nacrt Plana, Elaborat 299-14/19 sadrži tekstualni i grafički dio utvrđen Zakonom.

Károly Törteli odgovorni urbanist, broj licencijske 200 0984 07 obrazložio je Nacrt plana.

Nakon stručne kontrole Nacrta plana Povjerenstvo za planove na temelju članka 53. Pravilnika o sadržaju, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS,“ broj 32/2019), daje sljedeće :

Konstatacije

1. Nacrt Plana izrađen je sukladno Zakonu o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/09, 81/09-ispr., 64/10- odluka US, 24/11, 121/12, 42/13- odluka US, 50/13- odluka US, 98/13- odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 i 37/19 – dr. zakon i 9/2020) i Pravilniku o sadržaju, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS,“ broj 32/19).

2. Nacrt Plana usuglašen je s Odlukom o izradi plana.

3. Prigodom izrade nacrta Plana primijenjena su pravila urbanističke struke, standardi i normativi.

4. Nacrt Plana generalne regulacije VI. za dijelove zona „Mali Radanovac“ i „Radanovac“ sukladan je Generalnom urbanističkom planu Subotica-Palić do 2030.godine („Službeni list Grada Subotice“, broj 29/2018).

Na istoj sjednici Povjerenstvo za planove donijelo je Zaključak kojim je dala pozitivno mišljenje na Nacrt Plana i isti uputila u proceduru javnog uvida.

3. Javni uvid

Oglas o upućivanju Nacrta plana na javni uvid objavljen je u dnevnom listu „Magyar Szó“, od 21.11.2020. god i tjednim listovima „Nove Subotičke Novine“ i „Hrvatska riječ“ od 20.11.2020.god.

Javni uvid je održan u trajanju od 30 dana u razdoblju od 23. studenog do 22. prosinca 2020.godine.

Oglas o upućivanju Nacrta Plana objavljen je i putem elektroničkih medija. Oglas o javnom uvidu istaknut je na oglasnoj ploči Grada Subotice. Obavijest o izlaganju plana na javni uvid istaknuto je u ulazu Gradske kuće.

Plan je izložen na javni uvid u zgradi Gradske uprave Subotice u uredu br. 204. Oglašavanje je urađeno od strane Tajništva za građevinarstvo Gradske uprave.

Tijekom izlaganja Nacrta plana na javni uvid pristigla je jedna primijedba od strane d.o.o. „Razvoj Janić“.

Javnom dijelu sjednice nazočili su podnositelj primjedbe Jovan Janić ispred d.o.o. „Razvoj Janić“, Ivan Popović predstavnik d.o.o. „Miami Construction“ i stručni tim iz odvjetničkog ureda Branislav N. Tomašev i iz „ZAP“ d.o.o. .

Jelena Stojkov predstavnica d.o.o. „ZAP“ iz Beograda upoznala je povjerenstvo s podnesenom primjedbom od strane d.o.o. „Razvoj Janić“.

U raspravi su sudjelovali Jelena Stojkov, Zagorka Panić, Petar Andrić i Adél Grbić Ludasi.

Odgovor na dostavljenu primjedbu dao je Petar Andrić.

Na zatvorenom dijelu sjednice pristupilo se razmatranju pristigle primjedbe:

GRADSKA UPRAVA GRADA SUBOTICE
SEKRETARIJAT ZA GRAĐEVINARSTVO (USLUŽNI ŠALTER 8 I 9)
TRG SLOBODE br. 1
24000 SUBOTICA

Predmet:

PRIMEDBE U POSTUPKU JAVNOG UVIDA U NACRT PLANA GENERALNE REGULACIJE VI ZA DELOVE ZONA „MALI RADANOVAC“ I „RADANOVAC“

Primedba se odnosi na kat. parcele 17683 i 17682 KO Novi Grad koje pripadaju *Planu detaljne regulacije za delove blokova 16.5 i 17.2 severno od Segedinskog puta u Subotici* („Sl.list grada Subotice“ br. 38/15) i za koje je, Planom generalne regulacije, u potpunosti preuzeto rešenje iz navedenog PDR.

Namera vlasnika zemljišta je da na predmetnoj lokaciji ostvari investiciju od ~100 milion eura sa idejom da na tom prostoru realizuje naučno-tehnološki park (inovacioni centar) kao specifičan oblik poslovnog kompleksa koji bi sadržao i druge kompatibilne namene kao što su: stanovanje, trgovina, škola, vrtić, zdravstveni centar i sl.

Kako tu mogućnost ne pruža važeći Plan detaljne regulacije ovu priliku koristimo da obezbedimo planski i pravni osnov za realizaciju naše investicije.

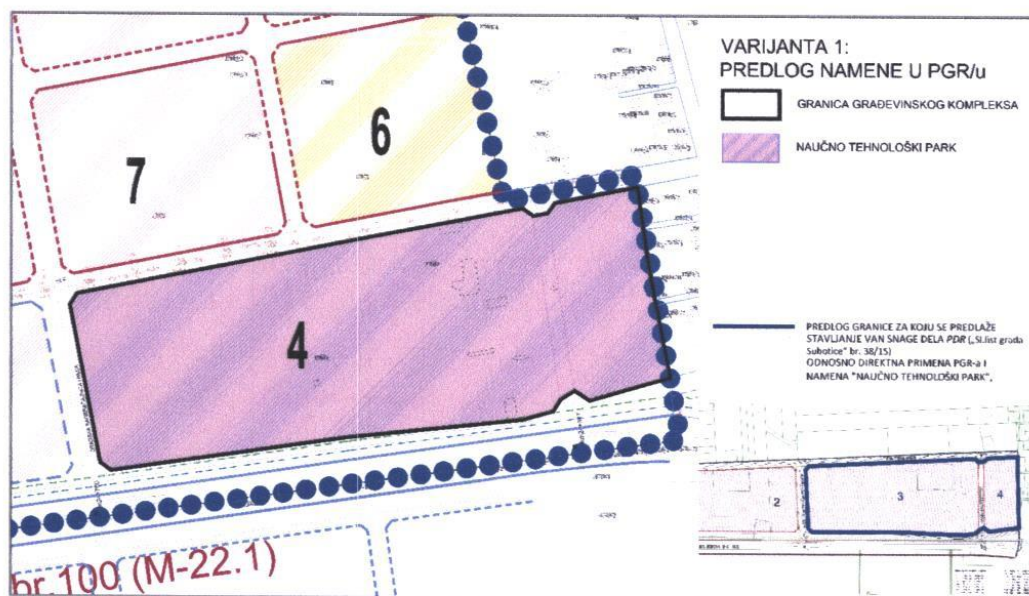
Primedbe koje bi, nadamo se prihvatanjem, omogućile efikasnu proceduru pripreme zemljišta za izgradnju su:

1. Staviti van snage deo PDR-a *za delove blokova 16.5 i 17.2 severno od Segedinskog puta u Subotici* („Sl.list grada Subotice“ br. 38/15). U tom smislu predlažu se 2 mogućnosti i to:
 - a. Varijanta 1: staviti van snage blokove 3 i 4 i saobraćajnicu II Nova (Sl.1).
 - b. Varijanta 2: staviti van snage samo blokove 3 i 4 (Sl.2).

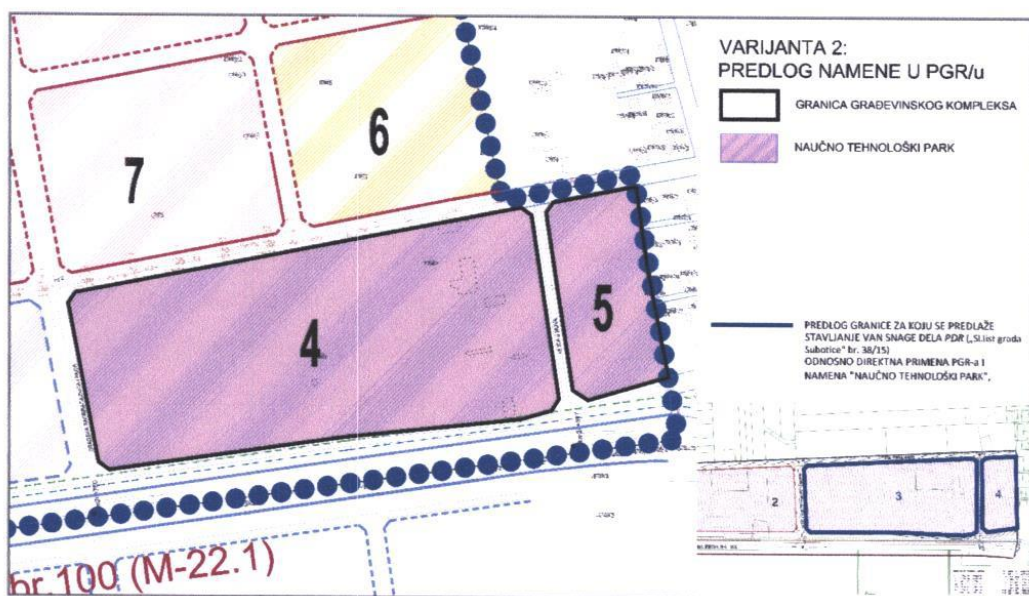
OBRAZLOŽENJE I PREDLOG VARIJANTE:

Smatramo da je Varijanta 1 povoljnija iz sledećih razoga: Ulica II Nova planirana je kao kratka sekundarna saobraćajnica i cela se nalazi na kp 17682 KO Novi Grad. Njena uloga je u potpunosti interna i može se realizovati kao saobraćajnica u okviru našeg kompleksa a ne kao deo javne mreže. Ukidanjem predmetne saobraćajnice uštedela bi se i značajna budžetska sredstva potrebna za ekproprijaciju zemljišta, izgradnju i buduće održavanje koje je potpuno nepotrebno i neopravdano za ulicu izrazito lokalnog karaktera.

Takođe, s obzirom da se predlaže ukidanje javne površine na našem zemljištu, nema zakonske potrebe a ni osnova za ponavljanjem javnog uvida.



Sl.1: Ilustracija varijante 1.



Sl.2: Ilustracija varijante 2

2. Za predmetni prostor (tj. deo PDRA koji se stavlja van snage), predvideti direktno sprovođenje Plana generalne regulacije sa namenom „naučno tehnološki park“ u okviru zemljišta ostalih namena primenom „građevinskog kompleksa“ kao odgovarajućeg modela realizacije.

OBRAZLOŽENJE:

S obzirom da je PDR-om rešena kompletna saobraćajna i komunalna infrastruktura koja okružuje predmetnu lokaciju, smatramo opravdanim da se za naznačeni prostor definišu uslovi za sprovođenje direktnom primenom Plana generalne regulacije. Predložena namena „naučno-tehnološki park“ omogućila bi da se u na ovoj lokaciji realizuje široki spektar namena u savremenom obliku organizovanja prostora „građevinski kompleks“ koji je, kao pojam, utemeljen u Zakonu o planiranju i izgradnji kao „celinu koja se sastoji od više međusobno povezanih funkcionalnih celina koje mogu imati različitu namenu“

3. S obzirom da su predložena namena i „građevinski kompleks“ novi pojmovi PGRa, potrebno je dosledno izvršiti plansku, pravnu i tehničku redakciju teksta i grafičkih priloga plana.

U tom smislu dajemo predlog tekstualnog dela za posebno važna sledeća poglavlja:

2.2.2. Konceptija uređenja karakterističnih građevinskih celina (blokova) određenih planom prema morfološkim, planskim, istorijsko-ambijentalnim i drugim karakteristikama

U okviru navedenog poglavlja je potrebno dati posebno podpoglavlje sa sledećim opisom:

2.2.2.6. NAUČNO TEHNOLOŠKI PARK

Naučno tehnološki park predstavlja grupaciju preduzeća u domenu visokih tehnologija, povezanu sa obrazovnim ili istraživačkim institucijama, planiranih u okviru građevinskog kompleksa koji, pored potrebne infrastrukture, obezbeđuje i sve prateće sadržaje: administrativne, trgovačke, stambene objekte kao i objekte pratećih sadržaja (vrtić, škola, zdravstveni centar i sl), uz veliko učešće zelenih, rekreativnih i slobodnih površina.

Građevinski kompleks predstavlja celinu koja se sastoji od više međusobno povezanih samostalnih funkcionalnih celina, odnosno građevinskih parcela koje mogu imati različite namene.

Građenje objekata i površina u okviru građevinskog kompleksa zone naučno-tehnološkog parka utvrđeno je pravilima građenja iz PGR-a uz uslov razrade jedinstvenim Urbanističkim projektom sa elementima preparcelacije i Projektom preparcelacije.

Maksimalni stepen iskorišćenosti građevinskog kompleksa je 80% (računajući sve objekte visokogradnje, saobraćajne i parking površine i zastrto zelenilo)

Procenat učešća zelenih površina u direktnom kontaktu sa tlom je min. 20%.

Maksimalna spratnost zone je P+2+Pk (Ps)

3.1. Urbanistički pokazatelji pravila građenja po zonama

U okviru navedenog poglavlja je potrebno dati posebno podpoglavlje sa sledećim pravilima građenja:

3.1.5. USLOVI ZA IZGRADNJU U ZONI NAUČNO-TEHNOLOŠKOG PARKA

Zona „naučno-tehnološkog parka“ sprovodiće se razradom jedinstvenog Urbanističkog projekta sa Projektom preparcelacije u formi **građevinskog kompleksa** koji može sadržati više građevinskih parcela različitih namena.

Dozvoljene delatnosti unutar zone moraju biti u skladu sa Zakonom o proceni uticaja na životnu sredinu ("Sl. glasnik RS", br.135/04 i 36/2009) i Uredbom o utvrđivanju Liste projekata za koje je

obavezna procena uticaja i Liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu ("Sl. glasnik RS", br.114/2008).

Obaveza je investitora da se, pre podnošenja zahteva za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju objekata navedenih u Listi I i Listi II Uredbe o utvrđivanju Liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i Liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu („Službeni glasnik RS“, broj 114/08), obrati nadležnom organu za zaštitu životne sredine, radi odlučivanja o potrebi izrade studije o proceni uticaja na životnu sredinu, u skladu sa odredbama Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu („Sl. glasnik RS“, br. 135/04 i 36/09)

3.1.5.1. Vrsta i namena građevinskih parcela u okviru građevinskog kompleksa

U okviru GRAĐEVINSKOG KOMPLEKSA ZONE NAUČNO TEHNOLOŠKOG PARKA pojedinačne građevinske parcele mogu imati sledeće namene:

- naučno-tehnološki (inovacioni) centri
- veterinarsko-medicinski centar
- trgovina i poslovanje
- stanovanje
- zelenilo
- površine namenjene pratećim sadržajima koji uključuju: dečije ustanove, školstvo, zdravstvo, objekte za kulturne manifestacije i sl.
- sport i rekreacija
- saobraćajne i infrastrukturne (komunalne) površine

3.1.5.2. Uslovi za obrazovanje građevinskog kompleksa i građevinske parcele i veličinu parcele prema vrsti i nameni objekata

Građevinski kompleks "zona naučno-tehnološkog parka" obuhvata prostor boka 4 (odnosno blokova 4 i 5 u Varijanti 2). Tačna površina građevinskog kompleksa odrediće se nakon odvajanja javnog od ostalog zemljišta u katastarskom operatu.

U okviru građevinskog kompleksa, a u zavisnosti od funkcionalne organizacije i tehnologije upravljanja kompleksom, može se formirati više građevinskih parcela prema sledećim pravilima:

1. Za namene koje generišu korisnu BRGP (istraživačke, poslovne ili trgovačke delatnosti, stanovanje, sportski objekti i dr.) minimalna površina građevinske parcele određuje se prema pretežnoj nameni građevinske parcele i to:
 - naučno-tehnološki (inovacioni) centri: min. 5.000 m²
 - veterinarsko-medicinski centar : min 5.000 m²
 - trgovina i poslovanje: min. 5.000 m²
 - stanovanje: min 300m²
 - površine namenjene pratećim sadržajima: min. 1.000 m²
 - sport i rekreacija: min 1.000 m²Maksimalne površine građevinskih parcela se ne ograničavaju.

2. Za namene koje ne generišu korisnu BRGP (zelene, saobraćajne, infrastrukturne, komunalne površine) oblik i površina građevinskih parcela će se definisati prema tehnološkim potrebama kompleksa i uslovima nadležnih institucija.

Građevinske parcele mogu ostvariti pristup javnoj saobraćajnoj površini neposredno ili posredno, preko pristupnog puta u okviru građevinskog kompleksa uz uslov da pristupni put mora imati posebnu građevinsku parcelu.

3.1.5.3. Uslovi u pogledu položaja objekta u odnosu na regulacionu liniju i granice građevinske parcele sa uslovima za otvore prema bočnim susednim parcelama

U slučaju formiranja više građevinskih parcela različitih namena, za namene koje generišu korisnu BRGP položaj objekta na građevinskoj parceli se utvrđuje prema uslovima međusobnog rastojanja i određuje se razradom građevinskog kompleksa kroz jedinstveni Urbanistički projekat prema sledećim pravilima:

- Minimalno rastojanje građevinske linije od regulacione linije je 5m
- Minimalno rastojanje građevinske linije u odnosu na granicu parcele pristupnog puta je 3m.
- Za slobodnostojeće objekte ili delove objekta, minimalno rastojanje građevinske linije od bočne i zadnje granice građevinske parcele je 5m,
- Izgradnja objekta na granici građevinske parcele dozvoljena je samo u slučaju planiranja jednostrano ili dvostrano uzidanog objekta ili dela objekta.

3.1.5.4. Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinskog kompleksa

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinskog kompleksa je:

- Za objekte visokogradnje: 40%
- Ukoliko je parkiranje obezbeđeno u podzemnoj etaži: 70%
- Maksimalni stepen iskorišćenosti parcele (računajući sve objekte visokogradnje, zastrte zelene površine i saobraćajne površine): 80%
- Minimalni procenat zelenila u direktnom kontaktu sa tlom: 20%

Indeks zauzetosti na pojedinačnim građevinskim parcelama definiše se jedinstvenim Urbanističkim projektom i može odstupati od indeksa zauzetosti datih za građevinski kompleks.

3.1.5.5. Najveća dozvoljena spratnost objekata

Za sve planirane sadržaje visokogradnje maksimalna planirana spratnost je P+2+Ps.

Objekti mogu imati podrumске ili suterenske prostorije ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

Kota prizemlja svih planiranih objekata utvrđena je u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno prema nultoj koti objekta.

Kota prizemlja objekata treba da je viša od kote nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno da je od nulte kote objekta viša za min. 15 cm.

Kota poda prizemlja može biti najviše 1,20 m viša od nulte kote objekta.

3.1.5.6. Obezbeđivanje pristupa i prostora za parkiranje vozila

Pristup građevinskom kompleksu se ostvaruje direktno preko obodnih javnih saobraćajnih površina.

Za građevinske parcele u okviru građevinskog kompleksa, pristup se ostvaruje direktno preko obodnih javnih saobraćajnih površina ili indirektno, preko pristupnog puta koji se formira kao posebna građevinska parcela. Jednosmerni pristupni put mora biti priključen sa oba kraja na javne saobraćajne površine, a ukoliko je slep dvosmeran, mora imati pripadajuću okretnicu.

Širinu građevinske parcele pristupnog puta, potrebne elemente poprečnog profila i dimenzije odrediti u skladu sa planiranom namenom, očekivanim intenzitetom kolskog i pešačkog saobraćaja i merodavnim vozilom.

U okviru građevinskih parcela čija je dominantna namena „saobraćajna površina“ dozvoljena je izgradnja objekata i postrojenja komunalne infrastrukture.

Parking prostor za korisnike kompleksa, po pravilu rešavati u okviru građevinskog kompleksa i to:

- na građevinskoj parceli objekta koji generiše korisnu BRGP (min. 50% potreba)
- na posebno formiranim građevinskim parcelama saobraćajne namene i to: na otvorenom parking prostoru unutar pristupnog puta ili u okviru garaže kao samostalnog objekta. Za samostalni objekat garaže potrebno je formirati posebnu građevinsku parcelu uz poštovanje pravila visine, položaja i međusobnog rastojanja objekata.

Parkiranje rešiti prema sledećim normativima:

- Za naučno-tehnološke centre: 1pm/20 korisnika + 1pm/2 zaposlena
- Za poslovne objekte i administrativne ustanove: 1 pm/ 70,0 m² korisnog prostora
- Za komercijalne i trgovačke objekte: 1 PM / 200m² korisnog prostora;
- Za stambene objekte: 1pm/stanu
- Za vrtiće: 1 PM / 70 m² korisnog prostora
- Za zdravstvene ustanove: 1 PM /a 10 pregledanih
- Za sadržaje kulture (bioskopi i sl.): 1 PM / 10-15 sedišta (normativi preuzeti iz GUP a)

3.1.5.7. Uslovi za ograđivanje građevinskog kompleksa

Dozvoljeno je ograđivanje građevinskog kompleksa ili njegovog dela kao i građevinske parcele u okviru kompleksa zidanim ogradom maksimalne visine od 0,90 m, transparentnom ogradom visine do 2,0m, i/ili elementima urbanog mobilijara.

Pozicija i vrsta ograde definiše se jedinstvenim Urbanističkim projektom a u zavisnosti od namene građevinske parcele i funkcionalne organizacije prostora.

3.1.5.8. Uslovi sprovođenja i faze realizacije

Građevinski kompleks se razrađuje jedinstvenim Urbanističkim projektom čiji je sadržaj definisan Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Sl. glasnik RS“ br. 32/19).

Moguća je faza realizacija objekata i površina u građevinskom kompleksu prema tehnološkom i funkcionalnom rešenju i dinamici finansiranja pri čemu svaka faza mora predstavljati nezavisnu funkcionalnu celinu. Ukoliko se potrebe za parkiranjem rešavaju na posebnoj građevinskoj parceli saobraćajne namene u okviru kompleksa, potreban broj parking mesta mora se realizovati istovremeno sa realizacijom svake faze.

Urbanističkim projektom naročito definisati:

- predlog preparcelacije sa elementima za obeležavanje;
- namenu svake pojedinačne građevinske parcele;
- urbanističke parametre za svaku građevinsku parcelu pojedinačno i za građevinski kompleks u celini;
- idejna rešenja zajedničke saobraćajne i infrastrukturne mreže unutar kompleksa;
- faze realizacije kompleksa;
- idejna arhitektonska rešenja objekata visokogradnje po fazama realizacije.

OBRAZLOŽENJE:

Predloženim pravilima građenja precizirani su uslovi za razvoj građevinskog kompleksa koji daju dovoljno fleksibilnosti u projektovanju i razradi a omogućavaju kontrolu razvoja lokacije kroz postupak stručne kontrole jedinstvenog Urbanističkog projekta i javne prezentacije. S obzirom da su i predložena namena i građevinski kompleks novi pojmovi u PGR-u, pokušali smo da sagledamo pravila građenja koja se uklapaju u tekstualni deo plana.

Nakon rasprave Povjerenstvo jednoglasno donosi sljedeći:

Zaključak

Povjerenstvo prihvaća stav obrađivača.

Primjedba se djelomično prihvaća.

Obrazloženje: Stav obrađivača je da se ne prihvati primjedba kojom se predlaže stavljanje izvan snage dijela PDR-a za dijelove blokova 16.5 i 17.2 sjeverno od Segedinske ceste u Subotici („Službeni list grada Subotice“ br.38/15). Time se zadržavaju i sva Planska rješenja koja su na snazi navedenog PDR-a.

Uvidom u postojeći Nacrt Plana mišljenja smo da primjedbu djelomično prihvatimo i to na način da se u dijelu teksta plana u podnaslovu 2.2.3. Kompatibilne namjene doda nov pasus koji se odnosi na kompatibilne namjene unutar zone poslovanja (ovo se odnosi i na dijelove unutar granice Plana koji su u prethodnom razdoblju razrađivani Planovima detaljne regulacije koji su na snazi), a u kojem će se navesti mogućnost izgradnje znanstveno tehnološkog parka kao kompatibilne namjene u zoni. Za dalju provedbu utvrđuje se obveza izrade Urbanističkog projekta, a na temelju parametara koji će se dopisati ispod navedenog pasusa i koji su usmjeravajućeg karaktera.

Prigodom izrade Urbanističkog projekta moraju se uvažiti sljedeći parametri:

Kompatibilna namjena znanstveno-tehnološki park (građevinski kompleks)

- Minimalna površina građevinske čestice određuje se prema pretežitoj namjeni unutar građevinskog kompleksa i to:
- Znanstveno-tehnološki (inovacijski) centri: min. 5000m²
- Veterinarsko-medicinski centar: min. 5000m²
- Trgovina i poslovanje: min. 5000m²
- Stanovanje: min. 300m²
- Površina namijenjena pratećim sadržajima: min. 1000m²
- Sport i rekreacija: min. 1000m²

Maksimalne površine građevinskih čestice se ne ograničavaju

- Urbanistički pokazatelji i pravila gradnje za pojedinačne objekte unutar građevinskog kompleksa znanstveno-tehnološkog parka primjenjivat će se iz PGR-a iznimku čine objekti čija namjena nije obrađena u tekstu Plana.
- Maksimalni indeks iskorištenosti građevinskog kompleksa znanstveno-tehnološkog parka je 80% (računajući sve objekte visokogradnje, prometne i parking površine).
- Maksimalni indeks zauzetosti građevinskih čestice za namjene koje nisu obrađene u pravilima gradnje PGR-a iznosi maks. 50%.
- Maksimalni broj katova planiranih objekata za namjene koje nisu navedene u pravilima gradnje PGR-a iznosi maks. P+2+Pk(PS), sukladno važećim normativima i propisima za objekte određene namjene, odnosno prema namjeni objekta, s time da se moraju osigurati i uvjeti za parkiranje i garažiranje vozila kako zaposlenih tako i ostalih korisnika - posjetitelja.
- Postotak sudjelovanja zelenih površina unutar građevinskog kompleksa je min. 20%.
- Zabranjena je izgradnja isključivo stambenih objekata u okviru građevinskog kompleksa već isključivo kao dopunjujuća namjena uz gore navedene namjenske cjeline građevinskog kompleksa znanstveno-tehnološkog parka.

Nakon naprijed navedenog Povjerenstvo za planove donosi sljedeći:

Zaključak

Nakon postupanja sukladno Izvještaju Plan se može uputiti u daljnju proceduru utvrđenu Zakonom, odnosno uputiti Skupštini na usvajanje.

Članovi Povjerenstva:

Petar Andrić dipl. ing. srh .v.r.
Izabella Nagy dipl. ing. građ. v.r.
Adél Grbić Ludasi, dipl. ing. arh. v.r.
Slobodan Madžarević dipl. ing. građ. v.r.
Zsolt Barna dipl. ing. građ. v.r.
Ines Trivan Krivo dipl. ing. građ. v.r.
Hargita Ercsi master građ. arh. v.r.
Josip Kovač Striko dipl. ing. građ. v.r.

Predsjednica Povjerenstva:

Zagorka Panić dipl. ing. građ. v.r.

Izvješće sastavila:

Katarina Buljovčić dipl. ing. građ. v.r.

Tajnica

Melinda Nagy Kiserős master građ. ing. v.r.

Napomena: Vijećnici Skupštine Grada Subotice mogu izvršiti uvid u Prijedlog Plana generalne regulacije VI. za dijelove zona „Mali Radanovac“ i „Radanovac“, u Tajništvu za građevinarstvo Gradska kuća, II. kat, ured br. 204, svakoga radnog dana od 8,00-15,00 sati.