

На основу члана 35. став 8. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и члана 33. став 1. тачка 5. Статута Града („Службени лист Града Суботице” бр. 27/19 – пречишћен текст, 13/21, 16/21 и 8/24),

Скупштина града Суботице, на _____ седници одржаној дана _____ године, донела је

ОДЛУКУ

о доношењу Плана детаљне регулације за простор између улица Зрињског и Франкопана, Сеп Ференца, Алеје Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици

Члан 1.

Доноси се План детаљне регулације за простор између улица Зрињског и Франкопана, Сеп Ференца, Алеје Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици (у даљем тексту: План).

Члан 2.

Плански основ за израду Плана је:

- Генерални урбанистички план Суботица – Палић до 2030. године (Службени лист града Суботице број 29/2018) којим је за овај простор утврђена обавеза израде Плана детаљне регулације,
- План генералне регулације XIII – за делове МЗ „Дудова шума”, „Ново село”, „Гат” и „Кер” („Службени лист општине Суботица” бр. 30/2017”).

Површина планом обухваћеног простора износи 17,73 ха.

Члан 3.

Основни циљ израде Плана је:

- Усаглашавање са Генералним урбанистичким планом Суботица-Палић до 2030 („Службени лист града Суботица“ број 29/2018),
- Редифинисање планског решења и правила грађења пре свега унутар зоне вишепородичног становања у циљу постизања боље спроводљивости и реалније економске оправданости планског решења, као и корекције појединих уличних траса и регулација појединих улица у односу на постојеће планско решење, а у циљу побољшања саобраћајног решења, повећању броја паркинг места на јавним површинама,
- Заштита, очување и унапређење културних вредности и животне средине,
- Унапређење урбаног идентитета овог дела града.

Члан 4.

Саставни део ове одлуке је елаборат План детаљне регулације за простор између улица Зрињског и Франкопана, Сеп Ференца, Алеје Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици, израђен од стране Јавног предузећа за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање Суботица под бројем 299-21/22.

Члан 5.

Текстуални део Плана се објављује у „Службеном листу Града Суботице”.

Члан 6.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Града Суботице".

Образложење

Правни основ: Члан 35. став 8. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), према којем урбанистички план доноси скупштина јединице локалне самоуправе.

Надлежност Скупштине града Суботице прописана је у члану 33. став 1. тачка 5. Статута Града Суботице („Службени лист Града Суботице” бр. 27/19 – пречишћен текст, 13/21, 16/21 и 8/24) према којој Скупштина града доноси урбанистички план града и уређује коришћење грађевинског земљишта.

Разлози:

Скупштина града Суботице је на 24. седници одржаној 07. јула 2022. године донела Одлуку о изради Плана детаљне регулације за простор између улица Зрињског и Франкопана, Сеп Ференца, Алеје Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици.

Поводом израде Плана, а у складу са чланом 45а. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) од стране Градске управе, Секретаријата за грађевинарство је оглашен рани јавни увид.

Оглас о одржавању раног јавног увида је објављен у дневном листу „Magyar Szó” од 01.09.2022., и у недељним листовима „Нове Суботичке Новине” и „Hrvatska riječ” од 02.09.2022. године.

Оглас је објављен и на званичној интернет страници града Суботице. Оглас је истакнут и на огласној табли Града Суботице. Оглас је истакнут у улазу Градске куће.

Рани јавни увид је одржан у трајању од 15 дана у периоду од 02. до 16. септембра 2022. године.

У току трајања раног јавног увида није било пристиглих примедби.

Комисија за планове Скупштине града Суботице на 28. седници одржаној дана 27. септембра 2022 год. је сачинила извештај о обављеном раном јавном увиду и донела Закључак којим се План упућује у даљу процедуру утврђену Законом.

На 42. седници Комисије за планове одржаној 22.05.2023. год је извршена стручна контрола Нацрта Плана. На 60. седници одржане 27.12.2023. године је извршена поновна стручна контрола.

Након стручне контроле Нацрта плана Комисија за планове на основу члана 52. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 32/2019) је донела Закључак којим је дала позитивно мишљење на Нацрт План детаљне регулације за простор између улица Зрињског и Франкопана, Сеп Ференца, Алеје Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици, и исти је упутила у процедуру јавног увида.

Извршиоци и рок за извршење: Секретаријат за инвестиције и развој и Секретаријат за грађевинарство Градске управе Града Суботице.

Извор средстава потребних за реализацију: За реализацију ове одлуке су обезбеђена буџетска средства.

На основу члана 68. Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, бр. 32/2019) уз предлог планског документа, који садржи текстуални и графички део, органу надлежном за доношење планског документа се достављају и обавезни прилози у форми образложења планског документа. Образложење урбанистичког плана садржи:

- 1) Краћу информацију о процедури израде и контроле планског документа
- 2) Извештај о извршеној стручној контроли нацрта планског документа
- 3) Извештај о обављеном јавном увиду у нацрт планског документа
- 4) Извештај о обављеном поновном јавном увиду у део нацрта планског документа

- 2) Извештај о извршеној стручној контроли нацрта планског документа

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Град Суботица
ГРАДСКА УПРАВА
Секретаријат за грађевинарство
Број: IV-05-350-42/2022
Дана: 27.12.2023.
Суботица
Трг слободе 1
Tel. 024/626-799

На основу члана 49. став 6. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021) и члана 53. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19), Комисија за планове Скупштине града Суботице на 60. седници одржаној дана 27.12.2023.год., са почетком у 13.00 часова у Плавој сали, Старе градске куће, Трг Слободе бр.1 је сачинила:

ИЗВЕШТАЈ О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ

Нацрта Плана детаљне регулације за простор између улица Зрињског и Франкопана, Сеп Ференца, Алеје Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици

Седници су присуствовали:

Чланови Комисије: Загорка Панић, Биљана Врбашки, Јелена Вујасиновић Гркинић, Слободан Мацаревић, Александар Поповић, Харгита Ерчи, Адел Грбић Лудаши и Изабела Нађ.

Представници ЈП за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање Суботица: Драгана Мијатовић, Петар Андрић, Владимир Влчек и Милица Алексић.

Секретаријат за грађевинарство: Катарина Буљовчић и Лаура Мартон Бенце.
Седницама је председавала председница Комисије: Загорка Панић.

Записник је водила Катарина Буљовчић.

1. Уводни део

Скупштина града Суботице је на 24. седници одржаној 07. јула 2022. године донела Одлуку о изради Плана детаљне регулације за простор између улица Зрињског и Франкопана, Сеп Ференца, Алеје маршала Тита и Петра Лековића у Суботици.

Поводом израде Плана, а у складу са чланом 45а. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021) од стране Градске управе, Секретаријата за грађевинарство је оглашен рани јавни увид.

Оглас о одржавању раног јавног увида је објављен у дневном листу „Magyar Szó“ од 01.09.2022., и у недељним листовима „Нове Суботичке Новине“ и „Hrvatska riječ“ од 02.09.2022. године.

Оглас је објављен и на званичној интернет страници града Суботица. Оглас је истакнут и на огласној табли Града Суботице. Оглас је истакнут у улазу Градске куће.

Рани јавни увид је одржан у трајању од 15 дана у периоду од 02. до 16. септембра 2022. године.

У току трајања раног јавног увида није било пристиглих примедби.

Комисија за планове Скупштине града Суботице на 28. седници одржаној дана 27. септембра 2022 год. је сачинила извештај о обављеном раном јавном увиду и донела Закључак којим се План упућује у даљу процедуру утврђену Законом.

2. Стручна контрола

Нацрт плана је израђен у Јавном предузећу за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање Суботица.

На 42. седници је извршена стручна контрола Нацрта плана.

Нацрт Плана, Елаборат 299-21/22 сдржи текстуални и графички део утврђен Законом.

Петар Андрић дипл.инж.арх. одговорни урбаниста је образложио Нацрт плана, такође упознао комисију са условима МЗЗСК, која нису у сагласности са раније издатим условима МЗЗСК у плановима вишег реда.

Јелена Вујасиновић је дала следеће примедбе:

- преиспитати висину планираних објеката око објекта месне заједнице,
- проценат зелених површина је 15% а према у ГУП-у је мин. 20% - усагласити са ГУП-ом,
- индексе заусетости такође усагласити са ГУП-ом,
- недоследност на графичким прилозима и у текстуланом делу - испавити везано за спратност објеката (нпр. стр. 20 блок 6) – допунити,
- МЗЗСК Суботица мора своје услове да одреди у складу са законом,
- мере заштите од земљотреса проверити да ли 8 МЦС или 6-7 МЦС,
- намена блока 1а и 1б није у складу са ГУП-ом,
- на стр. 51 преиспитати реченицу- „Простор западно од улице Браће Југовића који тангира плански грађено насеље – „Радијалац“ је углавном изграђен објектима који нису у складу са наменом дефинисном ГУП-ом Суботица-Палић до 2030 и важећем ПДР-у, те је овај простор предмет урбанистичког репланирања са циљем регенерације у урбано ткиво на темељима одрживог развоја уз рационалније кориштење грађевинског земљишта (породично становање се пренамењује у вишепородично)“.

Биљана Врбашки је дала следеће примедбе:

- исправити на графици и у тексту да све буде написано на ћирилици,
- усагласити на графици и у легенди ознаке,
- извод из ГУП-а допунити са параметрима везано за индекси заузетости и изградње,
- на графици за сваку намену одредити спратност,
- у ул.3. Франкопана спратност треба да буде мања од П+5+Пк,
- индекси заузетости 45%,65%,75% усагласити са ГУП-ом,
- проверити у блоковима након парцелације/препарцелације да ли ће се решење уклопити у индекс заузетости и у индекс изграђености одређен ГУП-ом и за средишње и за угаоне парцеле,
- услови МЗСК Суботица се морају испоштовати.

Биљана Врбашки и Јелена Вујасиновић су против да обезбеђено паркинг место износи мин.75%, тј. да се број паркинг места одреде према Одлуци *о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта ("Службени лист града Суботица" број 7/2015 и 8/2019)* – тј. да се само мин. 75% паркинг места да се обезбеди

Након стручне контроле Нацрта плана Комисија за планове на основу члана 53. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („ Службени гласник РС,“ број 32/2019), даје следеће :

Констатације

1. Нацрт Плана је израђен у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021) и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („ Службени гласник РС,“ број 32/19).

2. Нацрт Плана је усклађен са Одлуком о изради плана.

3. Приликом израде нацрта Плана примењена су правила урбанистичке струке, стандарди и нормативи.

4. Нацрт Плана детаљне регулације за простор између улица Зрињског и Франкопана, Сеп Ференца, Алеје Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици није у складу са Генералним урбанистички план Суботица – Палић до 2030. године (Службени лист града Суботице број 29/2018) по датим премадбама.

Комисија са већином гласова доноси следећи:

Закључак

Обрађивач и представници МЗСК Суботица треба да утврде нове услове мере заштите. Исте је потребно имплементирати у Нацрт Плана.

Након исправке по горе наведеним примедбама и провере од стране Комисије за планове, исти се може упутити у процедуру јавног увида.

На **60.седници** одржане 27.12.2023. године је извршена поновна стручна контрола Нацрта Плана. Одговорни урбаниста Петар Андрић је упознао комисију са извршеним исправкама и корекцијама Нацрта Плана, на основу усвојених примедби на 42. седници Комисије за планове одржане дана 22.05.2023.године.

Јелена Вујасиновић Гркинић је дала следеће примедбе:

У делу II ОПШТИ ДЕО, 2.2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНОВА ВИШЕГ РЕДА , 2.2.1. ИЗВОД ИЗ ГУП-а СУБОТИЦА-ПАЛИЋ ДО 2030.год., допунити текстуални део Изводом из ГУП-а СУБОТИЦА-ПАЛИЋ ДО 2030.год који се односи на Зоне пословања (стр 182.ГУП)

- У делу II ОПШТИ ДЕО, 2.4. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА И УРБАНИСТИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА, НА СТРАНИ 12 НАВОДИ СЕ:“ Први Предлог Нацрта Плана детаљне регулације за простор између улица Зрињског и Франкопана, Сеп Ференца, Алеје маршала Тита и Петра Лековића у Суботици је израђен још у мају месецу 2023.године да би приликом стручне контроле, Комисија за планове на 42. седници, одржаној 22.05.2023. године, констатовала да надлежни Међуопштински завод за заштиту споменика културе из Суботице (МЗЗСК) мора своје мере ускладити са законом“

Наведени навод није тачан. На предлог Записника који је садржао ову констатацију, дана 02.06.2023.године о „...у делу Записника који се односи на стручну контролу ПДР за простор између улица Франкопанске, Сеп Ференца, Алеје маршала Тита и Петра Лековића у Суботици потребно је кориговати моју примедбу “МЗЗСК Суботица мора своје услове да одреди у складу са законом”. Суштина моје примедбе је била везана замоје неслагање у вези са текстом Нацрта у делу у ком је Обрађивач донео одлуку да у текст Нацрта плана угради услове МЗЗСК из 2018.год ,иако су издати нови услови за потребе израде овог планског документа. Предлог је био да Обрађивач И представници МЗЗСК дођу до одговарајућег компромиса по питању нових услова, али никако да се раније издати услови за потребе израде других планских докумената уграде у Нацрт ПДР за простор између улица Франкопанске, Сеп Ференца, Алеје маршала Тита и Петра Лековића у Суботици .

С тим у вези, нисам сагласна са Закључком који је формулисан на овај начин по овој тачки Дневног реда.“

Потребно је из текстуалног дела брисати део који се односи хронологију израде, прибављања услова и закључака Комисије.

- На страни 16, под тачком 2.7. Стечене урбанистичке обавезе додати број службеног листа тако да гласи:

План детаљне регулације за део простора источно од Мајшанског моста до бившег комплекса ливнице и западно од Мајшанског моста до Ул. Арсенија Чарнојевића и Алеје маршала Тита број 299-5/21 ("Службени лист Града Суботице", број 17/22 и 23/23).

- На страни 16, под тачком 2.7. Стечене урбанистичке обавезе, брисати назив „KUBARCH” д.о.о. из Суботице из дела 4 .*Урбанистички пројекат за изградњу вишепородичног стамбеног објекта По+Пр+З+Пк на к.п. бр. 31166 К.О. Стари град на углу улица Зрињског и Франкопана и Ласла Секереша у Суботици са урбанистичко-архитектонско разрадом локације („KUBARCH“ доо из Суботице)*

- У делу 3.2. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА на стр.19 наводи се следеће: брисати из текста објашњење: „без обзира што није у складу са планом вишег реда “Рубни блокови уз улицу Зрињског и Франкопана (9, 10, 11 ,12 и 13) се према плану вишег реда налазе у вишепородичном становању средњих густина. Због тога што се блокови, односно делови блокова 10, 11, 12 и 13 налазе унутар границе ПКИЦ под претходном заштитом, односно унутар границе заштитне зоне ПКИЦ, већи део објекта је вреднован тако да се планира њихово задржавање и интервенције на основу Нових услова заштите. Сходно томе за већину простора ових блокова је у плану као преовлађујућа намена дефинисана намена мешовитог становања без обзира што то није у складу са планом вишег реда“.

Обзиром да се у делу текста који претходи овој констатацији даје образложење и разлог услед ког се приступило овој врсти измена, брисати из текста део „без обзира што то није у складу са планом вишег реда“.

- стр.22, блок 4 - контрадикторност у тексту разјаснити – постојећи објекти се задржавају/постојећи објекти се не уклапају у планирано решење,

У делу 3.2. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА , 3.2.1. Концепција уређења карактеристичних урбанистичких целина (грађевинских блокова) одређених планом према морфолошким, планским, историјско–амбијенталним и другим карактеристикама , Блок 4

„Постојећи објекат месне заједнице „Дудова шума“ (који је у скорије време адаптиран и уређен) је заједно са осталим објектима у Винковачкој улици унутар граница ПКИЦ под претходном заштитом и вредновани су тако да се задржавају. Објекат месне заједнице је у јавној намени, док се поменути објекти у његовом окружењу налазе у склопу намене мешовитог становања (могу се задржати као породични стамбени објекти или пренаменити у вишепородичне објекте у складу са условима заштите.“

„У делу блока уз северни крак улице Браће Југовић, као и уз делове улица Зрињског и Франкопана и Крагујевачких жртава постоји више породичних стамбених објеката са припадајућим парцелама који се не уклапају у планирану намену простора или представљају сметњу за формирање улица, стога је потребно њихово рушење.“

Разјаснити и образложити из ког разлога се постојећи објекти у делу блока 4 задржавају, а остали не уклапају у планирано решење.

- У текстуалном делу **3.2. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА**, Блок 7, Подблок 7б дата је **максимална спратност планираних објеката у комплексу П+2+Пк (Пс)**, док је за исте објекте на **графичком прилогу 5.5. Регулационо нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање наведена спратност П+2+Пк**

Усагласити спратност објеката на графичком прилогу и у текстуалном делу.

- У текстуалном делу **3.2. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА**, Блок 12 наводи се :“ Блок 12 је формиран деломичним проширењем регулација улица Зрињског и Франкопана, Травничке и Илирске и налази се већим делом унутар ПКИЦ под претходном заштитом. Сходно томе већина објеката у овом блоку је према Новим условима заштите вреднована и планирана је да се задржи, а сходно томе већински се задржава регулације улице Зрињског и Франкопана.

Ова нова чињеница је узроковала да се предметни блок у овом плану намени зони мешовитог становања, без обзира што није у складу са ГУП-ом у којем је овај блок намењен вишепородичном становању средњих густина.“

Обзиром да се у делу текста који претходи овој констатацији даје образложење и разлог услед ког се приступило овој врсти измена, брисати из текста део „без обзира што то није у складу са ГУП-ом у којем је овај блок намењен вишепородичном становању средњих густина“.

- У текстуалном делу **3.2. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА**, Блок 12 дата је **максимална спратност планираног објекта унутар ПКИЦ под претходном заштитом П+2+Пк**, док је за исте објекте на **графичком прилогу 5.5. Регулационо нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање наведена спратност П+2+Пс**

Усагласити спратност објеката на графичком прилогу и у текстуалном делу.

- У текстуалном делу **3.2. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА**, Блок 13, наводи се:“ Потез уз улицу Луке Ботића је намењен мешовитом становању, односно комбинацији вишепородичног и породичног становања зависно од површине парцела и могућности изградње на истим са максималном спратношћу до П+2+Пк (Пс).“

На графичком прилогу **5.5. Регулационо нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање наведена спратност П+1+Пк-П+2+Пк**,

Усагласити спратност објеката на графичком прилогу и у текстуалном делу.

- У текстуалном делу **3.2. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА**, Блок 14, наводи се:“ Максимална спратност је П+4+Пк (Пс), а изградња објеката је дефинисана у правилима грађења у склопу овог плана“ На графичком прилогу **5.5. Регулационо нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање наведена је спратност П+4+Пк**

Усагласити спратност објеката на графичком прилогу и у текстуалном делу.

- На страни 29, у делу 3.3. ОПИС ДЕТАЉНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА, **3.3.4. Могуће компатибилне намене**,

• **Објекти јавне намене, из дела текста који гласи :**“ Сви јавни објекти морају бити изграђени у

складу са позитивним законским прописима, стандардима за изградњу појединих објеката“ брисати реч позитивни.

- На странама 30, 60 и 69 наводи се термин „хендикепирани“. Брисати или навести адекватнији израз који је примерен и не представља терминолошку дискриминацију.

- На страни 30, у делу 3.3. ОПИС ДЕТАЉНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА, **3.3.4. Могуће компатибилне намене**, • Спорт и рекреација компатибилна намена навести поред осталих урбанистичких параметара у складу са ГУП **СУБОТИЦА-ПАЛИЋ ДО 2030.год. и проценат зелених површина и коефицијент изграђености**

- На страни 37, у делу **3.5. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ**

ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ, 3.5.3. Објекти јавне намене за које је предвиђено утврђивање општег интереса, из дела текста који гласи :“ Сви јавни објекти од општег интереса морају бити изграђени у складу са позитивним законским прописима, стандардима и нормативима који регулишу изградњу конкретне врсте централних садржаја.“ брисати реч позитивни.

- **3.9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА, 3.9.2. Услови и мере заштите културног наслеђа** брисати или преформулисати део текста који гласи: “ За потребе израде План детаљне регулације за простор између улица Зрињског и Франкопана, Сеп Ференца, Алеје маршала Тита и Петра Лековића у Суботици су прибављени Претходни услови заштите непокретних културних добара од надлежног Међуопштинског завода за заштиту споменика културе из Суботице под бројем: 685-2/13 од 15.11.2022. године.

Приликом израде нацрта плана је уочено да су поменути Претходни услови заштите непокретних културних добара већински у колизији са раније издатим, односно издаваним Детаљним мерама заштите за предметни простор.

Наиме, за потребе израде важећег Плана детаљне регулације за простор између улица Франкопанске, Сеп Ференца, Алеје Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици (за овај простор се израђује овај нови ПДР), а затим и за важеће планове вишег реда Генерални урбанистички план Суботица – Палић до 2030. године (Службени лист града Суботице број 29/2018) којим је за овај простор утврђена обавеза израде Плана детаљне регулације и План генералне регулације XIII – за делове МЗ „Дудова шума“, „Ново село“, „Гат“ и „Кер“ („Службени лист општине Суботица“ бр. 30/2017) којим је за предметни простор утврђена израда плана детаљне регулације су прибављане Детаљне мере заштите које се у потпуности разликују од тих првих претходних услова.

Приликом стручне контроле Нацрта плана на 42.седници Комисије за планове Града Суботице одржаној 22.05.2023.год. Комисија за планове је констатовала да се ти први услови морају преиспитати и преко надлежног Секретаријата за грађевинарство затражила од надлежног МЗЗСК да се доставе Нове детаљне мере усклађене са важећим законима и плановима. Нови Претходни услови заштите непокретних културних добара за потребе израде Нацрта плана су кориговани и издати под бројем: 596-2/12 од 22.08.2023. и достављени Обрађивачу плана са датумом 28.08.2023.год. Након увида у поменуте Нове услове констатоване су неке недоследности и неусаглашености са постојећим стањем и предлогом интервенција тако да је надлежни МЗЗСК кориговао и исправио те Нове претходне услове и доставио их обрађивачу плана 26.10.2023.год (заведене под бројем: 4-1076/23).“

- **3.9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА, 3.9.2. Услови и мере заштите културног наслеђа наводи се следеће:**

“С обзиром да се у тим Новим мерама део простора унутар предметног плана евидентира као Просторна културно-историјска целина под претходном заштитом „Приземне градске куће са краја 19. и почетка 20.века“ обрађивач је сходно Закону о планирању и изградњи био у обавези да изради композициони план за тај заштићени простор (пошто исти није доставио надлежни МЗЗСК из Суботице). Такође је, сходно тим мерама, морала да се изврши промена намена унутар граница ПКИЦ под претходном заштитом и већим делом се одступи од планираних намена које су за те просторе

утврђене ГУП-ом (вишепородично становање великих и средњих густина). Због ових објективних околности део планских решења овог плана неће бити усаглашен са планом вишег реда – ГУП-ом.“

Брисати из текста део из заграде који се односи на израду композиционог плана „(пошто исти није доставио надлежни МЗСК из Суботице)“. Чланом 28. Закона о планирању и изградњи дефинисано је да се за зоне урбане обнове планом детаљне регулације разрађују нарочито и композициони или обликовни план и план партерног уређења, што је обавеза Обрађивача.

- У делу **3. ДОБРА ПОД ПРЕТХОДНОМ ЗАШТИТОМ, ДЕТАЉНЕ МЕРЕ ЗА ЗАШТИТУ УРБАНИХ И ФИЗИЧКИХ СТРУКТУРА** наводи се графички прилог број 2 Нове интервенције

Наведени графички прилог није приложен уз услове МЗСК Суботица. Допунити услове наведеним изостављеним прилогом.

- На страни 52 , у делу **Мере заштите од земљотреса** наведено је да подручје Суботице спада у зону угрожену земљотресима јачине VIII МЦС .

Кориговати зону у VI-VII MCS , у складу са издатим Сеизмолошким условима бр. 02-399-1-2022 од 29.09.2022. године у којима се у прилогу 3 налази карта сеизмичког хазарда за повратни период 475 г. изражен у степенима макросеизмичког интензитета на планаском подручју.

- На страни 52 , у делу **Мере заштите од земљотреса** наводи се Правилник о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ” број 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

Наведени правилник представља неважећи акт. Брисати .

- На страни 52 , у делу **Склањање људи, материјалних и културних добара** наводи се Закон о изменама и допунама Закона о ванредним ситуацијама („Службени гласник РС“ бр.93/2012).

Наведени пропис је неважећи.

Брисати и навести Закон о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама ("Сл. гласник РС", бр. 87/2018).

- У делу **3.10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, У СКЛАДУ СА СТАНДАРДИМА ПРИСТУПАЧНОСТИ** , на страни 53 у тексту се наводи Закон о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом („Службени гласник РС” бр. 33/06)

Допунити исти бројем Службеног гласника бр.13/2016.

- У делу **4.1.2. ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА (СРЕДЊИХ И ВЕЛИКИХ ГУСТИНА)**, на страни 61 констатује се да је једини нови објект у блоку 5 који је због специфичности локације такође са мањом спратношћу до П+1+Пк(ПС). На графичком прилогу **5.5. Регулационо нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање** наведена је спратност П+1+Пк.

Усагласити текстуални и графички део.

- У делу **4.1.2. ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА (СРЕДЊИХ И ВЕЛИКИХ ГУСТИНА)**, на страни 61 наводи се „Зона вишепородичног становања средњих густина је заступљена у блоковима 1а и 9, а спратност у овој зони се креће од П+2 до П+3+Пк.“

На графичком прилогу **5.5. Регулационо нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање** налази се објект у блоку 9 чија је спратност По+П+3+Пс.

Усагласити текстуални и графички део.

- У делу **4.1.2. ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА (СРЕДЊИХ И ВЕЛИКИХ ГУСТИНА), I) Врста и намена објекта који се могу градити** на страни 61 наводи се :„ У зони ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА отвореног (солитерског) типа (блокови 2б, 3, 5, 7ц и 8б) није дозвољена изградња нових објекта изузев планираног објекта у блоку 5, уз улицу Браће Југовић. Максимални хоризонтални габарит овог објекта је дефинисан на графичком прилогу 5.5., а његова максимална спратност је (у складу са условима заштите) П+1+Пк(ПС).“

У складу са Новим претходним условима заштите непокретних културних добара за потребе израде ПДРа за део простора оивичен улицама Зрињског и Франкопана, Ференца Сеча, Алеје Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици број 4-1076/23 од 26.10.2023. године максимална спратност интерполованих објекта је прецизно дефинисана и на овој локацији П+1+Пк, због постојећих висина суседних објекта који имају споменична својства. Све наведено приказано је на графичком прилогу 2 Нове интервенције, који није достављен уз Услове заштите непокретних културних добара за потребе израде овог ПДРа МЗСК Суботица и на графичком прилогу **5.5. Регулационо нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање**

Усагласити текстуални и графички део и ускладити са Новим претходним условима заштите непокретних културних добара за потребе израде ПДРа

- У делу **4.1.2. ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА (СРЕДЊИХ И ВЕЛИКИХ ГУСТИНА), IV) Урбанистички параметри** у табели се наводи 40 % као максимални дозвољени индекс заузетости за средишње парцеле.

Усагласити са параметрима из ГУПа тако да износи максимално 40%.

- - У делу **4.1.2. ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА (СРЕДЊИХ И ВЕЛИКИХ ГУСТИНА), IV) Урбанистички параметри** у табели се наводи максимално 50% на нивоу зоне као проценат уchesћа пословања.

Усагласити са параметрима из ГУПа тако да износи максимално 40% за вишепородично становање великих густина и 35% за вишепородично становање средњих густина.

- У делу **4.1.3. ЗОНА КОМЕРЦИЈАЛНО-ПОСЛОВНИХ САДРЖАЈА** допунити текстуални део процентом зелених повшина.

- У делу **4.1.3. ЗОНА КОМЕРЦИЈАЛНО-ПОСЛОВНИХ САДРЖАЈА, V) Дозвољена спратност и висина објекта** из поднаслова брисати део „и висина“, обзиром да је у даљем тексту дата само спратност.

- На страни 79, у делу **4.6. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА** наводе се издати услови од Републичког сеизмолошког Завода број 02-399-1-2022 од 29.09.2022. Текст који следи није онај који одговара садржају наведених услова.

Преузети податке из Сеизмолошких услова број 02-399-1-2022 од 29.09.2022. године и уградити их у текст.

-У целом тексту Нацрта ПДРа кориговати делове који се односе на решавање паркирања у смислу да се исто решава у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. Гласник РС“, бр. 22/2015).

Биљана Врбашки је дала следеће примедбе:

- У текстуалном делу не треба навести закључке донете на седницама Комисије за планове,
- На стр. 12 и 43. брисати образложење и да је у „супротности са ГУП-ом“,
- Паркирање решити у складу са чланом 33. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, број 22/2015).

Загорка Панић је дала следећу примедбу/сугестију: треба проверити да ли постоји градска одлука везано за лицитацију гаражних места на градском земљишту.

Комисија са једногласно доноси следећи:

Закључак

Комисија даје позитивно мишљење на План детаљне регулације за простор између улица Зрињског и Франкопана, Сеп Ференца, Алеје Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици, те након исправке по горе наведеним примедбама и провере од стране Комисије за планове, исти се може упутити у процедуру јавног увида.

Председница Комисије:

Секретар

Загорка Панић дипл.инг.грађ. с.р.

Melinda Nagy Kiserőс мастер грађ. инг. с.р.

Извештај сачинила :

Буљовчић Катарина дипл. инг.грађ. с.р.

3) Извештај о обављеном јавном увиду у нацрт планског документа

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Град Суботица
Скупштина Града Суботице
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: IV-05-350-42/2022
Дана: 27.12.2024.
24000 Суботица
Трг Слободе бр.1

На основу члана 50. став 3. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021) и члана 66. став 1. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („ Службени гласник РС,“ број 32/19), Комисија за планове Скупштине града Суботице на 3. седници одржаној дана 23.децембра 2024.год. у 13.00 часова у Плавој сали, Старе градске куће, Трг слободе бр.1. је сачинила :

Извештај о извршеном јавном увиду

у

Нацрт Плана детаљне регулације за простор између улица Зрињског и Франкопана, Сеп Ференца, Алеје Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици

Седници су присуствовали:

Чланови Комисије: Загорка Панић, Биљана Врбашки, Јелена Вујасиновић Гркинић, Слободан Маџаревић, Александар Поповић, Харгита Ерчи, Изабела Нађ и Чаба Лошонц.

Представници ЈП за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање Суботица:Карољ Тертели, Драгана Мијатовић, Петар Андрић, Ласло Јихас, Реља Ковач, Владимир Влчек.

Представници ЈП Урбанизам-Крагујевац: Тијана Марковић и Наташа Матовић.

Секретаријат за грађевинарство: Катарина Буљовчић, Лаура Мартон Бенце и Ангела Ситаш

Седници је председавала председница Комисије: Загорка Панић.

1.УВОДНИ ДЕО

Скупштина града Суботице је на 24. седници одржаној 07. јула 2022. године донела Одлуку о изради Плана детаљне регулације за простор између улица Зрињског и Франкопана, Сеп Ференца, Алеје маршала Тита и Петра Лековића у Суботици.

Поводом израде Плана, а у складу са чланом 45а. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021) од стране Градске управе, Секретаријата за грађевинарство је оглашен рани јавни увид.

Оглас о одржавању раног јавног увида је објављен у дневном листу „Magyar Szó” од 01.09.2022., и у недељним листовима „Нове Суботичке Новине” и „Hrvatska riječ” од 02.09.2022. године.

Оглас је објављен и на званичној интернет страници града Суботица. Оглас је истакнут и на огласној табли Града Суботице. Оглас је истакнут у улазу Градске куће.

Рани јавни увид је одржан у трајању од 15 дана у периоду од 02. до 16. септембра 2022. године.

У току трајања раног јавног увида није било пристиглих примедби.

Комисија за планове Скупштине града Суботице на 28. седници одржаној дана 27. септембра 2022 год. је сачинила извештај о обављеном раном јавном увиду и донела Закључак којим се План упућује у даљу процедуру утврђену Законом.

2. СТРУЧНА КОНТРОЛА

Нацрт плана је израђен у Јавном предузећу за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање Суботица.

На 42. седници је извршена стручна контрола Нацрта плана.

Нацрт Плана, Елаборат 299-21/22 сдржи текстуални и графички део утврђен Законом.

Петар Андрић дипл.инж.арх. одговорни урбаниста је образложио Нацрт плана, такође упознао комисију са условима МЗЗСК, која нису у сагласности са раније издатим условима МЗЗСК у плановима вишег реда.

Јелена Вујасиновић је дала следеће примедбе:

- преиспитати висину планираних објеката око објекта месне заједнице,
- проценат зелених површина је 15% а према у ГУП-у је мин. 20% - усагласити са ГУП-ом,
- индексе заусетости такође усагласити са ГУП-ом,
- недоследност на графичким прилозима и у текстуланом делу - испавити везано за спратност објеката (нпр. стр. 20 блок 6) – допунити,
- МЗЗСК Суботица мора своје услове да одреди у складу са законом,
- мере заштите од земљотреса проверити да ли 8 МЦС или 6-7 МЦС,
- намена блока 1а и 1б није у складу са ГУП-ом,
- на стр. 51 преиспитати реченицу- „Простор западно од улице Браће Југовића који тангира плански грађено насеље – „Радијалац“ је углавном изграђен објектима који нису у складу са наменом дефинисном ГУП-ом Суботица-Палић до 2030 и важећем ПДР-у, те је овај простор предмет урбанистичког репланирања са циљем регенерације у урбано ткиво на темељима одрживог развоја уз рационалније кориштење грађевинског земљишта (породично становање се пренамењује у вишепородично)“.

Биљана Врбашики је дала следеће примедбе:

- исправити на графици и у тексту да све буде написано на ћирилици,
- усагласити на графици и у легенди ознаке,
- извод из ГУП-а допунити са параметрима везано за индекси заусетости и изградње,
- на графици за сваку намену одредити спратност,
- у ул.3. Франкопана спратност треба да буде мања од П+5+Пк,

- индекси заузетости 45%,65%,75% усагласити са ГУП-ом,
- проверити у блоковима након парцелације/препарцелације да ли ће се решење уклопити у индекс заузетости и у индекс изграђености одређен ГУП-ом и за средишње и за угаоне парцеле,
- услови МЗСК Суботица се морају испоштовати.

Биљана Врбашки и Јелена Вујасиновић су против да обезбеђено паркинг место износи мин.75%, тј. да се број паркинг места одреде према Одлуци о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта ("Службени лист града Суботица" број 7/2015 и 8/2019) – тј. да се само мин. 75% паркинг места да се обезбеди

Након стручне контроле Нацрта плана Комисија за планове на основу члана 53. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019), даје следеће :

Констатације

1. Нацрт Плана је израђен у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021) и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19).

2. Нацрт Плана је усклађен са Одлуком о изради плана.

3. Приликом израде нацрта Плана примењена су правила урбанистичке струке, стандарди и нормативи.

4. Нацрт Плана детаљне регулације за простор између улица Франкопанске, Сеп Ференца, Алеје Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици није у складу са Генералним урбанистички план Суботица – Палић до 2030. године (Службени лист града Суботице број 29/2018) по датим премедбама.

Комисија са већином гласова доноси следећи:

Закључак

Обрађивач и представници МЗСК Суботица треба да утврде нове услове мере заштите. Исте је потребно имплементирати у Нацрт Плана.

Након исправке по горе наведеним примедбама и провере од стране Комисије за планове, исти се може упутити у процедуру јавног увида.

На 60.седници одржане 27.12.2023. године је извршена поновна стручна контрола Нацрта Плана. Одговорни урбаниста Петар Андрић је упознао комисију са извршеним исправкама и корекцијама Нацрта Плана, на основу усвојених примедби на 42. седници Комисије за планове одржане дана 22.05.2023.године.

Јелена Вујасиновић Гркинић је дала следеће примедбе:

У делу II ОПШТИ ДЕО, 2.2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНОВА ВИШЕГ РЕДА , 2.2.1. ИЗВОД ИЗ ГУП-а СУБОТИЦА-ПАЛИЋ ДО 2030.год., допунити текстуални део Изводом из ГУП-а СУБОТИЦА-ПАЛИЋ ДО 2030.год који се односи на Зоне пословања (стр 182.ГУП)

- У делу II ОПШТИ ДЕО, 2.4. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА И УРБАНИСТИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА, НА СТРАНИ 12 НАВОДИ СЕ:“ Први Предлог Нацрта Плана детаљне регулације за простор између улица Зринског и Франкопана, Сеп Ференца, Алеје маршала Тита и Петра Лековића у Суботици је израђен још у мају месецу 2023.године да би приликом стручне контроле, Комисија за планове на 42. седници, одржаној 22.05.2023. године, констатовала да надлежни Међуопштински завод за заштиту споменика културе из Суботице (МЗСК) мора своје мере ускладити са законом“

Наведени навод није тачан. На предлог Записника који је садржао ову констатацију, дана 02.06.2023.године о „...у делу Записника који се односи на стручну контролу ПДР за простор између улица Франкопанске, Сеп Ференца, Алеје маршала Тита и Петра Лековића у Суботици потребно је кориговати моју примедбу “МЗСК Суботица мора своје услове да одреди у складу са законом”. Суштина моје примедбе је била везана замоје неслагање у вези са текстом Нацрта у делу у ком је Обрађивач донео одлуку да у текст Нацрта плана угради услове МЗСК из 2018.год ,иako су издати

нови услови за потребе израде овог планског документа. Предлог је био да Обрађивач И представници МЗЗСК дођу до одговарајућег компромиса по питању нових услова, али никако да се раније издати услови за потребе израде других планских докумената уграде у Нацрт ПДР за простор између улица Франкопанске, Сеп Ференца, Алеје маршала Тита и Петра Лековића у Суботици.

С тим у вези, нисам сагласна са Закључком који је формулисан на овај начин по овој тачки Дневног реда.“

Потребно је из текстуалног дела брисати део који се односи хронологију израде, прибављања услова и закључака Комисије.

- На страни 16, под тачком 2.7. Стечене урбанистичке обавезе додати број службеног листа тако да гласи:

План детаљне регулације за део простора источно од Мајшанског моста до бившег комплекса ливнице и западно од Мајшанског моста до Ул. Арсенија Чарнојевића и Алеје маршала Тита број 299-5/21 ("Службени лист Града Суботице", број 17/22 и 23/23).

- На страни 16, под тачком 2.7. Стечене урбанистичке обавезе, брисати назив „KUBARCH“ д.о.о. из Суботице из дела 4 *„Урбанистички пројекат за изградњу вишепородичног стамбеног објекта По+Пр+З+Пк на к.п. бр. 31166 К.О. Стари град на углу улица Зрињског и Франкопана и Ласла Секереша у Суботици са урбанистичко-архитектонско разрадом локације („KUBARCH“ доо из Суботице)*

- У делу **3.2. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА** на стр.19 наводи се следеће: брисати из текста објашњење: „без обзира што није у складу са планом вишег реда “Рубни блокови уз улицу Зрињског и Франкопана (9, 10, 11 ,12 и 13) се према плану вишег реда налазе у вишепородичном становању средњих густина. Због тога што се блокови, односно делови блокова 10, 11, 12 и 13 налазе унутар границе ПКИЦ под претходном заштитом, односно унутар границе заштитне зоне ПКИЦ, већи део објеката је вреднован тако да се планира њихово задржавање и интервенције на основу Нових услова заштите. Сходно томе за већину простора ових блокова је у плану као преовлађујућа намена дефинисана намена мешовитог становања без обзира што то није у складу са планом вишег реда“.

Обзиром да се у делу текста који претходи овој констатацији даје образложење и разлог услед ког се приступило овој врсти измена, брисати из текста део „без обзира што то није у складу са планом вишег реда“.

- стр.22, блок 4 - контрадикторност у тексту разјаснити – постојећи објекти се задржавају/постојећи објекти се не уклапају у планирано решење,

У делу 3.2. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА , 3.2.1. Концепција уређења карактеристичних урбанистичких целина (грађевинских блокова) одређених планом према морфолошким, планским, историјско–амбијенталним и другим карактеристикама , Блок 4

„Постојећи објекат месне заједнице „Дудова шума“ (који је у скорије време адаптиран и уређен) је заједно са осталим објектима у Винковачкој улици унутар граница ПКИЦ под претходном заштитом и вредновани су тако да се задржавају. Објекат месне заједнице је у јавној намени, док се поменути објекти у његовом окружењу налазе у склопу намене мешовитог становања (могу се задржати као породични стамбени објекти или пренаменити у вишепородичне објекте у складу са условима заштите.“

„У делу блока уз северни крак улице Браће Југовић, као и уз делове улица Зрињског и Франкопана и Крагујевачких жртава постоји више породичних стамбених објеката са припадајућим парцелама који се не уклапају у планирану намену простора или представљају сметњу за формирање улица, стога је потребно њихово рушење.“

Разјаснити и образложити из ког разлога се постојећи објекти у делу блока 4 задржавају, а остали не уклапају у планирано решење.

- У текстуалном делу **3.2. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА , Блок 7, Подблок 7б** дата је **максимална спратност планираних објеката у комплексу П+2+Пк (Пс), док је за исте објекте на графичком прилогу 5.5. Регулационо нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање наведена спратност П+2+Пк**

Усагласити спратност објеката на графичком прилогу и у текстуалном делу.

- У текстуалном делу **3.2. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА , Блок 12** наводи се :“ Блок 12 је формиран деломичним проширењем регулација улица Зрињског и Франкопана, Травничке и Илирске и налази се већим делом унутар ПКИЦ под претходном заштитом. Сходно томе већина објеката у овом блоку је према Новим условима заштите вреднована и планирана је да се задржи, а сходно томе већински се задржава регулације улице Зрињског и Франкопана.

Ова нова чињеница је узроковала да се предметни блок у овом плану намени зони мешовитог

становања, без обзира што није у складу са ГУП-ом у којем је овај блок намењен вишепородичном становању средњих густина.“

Обзиром да се у делу текста који претходи овој констатацији даје образложење и разлог услед ког се приступило овој врсти измена, брисати из текста део „без обзира што то није у складу са ГУП-ом у којем је овај блок намењен вишепородичном становању средњих густина“.

- У текстуалном делу **3.2. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА**, Блок 12 дата је **максимална спратност планираног објекта** унутар ПКИЦ под претходном заштитом **П+2+Пк**, док је за исте објекте на графичком прилогу 5.5. **Регулационо нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање наведена спратност П+2+Пс**

Усагласити спратност објеката на графичком прилогу и у текстуалном делу.

- У текстуалном делу **3.2. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА**, Блок 13, наводи се:“ Потез уз улицу Луке Ботића је намењен мешовитом становању, односно комбинацији вишепородичног и породичног становања зависно од површине парцела и могућности изградње на истим са максималном спратношћу до **П+2+Пк (ПС)**.“

На графичком прилогу 5.5. **Регулационо нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање наведена спратност П+1+Пк-П+2+Пк**,

Усагласити спратност објеката на графичком прилогу и у текстуалном делу.

- У текстуалном делу **3.2. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА**, Блок 14, наводи се:“ Максимална спратност је **П+4+Пк (ПС)**, а изградња објеката је дефинисана у правилима грађења у склопу овог плана“ На графичком прилогу 5.5. **Регулационо нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање наведена је спратност П+4+Пк**

Усагласити спратност објеката на графичком прилогу и у текстуалном делу.

- На страни 29, у делу 3.3. ОПИС ДЕТАЉНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА, **3.3.4. Могуће компатибилне намене**,
● **Објекти јавне намене, из дела текста који гласи :**“ Сви јавни објекти морају бити изграђени у складу са позитивним законским прописима, стандардима за изградњу појединих објеката“ брисати реч позитивни.

- На странама 30, 60 и 69 наводи се термин „хендикепирани“. Брисати или навести адекватнији израз који је примерен и не представља терминолошку дискриминацију.

- На страни 30, у делу 3.3. ОПИС ДЕТАЉНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА, **3.3.4. Могуће компатибилне намене**,
● Спорт и рекреација компатибилна намена навести поред осталих урбанистичких параметара у складу са ГУП **СУБОТИЦА-ПАЛИЋ ДО 2030.год. и проценат зелених површина и коефицијент изграђености**

- На страни 37, у делу **3.5. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ**, **3.5.3. Објекти јавне намене за које је предвиђено утврђивање општег интереса, из дела текста који гласи :**“ Сви јавни објекти од општег интереса морају бити изграђени у складу са позитивним законским прописима, стандардима и нормативима који регулишу изградњу конкретне врсте централних садржаја.“ брисати реч позитивни.

- **3.9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА, 3.9.2. Услови и мере заштите културног наслеђа** брисати или преформулисати део текста који гласи: “ За потребе израде План детаљне регулације за простор између улица Зрињског и Франкопана, Сеп Ференца, Алеје маршала Тита и Петра Лековића у Суботици су прибављени Претходни услови заштите непокретних културних добара од надлежног Међуопштинског завода за заштиту споменика културе из Суботице под бројем: 685-2/13 од 15.11.2022. године.

Приликом израде нацрта плана је уочено да су поменути Претходни услови заштите непокретних културних добара већински у колизији са раније издатим, односно издаваним Детаљним мерама заштите за предметни простор.

Наиме, за потребе израде важећег Плана детаљне регулације за простор између улица Франкопанске, Сеп Ференца, Алеје Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици (за овај простор се израђује овај нови ПДР), а затим и за важеће планове вишег реда Генерални урбанистички план Суботица – Палић до

2030. године (Службени лист града Суботице број 29/2018) којим је за овај простор утврђена обавеза израде Плана детаљне регулације и План генералне регулације XIII – за делове МЗ „Дудова шума“, „Ново село“, „Гат“ и „Кер“ („Службени лист општине Суботица“ бр. 30/2017) којим је за предметни простор утврђена израда плана детаљне регулације су прибављане Детаљне мере заштите које се у потпуности разликују од тих првих претходних услова.

Приликом стручне контроле Нацрта плана на 42.седници Комисије за планове Града Суботице одржаној 22.05.2023.год. Комисија за планове је констатовала да се ти први услови морају преиспитати и преко надлежног Секретаријата за грађевинарство затражила од надлежног МЗЗСК да се доставе Нове детаљне мере усклађене са важећим законима и плановима. Нови Претходни услови заштите непокретних културних добара за потребе израде Нацрта плана су кориговани и издати под бројем: 596-2/12 од 22.08.2023. и достављени Обрађивачу плана са датумом 28.08.2023.год. Након увида у поменуте Нове услове констатоване су неке недоследности и неусаглашености са постојећим стањем и предлогом интервенција тако да је надлежни МЗЗСК кориговао и исправио те Нове претходне услове и доставио их обрађивачу плана 26.10.2023.год (заведене под бројем: 4-1076/23).“

- 3.9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА, 3.9.2. Услови и мере заштите културног наслеђа наводи се следеће:

“С обзиром да се у тим Новим мерама део простора унутар предметног плана евидентира као Просторна културно-историјска целина под претходном заштитом „Приземне градске куће са краја 19. и почетка 20.века“ обрађивач је сходно Закону о планирању и изградњи био у обавези да изради композициони план за тај заштићени простор (пошто исти није доставио надлежни МЗЗСК из Суботице). Такође је, сходно тим мерама, морала да се изврши промена намена унутар граница ПКИЦ под претходном заштитом и већим делом се одступи од планираних намена које су за те просторе утврђене ГУП-ом (вишепородично становање великих и средњих густина). Због ових објективних околности део планских решења овог плана неће бити усаглашен са планом вишег реда – ГУП-ом.“

Брисати из текста део из заграде који се односи на израду композиционог плана „(пошто исти није доставио надлежни МЗЗСК из Суботице)“. Чланом 28. Закона о планирању и изградњи дефинисано је да се за зоне урбане обнове планом детаљне регулације разрађују нарочито и композициони или обликовни план и план партерног уређења, што је обавеза Обрађивача.

- У делу 3. ДОБРА ПОД ПРЕТХОДНОМ ЗАШТИТОМ, ДЕТАЉНЕ МЕРЕ ЗА ЗАШТИТУ УРБАНИХ И ФИЗИЧКИХ СТРУКТУРА наводи се графички прилог број 2 Нове интервенције

Наведени графички прилог није приложен уз услове МЗЗСК Суботица. Допунити услове наведеним изостављеним прилогом.

- На страни 52 , у делу **Мере заштите од земљотреса** наведено је да подручје Суботице спада у зону угрожену земљотресима јачине VIII МЦС .

Кориговати зону у VI-VII MCS , у складу са издатим Сеизмолошким условима бр. 02-399-1-2022 од 29.09.2022. године у којима се у прилогу 3 налази карта сеизмичког хазарда за повратни период 475 г. изражен у степенима макросеизмичког интензитета на планаском подручју.

- На страни 52 , у делу **Мере заштите од земљотреса** наводи се Правилник о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ“ број 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

Наведени правилник представља неважећи акт. Брисати .

- На страни 52 , у делу **Склањање људи, материјалних и културних добара наводи се Закон о изменама и допунама Закона о ванредним ситуацијама** („Службени гласник РС“ бр.93/2012).

Наведени пропис је неважећи.

Брисати и навести Закон о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама ("Сл. гласник РС", бр. 87/2018).

- У делу **3.10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, У СКЛАДУ СА СТАНДАРДИМА ПРИСТУПАЧНОСТИ** , на страни 53 у тексту се наводи Закон о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом („Службени гласник РС“ бр. 33/06)

Допунити исти бројем Службеног гласника бр.13/2016.

- У делу **4.1.2. ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА (СРЕДЊИХ И ВЕЛИКИХ**

ГУСТИНА), на страни 61 констатује се да је једини нови објекат у блоку 5 који је због специфичности локације такође са мањом спратношћу до П+1+Пк(ПС). На графичком прилогу **5.5. Регулационо нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање** наведена је спратност П+1+Пк.

Усагласити текстуални и графички део.

- У делу **4.1.2. ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА (СРЕДЊИХ И ВЕЛИКИХ ГУСТИНА)**, на страни 61 наводи се „Зона вишепородичног становања средњих густина је заступљена у блоковима 1а и 9, а спратност у овој зони се креће од П+2 до П+3+Пк.“

На графичком прилогу **5.5. Регулационо нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање** налази се објекат у блоку 9 чија је спратност По+П+3+Пс.

Усагласити текстуални и графички део.

- У делу **4.1.2. ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА (СРЕДЊИХ И ВЕЛИКИХ ГУСТИНА)**, I) Врста и намена објеката који се могу градити на страни 61 наводи се :„ У зони ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА отвореног (солитерског) типа (блокови 2б, 3, 5, 7ц и 8б) није дозвољена изградња нових објеката изузев планираног објекта у блоку 5, уз улицу Браће Југовић. Максимални хоризонтални габарит овог објекта је дефинисан на графичком прилогу 5.5., а његова максимална спратност је (у складу са условима заштите) П+1+Пк(ПС).“

У складу са Новим претходним условима заштите непокретних културних добара за потребе израде ПДРа за део простора оивичен улицама Зрињског и Франкопана, Ференца Сеча, Алеје Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици број 4-1076/23 од 26.10.2023. године максимална спратност интерполованих објеката је прецизно дефинисана и на овој локацији П+1+Пк, због постојећих висина суседних објеката који имају споменична својства. Све наведено приказано је на графичком прилогу 2 Нове интервенције, који није достављен уз Услов заштите непокретних културних добара за потребе израде овог ПДРа МЗСК Суботица и на графичком прилогу **5.5. Регулационо нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање**

Усагласити текстуални и графички део и ускладити са Новим претходним условима заштите непокретних културних добара за потребе израде ПДРа

- У делу **4.1.2. ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА (СРЕДЊИХ И ВЕЛИКИХ ГУСТИНА)**, IV) Урбанистички параметри у табели се наводи 40 % као максимални дозвољени индекси заузетости за средишње парцеле.

Усагласити са параметрима из ГУПа тако да износи максимално 40%.

- У делу **4.1.2. ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА (СРЕДЊИХ И ВЕЛИКИХ ГУСТИНА)**, IV) Урбанистички параметри у табели се наводи максимално 50% на нивоу зоне као проценат учешћа пословања.

Усагласити са параметрима из ГУПа тако да износи максимално 40% за вишепородично становање великих густина и 35% за вишепородично становање средњих густина.

- У делу **4.1.3. ЗОНА КОМЕРЦИЈАЛНО-ПОСЛОВНИХ САДРЖАЈА** допунити текстуални део процентом зелених површина.

- У делу **4.1.3. ЗОНА КОМЕРЦИЈАЛНО-ПОСЛОВНИХ САДРЖАЈА**, V) Дозвољена спратност и висина објеката из поднаслови брисати део „и висина“, обзиром да је у даљем тексту дата само спратност.

- На страни 79, у делу **4.6. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА** наводе се издати услови од Републичког сеизмолошког Завода број 02-399-1-2022 од 29.09.2022. Текст који следи није онај који одговара садржају наведених услова.

Преузети податке из Сеизмолошких услова број 02-399-1-2022 од 29.09.2022. године и уградити их у текст.

- У целом тексту Нацрта ПДРа кориговати делове који се односе на решавање паркирања у смислу да се исто решава у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. Гласник РС“, бр. 22/2015).

Биљана Врбашки је дала следеће примедбе:

- У текстуалном делу не треба навести закључке донете на седницама Комисије за планове,
- На стр. 12 и 43. брисати образложење и да је у „супротности са ГУП-ом“,
- Паркирање решити у складу са чланом 33. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, број 22/2015).

Загорка Панић је дала следећу примедбу/сугестију: треба проверити да ли постоји градска одлука везано за лицитацију гаражних места на градском земљишту.

Комисија са једногласно доноси следећи:

Закључак

Комисија даје позитивно мишљење на План детаљне регулације за простор између улица Зрињског и Франкопана, Сеп Ференца, Алеје Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици, те након исправке по горе наведеним примедбама и провере од стране Комисије за планове, исти се може упутити у процедуру јавног увида.

3. ЈАВНИ УВИД

Оглас о упућивању Нацрта плана на јавни увид објављен је у дневном листу "Magyar Szó", од 06.01.2024.год и недељним листовима „ Нове Суботичке Новине” од 29.12.2023.год. и у „ Hrvatska giješ” од 05.01.2024. год.

Јавни увид је одржан у трајању од 30 дана у периоду од 8.јануара до 6. фебруара 2024. год.

Оглас о упућивању Нацрта Плана је објављен и путем електронских медија. Оглас о јавном увиду истакнут је на огласној табли Града Суботице. Обавештење о излагању плана на јавни увид истакнуто је у улазу Градске куће.

План је изложен на јавни увид у згради Градске управе Суботице у канцеларији 204. Оглашавање урађено је од стране Секретаријата за грађевинарство Градске управе.

У току излагања Нацрта плана на јавни увид су пристигле 20 примедби. Јавном делу седнице су присуствовали следећи подносиоци примедби: Месарош Ласло, Матковић Марија, Роберт Нађ, Њилаш Клара, Светислав Бебић, Братислава Мрђа, Татјана Докнић, Роберт Хорват, Сабина Вулетић, Спасоје Ристић, Јован Јурић, Рудић В. Радомир, адвокат Радован Цвејић.

62. седници одржане 13.02.2024. године је извршена разматрање пристиглих примедби приликом јавног увида у Нацрт Плана детаљне регулације за простор између улица Зрињског и Франкопана, Сеп Ференца, Алеја маршала Тита и Петра Лековића у Суботици.

Одговор на достављене примедбе је пружио Петар Андрић, одговорни урбаниста из ЈП за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање Суботица.

ПРИМЕДБА БР.1

Лариса Бошњак, Војнић Зелић Ларсен и Драган Малагурски
Улица Браће Југовића 11 и 11а – кп 2687/1 и 2687/2 КО Стари град
Заступник адвокат Радован Цвејић

Увидом у Нацрт Плана детаљне регулације за простор између улица Франкопанске, Сеп Ференца, Алеја Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици, у својству власника парцела, и то Лариса Бошњак и Војнић Зелић Ларсен, у односу на парц.бр. 2687/2 евидентирана у ЛН бр. 3488 к.о. Стари град, и Малагурски Драган у односу на парц.бр. 2687/1 евидентиран у ЛН бр. 4860 к.о. Стари град, установили смо низ недостатака.

1. Наиме, у претходном поступку поступајући надлежни орган – Секретаријат за грађевинарство, Града Суботица, кршећи правила поступка, нама као власницима наведених парцела, које су између осталих предмет заштите непокретних културних добара на наведеном простору, није доставио никакво обавештење везано за измену статуса наведених некретнина и то уврштавајући их у споменике културе као објекте од културног значаја, а како би се и сами изјаснили о предметној иницијативи. Ово је у токолико значајније имајући у виду актуелна догађања на простору непосредно у близини и предметних парцела, а везано за реализацију важећег генералног урбанистичког плана и плана детаљне регулације, према којима су у току изградње вишеспратница и то одмах у суседству предметних парцела којим су већ нанете и озбиљне штете на објектима изграђени на наведене две парцеле, чија санација је управо у току од стране инвеститора односно извођача радова.

2. Током поступка израде Плана детаљне регулације за део предметног простора, а према захтеву Међуопштинског завода за заштиту споменика Суботица бр. 596-2/12 од 22.08.2023. год, упућен Јавном предузећу за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање Суботица, наведено је да су приликом изласка на терен и прегледом документације стручни сарадници Завода извршили анализу постојећег стања и на основу истраживања, сазнања и искуства утврдили детаљне мере за заштиту.

Овим подносиоци примедби указују на пропуст Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица у делу који се односи на наводно извршена истраживања, јер нити један доступан податак не потврђује да су претходно извршена истраживања, а што је била једна од обавеза поступајућег Завода, а сходно одредбама чл.46 у вези са чл.41 Закона о културном наслеђу. Овај пропуст у овом тренутку онемогућава између осталих, и нама као власницима, да се и непосредно упознамо са поступком истраживања и на тај начин и непосредно дођемо до сазнања, на основу којих реалних аргумената су надлежни органи у досадашњем току поступка заузели став да је, између осталих, и предметне две парцеле оправдано сврстати у културна добра, у односу на које је неопходно утврдити и услове њихове заштите.

3. Овим упућујемо и на чињенице да је досадашњим и још увек важећим Планом детаљне регулације и ГУП-ом до 2030 год. у односу на део простора оивичен улицама Франкопанске, Сеп Ференца, Алеја Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици, предвиђена градња такозваних вишеспратница, и што је једним делом и окончано, а делом је управо у току, конкретно у непосредном суседству предметних парцела.

Сасвим конкретно градњом наведених вишеспратница у непосредном суседству изазвале су озбиљне последице на објектима изграђени на парцелама 2687/1 и 2687/2, које су делом саниране и то у односу на парцелу 2687/1, док је у односу на објекте на парцели 2687/2 санација у току. У оба случаја санацију су извршили и врше инвеститори односно извођачи радова, у односу на наведене вишеспратнице. У исто време, а такође на основу важећег Плана детаљне регулације и ГУП-а, у наставку се предвиђа изградња и Т.С. ради проширења постојеће мреже за пренос електричне енергије, а све то доводи до потпуног несклада везано за предметни простор, посебно када је у питању статус предметних парцела, којим се доводи у питање складност уређеног простора, и његове заштите, а имајући у виду карактер и статус простора у непосредној близини. Овим се уједно у значајној мери ограничавају права власника предметних парцела, посебно када је у питању могућност располагања истима у будућности и директно представља значајну могућу штетну последицу по њихове интересе.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:
ПРИМЕДБА СЕ ДЕЛИМИЧНО ПРИХВАТА
Образложење:

Избрисаће се локација трафостанице са предметних парцела (без обзира што је то само оријентациони положај трафостанице који је тражен у условима надлежне Електродистрибуције).

Код одговора на примедбе првенствено је потребно напоменути чињеницу да се предметне парцеле, према Новим мерама заштите непокретних културних добара, налазе унутар Просторно културно-историјске целине (ПКИЦ) под претходном заштитом „Приземне градске куће са краја 19. и почетка 20. века“. Објекти на предметним парцелама су према тим мерама валоризовани као Објекти од вредности.

Одговори на питања:

Процедуру проглашења заштите над објектима и целинама је у надлежности Међуопштинског завода за заштиту споменика културе из Суботице (МЗЗСК)

Процедура, методологија и начини истраживања су у надлежности исте установе заштите МЗЗСК из Суботице

Сходно поменутих мерама, морала је да се изврши промена намена на деловима простора унутар граница ПКИЦ под претходном заштитом и већим делом се одступи од планираних намена које су за те просторе утврђене ГУП-ом (вишепородично становање великих и средњих густина).

ПРИМЕДБА БР.2 - „ВКМ INVEST“ доо, Суботица, Сенћански пут бр.160

У огласу за јавни увид од дана 28.12.2023.год. Број IV-05-350-42/2022 објављен је нацрт плана детаљне регулације бр. 299-21/22 којим је предвиђено за блок 9 изградња вишепородичних стамбених објеката спратности П+3+Пк (Пс). Сходно томе, молимо Вас да се за објекат у зони блока 9 достави појашњење око улапања истог, односно да се изврши измена правила градње без обзира на стечене урбанистичке обавезе по основу издатих локацијских услова ROP-SUB-30038-LOCH-2/2023. Појашњењ – измена се тражи из разлога што је наведени објекат по издатим локацијским условима

нижи у односу на околину, те је молба да се исти висински усклади са предложеним окружењем од П+3+Пк (Пс).

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:
ПРИМЕДБА СЕ ПРИХВАТА

Образложење:

У Нацрту плана је, као стечена урбанистичка обавеза приказана графика из важећих Локацијских услова (спратност објекта П+2+Пк), а у блоку 9 је према плану дозвољена изградња објекта макс. спратности П+3+Пк(Пс).

Допуниће се у тексту да и на тој локацији важе правила као за остале планиране објекте у блоку 9, тако да ће се изменом Локацијских услова моћи ускладити са правилима грађења утврђеним за ову намену и овај блок.

ПРИМЕДБА БР.3 - ЈКП „Водовод и канализација“, Суботица, Трг Лазара Нешића бр. 9/а

ЈКП Водовод и канализација, Суботица има примедбе на Нацрт Плана детаљне регулације за простор између улица Франкопанске, Сеп Ференца, Алеја Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици које је дато на Јавни увид од стране Градске управе, Града Суботице, Секретаријата за грађевинарство а урађено од стране ЈП за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање Суботица, 299-21/22, децембар 2023.

Примедба се односи на неповезаност водовода у прстен у Ул. Браће Југовић – приказано на слици 1.

Слика 1 – Извод из Нацрта – прилог 5.7;

плаве линије представљају водовод, пуне-постојећи а испрекидане нови водовод;

водовод није повезан у прстен;

Тресе водовода су неповољне у Нацрту јер у допису – Услову за израду предметног ПДР, И2-216/2022; ЈКП Водовод и канализација, Суботица;, коришћене планиране регулационе линије из материјала за рани јавни увид које су разрадом у Нацрту промењене и у Услову није појашњен коришћен термин „групни прикључак“.

Слика 2 – Извод из Услова И2-216/2022 – прилог 2;

тамно плаве линије – магистрални водовод,

светло плаве линије – дистрибутивни водовод

тамно зелена линија – групни прикључак

браон линија – недостајући дистрибутивни водовод пречника 100 мм повезан у прстен

Групни прикључци су се својевремено градили како би се омогућило прикључење пар индивидуалних кућа. Групни прикључци су некартирани и пречника су у распону од 20 до 40 мм (3/4“ до 6/4“). Групни прикључци, услед свог малог капацитета, се не могу настављати а у овом случају када се уместо индивидуалних кућа планирају стамбени објекти П+4+Пк морају се заменити.

Потребно је у предметном ПДР предвидети дуж Ул. Крагујевачких жртава где је водовод од поцинкованих цеви пречника 65 мм и у Ул. Браће Југовић где је групни прикључак пречника мањег од 40 мм заменити дистрибутивним водоводом пречника 100 мм и повезати га у прстен са постојећим водоводом у улицама: Зрињског и Франкопана, Браће Југовић и Алеја Маршала Тита. Деоница пречника 100 мм повезана у прстен може задовољити санитарне и противпожарне потребе.

Затварање прстена – недостајући дистрибутивни водовод је приказан на слици 3.

*Слика 3 – Ситуација постојећег и недостајућег водовода и канализације
тамно плава пуна линија – постојећи водовод;
тамно плава испрекидана линија са подвученим зеленим маркером – недостајући водовод
повезан у прстен са постојећим водоводом;
СТАВ ОБРАЂИВАЧА:*

ПРИМЕДБА СЕ ПРИХВАТА

Образложење:

ЈКП „Водовод и канализација“, као ималац јавних овлашћења је у склопу израде плана доставио услове на основу којих је обрађивач израдио планирано решење. Приликом увида у предложено решење уочене су недоследности планираног решења хидротехнике са прибављеним условима.

У графичком делу ће се извршити потребне допуне у виду учртавања трасе, повезујући Улицу Браће Југовић са учртаном трасом у новопланираној Улици Нова 2. тиме формирајући водоводну мрежу повезану у прстен са постојећом водоводном инфраструктуром.

ПРИМЕДБА БР.4 – Констатација -Тодоров Милица, Бојан и Горан, Улица Доже Ђерђа бр.3 Суботица

КОМЕНТАР ПОВОДОМ НАЦРТА ПДР-А ЗА ПРОСТОР ИЗМЕЂУ УЛИЦА ФРАНКОПАНСКЕ, СЕП ФЕРЕНЦА, АЛЕЈЕ МАРШАЛА ТИТА И ПЕТРА ЛЕКОВИЋА У СУБОТИЦИ (IV-05-350-42/2022)

Желели бисмо да искористимо прилику док траје јавни увид на План детаљне регулације за део града у насељу Радијалац у којем нас троје станујемо преко 30 година.

Као становници улице Доже Ђерђа сведоци смо да се у последњих 10 година активно ради на унапређењу квалитета живота грађана и развоју припадајуће комуналне инфраструктуре. План који је почетком јануара представљен и од недавно био анализиран и у медијима је што се тиче нас врло добро решење а покушаћу у неколико примера да образложим.

Наша улица је прилично уска, није адекватно решено паркирање, нема довољно зелених површина, а појавом других вишеспратних стамбених објеката у непосредној околини тај проблем је још више дошао до изражаја. Новим ПДР-ом је предвиђено проширење улице, уз припадајуће пешачке стазе које су данас у врло лошем стању. Куће у овом неправилном правоугаонику оивиченим улицама Браће Мајер, Франкопанска и Дожа Ђерђа су у највећој мери напуштене, један део није насељен, други део нема власнике и имамо девастиране објекте који прете сваког дана да се сруче једни на друге, па и на нашу породичну кућу. Ми конкретно окружени смо са четири куће у којима годинама нико не живи, на улаже се у њих, са којима више од две деценије имамо проблема, до власника је тешко доћи а и у већој мери нису ни заинтересовани за дијалог како решити овај проблем. У међувремену високе зграде све нас више затварају.

У неким од тих кућа које нас окружују има много влаге, буђи, појављују се глодари, објекат је незаштићен од спољашњих утицаја, времена на време се усељавају нама непозната лица, неретко у алкохолисаном стању, која се по правилу ни не задржавају дуго али зато оставе неред и направе одређену штету. Не можемо ни да занемаримо моменат безбедности узимајући у обзир чињеницу да је тако окружење. На жалост ни нешто даље од нас није срећнија ситуација и зато сматрамо да је неопходно шт пре довести у ред овај део.

Сматрамо да је овај План значајан искорак ка позитивном решењу овог рекли бисмо неугледног дела нашег насеља, задовољни смо што му се коначно посвећује прикладна пажња и у нади да ће на овом месту, где је развијена сва данас неопходна комунална инфраструктура, бити уређен простор на којем ће нићи вишеспратни објекат који би се, по нама, идеално уклопио у овај амбијент и планове даљег развоја овог дела града – зато дајемо велику површку усвајању плана и скоро реализацији.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА: Примедба представља констатације и похвале на рачун планских решења тако да ће изостати став обрађивача уз изражену захвалност подносиоцима.

ПРИМЕДБА БР.5- Граховац Љиљана, Улица Браће Мајер бр.3а/17 Суботица

Зовем се Љиљана (Душан) Граховац из Суботице ул. Браће Мајер бр. 3А/17.

Подносим примедбу на изградњу (тј. на висину) блок петоспратнице између улица Браће Мајер и Дожа Ђерђа.

Планирана зграда би била удаљена од наше зграде 15-20 м, виша од наше зграде за цео спрат и кров и протезала би се целом дужином наше зграде 3, 3А, тако да потпуно нам ЗАКЛАЊА ДНЕВНУ СВЕТЛОСТ И СУНЦЕ.

Директно гледамо у туђе станове и они у наше, целом дужином зграде, без дневног светла и сунца, које нам долази тек у 17,00, пошто смо окренути северо-западно.

Нисам против градње, овај део је одвојен између ул. Браће Мајер и Дожа Ђерђа идеалан за зелену површину или јавне гараже или објекте ниже спратности.

По закону имамо право на дневно светло и на нормалан живот.

ДАЈЕМ ПРИМЕДБУ НА НОВИ ПУТ ДО ГАРАЖА НА КИКИ ИГРАЛИШТУ.

ПС

Између наше и планиране зграде пролази прометни пут са Карађорђевог пута. Сви издувни гасови би се задржавали између зграда. Ширина између зграда је премала (15-20 м).

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

ПРИМЕДБА СЕ НЕ ПРИХВАТА

Образложење:

Планирана регулације улице Браће Мајера на потезу испред планираних и предметних објеката се креће од 19,3м (котирано као најмања ширина) па до 20,0 према западу. Према томе удаљеност између планираних и постојећих објеката је већа од минималне и већа је од висине (Н) већег објекта и у складу је са смерницама из ГУП-а.

Што се тиче инсолације, планирани објекти се налазе северно од постојећих предметних објеката у којима станује подносилац примедбе, тако да сигурно неће заклањати осунчање и дневну светлост више од половине директног дневног осунчања, како је то прописано правилима грађења.

ПРИМЕДБА БР.6 - УГС „Солидарност“, Суботица, Трг Цара Јована Ненада бр. 15/II

Увидом у план и плански документ, установили смо да овај начин планирања је већ донео многе проблеме грађанима, занатлијама, трговинама и осталим привредним субјектима.

- Солитерски начин планирања и градње је био пуно хуманији за становнике који тамо станују,
 - Блоковско планирање и изведба истог повлачи проблематику солитерског планирања и умногостручује проблеме који се већ тамо појављују у већ формираном језгру становања.
 - Простор који се дели на блокове не сагледава целину простора који је оивичен улицама који су већ формирани 1800-те године и које су већином комплетно опремљени свим инфраструктурама које захтева тај простор и живљење у њему.
 - Културно историјски још није у потпуности обрађена ова просторна целина, а она се већ дели и додељује јој се нови концепт становања и живљења.
 - У тексту који је саставни део овог ПДР-а констатује се да за реализацију овог плана нема довољно капацитета, које захтева овај реализовани план.
- Почевши од струје, саобраћаја, паркинга, зелених површина, канализације, паркова, вреловода, гасовода и осталих пратећих садржаја који захтевају овако формирани комплекси зграда.
- Оваквим концептом одводите одређен број грађана у материјалну и финансијску неизвесност. Они су улагали генерацијама своја средства за извесну будућност. Они су улагали генерацијама своја средства за извесну будућност, неки који су већ у озбиљном животном добу.
- Живот из почетка са стварањем новог дома, вршење неке делатности и сервиса одржавања и сл. је скоро немогуће за становнике који живе и раде у својим домовима или регистрованим делатностима.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

ПРИМЕДБА СЕ НЕ ПРИХВАТА

Образложење:

У последњих 50-так година на подручју града је приликом изградње вишепородичних стамбених објеката заступљена искључиво ивична блоковска градња тако да је то наслеђени начин градње са полуотвореним и затвореним грађевинским блоковима.

ГУП сугерише треба да оствари (настави) континуитет у планирању развоја функције становања, ослањајући се на поставке и принципе дефинисане Генералним планом из 2006. год. Такође се у ГУП-у сугерише да се у зонама регенерације примењује наслеђени начин градње и да се у зависности од величине парцеле, на парцели блока односно појединачним грађевинским парцелама може градити више објеката вишепородичног становања (ламеле, низови и сл.), са утврђеним заједничким коришћењем дворишта за станаре – кориснике, уз услов уклапања у највећи дозвољени индекс искоришћености и изграђености парцеле утврђен за зону.

На планираним површинама за изградњу вишепородичних објеката граде се вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекти по тржишним принципима, тако да нема веће организоване стамбене градње на једној локацији него се објекти граде појединачно – спорадични случајеви према динамици инвеститора и у складу са њиховим економским интересом.

Солитерски начин градње је производ неког другог времена (друга половина прошлог века) и другог друштвеног уређења (социјалистичко) у којем је доминирала већа организована стамбена градња. Овакав начин градње је био могућ с обзиром на тадашње законе, јер је у том периоду била присутна ткз. „усмерена стамбена градња“ која је била могућа зато што је за њене потреб било могуће извршити експропријацију земљишта од приватних власника и на тај начин формирати велике стамбене комплексе (нпр. „Нови Београд“, „Прозивка“, „Радијалац“, „Токио“).

Сходно томе је и планирање могло да има другачији облик у којем су се за те комплексе радили планови, али планови за изградњу великих стамбених комплекса.

Као што је назначено у ГУП-у данас је већински присутна појединачна стамбена градња (изузев неких комплекса који су претворени у стамбене комплексе).

Чињеница је такође, супротно вашим наводима, да је велики део наших суграђана успео, посебно у последњих десетак година, да реши своје егзистенцијалне проблеме продајом својих породичних објеката Инвеститорима који су на тим локацијама, у складу са плановима, изградили вишепородичне стамбене објекте.

ПРИМЕДБА БР.7 -Матковић Марија, Суботица, Алеја Маршала Тита бр. 23/2

Ја сам становник зграде А.М.Тита бр. 23/2 од 15.08.1970. год.

Ова зграда је на жалост направљена непромишљено, није се мислило о начину становања у овој згради. Толико смо близу друге зграде да видимо шта једе комшија.

Адреса нам је А.М.Тита, међутим стиснуто је између две зграде и улаз нам је из дворишта. Прилаз згради је отежано због малог простора. Пешке некако можемо доћи до улаза а колима а да не кажемо кола Хитне помоћи и Ватрогасно возило је немогуће до нас. Кад улаза има нерешно канлизација која од самог почетка није направљена исправно тако да нам се пацови шетају испред улаза.

Зграда је стиснута у бетон, нема дрвећа и зеленила.

По вашем предлогу о градњи тик поред наше зграде централну гаражу сматрамо тотално непромишљено и атак на нас станаре.

Са друге стране А.М.Тита се налази централна гаража која је неискоришћена, њу би требало поправити.

У близини има потпуно слободних простора где не би ником сметала градња.

Из предњих разлога дајем себи слободу да Вас известим да се ја не слажем са датим предлогом изградње централне гараже, а поготово не такву како лице које се представља као представник станара.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

ПРИМЕДБА СЕ ДЕЛИМИЧНО ПРИХВАТА

Образложење:

Прихвата се део који се односи на то да није учтан приступ до постојеће зграде, мада је он могућ (прилог фотографија), уз чињеницу да тај приступ није асфалтиран тако да ћемо у графичком прилогу назначити ту приступну интерну саобраћајницу.

Други део који се односи на близину централне гараже се не прихвата, јер је она налази на локацији постојећих нелегалних гаража. Такође је њена висина мања од висине тих монтажних објеката, јер је планирана са једном полуукопаном етажом и етажом изнад ње. Сматрамо да на овај начин неће бити угрожени станари зграда (које имају сутеренску, односно подрумску етажу са оставама) тако да неће бити заклоњени планираним објектом. Са друге стране би на овај начин решили или у већој мери решили, дугогодишњи проблем паркирања и направили урбани ред који је настао постављањем, већим делом нелегалних, монтажних објеката гаража, које су успут од различитих материјала.

ПРИМЕДБА БР.8 - Францишковић Петар и остали власници некретнина на кп 22689/1 и 2689/2

Обраћамо Вам се са молбом да усвојите наше примедбе на планирана решења у предметном Плану детаљне регулације јер нам се представљеним планом директно утиче на умањење вредности наших некретнина које се налазе у обухваћеном подручју. Додатно, примећујемо да се није служило истим критеријумима за све приликом планирања.

Наиме, поседујемо некретнине на парцелама бр. 2689/1 и 2689/2, односно адреса Винковачка 6 и Браће Југовића 15 (слике 1 и 2).

Као што се са слике 1 и 2 може видети, одмах до наших парцела, на адреси Браће Југовића бр.13 саграђена је вишеспратна стамбена зграда са приземљем +4 спрата + поткровље (плава зграда). С обзиром да је преполовљен број спратова сматрамо да је умањена вредност наших некретнина и смањена њена привлачност за будуће инвеститоре.

Треба напоменути још и да је смањење спратности учињено на уштрб претходног Плана детаљне регулације где је овде била предвиђена вишеспратна зграда са приземљем + 4 спрата + поткровље.

Предпостављамо да је смањење спратности учињено из разлога што се преко пута наших некретнина (бр.1) налазе објекти који су стављени под заштиту, стамбена кућа на адреси Винковачка бр.5 (број 2, парцела 1625) и објекат Месне заједнице Дудова шума (број 3, парцела 1626) који се налази на углу Винковачке и улице Браће Југовића (слика 3).

Слика бр.3. Планирано стање, жутом бојом означени објекти под заштитом

На слици 3 се јасно може видети да се приликом планирања није водило истим критеријумима, испред заштићеног објекта под број 6 (Б.Југовић 20) дозвољена је изградња вишеспратне стамбене зграде са приземљем + 4 спрата + поткровље са бројем 5 (Б.Југовић 13), а испред објеката 2 и 3 дозвољава се изградња стамбене зграде са упола мањим бројем спратова, приземље + 2 спрата + поткровље, објекат са бројем 1. Што није правично.

А објекти се налазе на свега неколико метара један од другог. Између објекта 5 и 6 пролази улица (Б. Југовића), између објеката 2 и 3 са једне стране и објекта 1 са друге стране пролази улица (Винковачка) те ће након проширења ове улице (Слика 4) ситуација бити идентична.

Треба још напоменути да објекат Месне заједнице Дудова шума, објекат бр.3, слика 3, нема прозора ка Винковачкој улици (слика 5), те то не може утицати на смањење спратова објекта 1 (слика 3). Што се тиче објекта 2 са слике 3, права је штета што се и на том месту не дозволи градња већег и инвеститорима привлачнијег објекта, јер је на овај начин објекат осуђен на пропадање и остаје као проблем и наружује слику овог дела града (слика 6).

Слика 5. Месна заједница, објекат окренут ка Б. Југовића. Слика 6 Заштићен објекат Винковачка 5.

Када се погледа квартал у оквиру кога се и наше некретнине налазе а оивичен улицама Петра Лековића, Франкопанске, Винковачке и улице Браће Југовића, још се више види да приликом планирања није водило истим критеријумом (слика 7).

Слика 7. квартал оивичен улицама Петра Лековића, Франкопанске, Винковачке и улице Браће Југовића

На слици 7 се види да је:

- испред заштићеног објекта бр.6 изграђен објекат бр.5 са П+4+Пк
- поред заштићеног објекта бр. 7. изграђен објекат бр.5 са П+4+Пк
- поред заштићеног објекта бр., 8 изграђен објекат бр. 10 са П+4+Пк
- испред заштићеног објекта бр.9 изграђен објекат бр. 10 са П+4+Пк
- поред заштићеног објекта бр., 12 изграђен објекат бр. 11 са П+4+Пк
- испред заштићених објеката бр. 13 и 14 изграђени су објекти бр. 11 и 15 са П+4+Пк.

На основу свега раније Вас молимо да на местима наших некретнина планирате изградњу вишеспратне стамбене зграде са приземљем + 4 спрата + поткровљем како нам не би умањивали вредност некретнина и учините их привлачним за инвеститоре.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

ПРИМЕДБА СЕ НЕ ПРИХВАТА

Образложење:

Код одговора је потребно напоменути чињеницу да се предметне парцеле, према Новим мерама заштите непокретних културних добара, налазе унутар ПКИЦ под претходном заштитом „Приземне градске куће са краја 19. и почетка 20.века“. Предметни објекти су према тим мерама валоризовани као објекти без споменичких вредности. Према тим условима, односно мерама заштите на овој локацији је планирана изградња објеката спратности П+1+Пк. Одговорни урбаниста је у Нацрту плана због велике разлике у верикалној регулацији, односно матрици улице на овом угаоном потезу планирао спратност П+2+Пк.

ПРИМЕДБЕ БР.9 и10 - Нађ Клаудија Шомођи и Нађ Роберт, Улица Зрињског и Франкопана бр.15а, Суботица

Овим путем улажем жалбу на предложени план детаљне регулације простора између улица Зрињског и Франкопана, Сеп Ференца, Деже Ђерђа у Суботици.

Ја Роберт Нађ не слажем се, са понуђеним планом регулације, јер је мој објекат свеже реконструисан из темеља 2022. год. на адреси Зрињског и Франкопана 15а. Молим да се уважи моја молба.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

ПРИМЕДБА СЕ НЕ ПРИХВАТА – НИЈЕ ОСНОВАНА

Образложење:

Предметна парцела се, према Новим мерама заштите непокретних културних добара, налази унутар ПКИЦ под претходном заштитом „Приземне градске куће са краја 19. и почетка 20.века“. Према тим условима, односно мерама заштите овај објекат је валоризован као објекат од амбијенталне вредности и

није планирана нова градња на тој локацији. Евентуалне интервенције на парцели могу да се изводе према условима надлежног МЗЗСК из Суботице.

ПРИМЕДБА БР.11- Њилаш Клара, Улица Зрињског и Франкопана бр.40, Суботица

Примедба се односи на статус некретнине у улици Франкопанске (правилно написано: улица Зрињског и Франкопана) број 40, број парцеле 1612 к.о. Стари град. Укупна површина земљишта је 258 м², од тога 139 м² земљиште под зградом, а 119 м² је земљиште уз зграду.

Увидом у Нацрт плана детаљне регулације предметног простора преко интернет презентације као и лично у Секретаријату за грађевинарство општине Суботица, установила сам, да према Нацрту горе наведена некретнина предложена је да има статус непокретног културног добра.

- УВОД

Планиране промене значајно мењају структуру овог дела града. Питали бих надлежне да ли Нацрт проистиче из адекватних стручних елабората, да ли је рађена њихова процена утицаја на живот људи, који овде живе? Требало је већ раније спровести пакет одговарајућих мера ради сачувања традиционалног амбијента. Већ изградњом првих вишеспратница нарушена је амбијентална целина ове улице. Да ли је неко кривично, материјално или морално одговарао за издате дозволе за градњу тих вишеспратница? Овај Нацрт плана је направљен од стране надлежне установе да у задњем моменту спасава оно што се још спасити може.

Примедбе за предложени статус непокретног културног добра су следеће:

- Стање објекта

Објекат, који се налази на предметној локацији по мојој личној процени не може се валоризовати као објекат од вредности. Породична кућа је стара око 150 година у веома лошем стању је, не испуњава основне захтеве поузданости и безбедног коришћења, требало би неминовно извршити тоталну реконструкцију велике већине елемената конструкције или њихову замену са новим, да би могла испунити функцију непокретног културног добра и његово преношење будућим генерацијама.

Према прошлом плану нацрта статус некретнине је био предвиђен да цца са половином буде проширен пут у Крагујевачкој улици, уствари то је стамбени део објекта. Управо због тога од наше стране вршене су само неопходне радње одржавања.

Разлог лошег стања поред старости објекта је интензивна градња вишеспратница на почетку и на крају улице Зрињског и Франкопана, јурњава огромних камиона и бетоњерки што је проузроковало пукотине на зиду и на плафону. Напомињемо да је објекат направљен од мешаног материјала. По нацрту плана предвиђена је изградња комплекс вишеспратница у близини, пукотине на зидовима и на плафону само ће се повећати, стање објекта ће се погоршати.

- Опасност од суседног зида

Станје објекта је додатно угрожен задњим зидом суседне зграде. Зид је у веома лошем стању, шпанован металном жицом, пошто је склон паду, има велике пукотине. Ова зграда је такођер од мешаног материјала. Пре пуно година водоводна цев је пукла у зиду и између осталог и то је допринело да зид буде у оваквом стању. Напомињем, да и овај суседни објекат је предложен да има статус непокретног културног добра.

- Могућност спровођења мера заштите некретнине предложене да има статус непокретног културног добра

Са супругом, који је власник предметне некретнине, живимо у овој породичној кући, пензионери смо, он има 81, а ја 71 годину.

Ми као власници и корисници ни физички, ни здравствено, ни материјално немамо могућности да обезбедимо спровођење мера заштите нити можемо да спречимо објекат од последице повећаног обима промета и даљег пропадања.

Предлог:

Предлажем надлежној установи, која је израдила Нацрт Плана детаљне регулације за простор између улица Франкопанске, Сеп Ференца, Алеје Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици, да изврши визуелни преглед предметне некретнине, да сними тренутну ситуацију и сходно томе врши евентуалну корекцију плана и да нам даје смернице за наше даље поступке.

Субјективно мишљење:

Супруг и ја смо рођени у овом крају, познајемо свако дрво, сваки жбуњ.... Тихи смо сведоци уништења колективног наслеђа. Свакодневно учавамо знаке пропадања старих објеката, између осталог и нашег. Ови су већ руине некадашњих лепих породичних кућа. Као пример може да послужи објекат, у којој је Балаж Г. Арпад имао свој атеље. Други би то знали искористити за галерију или нешто везано ликовну уметност. Видимо шта је остало од те лепе зграде.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:
ПРИМЕДБА СЕ НЕ ПРИХВАТА

Образложење:

Као и код Примедбе бр.1 првенствено је потребно напоменути чињеницу да се предметне парцеле односно објекти на њима (објекти изграђени на адресама Зрињског и Франкопана 40 и 38), према Новим мерама заштите непокретних културних добара, налазе унутар Просторно културно-историјске целине (ПКИЦ) под претходном заштитом „Приземне градске куће са краја 19. и почетка 20. века“.

Предметни објекат, за који се у примедби наводи да је стар 150 година и да је у веома лошем стању, као и објекат на суседној парцели су према овим мерама заштите валоризовани као „Објекти од вредности“ у склопу наведене ПКИЦ под претходном заштитом. Ово значи да они нису појединачно непокретно културно добро, већ су вредновани у склопу ове целине.

Одговори на питања:

Процедуру проглашења заштите над објектима и целинама је у надлежности Међуопштинског завода за заштиту споменика културе из Суботице (МЗЗСК).

Процедура, методологија и начини истраживања су у надлежности исте установе заштите, тј. МЗЗСК из Суботице.

ПРИМЕДБА БР.12- Сузана Копуновић, Улица Браће Југовић бр.16, Суботица

У ранијем урбанистичком плану је било предвиђено да се наша кућа руши и да се споји са аредном где би касније никла вишеспратна зграда.

Сада долази нови моменат где се одустаје од рушења него на празан плац (некада бр.18) би се градила зграда са три етажe (приземље, спрат и поткровље). У овом случају постоји могућност да кровови не буду на истој висини.

На нашој кући и парцели нису дозвољени никакви радови те се ми осећамо оштећеним.

Ако дајете дозволу за изградњу те будуће нове зграде са три етажe не видим разлог да и нама не дозволите исто тј. да и ми мижемо дићи спрат и поткровље и поравнати се са дубином у случају да нова зграда буде дубља (шира у правцу радијалца)

Закључак

Тражимо да добијемо исте услове као и будућа нова зграда.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

ПРИМЕДБА СЕ НЕ ПРИХВАТА

Образложење:

Као и код Примедбе бр.1 и 11 првенствено је потребно напоменути чињеницу да се предметна парцела односно објекат на њој, према Новим мерама заштите непокретних културних добара, налазе унутар Просторно културно-историјске целине (ПКИЦ) под претходном заштитом „Приземне градске куће са краја 19. и почетка 20. века“.

Предметни објекат је према овим мерама заштите валоризован као „Објекат од вредности“ у склопу наведене ПКИЦ под претходном заштитом.

Према горенаведеном, евентуалне интервенције на парцели, односно на објекту, могу да се изводе према условима надлежног МЗЗСК из Суботице.

ПРИМЕДБА БР.13 -Медић Марина, Улица Зрињског и Франкопана бр.9, Суботица

По новом урбанистичком плану кућу коју поседујем у Суботици ул. Зрињског и Франкопана бр.9, предвиђена је за рушење са чиме нисам сагласан пошто је у мојој приватној својини, те молим да се План измени и одобри градња П+1+П парцела 2777 Стари град.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

ПРИМЕДБА СЕ ДЕЛИМИЧНО ПРИХВАТА

Образложење:

Предметна парцела се, према Новим мерама заштите непокретних културних добара, налази унутар ПКИЦ под претходном заштитом „Приземне градске куће са краја 19. и почетка 20. века“. Према тим условима, односно мерама заштите објекти на овој парцели су валоризован као објекти без споменичких вредности и могућа је градња на истој у складу са условима надлежног МЗСК из Суботице.

Нејасна је примедба о спратности пошто је иста утврђена и у Нацрту плана тако да се тај део не прихвата. На предметној парцели тренутно постоје два легална стамбена објекта, а њена површина је 387м², што испуњава услове за изградњу породичног објекта. Пошто је локација специфична јер се налази између два вреднована објекта који се задржавају, а могућа је изградња уличног објекта спратности П+1+Пк, става смо да се на парцели може одобрити изградња макс. три стана или два стана и пословног простора (породично становање средњих густина у склопу мешовитог становања). Услов за ово је да буду испоштовани максимални индекс заузетости, услови за паркирање 100% и минимални проценат зеленила од 20%.

ПРИМЕДБЕ БР.14 -Светислав Бебић из улице Доже Ђерђа бр.1, Суботица примедба

Имам примедбу на План и нацрт плана на адреси Ђерђа Доже 1. Имам породичну кућу у мом власништву. Не желим да ми моја некретнина и мој стан и кров над главом буду одузети без моје потпуне сагласности. То је мој дом и моје породице. Нико ми не може одузимати моју кућу без договора самном. Н у име Града ни у име инвеститора ни за било чије више добро. Моја ћерка је подстанар у Новом Саду и нема решено стамбено питање.

Желим да присуствујем сваком састанку у вези ове теме.

Придружујем се мојим комшијама који су такођер изнели примедбе.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

ПРИМЕДБА СЕ НЕ ПРИХВАТА

Образложење:

Предметна парцела се налази у блоку 14 који је изван граница ПКИЦ под претходном заштитом, а према ГУП-у је намењена вишепородичном становању средњих густина.

Сходно томе је на поменутој локацији планирана изградња вишепородичних стамбених објеката максималне спратности П+4+Пк (ПС). Потребно је напоменути да је улица Браће Мајера градска саобраћајница I реда и да је плански и у наставку планирана иста намена.

Решење је у плану направљено на начин да су објекти планирани уз улицу Браће Мајера, чија регулација се проширује у складу са ГУП-ом. Сходно томе габарити планираних објеката не прате регулацију улице Доже Ђерђа, већ се удаљавају од исте с обзиром на њен ранг и ширину.

Што се тиче реализације вишепородичних стамбених и стамбено-пословних објеката се граде по тржишним принципима.

Да би неко градио на некој локацији у овом блоку мора да исту купи и то по тржишној цени, припреми је онако како је по плану, одвоји делове планиране за улице (јавна намена) и тек тада гради.

ПРИМЕДБЕ БР.15 - Братислава Мрђа, Татјана Докнић и остали потписници примедбе 15. из улице Доже Ђерђа и Браће Мајера (блок 14)

Ми доле потписани улажемо петицију на предложени план рушења стамбених објеката у улици Доже Ђерђа и Браће Мајер, а ради изградње стамбеног комплекса.

Подносиоци петиције не желе да своје стамбене објекте продају без обзира на износе који ће бити понуђени. Разлог оваквог става потписаних је тај да не желимо да напуштамо своје домове јер у истима

живе већ генерације. Осим тога део нас не жели да живи у стану или има пословне који су разрађени и уништавањем (рушењем) истих довели бисте део нас у егзистенцијални проблем.

Молимо да се наша петиција озбиљно схвати јер смо спремни да своја права остварујемо и на вишим институцијама.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

ПРИМЕДБА СЕ НЕ ПРИХВАТА

Образложење: исто као за примедбу бр.14

ПРИМЕДБЕ БР.16 и 20 - Снежана Јосиповић из Новог Сада, улица Војвођанских бригада бр. 013/3/8 и Правни заступник Снежане Јосиповић у примедби 20. адвокат Јаворина Јелена

Дана 28.12.2023 године огласили сте јавни увид у Нацрт Плана детаљне регулације за простор између улица Франкопанске, Сен Ференца, Алеје Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици., под горњим бројем.

Поступајући по налогу наше странке, Снежане Јосиповић из Новог Сада, улица Војвођанских бригада број 013/3/8, ЈМБГ 3006966805055, а чију пуномоћ за заступање у овом поступку достављамо у прилогу, благовремено улажемо дозвољене примедбе на горе означени Нацрт плана детаљне регулације.

Наиме, Снежана Јосиповић је носилац права својине на парцели број 1570 к.о. Стари град, која се налази у Суботици у улици Зрињског и Франкопана, те је самим тим обухваћена горе означеним Нацртом на који улажемо примедбе.

ДОКАЗ: Извод из листа непокретности јавног приступа од 05.02.2024.год.

Увидом у горе означени Нацрт Плана детаљне регулације за улице Франкопанске, Сен Ференца, Алеја Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици, уочили смо неусаглашеност могућности изградње са одредницама датим у Генералном урбанистичком плану.

Наиме, неусаглашеност се огледа у чињеници да је у односу на претходни План детаљне регулације Снежани Јосиповић значајно обезвређена непокретност, имајући у виду да би јој усвајањем горе означеног Нацрта била умањена могућност изградње објекта на њеној парцели број 1570 к.о. Стари град, која се налази у Суботици у улици Зрињског и Франкопана (која се налази у блоку 11).

Сагледавајући шири обухват плана у односу на парцелу Снежане Јосиповић која се налази у блоку 11, који пак припада контактної зони вишепородичног ставања, остале парцеле имају, по горе означеном Нацрту Плана детаљне регулације, могућност изградње П+3+Пк, док је за блок 11 па и парцелу Снежане Јосиповић број 1570 к.о. Стари град, која се налази у Суботици у улици Зрињског и Франкопана у блоку 11, предвиђен степен изграђености П+1+Пк.

Увидом у Генерални урбанистички план Суботице закључујемо да је у блоковима који се граниче са блоковима за породично становање дозвољена спратност П+3+Пк. Пошто се парцела Снежане Јосиповић налази у зони вишепородичног становања која се граничи са зоном породичног становања захтевамо да се усклади решење из горе означеног Нацрта плана детаљне регулације са урбанистичким параметрима датим у Генералном урбанистичком плану.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

ПРИМЕДБА СЕ НЕ ПРИХВАТА

Образложење:

Код одговора је потребно напоменути чињеницу да се предметна парцела, према Новим мерама заштите непокретних културних добара, налази унутар гране ПКИЦ под претходном заштитом „Приземне градске куће са краја 19. и почетка 20.века“ и да је валоризован као објекат без споменичких вредности.

Према поменутим условима, односно мерама заштите на овој локацији (блок 11) је планирана изградња објекта спратности П+1+Пк.

ПРИМЕДБА БР.17 - Јован Јурић и остали потписани станари из зграде на адреси Алеја Маршала Тита 23, Суботица

Предлажемо да се омогући станарима околних зграда А.М.Т 23 и 25 да могу

1. По повлашћеним ценама у препродаји купе ЈЕДНО паркинг – гаражно место. Остатак паркинг – гаражних места би се продавао по тржишним ценама.
2. Да имају предност при избору конкретне локације и то комшије које могу да на било који начин докажу да су били корисници тих гаража пре 2024. тј пре доношења овог плана
3. Да се на гаражним и паркинг местима омогући инсталација за будуће електричне водове, као и техничке услове у трафо станици.

Циљ нам је да омогућимо заинтересованим станарима зграда да обезбеде гаражна – паркинг места по повољнијим ценама, како не би плаћали екстра профит инвеститору.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

ПРИМЕДБА СЕ НЕ ПРИХВАТА

Образложење:

Задатак планског документа је да испланира и дефинише претежне намена и дефинише правила грађења за изградњу објеката у склопу тих намена. У плану се не дефинише начин продаје, лицитације и сл., већ то треба да је дефинисано градским одлукама, правилницима и законима.

ПРИМЕДБА БР.18- Рудић Вранић Радомир, Суботица, Алеја Маршала Тита бр. 23

Анализирајући понудјен План постављам питање начина регулисања приступа згради на Алеји Маршала Тита 23 возилима:

- чистоће
 - ватрогасаца
 - хитне помоћи
 - камиона за селидбе
- у току и по завршетку изградње гаража.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

ПРИМЕДБА СЕ НЕ ПРИХВАТА

Образложење:

На графичком прилогу 5.5. датом у склопу елабората су назначени улази у централну гаражу, као и њен положај. Из прилога је јасно да је могућ прилаз стамбеној згради АМТ 23 из улице Браће Југовића и да је планиран још један улаз/излаз на ту улицу. Такође је омогућен и прилаз стамбеној згради АМТ 25 и образложено је у примедби да је и до ње могућ прилаз из улице Шумске и да ће исти бити уцртан на графичком прилогу. Ово се односи и на период изградње и период после изградње централне гараже.

ПРИМЕДБА БР.19-Секретаријат за грађевинарство, Градске управе, Града Суботице, Трг Слободе бр. 1

Преиспитати простор који је планиран за постављање приватних гаража (блок 26, 3 и 5), обзиром да је у непосредној близини планирана јавна гаража и с обзиром да није прецизно дефинисан начин отуђења/давања у закуп земљиште (право прече куповине).

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

ПРИМЕДБА СЕ ПРИХВАТА

Образложење: Задатак планског документа је да испланира и дефинише претежне намена и дефинише правила грађења за изградњу објеката у склопу тих намена. У плану се не дефинише начин продаје, лицитације и сл., већ то треба да је дефинисано градским одлукама, правилницима и законима.

Уколико то није јасно дефинисано прихватамо примедбу и земљиште које је у плану намењено за површине остале намене – гараже (приватно) се брише и пренамењује у земљиште које ће припасти јавним блоковским површинама.

На графичким прилозима од 5.4. па до 5.8 ће се брисати ове површине остале намене и исте ће припасти јавним блоковским површинама.

У текстуалном делу се брише ова намена и сходно томе се усклађују планирани биланси површина на простору плана.

Након дискусије чланови Комисије су једногласно донели следећи:

Закључак

Комисија ће на затвореној седници у складу са задацима које обавља, сачинити Извештај о обављеном јавном увиду.

На **63. седници** Комисије за планове дана 13.02.2024.године са почетком од 14,00 часова је одржан затворени део седнице.

Затворену седницу је водила председник комисије Загорка Панић а били су присутни чланови комисије и Секретаријат за грађевинарство.

Председник комисије је констатовао да су у току јавног увида у Нацрт Плана детаљне регулације за простор између улица Зрињског и Франкопана, Сеп Ференца, Алеја Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици пристигле следеће примедбе:

ПРИМЕДБА БР.1

Лариса Бошњак, Војнић Зелић Ларсен и Драган Малагурски
Улица Браће Југовића 11 и 11а – кп 2687/1 и 2687/2 КО Стари град
Заступник адвокат Радован Цвејић

Увидом у Нацрт Плана детаљне регулације за простор између улица Франкопанске, Сеп Ференца, Алеја Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици, у својству власника парцела, и то Лариса Бошњак и Војнић Зелић Ларсен, у односу на парц.бр. 2687/2 евидентирана у ЛН бр. 3488 к.о. Стари град, и Малагурски Драган у односу на парц.бр. 2687/1 евидентиран у ЛН бр. 4860 к.о. Стари град, установили смо низ недостатака.

1. Наиме, у претходном поступку поступајући надлежни орган – Секретаријат за грађевинарство, Града Суботица, кршећи правила поступка, нама као власницима наведених парцела, које су између осталих предмет заштите непокретних културних добара на наведеном простору, није доставио никакво обавештење везано за измену статуса наведених некретнина и то уврштавајући их у споменике културе као објекте од културног значаја, а како би се и сами изјаснили о предметној иницијативи. Ово је у токолико значајније имајући у виду актуелна догађања на простору непосредно у близини и предметних парцела, а везано за реализацију важећег генералног урбанистичког плана и плана детаљне регулације, према којима су у току изградње вишеспратница и то одмах у суседству предметних парцела којим су већ нанете и озбиљне штете на објектима изграђени на наведене две парцеле, чија санација је управо у току од стране инвеститора односно извођача радова.

2. Током поступка израде Плана детаљне регулације за део предметног простора, а према захтеву Међуопштинског завода за заштиту споменика Суботица бр. 596-2/12 од 22.08.2023. год, упућен Јавном предузећу за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање Суботица, наведено је да су приликом изласка на терен и прегледом документације стручни сарадници Завода извршили анализу постојећег стања и на основу истраживања, сазнања и искуства утврдили детаљне мере за заштиту. Овим подносиоци примедби указују на пропуст Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица у делу који се односи на наводно извршена истраживања, јер нити један доступан податак не потврђују да су претходно извршена истраживања, а што је била једна од обавеза поступајућег Завода, а сходно одредбама чл.46 у вези са чл.41 Закона о културном наслеђу. Овај пропуст у овом тренутку

оногоућава између осталих, и нама као власницима, да се и непосредно упознамо са поступком истраживања и на тај начин и непосредно дођемо до сазнања, на основу којих реалних аргумената су надлежни органи у досадашњем току поступка заузели став да је, између осталих, и предметне две парцеле оправдано сврстати у културна добра, у односу на које је неопходно утврдити и услове њихове заштите.

3. Овим упућујемо и на чињенице да је досадашњим и још увек важећим Планом детаљне регулације и ГУП-ом до 2030 год. у односу на део простора оивичен улицама Франкопанске, Сеп Ференца, Алеја Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици, предвиђена градња такозваних вишеспратница, и што је једним делом и окончано, а делом је управо у току, конкретно у непосредном суседству предметних парцела.

Сасвим конкретно градњом наведених вишеспратница у непосредном суседству изазвале су озбиљне последице на објектима изграђени на парцелама 2687/1 и 2687/2, које су делом саниране и то у односу на парцелу 2687/1, док је у односу на објекте на парцели 2687/2 санација у току. У оба случаја санацију су извршили и врше инвеститори односно извођачи радова, у односу на наведене вишеспратнице. У исто време, а такође на основу важећег Плана детаљне регулације и ГУП-а, у наставку се предвиђа изградња и Т.С. ради проширења постојеће мреже за пренос електричне енергије, а све то доводи до потпуног несклада везано за предметни простор, посебно када је у питању статус предметних парцела, којим се доводи у питање складност уређеног простора, и његове заштите, а имајући у виду карактер и статус простора у непосредној близини. Овим се уједно у значајној мери ограничавају права власника предметних парцела, посебно када је у питању могућност располагања истима у будућности и директно представља значајну могућу штетну последицу по њихове интересе.

Након дискусије Комисија једногласно даје следеће констатације:

Примедбу је потребно послати Међуопштинском заводу за заштиту споменика културе Суботица на преиспитивање.

Комисија за планове ће да заузме став по пристиглој примедби у складу са добијеним одговорима на једној од наредних затворених седница (у складу са чланом 67. став 1. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/19).

ПРИМЕДБА БР.2

„ВКМ INVEST“ д.о.о .

Суботица, Сенћански пут бр.160

Предмет; Појашњење примедба

У огласу за јавни увид од дана 28.12.2023.год. Број IV-05-350-42/2022 објављен је нацрт плана детаљне регулације бр. 299-21/22 којим је предвиђено за блок 9 изградња вишепородичних стамбених објеката спратности П+3+Пк (Пс). Сходно томе, молимо Вас да се за објекат у зони блока 9 достави појашњење око улапања истог, односно да се изврши измена правила градње без обзира на стечене урбанистичке обавезе по основу издатих локацијских услова ROP-SUB-30038-LOCH-2/2023. Појашњењ – измена се тражи из разлога што је наведени објекат по издатим локацијским условима нижи у односу на околину, те је молба да се исти висински усклади са предложеним окружењем од П+3+Пк (Пс).

Након дискусије Комисија једногласно доноси следећи

Закључак

Примедба се прихвата.

Образложење: У Нацрту плана је, као стечена урбанистичка обавеза приказана графика из важећих Локацијских услова (спратност објекта П+2+Пк), а у блоку 9 је према плану дозвољена изградња објекта макс. спратности П+3+Пк(ПС).

Допуниће се у тексту да и на тој локацији важе правила као за остале планиране објекте у блоку 9, тако да ће се изменом Локацијских услова моћи ускладити са правилима грађења утврђеним за ову намену и овај блок.

ПРИМЕДБА БР.3

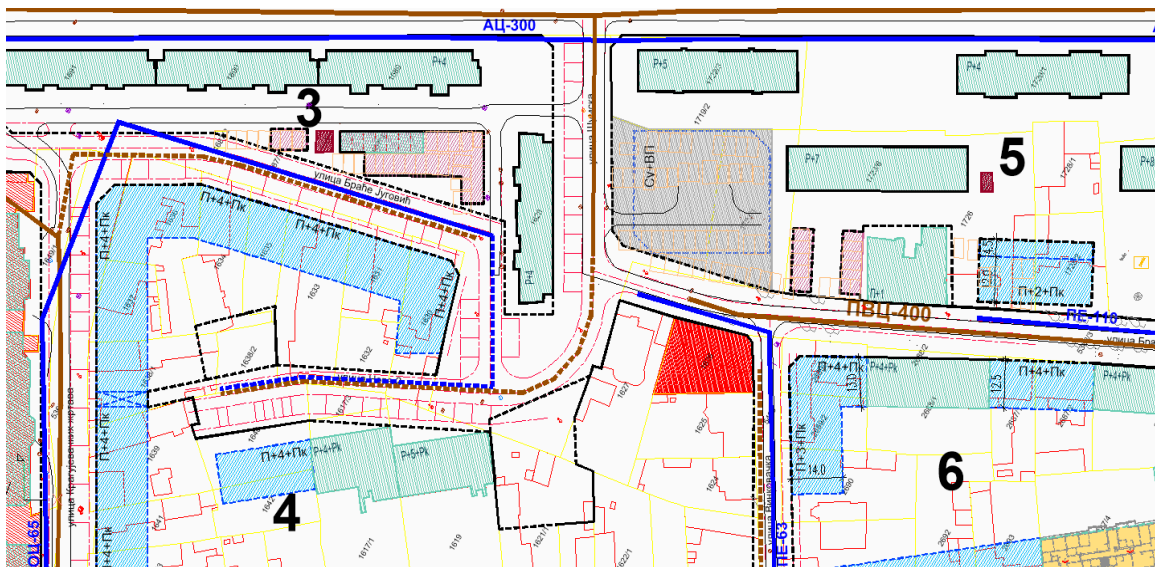
Подносилац примедбе:

ЈКП „Водовод и канализација“

Суботица, Трг Лазара Нешића бр. 9/а

ЈКП Водовод и канализација, Суботица има примедбе на Нацрт Плана детаљне регулације за простор између улица Франкопанске, Сеп Ференца, Алеја Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици које је дато на Јавни увид од стране Градске управе, Града Суботице, Секретаријата за грађевинарство а урађено од стране ЈП за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање Суботица, 299-21/22, децембар 2023..

Примедба се односи на неповезаност водовода у прстен у Ул. Браће Југовић – приказано на слици 1.



Слика 1 – Извод из Нацрта – прилог 5.7;

*плаве линије представљају водовод, пуне-постојећи а испрекидане нови водовод;
водовод није повезан у прстен;*

Тресе водовода су неповољне у Нацрту јер у допису – Услову за израду предметног ПДР, И2-216/2022; ЈКП Водовод и канализација, Суботица;, коришћене планиране регулационе линије из материјала за рани јавни увид које су разрадом у Нацрту промењене и у Услову није појашњен коришћен термин „групни прикључак“.

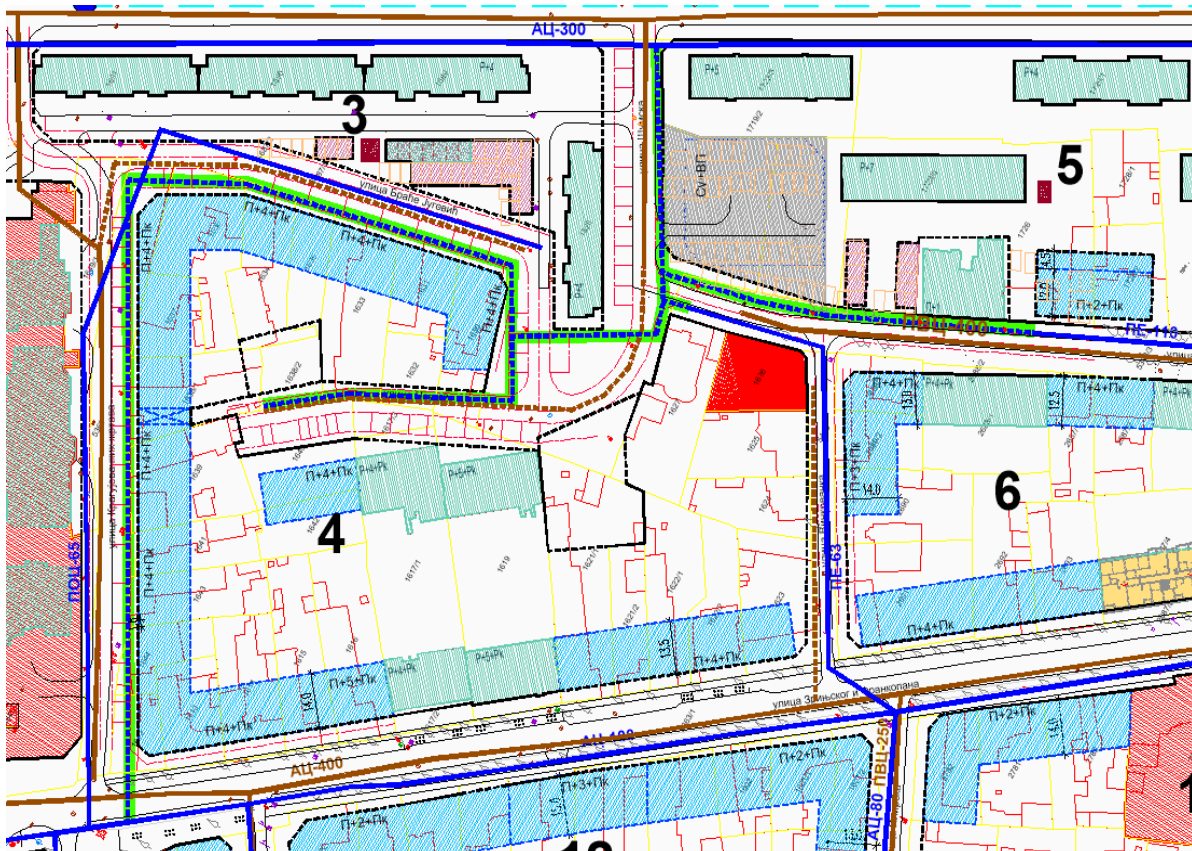


Слика 2 – Извод из Услови И2-216/2022 – прилог 2;
тамно плаве линије – магистрални водовод,
светло плаве линије – дистрибутивни водовод
тамно зелена линија – групни прикључак
браон линија – недостајући дистрибутивни водовод пречника 100 мм повезан у прстен

Групни прикључци су се својевремено градили како би се омогућило прикључење пар индивидуалних кућа. Групни прикључци су некартирани и пречника су у распону од 20 до 40 мм (3/4“ до 6/4“). Групни прикључци, услед свог малог капацитета, се не могу настављати а у овом случају када се уместо индивидуалних кућа планирају стамбени објекти П+4+Пк морају се заменити.

Потребно је у предметном ПДР предвидети дуж Ул. Крагујевачких жртава где је водовод од поцинкованих цеви пречника 65 мм и у Ул. Браће Југовић где је групни прикључак пречника мањег од 40 мм заменити дистрибутивним водоводом пречника 100 мм и повезати га у прстен са постојећим водоводом у улицама: Зринског и Франкопана, Браће Југовић и Алеја Маршала Тита. Деоница пречника 100 мм повезана у прстен може задовољити санитарне и противпожарне потребе.

Затварање прстена – недостајући дистрибутивни водовод је приказан на слици 3.



Слика 3 – Ситуација постојећег и недостајућег водовода и канализације
 тамно плава пуна линија – постојећи водовод;
 тамно плава испрекидана линија са подвученим зеленим маркером – недостајући водовод
 повезан у прстен са постојећим водоводом;

Након дискусије Комисија једногласно доноси следећи
 Закључак

Примедба се прихвата.

Образложење: ЈКП „Водовод и канализација“, као ималац јавних овлашћења је у склопу израде плана доставио услове на основу којих је обрађивач израдио планирано решење. Приликом увида у предложено решење уочене су недоследности планираног решења хидротехнике са прибављеним условима.

У графичком делу ће се извршити потребне допуне у виду учртавања трасе, повезујући Улицу Браће Југовић са учртаном трасом у новопланираној Улици Нова 2. тиме формирајући водоводну мрежу повезану у прстен са постојећом водоводном инфраструктуром.

ПРИМЕДБА БР.4 - Констатација

Подносиоци примедбе - констатације:

Тодоров Милица, Бојан и Горан

Улица Доже Ђерђа бр.3 Суботица

КОМЕНТАР ПОВОДОМ НАЦРТА ПДР-А ЗА ПРОСТОР ИЗМЕЂУ УЛИЦА
 ФРАНКОПАНСКЕ, СЕП ФЕРЕНЦА, АЛЕЈЕ МАРШАЛА ТИТА И
 ПЕТРА ЛЕКОВИЋА У СУБОТИЦИ

(IV-05-350-42/2022)

Желели бисмо да искористимо прилику док траје јавни увид на План детаљне регулације за део града у насељу Радијалац у којем нас троје станујемо преко 30 година.

Као становници улице Доже Ђерђа сведоци смо да се у последњих 10 година активно ради на унапређењу квалитета живота грађана и развоју припадајуће комуналне инфраструктуре. План који је

почетком јануара представљен и од недавно био анализиран и у медијима је што се тиче нас врло добро решење а покушају у неколико примера да образложим.

Наша улица је прилично уска, није адекватно решено паркирање, нема довољно зелених површина, а појавом других вишеспратних стамбених објеката у непосредној околини тај проблем је још више дошао до изражаја. Новим ПДР-ом је предвиђено проширење улице, уз припадајуће пешачке стазе које су данас у врло лошем стању. Куће у овом неправилном правоугаонику оивиченим улицама Браће Мајер, Франкопанска и Доже Ђерђа су у највећој мери напуштене, један део није насељен, други део нема власнике и имамо девастиране објекте који прете сваког дана да се сруче једни на друге, па и на нашу породичну кућу. Ми конкретно окружени смо са четири куће у којима годинама нико не живи, на улаже се у њих, са којима више од две деценије имамо проблема, до власника је тешко доћи а и у већој мери нису ни заинтересовани за дијалог како решити овај проблем. У међувремену високе зграде све нас више затварају.

У неким од тих кућа које нас окружују има много влаге, буђи, појављују се глодари, објекат је незаштићен од спољашњих утицаја, времена на време се усељавају нама непозната лица, неретко у алкохолисаном стању, која се по правилу ни не задржавају дуго али зато оставе неред и направе одређену штету. Не можемо ни да занемаримо моменат безбедности узимајући у обзир чињеницу да је тако окружење. На жалост ни нешто даље од нас није срећнија ситуација и зато сматрамо да је неопходно шт пре довести у ред овај део.

Сматрамо да је овај План значајан искорак ка позитивном решењу овог рекли бисмо неугледног дела нашег насеља, задовољни смо што му се коначно посвећује прикладна пажња и у нади да ће на овом месту, где је развијена сва данас неопходна комунална инфраструктура, бити уређен простор на којем ће нићи вишеспратни објекат који би се, по нама, идеално уклопио у овај амбијент и планове даљег развоја овог дела града – зато дајемо велику површку усвајању плана и скоро реализацији.

Након дискусије Комисија једногласно доноси следећи Закључак

Обзиром да су наведене само констатације без примедби, комисија не заузима став.

ПРИМЕДБА БР.5

Подносилац примедбе:

Граховац Љиљана

Улица Браће Мајер бр.3а/17 Суботица

Зовем се Љиљана (Душан) Граховац из Суботице ул. Браће Мајер бр. 3А/17.

Подносим примедбу на изградњу (тј. на висину) блок петоспратнице између улица Браће Мајер и Дожа Ђерђа.

Планирана зграда би била удаљена од наше зграде 15-20 м, виша од наше зграде за цео спрат и кров и протезала би се целом дужином наше зграде 3, 3А, тако да потпуно нам ЗАКЛАЊА ДНЕВНУ СВЕТЛОСТ И СУНЦЕ.

Директно гледамо у туђе станове и они у наше, целом дужином зграде, без дневног светла и сунца, које нам долази тек у 17,00, пошто смо окренути северо-западно.

Нисам против градње, овај део је одвојен између ул. Браће Мајер и Дожа Ђерђа идеалан за зелену површину или јавне гараже или објекте ниже спратности.

По закону имамо право на дневно светло и на нормалан живот.

ДАЈЕМ ПРИМЕДБУ НА НОВИ ПУТ ДО ГАРАЖА НА КИКИ ИГРАЛИШТУ.

ПС

Између наше и планиране зграде пролази прометни пут са Карађорђевог пута. Сви издувни гасови би се задржавали између зграда. Ширина између зграда је премала (15-20 м).

Након дискусије Комисија једногласно доноси следећи Закључак

Примедба се не прихвата.

Образложење: Планирана регулације улице Браће Мајера на потезу испред планираних и предметних објеката се креће од 19,3м (котирано као најмања ширина) па до 20,0 према западу. Према томе

удаљеност између планираних и постојећих објеката је већа од минималне и већа је од висине (H) већег објекта и у складу је са смерницама из ГУП-а.

Што се тиче инсолације, планирани објекти се налазе северно од постојећих предметних објеката у којима станује подносилац примедбе, тако да сигурно неће заклањати осунчање и дневну светлост више од половине директног дневног осунчања, како је то прописано правилима грађења.

ПРИМЕДБА БР.6

Подносилац примедбе:

УГС „Солидарност“

Суботица, Трг Цара Јована Ненада бр. 15/II

Увидом у план и плански документ, установили смо да овај начин планирања је већ донео многе проблеме грађанима, занатлијама, трговинама и осталим привредним субјектима.

- Солитерски начин планирања и градње је био пуно хуманији за становнике који тамо станују,
 - Блоковско планирање и изведба истог повлачи проблематику солитерског планирања и умногостручује проблеме који се већ тамо појављују у већ формираном језгру становања.
 - Простор који се дели на блокове не сагледава целину простора који је оивичен улицама који су већ формирани 1800-те године и које су већином комплетно опремљени свим инфраструктурама које захтева тај простор и живљење у њему.
 - Културно историјски још није у потпуности обрађена ова просторна целина, а она се већ дели и додељује јој се нови концепт становања и живљења.
 - У тексту који је саставни део овог ПДР-а констатује се да за реализацију овог плана нема довољно капацитета, које захтева овај реализовани план.
- Почевши од струје, саобраћаја, паркинга, зелених површина, канализације, паркова, вреловода, гасовода и осталих пратећих садржаја који захтевају овако формиран комплекс зграда.
- Оваквим концептом одводите одређен број грађана у материјалну и финансијску неизвесност. Они су улагали генерацијама своја средства за извесну будућност. Они су улагали генерацијама своја средства за извесну будућност, неки који су већ у озбиљном животном добу.
- Живот из почетка са стварањем новог дома, вршење неке делатности и сервиса одржавања и сл. је скоро немогуће за становнике који живе и раде у својим домовима или регистрованим делатностима.

Након дискусије Комисија једногласно доноси следећи

Закључак

Примедба се прихвата.

Образложење: У последњих 50-так година на подручју града је приликом изградње вишепородичних стамбених објеката заступљена искључиво ивична блоковска градња тако да је то наслеђени начин градње са полуотвореним и затвореним грађевинским блоковима.

ГУП сугерише треба да оствари (настави) континуитет у планирању развоја функције становања, ослањајући се на поставке и принципе дефинисане Генералним планом из 2006. год. Такође се у ГУП-у сугерише да се у зонама регенерације примењује наслеђени начин градње и да се у зависности од величине парцеле, на парцели блока односно појединачним грађевинским парцелама може градити више објеката вишепородичног становања (ламеле, низови и сл.), са утврђеним заједничким коришћењем дворишта за станаре – кориснике, уз услов уклапања у највећи дозвољени индекс искориштености и изграђености парцеле утврђен за зону.

На планираним површинама за изградњу вишепородичних објеката граде се вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекти по тржишним принципима, тако да нема веће организоване стамбене градње на једној локацији него се објекти граде појединачно – спорадични случајеви према динамици инвеститора.

Солитерски начин градње је производ неког другог времена (друга половина прошлог века) и другог друштвеног уређења (социјалистичко) у којем је доминирала већа организована стамбена градња. Овакав начин градње је био могућ с обзиром на тадашње законе, јер је у том периоду била присутна ткз. „усмерена стамбена градња“ која је била могућа зато што је за њене потреб било могуће извршити експропријацију земљишта од приватних власника и на тај начин формирати велике стамбене комплексе (нпр. „Нови Београд“, „Прозивка“, „Радијалац“, „Токио“).

Сходно томе је и планирање могло да има другачији облик у којем су се за те комплексе радили планови, али планови за изградњу великих стамбених комплекса.

Као што је назначено у ГУП-у данас је већински присутна појединачна стамбена градња (изузев неких комплекса који су претворени у стамбене комплексе).

Чињеница је такође, супротно вашим наводима, да је велики део наших суграђана успео, посебно у последњих десетак година, да реши своје егзистенцијалне проблеме продајом својих породичних објеката Инвеститорима који су на тим локацијама, у складу са плановима, изградили вишепородичне стамбене објекте.

ПРИМЕДБА БР.7

Подносилац примедбе:

Матковић Марија

Суботица, Алеја Маршала Тита бр. 23/2

Ја сам становник зграде А.М.Тита бр. 23/2 од 15.08.1970. год.

Ова зграда је на жалост направљена непромишљено, није се мислило о начину становања у овој згради. Толико смо близу друге зграде да видимо шта једе комшија.

Адреса нам је А.М.Тита, међутим стиснуто је између две зграде и улаз нам је из дворишта. Прилаз згради је отежано због малог простора. Пешке некако можемо доћи до улаза а колима а да не кажемо кола Хитне помоћи и Ватрогасно возило је немогуће до нас. Терен је. Кад улаза има нерешно канлизација која од самог почетка није направљена исправно тако да нам се пацови шетају испред улаза.

Зграда је стиснута у бетон, нема дрвећа и зеленила.

По вашем предлогу о градњи тик поред наше зграде централну гаражу сматрамо тотално непромишљено и атак на нас станаре.

Са друге стране А.М.Тита се налази централна гаража која је неискоришћена, њу би требало поправити.

У близини има потпуно слободних простора где не би ником сметала градња.

Из предњих разлога дајем себи слободу да Вас известим да се ја не слажем са датим предлогом изградње централне гараже, а поготово не такву како лице које се представља као представник станара.

Након дискусије Комисија једногласно доноси следећи

Закључак

Примедба се делимично прихвата.

Образложење: Прихвата се део који се односи на то да није учтан приступ до постојеће зграде, мада је он могућ (прилог фотографија), уз чињеницу да тај приступ није асфалтиран тако да ћемо у графичком прилогу назначити ту приступну интерну саобраћајницу.

Други део који се односи на близину централне гараже се не прихвата, јер је она налази на локацији постојећих нелегалних гаража. Такође је њена висина мања од висине тих монтажних објеката, јер је планирана са једном полуукопаном етажом и етажом изнад ње. Сматрамо да на овај начин неће бити угрожени станари зграда (које имају сутеренску, односно подрумску етажу са оставама) тако да неће бити заклоњени планираним објектом. Са друге стране би на овај начин решили или у већој мери решили, дугогодишњи проблем паркирања и направили урбани ред који је настао постављањем, већим делом нелегалних, монтажних објеката гаража, које су успут од различитих материјала.

ПРИМЕДБА БР.8

Подносилац примедбе:

Францишковић Петар и остали власници некретнина на кп 22689/1 и 2689/2

Обраћамо Вам се са молбом да усвојите наше примедбе на планирана решења у предметном Плану детаљне регулације јер нам се представљеним планом директно утиче на умањење вредности наших некретнина које се налазе у обухваћеном подручју. Додатно, примећујемо да се није служило истим критеријумима за све приликом планирања.

Наиме, поседујемо некретнине на парцелама бр. 2689/1 и 2689/2, односно адреса Винковачка 6 и Браће Југовића 15 (слике 1 и 2).

Као што се са слике 1 и 2 може видети, одмах до наших парцела, на адреси Браће Југовића бр.13 саграђена је вишеспратна стамбена зграда са приземљем +4 спрата + поткровље (плава зграда). С обзиром да је преполовљен број спратова сматрамо да је умањена вредност наших некретнина и смањена њена привлачност за будуће инвеститоре.

Треба напоменути још и да је смањење спратности учињено на уштрб претходног Плана детаљне регулације где је овде била предвиђена вишеспратна зграда са приземљем + 4 спрата + поткровље. Предпостављамо да је смањење спратности учињено из разлога што се преко пута наших некретнина (бр.1) налазе објекти који су стављени под заштиту, стамбена кућа на адреси Винковачка бр.5 (број 2, парцела 1625) и објекат Месне заједнице Дудова шума (број 3, парцела 1626) који се налази на углу Винковачке и улице Браће Југовића (слика 3).

Слика бр.3. Планирано стање, жутом бојом означени објекти под заштитом

На слици 3 се јасно може видети да се приликом планирања није водило истим критеријумима, испред заштићеног објекта под број 6 (Б.Југовић 20) дозвољена је изградња вишеспратне стамбене зграде са приземљем + 4 спрата + поткровље са бројем 5 (Б.Југовић 13), а испред објеката 2 и 3 дозвољава се изградња стамбене зграде са упола мањим бројем спратова, приземље + 2 спрата + поткровље, објекат са бројем 1. Што није правично.

А објекти се налазе на свега неколико метара један од другог. Између објекта 5 и 6 пролази улица (Б. Југовића), између објеката 2 и 3 са једне стране и објекта 1 са друге стране пролази улица (Винковачка) те ће након проширења ове улице (Слика 4) ситуација бити идентична.

Треба још напоменути да објекат Месне заједнице Дудова шума, објекат бр.3, слика 3, нема прозора ка Винковачкој улици (слика 5), те то не може утицати на смањење спратова објекта 1 (слика 3). Што се тиче објекта 2 са слике 3, права је штета што се и на том месту не дозволи градња већег и инвеститорима привлачнијег објекта, јер је на овај начин објекат осуђен на пропадање и остаје као проблем и наружује слику овог дела града (слика 6).

Слика 5. Месна заједница, објекат окренут ка Б. Југовића. Слика 6 Заштићен објекат Винковачка 5.

Када се погледа квартал у оквиру кога се и наше некретнине налазе а оивичен улицама Петра Лековића, Франкопанске, Винковачке и улице Браће Југовића, још се више види да приликом планирања није водило истим критеријумом (слика 7).

Слика 7. квартал оивичен улицама Петра Лековића, Франкопанске, Винковачке и улице Браће Југовића

На слици 7 се види да је:

- испред заштићеног објекта бр.6 изграђен објекат бр.5 са П+4+Пк
- поред заштићеног објекта бр. 7. изграђен објекат бр.5 са П+4+Пк
- поред заштићеног објекта бр., 8 изграђен објекат бр. 10 са П+4+Пк
- испред заштићеног објекта бр.9 изграђен објекат бр. 10 са П+4+Пк
- поред заштићеног објекта бр., 12 изграђен објекат бр. 11 са П+4+Пк
- испред заштићених објеката бр. 13 и 14 изграђени су објекти бр. 11 и 15 са П+4+Пк.

На основу свега раније Вас молимо да на местима наших некретнина планирате изградњу вишеспратне стамбене зграде са приземљем + 4 спрата + поткровљем како нам не би умањивали вредност некретнина и учините их привлачним за инвеститоре.

Након дискусије Комисија једногласно даје следеће констатације:

Примедбу је потребно послати Међуопштинском заводу за заштиту споменика културе Суботица на преиспитивање.

Комисија за планове ће да заузме став по пристиглој примедби у складу са добијеним одговорима на једној од наредних затворених седница (у складу са чланом 67. став 1. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/19).

ПРИМЕДБЕ БР.9 и10

Подносиоци примедбе:

Нађ Клаудиа Шомођи и Нађ Роберт

Улица Зрињског и Франкопана бр.15а, Суботица

Овим путем улажем жалбу на предложени план детаљне регулације простора између улица Зрињског и Франкопана, Сеп Ференца, Деже Ђерђа у Суботици.

Ја Роберт Нађ не слажем се, са понуђеним планом регулације, јер је мој објект свежее реконструисан из темеља 2022. год. на адреси Зрињског и Франкопана 15а. Молим да се уважи моја молба.

Након дискусије Комисија једногласно даје следеће констатације:

Примедбу је потребно послати Међуопштинском заводу за заштиту споменика културе Суботица на преиспитивање.

Комисија за планове ће да заузме став по пристиглој примедби у складу са добијеним одговорима на једној од наредних затворених седница (у складу са чланом 67. став 1. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/19).

ПРИМЕДБА БР.11

Подносилац примедбе:

Њилаш Клара

Улица Зрињског и Франкопана бр.40, Суботица

Примедба се односи на статус некретнине у улици Франкопанске (правилно написано: улица Зрињског и Франкопана) број 40, број парцеле 1612 к.о. Стари град. Укупна површина земљишта је 258 м2, од тога 139 м2 земљиште под зградом, а 119 м2 је земљиште уз зграду.

Увидом у Нацрт плана детаљне регулације предметног простора преко интернет презентације као и лично у Секретаријату за грађевинарство општине Суботица, установила сам, да према Нацрту горе наведена некретнина предложена је да има статус непокретног културног добра.

- УВОД

Планиране промене значајно мењају структуру овог дела града. Питали бих надлежне да ли Нацрт проистиче из адекватних стручних елабората, да ли је рађена њихова процена утицаја на живот људи, који овде живе? Требало је већ раније спровести пакет одговарајућих мера ради сачувања традиционалног амбијента. Већ изградњом првих вишеспратница нарушена је амбијентална целина ове улице. Да ли је неко кривично, материјално или морално одговарао за издате дозволе за градњу тих вишеспратница? Овај Нацрт плана је направљен од стране надлежне установе да у задњем моменту спасава оно што се још спасити може.

Примедбе за предложени статус непокретног културног добра су следеће:

- Стање објекта

Објект, који се налази на предметној локацији по мојој личној процени не може се валоризовати као објект од вредности. Породична кућа је стара око 150 година у веома лошем стању је, не испуњава основне захтеве поузданости и безбедног коришћења, требало би неминовно извршити тоталну реконструкцију велике већине елемената конструкције или њихову замену са новим, да би могла испунити функцију непокретног културног добра и његово преношење будућим генерацијама.

Према прошлом плану нацрта статус некретнине је био предвиђен да цца са половином буде проширен пут у Крагујевачкој улици, уствари то је стамбени део објекта. Управо због тога од наше стране вршене су само неопходне радње одржавања.

Разлог лошег стања поред старости објекта је интензивна градња вишеспратница на почетку и на крају улице Зрињског и Франкопана, јурњава огромних камиона и бетоњерки што је проузроковало пукотине на зиду и на плафону. Напомињемо да је објект направљен од мешаног материјала. По нацрту плана

предвиђена је изградња комплекс вишеспратница у близини, пукотине на зидовима и на плафону само ће се повећати, стање објекта ће се погоршати.

- Опасност од суседног зида

Станје објекта је додатно угрожен задњим зидом суседне зграде. Зид је у веома лошем стању, шпанован металном жицом, пошто је склон паду, има велике пукотине. Ова зграда је такођер од мешаног материјала. Пре пуно година водоводна цев је пукла у зиду и између осталог и то је допринело да зид буде у оваквом стању. Напомињем, да и овај суседни објекат је предложен да има статус непокретног културног добра.

- Могућност спровођења мера заштите некретнине предложене да има статус непокретног културног добра

Са супругом, који је власник предметне некретнине, живимо у овој породичној кући, пензионери смо, он има 81, а ја 71 годину.

Ми као власници и корисници ни физички, ни здравствено, ни материјално немамо могућности да обезбедимо спровођење мера заштите нити можемо да спречимо објекат од последице повећаног обима промета и даљег пропадања.

Предлог:

Предлажем надлежној установи, која је израдила Нацрт Плана детаљне регулације за простор између улица Франкопанске, Сеп Ференца, Алеје Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици, да изврши визуелни преглед предметне некретнине, да сними тренутну ситуацију и сходно томе врши евентуалну корекцију плана и да нам даје смернице за наше даље поступке.

Субјективно мишљење:

Супруг и ја смо рођени у овом крају, познајемо свако дрво, сваки жбуњ.... Тихи смо сведоци уништења колективног наслеђа. Свакодневно учавамо знаке пропадања старих објеката, између осталог и нашег. Ови су већ руине некадашњих лепих породичних кућа. Као пример може да послужи објекат, у којој је Балаж Г. Арпад имао свој атеље. Други би то знали искористити за галерију или нешто везано ликовну уметност. Видимо шта је остало од те лепе зграде.

Након дискусије Комисија једногласно даје следеће констатације:

Примедбу је потребно послати Међуопштинском заводу за заштиту споменика културе Суботица на преиспитивање.

Комисија за планове ће да заузме став по пристиглој примедби у складу са добијеним одговорима на једној од наредних затворених седница (у складу са чланом 67. став 1. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/19).

ПРИМЕДБА БР.12

Подносилац примедбе:

Сузана Копуновић

Улица Браће Југовић бр.16, Суботица

У ранијем урбанистичком плану је било предвиђено да се наша кућа руши и да се споји са наредном где би касније никла вишеспратна зграда.

Сада долази нови моменат где се одустаје од рушења него на празан плац (некада бр.18) би се градила зграда са три етажe (приземље, спрат и поткровље). У овом случају постоји могућност да кровови не буду на истој висини.

На нашој кући и парцели нису дозвољени никакви радови те се ми осећамо оштећеним.

Ако дајете дозволу за изградњу те будуће нове зграде са три етажне не видим разлог да и нама не дозволите исто тј. да и ми мижемо дићи спрат и поткровље и поравнати се са дужином у случају да нова зграда буде дубља (шира у правцу радијалца)

Закључак

Тражимо да добијемо исте услове као и будућа нова зграда.

Након дискусије Комисија једногласно даје следеће констатације:

Примедбу је потребно послати Међуопштинском заводу за заштиту споменика културе Суботица на преиспитивање.

Комисија за планове ће да заузме став по пристиглој примедби у складу са добијеним одговорима на једној од наредних затворених седница (у складу са чланом 67. став 1. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/19).

ПРИМЕДБА БР.13

Подносилац примедбе:

Медић Марина

Улица Зрињског и Франкопана бр.9, Суботица

По новом урбанистичком плану кућу коју поседујем у Суботици ул. Зрињског и Франкопана бр.9, предвиђена је за рушење са чиме нисам сагласан пошто је у мојој приватној својини, те молим да се План измени и одобри градња П+1+П парцела 2777 Стари град.

Након дискусије Комисија једногласно даје следеће констатације:

Примедбу је потребно послати Међуопштинском заводу за заштиту споменика културе Суботица на преиспитивање.

Комисија за планове ће да заузме став по пристиглој примедби у складу са добијеним одговорима на једној од наредних затворених седница (у складу са чланом 67. став 1. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/19).

ПРИМЕДБА БР.14

Подносилац примедбе:

Светислав Бебић из улице Доже Ђерђа бр.1, Суботица примедба

Имам примедбу на План и нацрт плана на адреси Ђерђа Доже 1. Имам породичну кућу у мом власништву. Не желим да ми моја некретнина и мој стан и кров над главом буду одузети без моје потпуне сагласности. То је мој дом и моје породице. Нико ми не може одузимати моју кућу без договора самном. Н у име Града ни у име инвеститора ни за било чије више добро. Моја ћерка је подстанар у Новом Саду и нема решено стамбено питање.

Желим да присуствујем сваком састанку у вези ове теме.

Придружујем се мојим комшијама који су такођер изнели примедбе.

Након дискусије Комисија једногласно даје следеће констатације:

Комисија ће да заузима став након прибављања нових мера/појашњења од МЗСК.

ПРИМЕДБЕ БР.15

**Братислава Мрђа, Татјана Докнић и остали потписници примедбе 15.
из улице Доже Ђерђа и Браће Мајера (блок 14)**

Ми доле потписани улажемо петицију на предложени план рушења стамбених објеката у улици Доже Ђерђа и Браће Мајер, а ради изградње стамбеног комплекса.

Подносиоци петиције не желе да своје стамбене објекте продају без обзира на износе који ће бити понуђени. Разлог оваквог става потписаних је тај да не желимо да напуштамо своје домове јер у истима живе већ генерације. Осим тога део нас не жели да живи у стану или има пословне који су разрађени и уништавањем (рушењем) истих довели бисте део нас у егзистенцијални проблем.

Молимо да се наша петиција озбиљно схвати јер смо спремни да своја права остварујемо и на вишим институцијама.

Након дискусије Комисија једногласно даје следеће констатације:

Примедбу је потребно послати Међуопштинском заводу за заштиту споменика културе Суботица на преиспитивање.

Комисија за планове ће да заузме став по пристиглој примедби у складу са добијеним одговорима на једној од наредних затворених седница (у складу са чланом 67. став 1. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/19).

ПРИМЕДБЕ БР.16 и 20

Подносиоци примедбе:

Снежана Јосиповић из Новог Сада, улица Војвођанских бригада бр. 013/3/8 и

Правни заступник Снежане Јосиповић у примедби 20. адвокат Јаворина Јелена

Дана 28.12.2023 године огласили сте јавни увид у Нацрт Плана детаљне регулације за простор између улица Франкопанске, Сен Ференца, Алеје Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици, под горњим бројем.

Поступајући по налогу наше странке, Снежане Јосиповић из Новог Сада, улица Војвођанских бригада број 013/3/8, ЈМБГ 3006966805055, а чију пуномоћ за заступање у овом поступку достављамо у прилогу, благовремено улажемо дозвољене примедбе на горе означени Нацрт плана детаљне регулације.

Наиме, Снежана Јосиповић је носилац права својине на парцели број 1570 к.о. Стари град, која се налази у Суботици у улици Зрињског и Франкопана, те је самим тим обухваћена горе означеним Нацртом на који улажемо примедбе.

ДОКАЗ: Извод из листа непокретности јавног приступа од 05.02.2024.год.

Увидом у горе означени Нацрт Плана детаљне регулације за улице Франкопанске, Сен Ференца, Алеја Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици, уочили смо неусаглашеност могућности изградње са одредницама датим у Генералном урбанистичком плану.

Наиме, неусаглашеност се огледа у чињеници да је у односу на претходни План детаљне регулације Снежани Јосиповић значајно обезвређена непокретност, имајући у виду да би јој усвајањем горе означеног Нацрта била умањена могућност изградње објекта на њеној парцели број 1570 к.о. Стари град, која се налази у Суботици у улици Зрињског и Франкопана (која се налази у блоку 11).

Сагледавајући шири обухват плана у односу на парцелу Снежане Јосиповић која се налази у блоку 11, који пак припада контактної зони вишепородичног ставања, остале парцеле имају, по горе означеном Нацрту Плана детаљне регулације, могућност изградње П+3+Пк, док је за блок 11 па и

парцелу Снежане Јосиповић број 1570 к.о. Стари град, која се налази у Суботици у улици Зрињског и Франкопана у блоку 11, предвиђен степен изграђености П+1+Пк.

Увидом у Генерални урбанистички план Суботице закључујемо да је у блоковима који се граниче са блоковима за породично становање дозвољена спратност П+3+Пк. Пошто се парцела Снежане Јосиповић налази у зони вишепородичног становања која се граничи са зоном породичног становања захтевамо да се усклади решење из горе означеног Нацрта плана детаљне регулације са урбанистичким параметрима датим у Генералном урбанистичком плану.

Након дискусије Комисија једногласно даје следеће констатације:

Примедбу је потребно послати Међуопштинском заводу за заштиту споменика културе Суботица на преиспитивање.

Комисија за планове ће да заузме став по пристиглој примедби у складу са добијеним одговорима на једној од наредних затворених седница (у складу са чланом 67. став 1. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/19).

ПРИМЕДБА БР.17

Подносиоци примедбе:

**Јован Јурић и остали потписани станари из зграде
на адреси Алеја Маршала Тита 23, Суботица**

Предлажемо да се омогући станарима околних зграда А.М.Т 23 и 25 да могу

1. По повлашћеним ценама у препродаји купе ЈЕДНО паркинг – гаражно место. Остатак паркинг – гаражних места би се продавао по тржишним ценама.
2. Да имају предност при избору конкретне локације и то комшије које могу да на било који начин докажу да су били корисници тих гаража пре 2024. тј пре доношења овог плана
3. Да се на гаражним и паркинг местима омогући инсталација за будуће електричне водове, као и техничке услове у трафо станици.

Циљ нам је да омогућимо заинтересованим станарима зграда да обезбеде гаражна – паркинг места по повољнијим ценама, како не би плаћали екстра профит инвеститору.

Након дискусије Комисија једногласно даје следеће констатације:

Примедбу је потребно послати Секретаријату за имовинско-правне послове, Служби за имовинско-правне послове, и грађевинско земљиште, да се потврди да ли постоји правни основ за формирање гаражних места у наведеном случају.

Комисија за планове ће да заузме став по пристиглој примедби у складу са добијеним одговорима на једној од наредних затворених седница (у складу са чланом 67. став 1. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/19).

ПРИМЕДБА БР.18

Подносилац примедбе:

**Рудић Вранић Радомир
Суботица, Алеја Маршала Тита бр. 23**

Анализирајући понудјен План постављам питање начина регулisaња приступа згради на Алеји Маршала Тита 23 возилима:

- чистоће
- ватрогасаца
- хитне помоћи
- камиона за селидбе

у току и по завршетку изградње гаража.

**Након дискусије Комисија једногласно доноси следећи
Закључак**

Примедба се не прихвата.

Образложење: На графичком прилогу 5.5. датом у склопу елабората су назначени улази у централну гаражу, као и њен положај. Из прилога је јасно да је могућ прилаз стамбеној згради АМТ 23 из улице Браће Југовића и да је планиран још један улаз/излаз на ту улицу. Такође је омогућен и прилаз стамбеној згради АМТ 25 и образложено је у примедби да је и до ње могућ прилаз из улице Шумске и да ће исти бити учртан на графичком прилогу. Ово се односи и на период изградње и период после изградње централне гараже.

ПРИМЕДБА БР.19

Подносилац примедбе:

Секретаријат за грађевинарство, Градске управе

Града Суботице, Трг Слободе бр. 1

Преиспитати простор који је планиран за постављање приватних гаража (блок 26, 3 и 5), обзиром да је у непосредној близини планирана јавна гаража и с обзиром да није прецизно дефинисан начин отуђења/давања у закуп земљиште (право прече куповине).

Након дискусије Комисија једногласно даје следеће констатације:

Примедбу је потребно послати Секретаријату за имовинско-правне послове, Служби за имовинско-правне послове, и грађевинско земљиште, да се потврди да ли постоји правни основ за формирање гаражних места у наведеном случају.

Комисија за планове ће да заузме став по пристиглој примедби у складу са добијеним одговорима на некој наредној затвореној седници (у складу са чланом 67. став 1. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/19).

Затворена седница одржана је на 63. седници Комисије за планове одржане 13.02.2024, о чему је вођен Записник бр.IV-05-350-15.2/2024. Комисија је једногласно донела следећи:

ЗАКЉУЧАК

Примедбу бр.1, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16 и 20 са одговорима обрађивача на исте, је потребно послати Међуопштинском заводу за заштиту споменика културе Суботица на преиспитивање.

Примедбу бр.17 и 19 је потребно послати Секретаријату за имовинско-правне послове, Служби за имовинско-правне послове, и грађевинско земљиште, да се потврди да ли постоји правни основ за формирање гаражних места у наведеним случајевима.

Комисија за планове ће да заузме став по наведеним примедбама у складу са добијеним одговорима на једној од наредних затворених седница (у складу са чланом 67. став 1. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/19) и сачинити Извештај о извршеном јавном увиду.

На **69. седници** Комисије за планове одржане 13.06.2024.године Сачињавање Извештаја након обављеног јавног увида у Нацрт Плана детаљне регулације за простор између улица Зрињског и Франкопана, Сеп Ференца, Алеја Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици је било на дневном реду, међутим Комисија једногласно је донела одлуку да због нове околности мере заштите бр. 489-2/13

издате од стране Међуопштинског Завода за заштиту споменика културе Суботица дана 27.05.2024.год.
да се ова тачка не разматра. Потребно је тражити поновно појашњење од МЗЗСК.

На **3. седници** Комисије за планове одржане 23.12.2024.године је одржао други део Затворене седнице,
о чему је вођен Записник бр.IV-05-350-91/2024.

Председник комисије је констатовао да везано за примедбе бр.1, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16 и 20 су
пристигла мишљења од Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица:



МЕЂУОПШТИНСКИ ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
MEĐUOPĆINSKI ZAVOD ZA ZAŠTITU SPOMENIKA KULTURE SUBOTICA
KÖZSÉGKÖZI MŰEMLEKVÉDELMI INTÉZET SZABADKA
MEĐUOPĆINSKI ZAVOD ZA ZAŠTITU SPOMENIKA KULTURE SUBOTICA
THE INTERMUNICIPAL INSTITUTE FOR THE PROTECTION OF CULTURAL MONUMENTS SUBOTICA

Број: 277-2/13
Датум: 25.3.2024.

Предмет: Одговор на преиспитивање мера заштите на примедбе у току јавног увида на Нацрт Плана детаљне регулације за простор између улица Зрињског и Франкопана, Сеп Ференца, алеје Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици

Поштовани,

Поводом Вашег Захтева за преиспитивање мера заштите на примедбе пристигле у току јавног увида за Нацрт Плана детаљне регулације за простор између улица Зрињског и Франкопана, Сеп Ференца, Алеје Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици обавештавамо вас да смо 22.8.2023. издали Услове за потребе Плана детаљне регулације за део простора оивиченог улицама Зрињског и Франкопана, Ференца Сеп, Алеје Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици. Ови услови садрже детаљно образложење става МЗСК и разлоге очувања предметног простора који има културно-историјски, урбанистички и архитектонско-стилски значај, те их овим путем још једном наглашавамо.

Приликом спровођења претходног Плана детаљне регулације уочени су одређени проблеми који се односе на велике контрасте у вертикалној регулацији објеката, недостатку паркинг места, недовољно зеленила и осталих садржаја неопходних за хумани живот. Овим Изменама и допунама Плана потребно је ограничити простор за изградњу вишеспратних пословно-стамбених објеката и контролисано спроводити континуирани процес изградње како би овај простор чинио логичан прелаз од заштићеног језгра града, просторне културно-историјске целине од великог значаја и осталог дела Суботице, те како би се сачувао урбани идентитет града.

Како би се сачувао град од неконтролисане, хаотичне изградње потребно је поставити оквири унутар којих би се градили вишеспратни стамбено-пословни објекти, а ту границу на предметном простору треба да чини са југа Просторна културно-историјска целина од великог значаја *Историјско језгро Суботице*, а према западу Просторна културно-историјска целина под претходном заштитом *Приземне грађанске куће са краја 19. и почетка 20. века* унутар које се налази и улица Зрињског и Франкопана, од које према западу треба очувати амбијент породичних објеката ниске спратности који чине препознатљивим урбани пејзаж града Суботице.

Простор који обухвата Трг Јакаба и Комора, Толстојеву улицу, улицу Хенрика Сјенкјевича и улицу Зрињског и Франкопана, а надовезује се на северни део ПКИЦ

Трг слободe 1/3, 24000 Суботица
ПИБ: 100838736
МБ: 08137455
Шифра делатности: 9103

024/556 901, 024/557 606
Број тек. рач.: 840-302668-44
840-302664-56



www.heritage-su.org.rs
office@heritage-su.org.rs

Историјско језгро Суботице, представља ПКИЦ под претходном заштитом. Улица Зрињског и Франкопана те источна страна Трга Јакаба и Комора чине део предметног добра под претходном заштитом, а уједно чине и део простора за који се ради План детаљне регулације (део простора оивичен улицама Зрињског и Франкопана, Ференца Сеча, Алеје Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици).

Предметни простор, лоциран северно до Историјског језгра Суботице – просторне културно-историјске целине од великог значаја, је још крајем 18. века већим делом био мочваран. Он се налазио јужно од Јаси баре, док је дуж данашњег трга Јакаба и Комора текао поток који се изливао из Јаси баре и уливао, северно од данашње синагоге, у Врбов поток који се даље сливао центром града према језеру Палић. Трг Јакаба и Комора те улица Зрињског и Франкопана су спадали у 7 улица које су се зракасто шириле из центра и водиле ван града. На првој детаљној карти града из 1787. године видимо да је на почетку данашњег Трга планирана једна од 7 градских капија.

До првог катастарског премера 1838. године су све улице већ биле формиране у данашњем облику. Дуж ових улица су грађене куће подужног сеоског типа, једино су дуж Трга Јакаба и Комора те улице Зрињског и Франкопана већ тада грађене у већем броју куће грађанског типа попречно постављене на парцелу, што указује на њихов значај.

Попречне приземне грађанске куће се, уместо подужних сеоских, почињу градити на потезу наведених улица осамдесетих година 19. века, да би до краја века улице већ биле формиране у данашњем облику.

Оне су свој карактер типичне грађанске улице 19. века са приземним грађанским кућама сачувале до данас и за Суботицу представљају урбани комплекс споменичних вредности.

Унутар овога простора налазе се и два школска објекта: споменик културе *Школски центар за образовање и васпитање слушних оштећених лица* (улица Зрињског и Франкопана 2) и објекат од посебне вредности *ОШ Јован Јовановић Змај* (трг Јакаба и Комора 22). Надаље, бројни објекти од посебне вредности, од вредности и амбијенталне вредности чине овај амбијент карактеристичним.

Улица Зрињског и Франкопана, браће Југовића и Винковачка улица КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКИ И АРХИТЕКТОНСКИ ЗНАЧАЈ

Улица Зрињског и Франкопана, браће Југовића и Винковачка улица спадају међу најстарије суботичке улице, са дугом и шароликом историјом. Све три улице су уцртане у прву детаљну карту града из 1778. године што указује на њихово вишевековно постојање и слојевитост.

Из истраживања историчара Иштвана Ивањија (*Iványi István*) и Стевана Мачковића сазнајемо да су улице значајне из аспекта историје суботичких Јевреја, њиховог насељавања и живота у граду. Наиме, иако је крајем 18. века (1780-их година) званично одобрено настањивање 12 јеврејских породица, градско веће је тек 1816. године одлучило да издвоји део града за њих, и ограничи их на две улице у околини старе (прве) синагоге, која је тада већ постојала. Те улице су биле Шумска (изворно на мађарском *Erdő utca*, данашња Улица браће Југовића) и Мађарска улица (на мађарском *Magyar utca*, данашња улица Зрињског и Франкопана). Шумску улицу су од тада паралелно називали и Јеврејском/Жидовском улицом (*Zsidó utca*).

У том периоду постепено снажи и њихов организовани друштвено-верски живот. „Хевра Кадиша“ (*Chewra Kadischa*, тј. „Свето друштво“) је најстарије друштво суботичке јеврејске општине. Основано је 1790. године са циљем пружања помоћи сиромашним и болесним члановима заједнице, при сахрањивању, те касније се бринуло и о културном и друштвеном животу заједнице. Јевреји су, упркос малобројности, желели да изграде синагогу већ 1789. године. Међутим, дозвола за градњу им је одобрена тек деценију касније, 1799. године. Премда се не зна тачно када је прва синагога започета и довршена, са сигурношћу се може закључити да је настала у првим годинама 19. века (до 1815. године) на парцели Јеврејске верске општине у Улици браће Југовића на раскрсници са Винковачком улицом (изворно на мађарском *Csillag utca*, тј. Звездана улица/Улица звезде). Синагога се налазила усред пространог дворишта зато што богомоље по тадашњим прописима нису могле бити грађене на регулационој линији улице. Синагога је рестаурирана 1850. године, а у њеном дворишту постојало је и ритуално купатило (микве) те обредна кланица, који су, према речима Иштвана Ивањија, укинута пре 1892. године. У међувремену је за потребе „Хевре Кадише“ изграђена кућа у улици Зрињског и Франкопана под бројем 14, а потом је велика дворана за окупљање током 19. века претворена у молитвени дом ради проширивања капацитета синагоге за време великих верских празника (тј. да могу сви да стану). На парцели „Хевре Кадише“ била је изграђена и болница за потребе јеврејског становништва Суботице.

Растом броја јеврејског становништва прва (стара) синагога је постепено постала све скученија, те је крајем 19. века одлучено да се изгради друга синагога на новом месту (Трг Јакаба и Комора бр. 4). Нова синагога је завршена 1902. године и у почетку је служила за потребе целе јеврејске заједнице. Годину дана касније (1903.) је, међутим, неколико чланова суботичке јеврејске општине, који се нису слагали са правцем модернизације и реформом традиционалног верског учења, основало „Ортодоксно побожно друштво“. Ортодоксна заједница је почела са деловањем преко „Хевре Кадише“, те пошто је постојећа, нова синагога припадала неолошкој струји, богомоља за потребе ортодокса је основана 1915. године у улици Зрињског и Франкопана. Парцела ортодоксне заједнице је излазила на две улице (Улица Зрињског и Франкопана бр. 14 и Улица браће Југовића бр. 11). У склопу парцеле је направљено

ново ритуално купатило (микве), а 1924. године заједница је добила дозволу да изведе канал којим се вода спајала са градским каналом. Нацрт ритуалног купатила и опреме је израдио Бернат Глид (*Glied Bernát*). Године 1927. је за потребе ортодоксне верске општине изграђена нова, приземна зграда у Улици браће Југовића бр. 11, која се са леве стране наслањала на већ постојећу, сецесијску кућу која је такође припадала њима. Нову зграду је пројектовао архитекта Стеван Ваци (Иштван Ваци, *Vácsi István*), и састојала се од улазног ходника, две канцеларије и велике већнице. Пошто су објекти „Хевре Кадише“ и ортодоксне верске општине срушени током 2010-их година, наведена међуратна зграда и сецесијска кућа (Улица браће Југовића бр. 11 и 11А) спадају међу ретке преостале објекте – сачуване архитектонске споменике ортодоксних јевреја у Суботици.

Осим верских грађевина, у Улици Зрињског и Франкопана, браће Југовића и Винковачкој улици налазе се вредни објекти различитих архитектонских стилова из друге половине 19. века и почетка 20. века (историцизам и сецесија), те из међуратног периода, намењени првенствено за грађанско становање. На почетку Улице Зрињског и Франкопана (бр. 2) је, међутим, смештен и споменик културе образовног карактера, данашњи *Школски центар за образовање и васпитање слушних оштећених лица*. Споменик културе је саграђен 1892. године према пројектима архитекте Титуса Мачковића, у чије је оргиналне пројекте тадашњи градски инжињер Ђула Вали (*Váli Gyula*) унео више измена. Намењен потребама школства, зграда је грађена у духу еклектике са неоренесансним стилским обележјима. Карактеристична репрезентативност је издваја од објеката сличних намена, грађених у то време на овом подручју. Зграда је конципирана као једносратни, угаони објекат са основом у облику ћириличног слова „П“. Други спрат је накнадно дограђен. Поред архитектонско-стилске вредности, као ауторско дело познатог градитеља који је оставио значајан траг у урбанистичком обликовању града, зграда има и посебан културно-историјски и просветни значај, јер представља први репрезентативни школски објекат у граду.

У Улици Зрињског и Франкопана под бројем 11 налази се спратна грађанска кућа са сецесијским стилским обележјима и елементима необарока. На темељу истраживања архитектуре Викторије Алацић сазнајемо да је пројекат за кућу израдио Јакоб Клајн (*Klein Jakab*) 1906. године за власника Шамуела Клајна (*Klein Sámuel*). У дворишту куће је две године касније (1908.) изграђен помоћни објекат, такође према пројектима Јакоба Клајна. У помоћном објекту су била смештена два скромна двособна стана и перионица за веш. Ова спратна кућа је важна не само због својих архитектонских обележја, већ и због значајних личности који су у њој становали. Наиме, током 20. века су у њој живела два истакнута сликара са међународном каријером: Андраш Ханђа (*Hangya András*) и Арпад Балаж Г. (*Balázs G. Árpád*). Андраш Ханђа (Стара Моравица, 1912 – Лондон, 1988) се родио и одрастао у сиромашној породици. Почетком 1930-их година је живео са својом мајком у једној од дворишних станова, те је као самоук сликар и велики таленат запажен 1933. године,

између осталог, и од стране познатог суботичког писца и лекара Артура Мунка. Многи његови рани радови су настали управо у том скромном дворишном стану раскошне сецесијске спратне куће. Други уметник који је живео у тој кући био је сликар и графичар Арпад Балаж Г. (Вишни Клатов, 1887 – Сегедин, 1981), члан уметничке колоније у Нађбањи (*Nagybányai Művésztelep*), који је уз становање у тој кући имао и свој ателе (највероватније у спратном делу). Уметник је годину дана пре своје смрти (1980.) управо у тој кући одржао своју последњу самосталну изложбу с којом се опростио од суботичке публике и љубитеља његове уметности. Изложбу је отворио цењени историчар уметности, Бела Дуранци.

Други објект у Улици Зрињског и Франкопана са значајним власницима је приземна грађанска кућа под бројем 20. Премда је година изградње и име архитекте непознато, према неоренесансним стилским карактеристикама обликовања pročеља може се закључити да је кућа настала крајем 19. или почетком 20. века. Захваљујући њеним власницима – породице Дамјанов и Балаж Пири (*Balázs Piri*) –, кућа је имала изразито динамичну историју у међуратном раздобљу и током другог светског рата. Адвокат Јакша Дамјанов је од 1935. године у тој кући уређивао лист „Непсава“ (*Népszava*), а касније, између 1938. и 1940. године и часопис „Хид“ (*Híd*). Пви главни уредник часописа Хид, који је почео излазити 1934. године, био је писац и преводилац Ендре Леваи (*Lévay Endre*), отац међународно познатих композитора, Силвестера Леваија (*Lévay Szilveszter*) и Тибора Леваија (*Lévay Tibor*), те аеро-инжењера Ласлоа Леваија (*Lévay László*) и Ендреа Леваи млађег, архитекте који је један од утемељивача Међуопштинског завода за заштиту споемника културе Суботица. Од августа 1936. године позицију главног уредника преузима Отмар Мајер (*Mayer Ottmár*), који је живео у оближњој улици Крагујевачких жртава бр. 4. Кућа адвоката Јакше Дамјанов је пре и за време другог светског рата била окупљалиште левичарске интелигенције, револуционара те чланова Комунистичке партије Југославије, од којих су многи који су учествовали у издавању часописа „Хид“, смртно страдали 1941. године, нпр. Лола Вол (*Lola Wohl*), Роко Шимоковић (*Simokovits Rókus*), Отмар Мајер и други. Испред зграде суботичког суда, на месту где су обешени, подигнут је споменик „Балада вешаних“ који је израдио суботички вајар Нандор Глид (*Glid Nándor*). За кућу Јакше Дамјанов везује се и име вође синдикалног радничког покрета, Иштвана Кизура (*Kizur István*), који је након женидбе са кројачицом Етом Хедрих (*Hedrich Eta*) живео у Винковачкој улици, а потом у дворишном стану куће Дамјанов где се налазила кројачница. Породица Дамјанов је значајна за историју града Суботице и захваљујући културном деловању женских чланова. Супруга Јакше Дамјанов, Шаролта Цимер Дамјанов (*Damjanovné Zimmer Sarolta*) била је наставница мађарског језика и књижевности у суботичкој гимназији. Као савременик књижевника Дежеа Костолањија (*Kosztolányi Dezső*) и Гезе Чата (*Csáth Géza*), те као очевидац изградње Градске куће и догађања у Суботици за време два светска рата, написала је своје мемоаре које је уредила и издала њена кћер, Јадранка Дамјанов.

Јадранка Дамјанов је, уз Белу Дуранџија, прва дипломирана историчарка уметности Суботице. Факултет је завршила у Загребу где је након докторирања предавала паралелно у средњим школама и на Одсеку за историју уметности Филозофског факултета. Вишеструко награђивана научница и ликовни педагог једна је од историчарки уметности уз чије име се везује утемељивање методике наставе историје уметности у нашем региону. Из њених уџбеника из ликовне уметности су училе генерације средњошколаца на српском, хрватском и мађарском језику.

Породица Дамјанов имала је још једног значајног члана која је одрасла у Улици Зрињског и Франкопана бр. 20. Наиме, старија сестра Јадранке Дамјанов, Лијерка Дамјанов-Пинтар била је професорица немачког и енглеског језика, те књижевница која је, налик својој мајци, написала своје мемоаре у облику породичних романа. У свом каснијем животу бавила се превођењем деџјих књига Еве Јаниковски (*Janikowszky Éva*) са мађарског на хрватски језик.

Осим женских чланова породице Дамјанов, живот и историју споменутих улица је у својим делима овековечио и суботички писац Тибор Гајдош (Тибор Готесман, *Gajdos Tibor, Gottesmann Tibor*), који је одрастао у суседној Илирској улици (*Tuba utca*). Из његових књига сазнајемо да је дворишни стан сецесијске куће у улици Зрињског и Франкопана бр. 11, пре усељавања сликара Андраша Ханђе и његове мајке, служио као обућарска радионица пишчевог оца.

У улици Зрињског и Франкопана се налази једно од најстаријих суботичких забавишта (данас забавиште „Веверица“), које је забележено у карти града из 1928. године. Бицикличка стаза у улици једна је од првих те намене на територији града. Аутор књиге „Историја слободног краљевског града Суботице“, Иштван Ивањи је у својој двотомној монографији града истицао да су Улице браће Југовића те Зрињског и Франкопана већ 1892. године спадале међу лепим и уређеним улицама Суботице.

Срдачно,

Балаж Сич,
директор





МЕЂУОПШТИНСКИ ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
MEĐUOPĆINSKI ZAVOD ZA ZAŠTITU SPOMENIKA KULTURE SUBOTICA
KÖZSÉGKÖZI MŰEMLÉKVÉDELMI INTÉZET SZABADKA
MEĐUOPĆINSKI ZAVOD ZA ZAŠTITU SPOMENIKA KULTURE SUBATICA
THE INTERMUNICIPAL INSTITUTE FOR THE PROTECTION OF CULTURAL MONUMENTS SUBOTICA

Број: 489-2/13
Датум: 27.5.2024.

Предмет: Одговор на преиспитивање мера заштите на примедбе у току јавног увида на Нацрт Плана детаљне регулације за простор између улица Зрињског и Франкопана, Сеп Ференца, алеје Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици- ДОПУНА

Поштовани,

Поводом Вашег Захтева за преиспитивање мера заштите на примедбе пристигле у току јавног увида за Нацрт Плана детаљне регулације за простор између улица Зрињског и Франкопана, Сеп Ференца, Алеје Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици обавештавамо вас да смо 22.8.2023. издали Услове за потребе Плана детаљне регулације за део простора оивиченог улицама Зрињског и Франкопана, Ференца Сеп, Алеје Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици. Ови услови садрже детаљно образложење става МЗЗСК и разлоге очувања предметног простора који има културно-историјски, урбанистички и архитектонско-стилски значај, те их овим путем још једном наглашавамо. Такође, достављамо Вам и мишљења по приложеним примедбама.

Приликом спровођења претходног Плана детаљне регулације уочени су одређени проблеми који се односе на велике контрасте у вертикалној регулацији објеката, недостатку паркинг места, недовољно зеленила и осталих садржаја неопходних за хумани живот. Овим Изменама и допунама Плана потребно је ограничити простор за изградњу вишеспратних пословно-стамбених објеката и контролисано спроводити континуирани процес изградње како би овај простор чинио логичан прелаз од заштићеног језгра града, просторне културно-историјске целине од великог значаја и осталог дела Суботице, те како би се сачувао урбани идентитет града.

Како би се сачувао град од неконтролисане, хаотичне изградње потребно је поставити оквире унутар којих би се градили вишеспратни стамбено-пословни објекти, а ту границу на предметном простору треба да чини са југа Просторна културно-историјска целина од великог значаја *Историјско језгро Суботице*, а према западу Просторна културно-историјска целина под претходном заштитом *Приземне грађанске куће са краја 19. и почетка 20. века* унутар које се налази и улица Зрињског и Франкопана, од које према западу треба очувати амбијент породичних објеката ниске спратности који чине препознатљивим урбани пејзаж града Суботице.

Простор који обухвата Трг Јакаба и Комора, Толстојеву улицу, улицу Хенрика Сјенкјевича и улицу Зрињског и Франкопана, а надовезује се на северни део ПКИЦ

Трг слободе 1/3, 24000 Суботица
ПИБ: 100838736
МБ: 08137455
Шифра делатности: 9103

024/556 901, 024/557 606

Број тек. рач.: 840-302668-44
840-302664-56



www.heritage-su.org.rs

office@heritage-su.org.rs

Историјско језгро Суботице, представља ПКИЦ под претходном заштитом. Улица Зрињског и Франкопана те источна страна Трга Јакаба и Комора чине део предметног добра под претходном заштитом, а уједно чине и део простора за који се ради План детаљне регулације (део простора оивичен улицама Зрињског и Франкопана, Ференца Сеча, Алеје Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици).

Предметни простор, лоциран северно до Историјског језгра Суботице – просторне културно-историјске целине од великог значаја, је још крајем 18. века већим делом био мочваран. Он се налазио јужно од Јаси баре, док је дуж данашњег трга Јакаба и Комора текао поток који се изливао из Јаси баре и уливао, северно од данашње синагоге, у Врбов поток који се даље сливао центром града према језеру Палић. Трг Јакаба и Комора те улица Зрињског и Франкопана су спадали у 7 улица које су се зракасто шириле из центра и водиле ван града. На првој детаљној карти града из 1787. године видимо да је на почетку данашњег Трга планирана једна од 7 градских капија.

До првог катастарског премера 1838. године су све улице већ биле формиране у данашњем облику. Дуж ових улица су грађене куће подужног сеоског типа, једино су дуж Трга Јакаба и Комора те улице Зрињског и Франкопана већ тада грађене у већем броју куће грађанског типа попречно постављене на парцелу, што указује на њихов значај.

Попречне приземне грађанске куће се, уместо подужних сеоских, почињу градити на потезу наведених улица осамдесетих година 19. века, да би до краја века улице већ биле формиране у данашњем облику.

Оне су свој карактер типичне грађанске улице 19. века са приземним грађанским кућама сачувале до данас и за Суботицу представљају урбани комплекс споменичних вредности.

Унутар овога простора налазе се и два школска објекта: споменик културе *Школски центар за образовање и васпитање слушних оштећених лица* (улица Зрињског и Франкопана 2) и објекат од посебне вредности *ОШ Јован Јовановић Змај* (трг Јакаба и Комора 22). Надаље, бројни објекти од посебне вредности, од вредности и амбијенталне вредности чине овај амбијент карактеристичним.

Улица Зрињског и Франкопана, браће Југовића и Винковачка улица КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКИ И АРХИТЕКТОНСКИ ЗНАЧАЈ

Улица Зрињског и Франкопана, браће Југовића и Винковачка улица спадају међу најстарије суботичке улице, са дугом и шароликом историјом. Све три улице су уцртане у прву детаљну карту града из 1778. године што указује на њихово вишевековно постојање и слојевитост.

Из истраживања историчара Иштвана Ивањија (*Iványi István*) и Стевана Мачковића сазнајемо да су улице значајне из аспекта историје суботичких Јевреја,

њиховог насељавања и живота у граду. Наиме, иако је крајем 18. века (1780-их година) званично одобрено настањивање 12 јеврејских породица, градско веће је тек 1816. године одлучило да издвоји део града за њих, и ограничи их на две улице у околини старе (прве) синагоге, која је тада већ постојала. Те улице су биле Шумска (изворно на мађарском *Erdő utca*, данашња Улица браће Југовића) и Мађарска улица (на мађарском *Magyar utca*, данашња улица Зрињског и Франкопана). Шумску улицу су од тада паралелно називали и Јеврејском/Жидовском улицом (*Zsidó utca*).

У том периоду постепено снажи и њихов организовани друштвено-верски живот. „Хевра Кадиша“ (*Chewra Kadisha*, тј. „Свето друштво“) је најстарије друштво суботичке јеврејске општине. Основано је 1790. године са циљем пружања помоћи сиромашним и болесним члановима заједнице, при сахрањивању, те касније се бринуло и о културном и друштвеном животу заједнице. Јевреји су, упркос малобројности, желели да изграде синагогу већ 1789. године. Међутим, дозвола за градњу им је одобрена тек деценију касније, 1799. године. Премда се не зна тачно када је прва синагога започета и довршена, са сигурношћу се може закључити да је настала у првим годинама 19. века (до 1815. године) на парцели Јеврејске верске општине у Улици браће Југовића на раскрсници са Винковачком улицом (изворно на мађарском *Csillag utca*, тј. Звездана улица/Улица звезде). Синагога се налазила усред пространог дворишта зато што богомоље по тадашњим прописима нису могле бити грађене на регулационој линији улице. Синагога је рестаурирана 1850. године, а у њеном дворишту постојало је и ритуално купатило (микве) те обредна кланица, који су, према речима Иштвана Ивањија, укинута пре 1892. године. У међувремену је за потребе „Хевре Кадише“ изграђена кућа у улици Зрињског и Франкопана под бројем 14, а потом је велика дворана за окупљање током 19. века претворена у молитвени дом ради проширивања капацитета синагоге за време великих верских празника (тј. да могу сви да стану). На парцели „Хевре Кадише“ била је изграђена и болница за потребе јеврејског становништва Суботице.

Растом броја јеврејског становништва прва (стара) синагога је постепено постала све скученија, те је крајем 19. века одлучено да се изгради друга синагога на новом месту (Трг Јакаба и Комора бр. 4). Нова синагога је завршена 1902. године и у почетку је служила за потребе целе јеврејске заједнице. Годину дана касније (1903.) је, међутим, неколико чланова суботичке јеврејске општине, који се нису слагали са правцем модернизације и реформом традиционалног верског учења, основало „Ортодоксно побожно друштво“. Ортодоксна заједница је почела са деловањем преко „Хевре Кадише“, те пошто је постојећа, нова синагога припадала неолошкој струји, богомоља за потребе ортодокса је основана 1915. године у улици Зрињског и Франкопана. Парцела ортодоксне заједнице је излазила на две улице (Улица Зрињског и Франкопана бр. 14 и Улица браће Југовића бр. 11). У склопу парцеле је направљено ново ритуално купатило (микве), а 1924. године заједница је добила дозволу да изведе канал којим се вода спајала са градским каналом. Нацрт ритуалног купатила и опреме је израдио Бернат Глид (*Glied Bernát*). Године 1927. је за потребе ортодоксне верске општине изграђена нова, приземна

зграда у Улици браће Југовића бр. 11, која се са леве стране наслањала на већ постојећу, сецесијску кућу која је такође припадала њима. Нову зграду је пројектовао архитекта Стеван Ваџи (Иштван Ваџи, *Vácz István*), и састојала се од улазног ходника, две канцеларије и велике већнице. Пошто су објекти „Хевре Кадише“ и ортодоксне верске општине срушени током 2010-их година, наведена међуратна зграда и сецесијска кућа (Улица браће Југовића бр. 11 и 11А) спадају међу ретке преостале објекте – сачуване архитектонске споменике ортодоксних јевреја у Суботици.

Осим верских грађевина, у Улици Зрињског и Франкопана, браће Југовића и Винковачкој улици налазе се вредни објекти различитих архитектонских стилова из друге половине 19. века и почетка 20. века (историцизам и сецесија), те из међуратног периода, намењени првенствено за грађанско становање. На почетку Улице Зрињског и Франкопана (бр. 2) је, међутим, смештен и споменик културе образовног карактера, данашњи *Школски центар за образовање и васпитање слушно оштећених лица*. Споменик културе је саграђен 1892. године према пројектима архитекте Титуса Мачковића, у чије је оригиналне пројекте тадашњи градски инжињер Ђула Вали (*Váli Gyula*) унео више измена. Намењен потребама школства, зграда је грађена у духу еклектике са неоренесансним стилским обележјима. Карактеристична репрезентативност је издваја од објеката сличних намена, грађених у то време на овом подручју. Зграда је конципирана као једносратни, угаони објекат са основом у облику ћириличног слова „П“. Други спрат је накнадно дограђен. Поред архитектонско-стилске вредности, као ауторско дело познатог градитеља који је оставио значајан траг у урбанистичком обликовању града, зграда има и посебан културно-историјски и просветни значај, јер представља први репрезентативни школски објекат у граду.

У Улици Зрињског и Франкопана под бројем 11 налази се спратна грађанска кућа са сецесијским стилским обележјима и елементима необарока. На темељу истраживања архитектуре Викторије Алаџић сазнајемо да је пројекат за кућу израдио Јакоб Клајн (*Klein Jakab*) 1906. године за власника Шамуела Клајна (*Klein Sámuel*). У дворишту куће је две године касније (1908.) изграђен помоћни објекат, такође према пројектима Јакоба Клајна. У помоћном објекту су била смештена два скромна двособна стана и перионица за веш. Ова спратна кућа је важна не само због својих архитектонских обележја, већ и због значајних личности који су у њој становали. Наиме, током 20. века су у њој живела два истакнута сликара са међународном каријером: Андраш Ханђа (*Hangya András*) и Арпад Балаж Г. (*Balázs G. Árpád*). Андраш Ханђа (Стара Моравица, 1912 – Лондон, 1988) се родио и одрастао у сиромашној породици. Почетком 1930-их година је живео са својом мајком у једној од дворишних станова, те је као самоук сликар и велики таленат запажен 1933. године, између осталог, и од стране познатог суботичког писца и лекара Артура Мунка. Многи његови рани радови су настали управо у том скромном дворишном стану раскошне сецесијске спратне куће. Други уметник који је живео у тој кући био је сликар и графичар Арпад Балаж Г. (Вишни Клатов, 1887 – Сегедин, 1981), члан уметничке колоније у Нађбањи (*Nagybányai Művésztelep*), који је уз становање у тој

кући имао и свој ателје (највероватније у спратном делу). Уметник је годину дана пре своје смрти (1980.) управо у тој кући одржао своју последњу самосталну изложбу с којом се опростио од суботичке публике и љубитеља његове уметности. Изложбу је отворио цењени историчар уметности, Бела Дуранци.

Други објект у Улици Зрињског и Франкопана са значајним власницима је приземна грађанска кућа под бројем 20. Премда је година изградње и име архитекте непознато, према неоренесансним стилским карактеристикама обликовања прочеља може се закључити да је кућа настала крајем 19. или почетком 20. века. Захваљујући њеним власницима – породице Дамјанов и Балаж Пири (*Balázs Piri*) –, кућа је имала изразито динамичну историју у међуратном раздобљу и током другог светског рата. Адвокат Јакша Дамјанов је од 1935. године у тој кући уређивао лист „Непсава“ (*Népszava*), а касније, између 1938. и 1940. године и часопис „Хид“ (*Híd*). Пви главни уредник часописа Хид, који је почео излазити 1934. године, био је писац и преводилац Ендре Леваи (*Lévay Endre*), отац међународно познатих композитора, Силвестера Леваија (*Lévay Szilveszter*) и Тибора Леваија (*Lévay Tibor*), те аеро-инжењера Ласлоа Леваија (*Lévay László*) и Ендреа Леваи млађег, архитекте који је један од утемељивача Међуопштинског завода за заштиту споемника културе Суботица. Од августа 1936. године позицију главног уредника преузима Отмар Мајер (*Mayer Ottmár*), који је живео у оближњој улици Крагујевачких жртава бр. 4. Кућа адвоката Јакше Дамјанов је пре и за време другог светског рата била окупљалиште левичарске интелигенције, револуционара те чланова Комунистичке партије Југославије, од којих су многи који су учествовали у издавању часописа „Хид“, смртно страдали 1941. године, нпр. Лола Вол (*Lola Wohl*), Роко Шимоковић (*Simokovits Rókus*), Отмар Мајер и други. Испред зграде суботичког суда, на месту где су обешени, подигнут је споменик „Балада вешаних“ који је израдио суботички вајар Нандор Глид (*Glid Nándor*). За кућу Јакше Дамјанов везује се и име вође синдикалног радничког покрета, Иштвана Кизура (*Kizur István*), који је након женидбе са кројачицом Етом Хедрих (*Hedrich Eta*) живео у Винковачкој улици, а потом у дворишном стану куће Дамјанов где се налазила кројачница. Породица Дамјанов је значајна за историју града Суботице и захваљујући културном деловању женских чланова. Супруга Јакше Дамјанов, Шаролта Цимер Дамјанов (*Damjanovné Zimmer Sarolta*) била је наставница мађарског језика и књижевности у суботичкој гимназији. Као савременик књижевника Дежеа Костолањија (*Kosztolányi Dezső*) и Гезе Чата (*Csáth Géza*), те као очевидац изградње Градске куће и догађања у Суботици за време два светска рата, написала је своје мемоаре које је уредила и издала њена кћер, Јадранка Дамјанов.

Јадранка Дамјанов је, уз Белу Дуранција, прва дипломирана историчарка уметности Суботице. Факултет је завршила у Загребу где је након докторирања предавала паралелно у средњим школама и на Одсеку за историју уметности Филозофског факултета. Вишеструко награђивана научница и ликовни педагог једна је од историчарки уметности уз чије име се везује утемељивање методике наставе историје

уметности у нашем региону. Из њених уџбеника из ликовне уметности су училе генерације средњошколаца на српском, хрватском и мађарском језику.

Породица Дамјанов имала је још једног значајног члана која је одрасла у Улици Зрињског и Франкопана бр. 20. Наиме, старија сестра Јадранке Дамјанов, Лијерка Дамјанов-Пинтар била је професорица немачког и енглеског језика, те књижевница која је, налик својој мајци, написала своје мемоаре у облику породичних романа. У свом каснијем животу бавила се превођењем дечјих књига Еве Јаниковски (*Janikovszky Éva*) са мађарског на хрватски језик.

Осим женских чланова породице Дамјанов, живот и историју споменутих улица је у својим делима овековечио и суботички писац Тибор Гајдош (Тибор Готесман, *Gajdos Tibor, Gottesmann Tibor*), који је одрастао у суседној Илирској улици (*Tuba utca*). Из његових књига сазнајемо да је дворишни стан сецесијске куће у улици Зрињског и Франкопана бр. 11, пре усељавања сликара Андраша Ханђе и његове мајке, служио као обућарска радионица пишчевог оца.

У улици Зрињског и Франкопана се налази једно од најстаријих суботичких забавишта (данас забавиште „Веверица“), које је забележено у карти града из 1928. године. Бицикличка стаза у улици једна је од првих те намене на територији града. Аутор књиге „Историја слободног краљевског града Суботиче“, Иштван Ивањи је у својој двотомној монографији града истицао да су Улице браће Југовића те Зрињског и Франкопана већ 1892. године спадале међу лепим и уређеним улицама Суботиче.

ПРИМЕДБА БР.1- сагласни смо са одговором обрађивача

ПРИМЕДБА БР.8 - сагласни смо са одговором обрађивача

ПРИМЕДБЕ БР.9 и 10 - сагласни смо са одговором обрађивача

ПРИМЕДБА БР.11 - сагласни смо са одговором обрађивача

ПРИМЕДБА БР.12 - сагласни смо са одговором обрађивача

ПРИМЕДБА БР.13 - сагласни смо са одговором обрађивача

ПРИМЕДБА БР.15 - сматрамо да би одговор на ову примедбу био овако адекватнији и прецизнији: Део улице Браће Мајера и Дожа Ђерђа се налази у оквиру просторно културно-историјске целине „Грађанске куће са краја 19. и почетка 20. века у Суботици“ под претходном заштитом и за овај део су прописане мере заштите. У оквиру овог простора су валоризовани објекти: од посебне вредности, вредности, амбијенталне вредности и без вредности. Објекти од посебне вредности, вредности и амбијенталне вредности се не могу рушити док се објекти валоризовани без вредности могу рушити (само уколико то власник жели) и на том месту се може саградити нови објекат али под условима који пропише надлежна установа заштите. Граница ПКИЦ овог простора је назначена на карти (коју прилажемо), и на њој се види и граница заштићеног окружења ПКИЦ под претходном заштитом, за коју такође важе мере заштите које прописује надлежни завод за заштиту споменика културе. Мере које прописује надлежни завод за заштиту споменика културе свакако неће ићи на штету становника који живе у овим

улицама, те у потпуности подржавамо став да се на овом простору не граде вишепородични стамбени комплекси, а такође наглашавамо да станари нису у обавези да продају било коме своје објекте.

ПРИМЕДБЕ БР.16 и 20 - сагласни смо са одговором обрађивача

Срдачно,

Балаж Сич,
директор





МЕЂУОПШТИНСКИ ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ СУБОТИЦА
MEĐUOPŠTINSKI ZAVOD ZA ZAŠTITU SPOMENIKA KULTURE SUBOTICA
KÖZSÉGHÖZI MŰEMLÉKVÉDELMI INTÉZET SZABADKA
MEĐUOPĆINSKI ZAVOD ZA ZAŠTITU SPOMENIKA KULTURE SUBOTICA
THE INTERMUNICIPAL INSTITUTE FOR THE PROTECTION OF CULTURAL MONUMENTS SUBOTICA

Број: 992-2/13
Датум: 13.12.2024.

Град Суботица
Скупштина Града Суботице
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Трг слободе бр.1
Суботица

Предмет: Допуна одговора МЗЗСК Суботица достављеног у предмету бр. 489-2/13 од 27.05.2024. године, везано за примедбу број 15, у вези објеката у блоку бр.14, а поводом Сачињавања Извештаја након обављеног јавног увида у Нацрт Плана детаљне регулације за простор између улица Зрињског и Франкопана, Сеп Ференца, Алеја Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици.

Поштовани,
Поводом Вашег Захтева заведеног под бр. 992-1/13 од 26.11.2024. Међуопштински завод за заштиту споменика културе Суботица даје следећи одговор:

Просторна културно-историјска целина под претходном заштитом „Приземне грађанске куће са краја 19. и почетка 20. века“ са заштићеним окружењем обухвата и блок 14, који је предмет овог дописа. Блок 14 се налази у заштићеном окружењу ПКИЦ „Приземне грађанске куће са краја 19. и почетка 20. века“ под претходном заштитом, и обухвата објекте на следећим катастарским парцелама: 2774/3, 2774/2, 2774/1, 2773, 2772/2, 2771, К.О. Стари град. Сви објекти на наведеним парцелама су валоризовани као објекти без споменичке вредности.

Према Закону о културним добрима, добра под претходном заштитом имају исти третман као и НКД, и за њих важе исте мере заштите.

А) Опште мере заштите у заштићеном окружењу ПКИЦ:

- 1) Очување затечене урбане матрице;
- 2) Очување регулационе линије;
- 3) Очување вертикалне регулације;
- 4) Усклађивање нових објеката са карактером амбијента и вредностима урбаног наслеђа у погледу димензија, диспозиције, пропорција, типа градње и обликовања;
- 5) Висински габарит новог објекта који се интерполује између два постојећа објекта, ускладити са висинским габаритом суседних објеката, висином венца, слемена крова и сл.;
- 6) Габарит новог објекта се по дубини решава слободно у складу са функцијом објекта. У случају да се нови објекат гради уз објекат који је предвиђен за чување, висине забата и калканских зидова дворишних крила не могу прелазити висине зидова суседних објеката;
- 7) Приликом изградње новог објекта решити паркирање и гаражирање унутар парцеле, као и хортикултурно уређење окружења;
- 8) Обликовање новопланираних објеката, као и целокупно архитектонско дело (конструкција, функција), треба да носи печат свога времена;

Трг слободе 1/3, 24000 Суботица
ПИБ: 100838736
МБ: 08137455
Шифра делатности: 9103

024/556 901, 024/557 606
Број тек. рач.: 840-302668-44
840-302664-56



www.heritage-su.org.rs
office@heritage-su.org.rs

- 9) Интерполовани објекти могу бити покривени двосливним крововима. У случају замене низа објеката, нагиб целог низа мора бити приближан преовлађујућим у оквиру просторно културно-историјске целине (у опсегу 33-45°);
- 10) За спољну обраду новог објекта дозвољена је употреба материјала који не одударају од изворних, примењених на постојећим објектима просторне културно-историјске целине који имају културно-историјску вредност (с тим што није дозвољена употреба беле силикатне опеке, ломљеног камена и видљивих бетонских површина);
- 11) Намена нових објеката може бити: јавна, стамбена, пословна и мешовита.
- 12) На постојећим објектима су могуће интервенције (отварање портала, излога, на уличној фасади и др.) јединственим третирањем читавог објекта, тако да се на тај начин остваре квалитетни пропорцијски односи и естетска целина објекта;
- 13) Обавезно је постављање кровног покривача од црепа (пожељно је да буде бибер цреп) или бакарног или титан-цинк лима;
- 14) Дозвољава се осавремењивање објеката, у циљу бољег коришћења, увођењем савремених инсталација;
- 15) Могуће је уређење поткровља са осветљењем путем кровних прозора у равни крова;

Б) За објекте без вредности утврђују се посебне мере техничке заштите:

Објекти на катастарским парцелама: 2774/3, 2774/2, 2774/1, 2773, 2772/2, 2771, К.О. Стари град, Суботица су валоризовани као објекти без споменичке вредности, али то не значи да немају грађевинске или неке друге вредности, те из тога разлога могу бити адаптирани како би се уклопили у амбијент или замењени новим објектима према условима надлежне установе заштите непокретних културних добара с тим да морају испуњавати следеће услове:

1. У случају када се гради нови објекат:

- а) Усклађивање нових објеката са карактером амбијента и вредностима урбаног и архитектонског наслеђа у погледу димензија, диспозиције, пропорција, типа градње и обликовања;
- б) Положај објекта на парцели је ивични, оријентисан према улици, одређен постојећом регулационо-грађевинском линијом улице, односно припадајућег блока;
- в) Висински габарит новог објекта који се интерполује између два објекта са споменичким вредностима, или уз обејкат од споменичне вредности, одређен је висинским габаритом суседних објеката (суседног објекта), висином венца, слемена крова и сл.; У случају да се интерполовани објекат не граничи са објектом који има споменичне вредности, висински габарит се одређује на основу висинског габарита најближих објеката у окружењу који су вредновани као објекти од вредности, амбијенталне или посебне вредности. Максимална спратност нових објеката у овом блоку је П+1+Пк;
- г) Габарит се по дубини решава тако да одговара габариту срушеног објекта; у случају да се нови објекат гради уз објекат који је вреднован, дворишним крилима новог објекта прекрити забатне и калканске зидове суседних објеката, а висине забата и калканских зидова не могу прелазити висине зидова суседних вреднованих објеката;
- д) По угледу на постојеће градитељско наслеђе у оквиру просторне културно историјске целине, за нови објекат формирати колски улаз због решавања паркирања и гаражирања, изношења смећа, из противпожарних разлога и сл.;
- ђ) Приликом изградње новог објекта решити паркирање и гаражирање унутар парцеле, као и хортикултурно уређење његовог окружења;

- е) Обликовање новопланираних објеката, као и целокупно архитектонско дело (конструкција, функција), треба да носи печат свога времена; са објектима у окружењу и њиховим вредностима треба да чине складну целину;
- ж) Интерполовани објекти могу бити покривени двоводним или вишеводним крововима; положај слемена крова треба да буде приближно на половини ширине тракта, нагиб кровних равни не сме бити стрмији од суседних сачуваних објеката; у случају замене низа објеката, нагиб целог низа мора бити приближан преовлађујућим у оквиру просторно културно-историјске целине (у распону од 33-45°);
- з) За спољну обраду новог објекта дозвољена је употреба материјала који су примењени на постојећим објектима просторне културно-историјске целине, а који имају вредност; као и савремени материјали који не одударају од затечених (керамика, гипс, малтер, камен, племенити малтери, дрво, теракота, фасадна опека), с тим да није дозвољена употреба натур бетона, плоча од ломљеног камена, пластике и метала.
- и) Намена нових објеката може бити: јавна, стамбена, пословна и мешовита; код мешовитих објеката пословање треба да је приземној етажи, а становање на спратној;
- ј) Дворишта отвореног типа адекватно партерно уредити, поплочати, озеленити и осветлити;
- к) Сви одабрани материјали морају да удовоље високим захтевима, морају да имају атесте, дефинисане техничке карактеристике добијене на основу испитивања, морају бити квалитетни, паропропусни, трајни, и да по карактеристикама одговарају изворним, односно постојећим материјалима на објекту. Квалитетан завршни слој треба да има што већу пародифузност, а при томе што већу водо-одбојност. Високи степен проласка водене паре из зида у атмосферу је једна од најпожељнијих особина примењених завршних фасадних материјала. Неопходна је постојаност малтера на механичке ударе (поготово у пределу сокле) и постојаност боје на механичке додире;
- л) Натписи фирме, рекламне ознаке, табле са именима значајних личности, осветљење, клима уређаји и др. на фасадама могу се поставити само према условима надлежног завода за заштиту споменика културе, а према посебној *“Одлуци о условима и начину постављања натписа фирме, рекламних ознака, заштитних и техничких уређаја на фасади и на јавној површини и одржавање фасада у градском језгру”*.
- љ) У случају када се гради нови објекат може се изградити само објекат 20% већих габарита и истог заузећа парцеле као објекат који је срушен.

2. На објектима који се задржавају могу се изводити следеће интервенције:

- а) Објекти се могу рестаурирати, адаптирати и реконструисати према Условим МЗСК Суботица
- б) Уређење фасада, у складу са наведеним, јединствено третирају, како у погледу отварања излога и портала тако и приликом решавања колористике. На тај начин остварити квалитетне пропорцијске односе и естетску целину објекта. Све ово је у циљу да се до изградње нових објеката, разним интервенцијама на постојећим објектима не наруши амбијент заштићене просторне културно историјске целине.
- в) Све интервенције извести у складу са условима Завода за заштиту споменика културе Суботица

С поштовањем,

Digitally signed by
BALÁZS SZÜCS
011263788 Sign
Date: 2024.12.13 11:42:49
+01'00'

Балаж Сич, директор

За примдбе бр.17 и 19 је пристигло мишљење Секретаријата за имовинско-правне послове, Службе за имовинско-правне послове:



Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Град Суботица
Секретаријат за имовинско-правне послове
Служба за имовинско-правне послове
и грађевинско земљиште
Број:IV-06/I-416-17/2024
Дана: 10.06.2024.
24000 Суботица
Трг Слободе 1
Тел. (024) 626 767
ВМ/МВБ

**ГРАД СУБОТИЦА
СКУПШТИНА ГРАДА СУБОТИЦЕ
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ**

ПРЕДМЕТ: захтев за мишљење

Поводом вашег захтева за мишљење у вези са примедбама број 17 и број 19, обавештавамо вас о следећем:

Секретаријат за имовинско правне послове није надлежан за издавање мишљења да ли постоји правни основ за формирање гаражних места, међутим Секретаријат за имовинско правне послове у оквиру своје надлежности споводи поступке отуђења катастарских парцела у јавној својини града, ради изградње објеката у складу са наменом предвиђеном важећим планским актом, путем лицитације, по тржишним условима. Закон о планирању и изградњи не предвиђа могућности наведене у примедби број 17 тачка 1. и 2.

СЕКРЕТАР СЕКРЕТАРИЈАТА

Верица Мишевић



Такође је пристигао Предлог за преиспитивање планских решења од управљача путева коју ће Комисија за планове ради квалитетнијег дефинисања планског решења а у складу са чланом 67. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („ Службени гласник РС,“ број 32/19) размотрити.



„ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ“ СУБОТИЦА
„ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТОВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ“ SUBATICA
ÚTFENNTARTÓ, VÁROSTERVEZÉSI ÉS LAKÁSÜZEMELTETÉSI KÖZVÁLLALAT, SZABADKA
„ЈАВНО ПОДУЗЕЋЕ ЗА ГОСПОДАРЕЊЕ ЦЕСТАМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ“ SUBOTICA

24000 Subotica, Trg Republike 16, tel: 024 666 300, fax: 024 666 336 office@urbanizamsu.rs
www.urbanizamsu.rs

Број: 185-496/24
Датум: 12.12.2024.

Град Суботица
Градска управа
Секретаријат за грађевинарство
КОМИСИЈИ ЗА ПЛАНОВЕ
Трг слободе бр. 1
24000 Суботица

ДОПИС: Предлог за преиспитивање планских решења

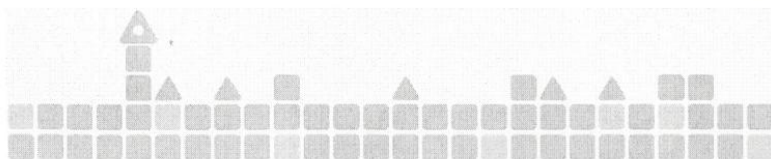
Обавештавамо Вас да смо извршили поновни увид у Предлог Нацрта плана Плана детаљне регулације за простор између улица Зрињског и Франкопана, Сеп Ференца, Алеје маршала Тита и Петра Лековића у Суботици, а након прибављених услова од Службе за имовинско-правне послове Града Суботице и прибављеног Мишљења Међуопштинског завода за заштиту споменика културе из Суботице који ће утицати на планска решења.

Мишљења смо да обрађивач плана приликом израде коригованог решења треба да преиспита решења о планирању и уређењу јавних површина и корекцији постојећих и планираних саобраћајница на следећим локацијама:

- У блоковима 2б, 3 и 5 размотрити могућност планирања рационалне изградње јавних паркинга на раније планираним локацијама за гараже на осталом земљишту;
- У блоку 1а размотрити могућност рационалнијег односа према земљишту у јавној својини и регулацији постојеће саобраћајнице (улица Нова I) са аспекта потребне експропријације земљишта и евентуалне друге намене тог дела простора;
- У блоку 4 размотрити могућност рационалнијег саобраћајног решења због теже реализације (експропријације) повеза јавних површина преко пасажа испод објеката и
- У блоку 14, с обзиром на ставове МЗЗСК да се не планира рушење, односно да се планира задржавање објеката размотрити могућност мањег проширења регулације улице Доже Ђерђа која има врло скромну ширину на најужем делу.

Директор:

Огњен Голубовић, маг.инж.грађ.



PIB:
MATIČNI BROJ:
ŠIFRA DELATNOSTI:

103967584
20064030
7111

У складу са истима Комисија је једногласно донела следеће закључке:

ПРИМЕДБА БР.1

Лариса Бошњак, Војнић Зелић Ларсен и Драган Малагурски
Улица Браће Југовића 11 и 11а – кп 2687/1 и 2687/2 КО Стари град
Заступник адвокат Радован Цвејић

Увидом у Нацрт Плана детаљне регулације за простор између улица Франкопанске, Сеп Ференца, Алеја Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици, у својству власника парцела, и то Лариса Бошњак и Војнић Зелић Ларсен, у односу на парц.бр. 2687/2 евидентирана у ЛН бр. 3488 к.о. Стари град, и Малагурски Драган у односу на парц.бр. 2687/1 евидентиран у ЛН бр. 4860 к.о. Стари град, установили смо низ недостатака.

1. Наиме, у претходном поступку поступајући надлежни орган – Секретаријат за грађевинарство, Града Суботица, кршећи правила поступка, нама као власницима наведених парцела, које су између осталих предмет заштите непокретних културних добара на наведеном простору, није доставио никакво обавештење везано за измену статуса наведених некретнина и то уврштавајући их у споменике културе као објекте од културног значаја, а како би се и сами изјаснили о предметној иницијативи. Ово је у токолико значајније имајући у виду актуелна догађања на простору непосредно у близини и предметних парцела, а везано за реализацију важећег генералног урбанистичког плана и плана детаљне регулације, према којима су у току изградње вишеспратница и то одмах у суседству предметних парцела којим су већ нанете и озбиљне штете на објектима изграђени на наведене две парцеле, чија санација је управо у току од стране инвеститора односно извођача радова.

2. Током поступка израде Плана детаљне регулације за део предметног простора, а према захтеву Међуопштинског завода за заштиту споменика Суботица бр. 596-2/12 од 22.08.2023. год, упућен Јавном предузећу за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање Суботица, наведено је да су приликом изласка на терен и прегледом документације стручни сарадници Завода извршили анализу постојећег стања и на основу истраживања, сазнања и искустава утврдили детаљне мере за заштиту. Овим подносиоци примедби указују на пропуст Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица у делу који се односи на наводно извршена истраживања, јер нити један доступан податак не потврђују да су претходно извршена истраживања, а што је била једна од обавеза поступајућег Завода, а сходно одредбама чл.46 у вези са чл.41 Закона о културном наслеђу. Овај пропуст у овом тренутку онемогућава између осталих, и нама као власницима, да се и непосредно упознамо са поступком истраживања и на тај начин и непосредно дођемо до сазнања, на основу којих реалних аргумената су надлежни органи у досадашњем току поступка заузели став да је, између осталих, и предметне две парцеле оправдано сврстати у културна добра, у односу на које је неопходно утврдити и услове њихове заштите.

3. Овим упућујемо и на чињенице да је досадашњим и још увек важећим Планом детаљне регулације и ГУП-ом до 2030 год. у односу на део простора оивичен улицама Франкопанске, Сеп Ференца, Алеја Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици, предвиђена градња такозваних вишеспратница, и што је једним делом и окончано, а делом је управо у току, конкретно у непосредном суседству предметних парцела.

Сасвим конкретно градњом наведених вишеспратница у непосредном суседству изазвале су озбиљне последице на објектима изграђени на парцелама 2687/1 и 2687/2, које су делом саниране и то у односу на парцелу 2687/1, док је у односу на објекте на парцели 2687/2 санација у току. У оба случаја санацију су извршили и врше инвеститори односно извођачи радова, у односу на наведене вишеспратнице. У исто време, а такође на основу важећег Плана детаљне регулације и ГУП-а, у наставку се предвиђа изградња и Т.С. ради проширења постојеће мреже за пренос електричне енергије, а све то доводи до потпуног несклада везано за предметни простор, посебно када је у питању статус предметних парцела, којим се доводи у питање складност уређеног простора, и његове заштите, а имајући у виду карактер и статус простора у непосредној близини. Овим се уједно у значајној мери ограничавају права власника предметних парцела, посебно када је у питању могућност располагања истима у будућности и директно представља значајну могућу штетну последицу по њихове интересе.

**Након дискусије Комисија једногласно доноси следећи
Закључак**

Прихвата се став обрађивача.

Примедба се делимично прихвата.

Образложење: Избрисаће се локација трафостанице са предметних парцела (без обзира што је то само оријентациони положај трафостанице који је тражен у условима надлежне Електродистрибуције).

Код одговора на примедбе првенствено је потребно напоменути чињеницу да се предметне парцеле, према Новим мерама заштите непокретних културних добара, налазе унутар Просторно културно-историјске целине (ПКИЦ) под претходном заштитом „Приземне градске куће са краја 19. и почетка 20. века“. Објекти на предметним парцелама су према тим мерама валоризовани као Објекти од вредности.

Одговори на питања:

Процедуру проглашења заштите над објектима и целинама је у надлежности Међуопштинског завода за заштиту споменика културе из Суботице (МЗЗСК)

Процедура, методологија и начини истраживања су у надлежности исте установе заштите МЗЗСК из Суботице

Сходно поменутим мерама, морала је да се изврши промена намена на деловима простора унутар граница ПКИЦ под претходном заштитом и већим делом се одступи од планираних намена које су за те просторе утврђене ГУП-ом (вишепородично становање великих и средњих густина).

ПРИМЕДБА БР.8 - Францишковић Петар и остали власници некретнина на кп 22689/1 и 2689/2

Обраћамо Вам се са молбом да усвојите наше примедбе на планирана решења у предметном Плану детаљне регулације јер нам се представљеним планом директно утиче на умањење вредности наших некретнина које се налазе у обухваћеном подручју. Додатно, примећујемо да се није служило истим критеријумима за све приликом планирања.

Наиме, поседујемо некретнине на парцелама бр. 2689/1 и 2689/2, односно адреса Винковачка 6 и Браће Југовића 15 (слике 1 и 2).

Као што се са слике 1 и 2 може видети, одмах до наших парцела, на адреси Браће Југовића бр.13 саграђена је вишеспратна стамбена зграда са приземљем +4 спрата + поткровље (плава зграда). С обзиром да је преполовљен број спратова сматрамо да је умањена вредност наших некретнина и смањена њена привлачност за будуће инвеститоре.

Треба напоменути још и да је смањење спратности учињено на уштрб претходног Плана детаљне регулације где је овде била предвиђена вишеспратна зграда са приземљем + 4 спрата + поткровље.

Предпостављамо да је смањење спратности учињено из разлога што се преко пута наших некретнина (бр.1) налазе објекти који су стављени под заштиту, стамбена кућа на адреси Винковачка бр.5 (број 2, парцела 1625) и објекат Месне заједнице Дудова шума (број 3, парцела 1626) који се налази на углу Винковачке и улице Браће Југовића (слика 3).

Слика бр.3. Планирано стање, жутом бојом означени објекти под заштитом

На слици 3 се јасно може видети да се приликом планирања није водило истим критеријумима, испред заштићеног објекта под број 6 (Б.Југовић 20) дозвољена је изградња вишеспратне стамбене зграде са приземљем + 4 спрата + поткровље са бројем 5 (Б.Југовић 13), а испред објеката 2 и 3 дозвољава се изградња стамбене зграде са упола мањим бројем спратова, приземље + 2 спрата + поткровље, објекат са бројем 1. Што није правично.

А објекти се налазе на свега неколико метара један од другог. Између објекта 5 и 6 пролази улица (Б. Југовића), између објеката 2 и 3 са једне стране и објекта 1 са друге стране пролази улица (Винковачка) те ће након проширења ове улице (Слика 4) ситуација бити идентична.

Треба још напоменути да објекат Месне заједнице Дудова шума, објекат бр.3, слика 3, нема прозора ка Винковачкој улици (слика 5), те то не може утицати на смањење спратова објекта 1 (слика 3). Што се тиче објекта 2 са слике 3, права је штета што се и на том месту не дозволи градња већег и инвеститорима привлачнијег објекта, јер је на овај начин објекат осуђен на пропадање и остаје као проблем и наружује слику овог дела града (слика 6).

Слика 5. Месна заједница, објекат окренут ка Б. Југовића. Слика 6 Заштићен објекат Винковачка 5.

Када се погледа квартал у оквиру кога се и наше некретнине налазе а оивичен улицама Петра Лековића, Франкопанске, Винковачке и улице Браће Југовића, још се више види да приликом планирања није водило истим критеријумом (слика 7).

Слика 7. квартал оивичен улицама Петра Лековића, Франкопанске, Винковачке и улице Браће Југовића

На слици 7 се види да је:

- испред заштићеног објекта бр.6 изграђен објекат бр.5 са П+4+Пк
- поред заштићеног објекта бр. 7. изграђен објекат бр.5 са П+4+Пк
- поред заштићеног објекта бр., 8 изграђен објекат бр. 10 са П+4+Пк
- испред заштићеног објекта бр.9 изграђен објекат бр. 10 са П+4+Пк
- поред заштићеног објекта бр., 12 изграђен објекат бр. 11 са П+4+Пк
- испред заштићених објеката бр. 13 и 14 изграђени су објекти бр. 11 и 15 са П+4+Пк.

На основу свега раније Вас молимо да на местима наших некретнина планирате изградњу вишеспратне стамбене зграде са приземљем + 4 спрата + поткровљем како нам не би умањивали вредност некретнина и учините их привлачним за инвеститоре.

Након дискусије Комисија једногласно доноси следећи

Закључак

Прихвата се став обрађивача.

Примедба се не прихвата.

Образложење: Код одговора је потребно напоменути чињеницу да се предметне парцеле, према Новим мерама заштите непокретних културних добара, налазе унутар ПКИЦ под претходном заштитом „Приземне градске куће са краја 19. и почетка 20. века“. Предметни објекти су према тим мерама валоризовани као објекти без споменичких вредности. Према тим условима, односно мерама заштите на овој локацији је планирана изградња објеката спратности П+1+Пк. Одговорни урбаниста је у Нацрту плана због велике разлике у верикалној регулацији, односно матрици улице на овом угаоном потезу планирао спратност П+2+Пк.

ПРИМЕДБЕ БР.9 и 10 - Нађ Клаудија Шомођи и Нађ Роберт, Улица Зрињског и Франкопана бр.15а, Суботица

Овим путем улажем жалбу на предложени план детаљне регулације простора између улица Зрињског и Франкопана, Сеп Ференца, Деже Ђерђа у Суботици.

Ја Роберт Нађ не слажем се, са понуђеним планом регулације, јер је мој објекат свеже реконструисан из темеља 2022. год. на адреси Зрињског и Франкопана 15а. Молим да се уважи моја молба.

Након дискусије Комисија једногласно доноси следећи

Закључак

Прихвата се став обрађивача.

Примедба се не прихвата.

Образложење: Предметна парцела се, према Новим мерама заштите непокретних културних добара, налази унутар ПКИЦ под претходном заштитом „Приземне градске куће са краја 19. и почетка 20. века“. Према тим условима, односно мерама заштите овај објекат је валоризован као објекат од амбијенталне вредности и није планирана нова градња на тој локацији. Евентуалне интервенције на парцели могу да се изводе према условима надлежног МЗЗСК из Суботице.

ПРИМЕДБА БР.11- Њилаш Клара, Улица Зрињског и Франкопана бр.40, Суботица

Примедба се односи на статус некретнине у улици Франкопанске (правилно написано: улица Зрињског и Франкопана) број 40, број парцеле 1612 к.о. Стари град. Укупна површина земљишта је 258 м2, од тога 139 м2 земљиште под зградом, а 119 м2 је земљиште уз зграду.

Увидом у Нацрт плана детаљне регулације предметног простора преко интернет презентације као и лично у Секретаријату за грађевинарство општине Суботица, установила сам, да према Нацрту горе наведена некретнина предложена је да има статус непокретног културног добра.

- УВОД

Планиране промене значајно мењају структуру овог дела града. Питали бих надлежне да ли Нацрт проистиче из адекватних стручних елабората, да ли је рађена њихова процена утицаја на живот људи, који овде живе? Требало је већ раније спровести пакет одговарајућих мера ради сачувања традиционалног амбијента. Већ изградњом првих вишеспратница нарушена је амбијентална целина ове улице. Да ли је неко кривично, материјално или морално одговарао за издате дозволе за градњу тих вишеспратница? Овај Нацрт плана је направљен од стране надлежне установе да у задњем моменту спасава оно што се још спасити може.

Примедбе за предложени статус непокретног културног добра су следеће:

- Стање објекта

Објекат, који се налази на предметној локацији по мојој личној процени не може се валоризовати као објекат од вредности. Породична кућа је стара око 150 година у веома лошем стању је, не испуњава основне захтеве поузданости и безбедног коришћења, требало би неминовно извршити тоталну реконструкцију велике већине елемената конструкције или њихову замену са новим, да би могла испунити функцију непокретног културног добра и његово преношење будућим генерацијама.

Према прошлом плану нацрта статус некретнине је био предвиђен да цца са половином буде проширен пут у Крагујевачкој улици, уствари то је стамбени део објекта. Управо због тога од наше стране вршене су само неопходне радње одржавања.

Разлог лошег стања поред старости објекта је интензивна градња вишеспратница на почетку и на крају улице Зрињског и Франкопана, јурњава огромних камиона и бетоњерки што је проузроковало пукотине на зиду и на плафону. Напомињемо да је објекат направљен од мешаног материјала. По нацрту плана предвиђена је изградња комплекс вишеспратница у близини, пукотине на зидовима и на плафону само ће се повећати, стање објекта ће се погоршати.

- Опасност од суседног зида

Станје објекта је додатно угрожен задњим зидом суседне зграде. Зид је у веома лошем стању, шпанован металном жицом, пошто је склон паду, има велике пукотине. Ова зграда је такођер од мешаног материјала. Пре пуно година водоводна цев је пукла у зиду и између осталог и то је допринело да зид буде у оваквом стању. Напомињем, да и овај суседни објекат је предложен да има статус непокретног културног добра.

- Могућност спровођења мера заштите некретнине предложене да има статус непокретног културног добра

Са супругом, који је власник предметне некретнине, живимо у овој породичној кући, пензионери смо, он има 81, а ја 71 годину.

Ми као власници и корисници ни физички, ни здравствено, ни материјално немамо могућности да обезбедимо спровођење мера заштите нити можемо да спречимо објекат од последице повећаног обима промета и даљег пропадања.

Предлог:

Предлажем надлежној установи, која је израдила Нацрт Плана детаљне регулације за простор између улица Франкопанске, Сеп Ференца, Алеје Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици, да изврши визуелни преглед предметне некретнине, да сними тренутну ситуацију и сходно томе врши евентуалну корекцију плана и да нам даје смернице за наше даље поступке.

Субјективно мишљење:

Супруг и ја смо рођени у овом крају, познајемо свако дрво, сваки жбуњ.... Тихи смо сведоци уништења колективног наслеђа. Свакодневно учавамо знаке пропадања старих објеката, између осталог и нашег. Ови су већ руине некадашњих лепих породичних кућа. Као пример може да послужи објекат, у којој је Балаж Г. Арпад имао свој атеље. Други би то знали искористити за галерију или нешто везано ликовну уметност. Видимо шта је остало од те лепе зграде.

Након дискусије Комисија једногласно доноси следећи

Закључак

Прихвата се став обрађивача.

Примедба се не прихвата.

Образложење: Као и код Примедбе бр.1 првенствено је потребно напоменути чињеницу да се предметне парцеле односно објекти на њима (објекти изграђени на адресама Зрињског и Франкопана 40 и 38), према Новим мерама заштите непокретних културних добара, налазе унутар Просторно културно-историјске целине (ПКИЦ) под претходном заштитом „Приземне градске куће са краја 19. и почетка 20. века“.

Предметни објекат, за који се у примедби наводи да је стар 150 година и да је у веома лошем стању, као и објекат на суседној парцели су према овим мерама заштите валоризовани као „Објекти од вредности“ у склопу наведене ПКИЦ под претходном заштитом. Ово значи да они нису појединачно непокретно културно добро, већ су вредновани у склопу ове целине.

Одговори на питања:

Процедуру проглашења заштите над објектима и целинама је у надлежности Међуопштинског завода за заштиту споменика културе из Суботице (МЗЗСК).

Процедура, методологија и начини истраживања су у надлежности исте установе заштите, тј. МЗЗСК из Суботице.

ПРИМЕДБА БР.12- Сузана Копуновић, Улица Браће Југовић бр.16, Суботица

У ранијем урбанистичком плану је било предвиђено да се наша кућа руши и да се споји са аредном где би касније никла вишеспратна зграда.

Сада долази нови моменат где се одустаје од рушења него на празан плац (некада бр.18) би се градила зграда са три етаже (приземље, спрат и поткровље). У овом случају постоји могућност да кровови не буду на истој висини.

На нашој кући и парцели нису дозвољени никакви радови те се ми осећамо оштећеним.

Ако дајете дозволу за изградњу те будуће нове зграде са три етаже не видим разлог да и нама не дозволите исто тј. да и ми мижемо дићи спрат и поткровље и поравнати се са дубином у случају да нова зграда буде дубља (шира у правцу радијалца)

Закључак

Тражимо да добијемо исте услове као и будућа нова зграда.

**Након дискусије Комисија једногласно доноси следећи
Закључак**

Прихвата се став обрађивача.

Примедба се не прихвата.

Образложење: Као и код Примедбе бр.1 и 11 првенствено је потребно напоменути чињеницу да се предметна парцела односно објекат на њој, према Новим мерама заштите непокретних културних добара, налазе унутар Просторно културно-историјске целине (ПКИЦ) под претходном заштитом „Приземне градске куће са краја 19. и почетка 20.века“.

Предметни објекат је према овим мерама заштите валоризован као „Објекат од вредности“ у склопу наведене ПКИЦ под претходном заштитом.

Према горенаведеном, евентуалне интервенције на парцели, односно на објекту, могу да се изводе према условима надлежног МЗЗСК из Суботице.

ПРИМЕДБА БР.13 -Медић Марина, Улица Зрињског и Франкопана бр.9, Суботица

По новом урбанистичком плану кућу коју поседујем у Суботици ул. Зрињског и Франкопана бр.9, предвиђена је за рушење са чиме нисам сагласан пошто је у мојој приватној својини, те молим да се План измени и одобри градња П+1+П парцела 2777 Стари град.

**Након дискусије Комисија једногласно доноси следећи
Закључак**

Прихвата се став обрађивача.

Примедба се делимично прихвата.

Образложење: Предметна парцела се, према Новим мерама заштите непокретних културних добара, налази унутар ПКИЦ под претходном заштитом „Приземне градске куће са краја 19. и почетка 20.века“. Према тим условима, односно мерама заштите објекти на овој парцели су валоризован као објекти без споменичких вредности и могућа је градња на истој у складу са условима надлежног МЗЗСК из Суботице.

Нејасна је примедба о спратности пошто је иста утврђена и у Нацрту плана тако да се тај део не прихвата. На предметној парцели тренутно постоје два легална стамбена објекта, а њена површина је 387м², што испуњава услове за изградњу породичног објекта. Пошто је локација специфична јер се налази између два вреднована објекта који се задржавају, а могућа је изградња уличног објекта спратности П+1+Пк, става смо да се на парцели може одобрити изградња макс. три стана или два стана и пословног простора (породично становање средњих густина у склопу мешовитог становања). Услов за ово је да буду испоштовани максимални индекс заузетости, услови за паркирање 100% и минимални проценат зеленила од 20%.

ПРИМЕДБЕ БР.14 -Светислав Бебић из улице Доже Ђерђа бр.1, Суботица примедба

Имам примедбу на План и нацрт плана на адреси Ђерђа Доже 1. Имам породичну кућу у мом власништву. Не желим да ми моја некретнина и мој стан и кров над главом буду одузети без моје потпуне сагласности. То је мој дом и моје породице. Нико ми не може одузимати моју кућу без договора самном. Н у име Града ни у име инвеститора ни за било чије више добро. Моја ћерка је подстанар у Новом Саду и нема решено стамбено питање.

Желим да присуствујем сваком састанку у вези ове теме.

Придружујем се мојим комшијама који су такођер изнели примедбе.

**Након дискусије Комисија једногласно доноси следећи
Закључак**

Примедба се прихвата.

Образложење: Планско решење ће се кориговати у складу са одговором МЗСК бр. 992-2/19 од 13.12.2024.год.

ПРИМЕДБЕ БР.15 - Братислава Мрђа, Татјана Докнић и остали потписници примедбе 15. из улице Доже Ђерђа и Браће Мајера (блок 14)

Ми доле потписани улажемо петицију на предложени план рушења стамбених објеката у улици Доже Ђерђа и Браће Мајер, а ради изградње стамбеног комплекса.

Подносиоци петиције не желе да своје стамбене објекте продају без обзира на износе који ће бити понуђени. Разлог оваквог става потписаних је тај да не желимо да напуштамо своје домове јер у истима живе већ генерације. Осим тога део нас не жели да живи у стану или има пословне који су разрађени и уништавањем (рушењем) истих довели бисте део нас у егзистенцијални проблем.

Молимо да се наша петиција озбиљно схвати јер смо спремни да своја права остварујемо и на вишим институцијама.

**Након дискусије Комисија једногласно доноси следећи
Закључак**

Примедба се прихвата.

Образложење: Планско решење ће се кориговати у складу са одговором МЗСК бр. 992-2/19 од 13.12.2024.год.

ПРИМЕДБА БР.17 - Јован Јурић и остали потписани станари из зграде на адреси Алеја Маршала Тита 23, Суботица

Предлажемо да се омогући станарима околних зграда А.М.Т 23 и 25 да могу

1. По повлашћеним ценама у препродаји купе ЈЕДНО паркинг – гаражно место. Остатак паркинг – гаражних места би се продавао по тржишним ценама.
2. Да имају предност при избору конкретне локације и то комшије које могу да на било који начин докажу да су били корисници тих гаража пре 2024. тј пре доношења овог плана
3. Да се на гаражним и паркинг местима омогући инсталација за будуће електричне водове, као и техничке услове у трафо станици.

Циљ нам је да омогућимо заинтересованим станарима зграда да обезбеде гаражна – паркинг места по повољнијим ценама, како не би плаћали екстра профит инвеститору.

**Након дискусије Комисија једногласно доноси следећи
Закључак**

Прихвата се став обрађивача.

Примедба се не прихвата.

Образложење:Задатак планског документа је да испланира и дефинише претежне намена и дефинише правила грађења за изградњу објеката у склопу тих намена. У плану се не дефинише начин продаје, лицитације и сл., већ то треба да је дефинисано градским одлукама, правилницима и законима.

ПРИМЕДБЕ БР.16 и 20 - Снежана Јосиповић из Новог Сада, улица Војвођанских бригада бр. 013/3/8 и Правни заступник Снежане Јосиповић у примедби 20. адвокат Јаворина Јелена

Дана 28.12.2023 године огласили сте јавни увид у Нацрт Плана детаљне регулације за простор између улица Франкопанске, Сен Ференца, Алеје Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици,, под горњим бројем.

Поступајући по налогу наше странке, Снежане Јосиповић из Новог Сада, улица Војвођанских бригада број 013/3/8, ЈМБГ 3006966805055, а чију пуномоћ за заступање у овом поступку достављамо у прилогу, благовремено улажемо дозвољене примедбе на горе означени Нацрт плана детаљне регулације.

Наиме, Снежана Јосиповић је носилац права својине на парцели број 1570 к.о. Стари град, која се налази у Суботици у улици Зрињског и Франкопана, те је самим тим обухваћена горе означеним Нацртом на који улажемо примедбе.

ДОКАЗ: Извод из листа непокретности јавног приступа од 05.02.2024.год.

Увидом у горе означени Нацрт Плана детаљне регулације за улице Франкопанске, Сеп Ференца, Алеја Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици, уочили смо неусаглашеност могућности изградње са одредницама датим у Генералном урбанистичком плану.

Наиме, неусаглашеност се огледа у чињеници да је у односу на претходни План детаљне регулације Снежани Јосиповић значајно обезвређена непокретност, имајући у виду да би јој усвајањем горе означеног Нацрта била умањена могућност изградње објекта на њеној парцели број 1570 к.о. Стари град, која се налази у Суботици у улици Зрињског и Франкопана (која се налази у блоку 11).

Сагледавајући шири обухват плана у односу на парцелу Снежане Јосиповић која се налази у блоку 11, који пак припада контактної зони вишепородичног ставања, остале парцеле имају, по горе означеном Нацрту Плана детаљне регулације, могућност изградње П+3+Пк, док је за блок 11 па и парцелу Снежане Јосиповић број 1570 к.о. Стари град, која се налази у Суботици у улици Зрињског и Франкопана у блоку 11, предвиђен степен изграђености П+1+Пк.

Увидом у Генерални урбанистички план Суботице закључујемо да је у блоковима који се граниче са блоковима за породично становање дозвољена спратност П+3+Пк. Пошто се парцела Снежане Јосиповић налази у зони вишепородичног становања која се граничи са зоном породичног становања захтевамо да се усклади решење из горе означеног Нацрта плана детаљне регулације са урбанистичким параметрима датим у Генералном урбанистичком плану.

**Након дискусије Комисија једногласно доноси следећи
Закључак**

Прихвата се став обрађивача.

Примедба се не прихвата.

Образложење: Код одговора је потребно напоменути чињеницу да се предметна парцела, према Новим мерама заштите непокретних културних добара, налази унутар границе ПКИЦ под претходном заштитом „Приземне градске куће са краја 19. и почетка 20.века“ и да је валоризован као објекат без споменичких вредности.

Према поменутим условима, односно мерама заштите на овој локацији (блок 11) је планирана изградња објекта спратности П+1+Пк.

ПРИМЕДБА БР.19-Секретаријат за грађевинарство, Градске управе, Града Суботице, Трг Слободе бр. 1

Преиспитати простор који је планиран за постављање приватних гаража (блок 2б, 3 и 5), обзиром да је у непосредној близини планирана јавна гаража и с обзиром да није прецизно дефинисан начин отуђења/давања у закуп земљиште (право прече куповине).

**Након дискусије Комисија једногласно доноси следећи
Закључак**

Примедба се прихвата.

Образложење: Земљиште које је у плану намењено за површине остале намене – гараже (приватно) се брише и пренамењује у земљиште које ће припасти јавним блоковским површинама. На графичким приложима од 5.4. па до 5.8 ће се брисати ове површине остале намене и исте ће припасти јавним блоковским површинама. У текстуалном делу се брише ова намена и сходно томе се усклађују планирани биланси површина на простору плана.

Након напред наведеног Комисија за планове доноси следећи:

Закључак

Нацрт Плана је потребно исправити према горе прихаћеним примедбама.

Обзиром да исправком Нацрта Плана суштински се мења плански документ, делове Плана -блок 1а, 4 и 14 потребно је упутити на поновни јавни увид у трајању од 15 дана.

Чланови Комисије:

Изабела Нађ дипл. инг. грађ. с. р.
Слободан Мацаревић дипл. инг. грађ. с. р.
Александар Поповић дипл. инг. грађ. с. р.
Чаба Лошонц дипл. инг. грађ. с. р.
Јелена Вујасиновић мастер. инг. арх. с. р.
Биљана Врбашки дипл. инг. арх. с. р.
Харгита Ерчи мастер. инг. арх. с. р.

Председница Комисије:

Загорка Панић дипл. инг. грађ. с.р.

Извештај сачинила :

Катарина Буљовчић дипл.инг.грађ. с.р.

Секретар

Melinda Nagy Kiserős мастер грађ. инг. с.р.

4)Извештај о обављеном поновном јавном увиду у део нацрта планског документа



Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Град Суботица
Скупштина Града Суботице
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: IV-05-350-42/2022
Дана: 24.02.2025.
24000 Суботица
Трг Слободе бр.1

На основу члана 50. став 3. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021) и члана 66. став 1. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19), Комисија за планове Скупштине града Суботице на 7. седници одржаној дана 20. фебруара 2025.год. у 13.00 часова у Плавој сали, Старе градске куће, Трг слободе бр.1. је сачинила :

Извештај о извршеном поновном јавном увиду

у

Нацрт Плана детаљне регулације за простор између улица Зрињског и Франкопана, Сеп Ференца, Алеје Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици

Седници су присуствовали:

Чланови Комисије: Загорка Панић, Јелена Вујасиновић Гркинић, Слободан Маджаревић, Љиљана Козарић, Александар Поповић, Изабела Нађ и Чаба Лошонц.

Представници ЈП за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање Суботица: Петар Андрић, Карољ Тертели и Владимир Влчек.

Секретаријат за грађевинарство: Катарина Буљовчић, Лаура Мартон Бенце и Ангела Ситаш.

Седницом је председавала председница Комисије: Загорка Панић.

Записник је водила Катарина Буљовчић.

ПОНОВНИ ЈАВНИ УВИД

Оглас о упућивању Нацрта плана на поновни јавни увид објављен је у дневном листу “Magyar Szó”, од 25.01.2025.год и недељним листовима „ Нове Суботичке Новине” и у „ Hrvatska riječ” од 24.01.2025. год.

Јавни увид је одржан у трајању од 15 дана у периоду од 27. јануара до 10. фебруара 2025. год.

Оглас о упућивању Нацрта Плана је објављен и путем електронских медија. Оглас о јавном увиду истакнут је на огласној табли Града Суботице. Обавештење о излагању плана на јавни увид истакнуто је у улазу Градске куће.

План је изложен на јавни увид у згради Градске управе Суботице у канцеларији 204. Оглашавање урађено је од стране Секретаријата за грађевинарство Градске управе.

У току излагања Нацрта плана на јавни увид су пристигле три примедбе. Јавном делу седнице је присуствовала подносилац примедбе Њилаш Клара.

Одговор на достављене примедбе је пружио Петар Андрић, одговорни урбаниста из ЈП за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање Суботица.

ПРИМЕДБА БР.1

ЈКП „Водовод и канализација „ Суботица Трг Лазара Нешића 9/а, Суботица

ЈКП Водовод и канализација, Суботица има примедбе на Нацрт Плана детаљне регулације за простор између улица Франкопанске, Сеп Ференца, Алеје маршала Тита и Петра Лековића у Суботици које је дато на Поновном јавном увиду од стране Градске управе, Града Суботице, Секретаријата за грађевинарство а урађено од стране ЈП за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање Суботица, 299-21/22, јануар 2025.

С обзиром да то да су, током поступка израде предметног Плана, извршене мање измене регулационих линија и да је израђена една деоница водовода овим дописаом, И2-13/2025, ће се ажурирати подаци о водоснабдевању и канализацији у обухвату плана – простор са границом улица: Франкопанске, Сеп Ференца, Алеја Маршала Тита и Петра Лековића.

Измена регулационих линија у Нацрту за поновљени јавни увид у односу на претходни Нацрт је извршена у блоковима са ознаком у Нацрту: 4а и 4б што директно утиче на трасирање недостајућег водовода и канализације.

Израђена је деоница водовода која затворила у прстен грану ПЕ 110 у Улици Браће Југовића са магистралним водоводом АЦ300 у улици Алеја Маршала Тита.

Усклађене недостајуће деонице у регулационим линијама и новоизграђене деонице су приказане у графичком прилогу.

Прилаже се:

- текстулани део података који одговара насловима поглавља Нацрта – обавезан део Нацрта
- и графички део: Ситуације водовода и канализације, постојеће и недостајуће деонице.

ПОСТОЈЕЋА КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ ПРОСТОРА

ВОДОВОД

Водоводна мрежа у обухвату Плана припада јединственом систему водоснабдевања Суботица – Палић који се снабдева водом за пиће са Водозахвата I и Водозахвата II.

Примарна улога јавне водоводне мреже је снабдевање становништва водом за пиће, а секундарна улога јавне водоводне мреже је да представља хидрантску мрежу насеља под условом да је прстенастог типа и пречника истог или већег од 100 мм.

У обухвату предметног плана у свим улицама постоји јавни водовод који је задовољавао досадашње санитарне потребе воде.

Промена намене; у блоковима са ознакама у Нацрту: 1а, 4а и 4б; из породичног у мешовито и вичепородично становање великих густина условљава претходно изградњу јавног водовода одговарајућег капацитета. Недостајуће дистрибутивне деонице пречника 100мм су:

9. у новопланираном делу улице, у наставку Ул. Ференца Сепе, за блок 1а – дужине око 50м, где до сада није било водовода;
10. и у Ул. Крагујевачких жртава и делу Ул. Браће Југовић до Ул. Шумске за блокове 4а и 4б – дужине око 340 м. На тој локацији сада постоји цевовод ПЕ63 који завршава групним прикључком пречника 25 мм.

Од магистралних деоница, по развојној документацији, недостаје деоница пречника 300 мм – дужине око 650м, у Ул. Зрињског и Франкопана на делу од Ул. Ласла Секереша до прикључења на магистрални АЦ250 у Ул. Петра Лековића.

Постојеће и недостајуће деонице су приказане у приложеном графичком прилогу – Ситуација водовода.

КАНАЛИЗАЦИЈА

Канализациона мрежа у обухвату Плана припада сливу колектора К-III који је део канализационог система Суботица-Палић. Канализациони систем се састоји од 13 колектора који доводе воду до Постројења за пречишћавање отпадних вода – Суботица. Систем одвођења је мешовит: део колектора је општег система а део сепаратног.

У обухвату предметног плана је јавна канализација општег система – заједнички се одводе отпадне и атмосферске воде. У обухвату плана постоји у свим улицама јавна канализација сем у Ул. Браће Југовић на делу од Ул. Крагујевачких жртава до Ул. Шумске – за блок 4б, по ознаци у Нацрту, пречника 250 мм дужине 110 м.

У обухвату плана постоје деонице зиданих канала изграђене у периоду од 1842. до 1880. године које су још увек у функцији али се на њих не врше прикључења нових канализационих деоница нити канализационих прикључака корисника због упитне стабилности и безбедности њихове уже и шире зоне. Пијаца на Тргу Јакаба и Комора се налази изнад деонице зидане канализације где су се догодила три урушавања овог објекта у последњих 30 година. Пре сваке реконструкције коловоза или објекта у непосредној близини зиданих канала неопходна је претходна изградња нових канализационих деоница.

При падавинама већег интензитета забележена су изливања воде из јавне канализације на Тргу Синагоге, на локацији која је удаљена око 150 м низводно Колектором III, од обухвата предметног плана.

Постојеће и недостајуће деонице су приказане у графичком прилогу – Ситуација канализације. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА – УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА МРЕЖЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Јавни водовод и канализација се планира искључиво на јавним површинама намењеним за улице – између регулационих линија и у надлежности су ЈКП Водовод и канализација, Суботица.

Локални водовод и канализација су мреже иза регулационе линије, на грађевинског парцели или на јавној површини друге намене а не за улице и у надлежности су корисника парцеле односно корисника објекта.

Прикључак повезује јавни и локални водовод/канализацију, може се градити ако испред парцеле објекта постоји јавни вод.

Водовод

Јавни водовод чине: транзитне, магистралне, дистрибутивне и хидрантске деонице и водоводни прикључак.

Транзитним деоницама се вода транспортује до одређене локације без успутног прикључивања корисника. Магистралним деоницама се снабдевају дистрибутивне деонице и корисници дуж трасе, док дистрибутивне деонице снабдевају кориснике дуж трасе.

Примарна улога јавног водоснабдевања је снабдевање становништва са довољном количином воде квалитета по важећим прописима.

Секундарна улога водоснабдевања је да се обезбеди противпожарна потреба у води за насеље или зону.

Водоводни прикључак почиње на споју са јавним водоводом а завршава се у шахту за водомер. Шахт за водомер се поставља иза регулационе линије на максималној удаљености 5 м од регулационе линије.

Канализација

Јавну канализацију чине: главни колектори – примарне деонице и деонице секундарног и терцијалног ранга и канализациони прикључак.

Главни колектори имају прикључне гране нижег ранга канализације без успутног прикључивања корисника. Секундарне и терцијалне деонице одводе воде корисника дуж трасе до главних колектора.

Канализациони прикључак почиње на споју са јавном канализацијом а завршава се у првом ревизионом шахту који се поставља иза регулационе линије на максималној удаљености 1 м од регулационе линије а у случају стамбених блокова, блокови са објектима на јавној површини разних намена, на максималној удаљености 10 м од јавне канализације.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА – УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Локални водовод и канализација су мреже иза регулационе линије, на грађевинског парцели или на јавној површини друге намене а не за улице и у надлежности су корисника парцеле односно корисника објекта. Прикључак повезује јавни и локални водовод/канализацију.

Локални водовод чини: водовод унутар објекта и ван објекта до водомера.

Објекти који морају имати противпожарни заштиту имају један прикључак који се рачва у шахту за водомер на два крака: санитарни и противпожарни. Сваки крак има свој водомер. Краци се не смеју спајати након водомера.

Локална канализација мора бити сепаратног типа, састоји се од мреже отпадних вода и мреже атмосферских вода. Ове две мреже се спајају у првом ревизионом шахту. С обзиром на опште познато плављење јавне канализације у Суботици при падавинама већег интензитета – јавном канализацијом се одводе максимално редуковане атмосферске воде у складу са Условима за пројектовање и прикључење од стране ЈКП Водовод и канализација, Суботица. Обавеза Инвеститора-Власника објекта је заштита сопствених објеката од изливене воде из канализације на површини терена и од плављења објекта повратом воде кроз канализациони прикључак. Редуковање количине атмосферских падавина се врши разливањем вода у зелени појас, изградњом водопрпусних порозних и пропусних поплочања, изградњом ретензија и сличним решењима. Није дозвољено директно прикључење олучних вертикала на локалну канализацију него индиректно путем каналета, порозних и пропусних поплочања до тачкастих или линијских сливника.

Објекат, локални водовод и канализацију, је могуће прикључити на јавни водовод и канализацију ако су изграђене и у функцији испред парцеле објекта.

Услове за прикључење на јавну мрежу водовода и канализације издаје ЈКП Водовод и канализација, Суботица у којима се дефинише низ детаља: капацитет прикључка, пречник и локација водомера, димензије шахта за водомер.; капацитет и пречник канализационог прикључка, локација и димензије

првог ревизионог шахта, планирана накнада за прикључење као и поузданост деонице јавног водовода испред објекта за противпожарне потребе и сл..

У случају када деоница јавног водовода није хидрантска мрежа насеља или се окарактерише као непоуздан извор за напајање хидрантске мреже, обавеза Инвеститора објекта је да обезбеди техничко решење које самостално обезбеђује пуну противпожарну потребу за водом. Хидрант на непоузданој деоници јавног водовода је непоуздан.

У случају када се деоница јавног водовода окарактерише као поуздани извор за напајање хидрантске мреже објекта потребно је предвидети техничко решење које обезбеђује комбиновано коришћење јавне и локалне водоводне мреже у свему у складу са издатим Условима за пројектовање односно прикључење.

Није дозвољено директно прикључење олучних вертикала на јавну канализацију него индиректно, путем каналета, порозних и пропусних поплицања до тачкастих или линијских сливника.

Није дозвољено прикључење нових канализационих прикључака корисника на зидану јавну канализацију изграђену у периоду 1842-1880. године услед упитне стабилности и безбедности њихове уже и шире зоне.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА – УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Инвеститор за изградњу или реконструкцију јавног водовода и канализације је Град Суботица. Може постојати и суинвеститор: ЈКП Водовод и канализација, Суботица или предузеће са овлашћењем за суинвестирање. Финансијер може бити и лице које по основу закљученог и овереног уговора са инвеститором финансира изградњу или реконструкцију.

Развој водоснабдевања и каналисања је дефинисан документацијом развојног садржаја: концепцијска решења већих зона, стратешком развојном документацијом, инвестиционом документацијом на основу које се врши изградња и реконструкција и документацијом у току експлоатације система водоснабдевања и каналисања.

Важећи концепцијски и стратешки документи у обухвату предметног плана су:

Назив документа	Документ издат од стране	Евиденцион и број документа	Година израде документа	Врста документа
Генерално решење канализације града Суботица - Колектор III	ИГВ Суботица	Е-3747/6	1987	Концепцијско решење
Студија избора система водоснабдевања насеља Суботица, Палић и Келебија усвојена варијанта II	Завод за водопривреду, Суботица ЈКП ВИК, Суботица	новембар 2007.	2007	Концепцијско решење
Обнова хидрауличног модела – јавна водоводна мрежа у Суботици и Палићу	Завод за водопривреду, Суботица	Е-52/18;	2018	Концепцијско решење
Стратегија развоја водоснабдевања и каналисања града Суботица	ЈКП Водовод и канализација, Суботица	2020	2020	Стратегија

Пројекти задатак за изградњу јавног водовода и канализације издаје ЈКП Водовод и канализација, Суботица или Град Суботица.

Пројектни задатак за изградњу или реконструкцију јавног водовода и канализације садржи: податке о постојећем систему, податке из концепцијских решења на основу којих се врши развој јавних мрежа –

пречнике деоница, предлог хоризонталног положаја трасе, граничне вредности вертикалног положаја трасе, места прикључења нове на постојећу јавну мрежу, захтевани цевни материјал, детаље потребних објеката на јавним мрежама, захтеве усклађене са одржавањем и сл..

Хоризонтални положај трасе из пројектног задатка може имати померања услед усаглашавања са постојећом инфраструктуром и услова за паралелно вођење и укрштање од стране имаоца јавних овлашћења. Вертикални положај дефинише пројектант стим да минимални надслој водоводне цеви је 1 м а код канализације минимална дубина од површине до дна цеви је 1,3 м.

Није дозвољена изградња водовода и канализације испод постојећих подземних и надземних објеката.

Није дозвољена изградња подземних и надземних објеката изнад постојећих деоница водовода и канализације. Свако измештање постојећих деоница водовода и канализације је на трошак Инвеститора новог објекта.

Није дозвољено прикључење нових канализационих деоница нити канализационих прикључака корисника на зидану јавну канализацију изграђену у периоду 1842-1880. године услед упитне стабилности и безбедности њихове уже и шире зоне.

Није дозвољено директно прикључење олучних вертикала на јавну канализацију него индиректно, путем каналета, порозних и пропусних поплочања до тачкастих или линијских сливника.

Минимална удаљеност, при паралелном вођењу, између водовода/канализације, цеви и шахтова, и инфраструктуре кабловског или цевног типа је у хоризонталном смислу 0,5 м. При укрштању минимална вертикална удаљеност је 0,3 м а дозвољен угао укрштања је у распону од 45 до 90°.

При паралелном вођењу са путном инфраструктуром водовод и канализацију првенствено водити ван пута у зеленом појасу. У случају изградње пута по траси постојећег водовода и канализације минимални слој изнад темена цеви је 1м. У случају изградње или реконструкције пута и паркинга у уличном профилу уз и на постојећем водоводу од АЦ цеви и зидане канализације потребно је предвидети замену

- реконструкцију ових водова на трошак Инвеститора пута и паркинга. Обим реконструкције јавног водовода и канализације се одреде Условом за паралелно вођење и укрштање које издаје ЈКП Водовод и канализација, Суботица.

У случају изградње објеката пијаце на Тргу Јакаба и Комора предвидети претходну реконструкцију јавног водовода и канализације.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

ПРИМЕДБА СЕ ПРИХВАТА

Образложење:

ЈКП „Водовод и канализација“, као ималац јавних овлашћења је у склопу поновног јавног увида доставио ажуриране услове које је потребно уградити у планирано решење. Приликом увида у предложено решење уочене су мање измене регулационих линија те је потребно кориговати планирано решење.

У графичком делу ће се извршити потребне допуне у виду корекција траса у складу са поднетом примедбом, а у текстуалном делу ће бити кориговани и ажурирани подаци о водоснабдевању и канализацији у обухвату плана.

ПРИМЕДБАБР.2 -СУГЕСТИЈА
ЗАВИЧАЈНА ЗАЈЕДНИЦА „РЕПУБЛИКА СРПСКА“ СУБОТИЦА
Гундулићева 60. 24000 Суботица

СУГЕСТИЈА

Увидом у јавни документ који се налази на јавном увиду у део нацрта плана детаљне регулације за простор између улица Франкопанске, Сеп Ференца, Алеја Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици, локација блок 1а, желимо да укажемо на неопходност објекта из области културе или школства.

Обзиром да у ближој околини предложене локације постоје објекти из области: социјалне заштите – геронтолошки центар, високошколска установа – Грађевински факултет, спорт и рекреација – спортска хала и парк Дудова шума, вртић – Веверица, здравствено – амбуланта и апотека, сматрамо да је за тај део града неопходан објекат културе који би био од јавног значаја за Град Суботицу или објекат за основно или средње образовање.

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

СУГЕСТИЈА СЕ МОЖЕ ПРИХВАТИТИ

Образложење:

Намене предложене у сугестији су већ наведене као планиране за предметну локацију.

ПРИМЕДБАБР.3

Њилаш Клара

Улица Зрињског и Франкопана бр.40, Суботица

Примедба се односи на будући статус некретнине у улици Франкопанске (правилно написано: улица Зрињског и Франкопана) број 40, број парцеле 1612 к.о. Стари град. Укупна површина земљишта је 258 м², од тога 139 м² земљиште под зградом, а 119 м² је земљиште уз зграду.

Увидом у део Нацрта плана детаљне регулације предметног простора преко интернет презентације као и лично у Секретаријату за грађевинарство општине Суботица као и у Међуопштинском Заводу за заштиту споменика културе констатовала сам, да и према делу Нацрта плана горе наведена некретнина и даље предложена да има статус непокретног културног добра. Према овом, мој примедбе, достављене 5. фебруара 2024. године нису размотрене, нису прихваћене. Напомињем, да на јавној седници Комисије за планове 13. фебруара 2024. године, нисам могла да постављам питања везано за будући статус горе наведеног објекта, пошто нико из Међуопштинског Завода за заштиту споменика културе није био присутан, а Нацрт плана је ађен према њиховом предлогу, а у ствари према политичком указу СВМ и градске управе да би могли оправдати свој слоган да треба сачувати „језгро града“.

Примедбе за предложени статус непокретног културног добра су следеће:

- Стање објекта

Објекат, који се налази на предметној локацији по мојој лаичној процени не може се валоризовати као објекат од вредности. Породична кућа је стара од 150 година у веома лошем стању је, не испуњава основне захтеве поузданости и безбедног коришћења, требало би неминовно извршити тоталну реконструкцију велике већине елемената конструкције или њихову замену са новим, да би могла испунити функцију непокретног културног добра и његово преношење будућим генерацијама.

Према свим, претходним плановима нацрта објекат на поменутој некретнини био предвиђен за рушење. Управо због тога од наше стране вршене су само неопходне радње одржавања.

Разлог лошег стања поред старости објекта је интензивна градња вишеспратница на почетку и на крају улице Зрињског и Франкопана, знатно повећан обим саобраћаја, пролаз огромних камиона са грађевинским материјалом и камиона за бетон, што је проузроковало пукотине на зиду и на плафону. Напомињем, да је објекат направљен од мешаног материјала, а највећим делом од набијенице. Према актуелном нацрту плана предвиђена је изградња комплекс вишеспратница у близини, испред објекта ће пролазити тешка возила, а пукотине на зидовима и на плафону само ће се повећати, стање објекта ће се погоршати.

- Опасност од суседног зида

Стање објекта је додатно угрожен задњим зидом суседне зграде. Зид је у веома лошем стању, шпанован металном жицом и шипкама, пошто је склон паду, има велике пукотине, нагиње се према нашем дворишту.

Ова зграда је такођер од мешаног материјала. Пре пуно година водоводна цев је пукла у том зиду и између осталог и то је допринело да зид буде у оваквом стању. Напомињем, да и овај суседни објекат је предложен да има статус непокретног културног добра.

- (НЕ)Могућнос спровођења мера заштите некретнине предложене да има статус непокретног културног добра

Са супругом, који је власник предметне некретнине, живимо у овој породичној кући, пензионери смо, он има 82, а ја 72 године. Ми као власници и корисници ни физички, ни здравствено, ни материјално немамо могућности да обезбедимо спровођење мера заштите нити можемо да спречимо објекат од последице повећаног обима промета и даљег пропадања.

На основу горе изложеог, наилазе питања:

- Планиране промене значајно мењају структуру овог дела града. Питали би надлежне да ли Нацрт плана проистиче из адекватних стручних елабората, да ли је рађена њихова процена утицаја на живот људи, који овде живе? Већ изградњом првих вишеспратница нарушена је амбијентална целина ове улице.

- Шта се дешава, ако ми, власници поменуте некретнине, не слажемо се са предлогом Међуопштинског завода за заштиту споменика културе, да има статус непокретног културног добра?

- Зашто нико из Међуопштинског Завода за заштиту споменика културе није нашао сходно да изврши визуелни преглед објекта?

- Зашто нас, власнике предметне некретнине нико није консултовао везано за будући статус објекта?

- Шта се дешава ако ипак прогласе да наша некретнина буде непокретно културно добро, што се противи здравом разуму, ко сноси трошкове одржавања?

- Да ли су естетски аспекти узети у обзир приликом израде Плана нацрта?

СТАВ ОБРАЂИВАЧА:

ПРИМЕДБА СЕ НЕ ПРИХВАТА

Образложење:

Потребно је напоменути чињеницу да се предметне парцеле односно објекти на њима (објекти изграђени на адресама Зрињског и Франкопана бр. 40 и 38), према Новим мерама заштите непокретних културних добара, налазе унутар Просторно културно-историјске целине (ПКИЦ) под претходном заштитом „Приземне градске куће са краја 19. и почетка 20. века“.

Предметни објекат, за који се у примедби наводи да је стар 150 година и да је у веома лошем стању, као и објекат на суседној парцели су према овим мерама заштите валоризовани као „Објекти од вредности“ у склопу наведене ПКИЦ под претходном заштитом па се сходно томе задржавају. Ова валоризација значи да они нису појединачно непокретно културно добро, већ су вредновани у склопу ове целине.

Одговори на питања:

Процедура проглашења заштите над објектима и просторним целинама је у надлежности Међуопштинског завода за заштиту споменика културе из Суботице (МЗСК).

Процедура, методологија и начини истраживања су у надлежности исте установе заштите, тј. МЗСК из Суботице.

На 7. седници Комисије за планове одржане 20.02.2025., затворену седницу након обављеног поновног јавног увида је водила председник комисије Загорка Панић, а били су присутни чланови комисије и Секретаријат за грађевинарство.

Председник комисије је констатовао да су у току поновног јавног увида у део Нацрта Плана детаљне регулације за простор између улица Зрињског и Франкопана, Сеп Ференца, Алеје Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици пристигле следеће примедбе:

ПРИМЕДБА БР.1

ЈКП „Водовод и канализација „ Суботица

Трг Лазара Нешића 9/а, Суботица

ЈКП Водовод и канализација, Суботица има примедбе на Нацрт Плана детаљне регулације за простор између улица Франкопанске, Сеп Ференца, Алеје маршала Тита и Петра Лековића у Суботици које је дато на Поновном јавном увиду од стране Градске управе, Града Суботице, Секретаријата за грађевинарство а урађено од стране ЈП за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање Суботица, 299-21/22, јануар 2025.

С обзиром да то да су, током поступка израде предметног Плана, извршене мање измене регулационих линија и да је израђена една деоница водовода овим дописаом, И2-13/2025, ће се ажурирати подаци о водоснабдевању и канализацији у обухвату плана – простор са границом улица: Франкопанске, Сеп Ференца, Алеја Маршала Тита и Петра Лековића.

Измена регулационих линија у Нацрту за поновљени јавни увид у односу на претходни Нацрт је извршена у блоковима са ознаком у Нацрту: 4а и 4б што директно утиче на трасирање недостајућег водовода и канализације.

Израђена је деоница водовода која затворила у прстен грану ПЕ 110 у Улици Браће Југовића са магистралним водоводом АЦ300 у улици Алеја Маршала Тита.

Усклађене недостајуће деонице у регулационим линијама и новоизграђене деонице су приказане у графичком прилогу.

Прилаже се:

- текстулани део података који одговара насловима поглавља Нацрта – обавезан део Нацрта
- и графички део: Ситуације водовода и канализације, постојеће и недостајуће деонице.

ПОСТОЈЕЋА КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ ПРОСТОРА

ВОДОВОД

Водоводна мрежа у обухвату Плана припада јединственом систему водоснабдевања Суботица – Палић који се снабдева водом за пиће са Водозахвата I и Водозахвата II.

Примарна улога јавне водоводне мреже је снабдевање становништва водом за пиће, а секундарна улога јавне водоводне мреже је да представља хидрантску мрежу насеља под условом да је прстенастог типа и пречника истог или већег од 100 мм.

У обухвату предметног плана у свим улицама постоји јавни водовод који је задовољавао досадашње санитарне потребе воде.

Промена намене; у блоковима са ознакама у Нацрту: 1а, 4а и 4б; из породичног у мешовито и вичепородично становање великих густина условљава претходно изградњу јавног водовода одговарајућег капацитета. Недостајуће дистрибутивне деонице пречника 100мм су:

11. у новопланираном делу улице, у наставку Ул. Ференца Сеп, за блок 1а – дужине око 50м, где до сада није било водовода;
12. и у Ул. Крагујевачких жртава и делу Ул. Браће Југовић до Ул. Шумске за блокове 4а и 4б – дужине око 340 м. На тој локацији сада постоји цевовод ПЕ63 који завршава групним прикључком пречника 25 мм.

Од магистралних деоница, по развојној документацији, недостаје деоница пречника 300 мм – дужине око 650м, у Ул. Зрињског и Франкопана на делу од Ул. Ласла Секереша до прикључења на магистрални АЦ250 у Ул. Петра Лековића.

Постојеће и недостајуће деонице су приказане у приложеном графичком прилогу – Ситуација водовода.

КАНАЛИЗАЦИЈА

Канализациона мрежа у обухвату Плана припада сливу колектора К-III који је део канализационог система Суботица-Палић. Канализациони систем се састоји од 13 колектора који доводе воду до Постројења за пречишћавање отпадних вода – Суботица. Систем одвођења је мешовит: део колектора је општег система а део сепаратног.

У обухвату предметног плана је јавна канализација општег система – заједнички се одводе отпадне и атмосферске воде. У обухвату плана постоји у свим улицама јавна канализација сем у Ул. Браће Југовић на делу од Ул. Крагујевачких жртава до Ул. Шумске – за блок 4б, по ознаци у Нацрту, пречника 250 мм дужине 110 м.

У обухвату плана постоје деонице зиданих канала изграђене у периоду од 1842. до 1880. године које су још увек у функцији али се на њих не врше прикључења нових канализационих деоница нити канализационих прикључака корисника због упитне стабилности и безбедности њихове уже и шире зоне. Пијаца на Тргу Јакаба и Комора се налази изнад деонице зидане канализације где су се догодила три урушавања овог објекта у последњих 30 година. Пре сваке реконструкције коловоза или објекта у непосредној близини зиданих канала неопходна је претходна изградња нових канализационих деоница.

При падавинама већег интензитета забележена су изливања воде из јавне канализације на Тргу Синагоге, на локацији која је удаљена око 150 м низводно Колектором III, од обухвата предметног плана.

Постојеће и недостајуће деонице су приказане у графичком прилогу – Ситуација канализације. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА – УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА МРЕЖЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Јавни водовод и канализација се планира искључиво на јавним површинама намењеним за улице – између регулационих линија и у надлежности су ЈКП Водовод и канализација, Суботица.

Локални водовод и канализација су мреже иза регулационе линије, на грађевинског парцели или на јавној површини друге намене а не за улице и у надлежности су корисника парцеле односно корисника објекта.

Прикључак повезује јавни и локални водовод/канализацију, може се градити ако испред парцеле објекта постоји јавни вод.

Водовод

Јавни водовод чине: транзитне, магистралне, дистрибутивне и хидрантске деонице и водоводни прикључак.

Транзитним деоницама се вода транспортује до одређене локације без успутног прикључивања корисника. Магистралним деоницама се снабдевају дистрибутивне деонице и корисници дуж трасе, док дистрибутивне деонице снабдевају кориснике дуж трасе.

Примарна улога јавног водоснабдевања је снабдевање становништва са довољном количином воде квалитета по важећим прописима.

Секундарна улога водоснабдевања је да се обезбеди противпожарна потреба у води за насеље или зону.

Водоводни прикључак починње на споју са јавним водоводом а завршава се у шахту за водомер. Шахт за водомер се поставља иза регулационе линије на максималној удаљености 5 м од регулационе линије.

Канализација

Јавну канализацију чине: главни колектори – примарне деонице и деонице секундарног и терцијалног ранга и канализациони прикључак.

Главни колектори имају прикључне гране нижег ранга канализације без успутног прикључивања корисника. Секундарне и терцијалне деонице одводе воде корисника дуж трасе до главних колектора.

Канализациони прикључак почиње на споју са јавном канализацијом а завршава се у првом ревизионом шахту који се поставља иза регулационе линије на максималној удаљености 1 м од регулационе линије а у случају стамбених блокова, блокови са објектима на јавној површини разних намена, на максималној удаљености 10 м од јавне канализације.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА – УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Локални водовод и канализација су мреже иза регулационе линије, на грађевинског парцели или на јавној површини друге намене а не за улице и у надлежности су корисника парцеле односно корисника објекта. Прикључак повезује јавни и локални водовод/канализацију.

Локални водовод чини: водовод унутар објекта и ван објекта до водомера.

Објекти који морају имати противпожарни заштиту имају један прикључак који се рачва у шахту за водомер на два крака: санитарни и противпожарни. Сваки крак има свој водомер. Краци се не смеју спајати након водомера.

Локална канализација мора бити сепаратног типа, састоји се од мреже отпадних вода и мреже атмосферских вода. Ове две мреже се спајају у првом ревизионом шахту. С обзиром на опште познато плављење јавне канализације у Суботици при падавинама већег интензитета – јавном канализацијом се одводе максимално редуковане атмосферске воде у складу са Условима за пројектовање и прикључење од стране ЈКП Водовод и канализација, Суботица. Обавеза Инвеститора-Власника објекта је заштита сопствених објеката од изливене воде из канализације на површини терена и од плављења објекта повратом воде кроз канализациони прикључак. Редуковање количине атмосферских падавина се врши разливањем вода у зелени појас, изградњом водопрпусних порозних и пропусних поплочања, изградњом ретензија и сличним решењима. Није дозвољено директно прикључење олучних вертикала на локалну канализацију него индиректно путем каналета, порозних и пропусних поплочања до тачкастих или линијских сливника.

Објекат, локални водовод и канализацију, је могуће прикључити на јавни водовод и канализацију ако су изграђене и у функцији испред парцеле објекта.

Услов за прикључење на јавну мрежу водовода и канализације издаје ЈКП Водовод и канализација, Суботица у којима се дефинише низ детаља: капацитет прикључка, пречник и локација водомера, димензије шахта за водомер.; капацитет и пречник канализационог прикључка, локација и димензије првог ревизионог шахта, планирана накнада за прикључење као и поузданост деонице јавног водовода испред објекта за противпожарне потребе и сл..

У случају када деоница јавног водовода није хидрантска мрежа насеља или се окарактерише као непоуздан извор за напајање хидрантске мреже, обавеза Инвеститора објекта је да обезбеди техничко решење које самостално обезбеђује пуну противпожарну потребу за водом. Хидрант на непоузданој деоници јавног водовода је непоуздан.

У случају када се деоница јавног водовода окарактерише као поуздани извор за напајање хидрантске мреже објекта потребно је предвидети техничко решење које обезбеђује комбиновано коришћење јавне и локалне водоводне мреже у свему у складу са издатим Условима за пројектовање односно прикључење.

Није дозвољено директно прикључење олучних вертикала на јавну канализацију него индиректно, путем каналета, порозних и пропусних поплочања до тачкастих или линијских сливника.

Није дозвољено прикључење нових канализационих прикључака корисника на зидану јавну канализацију изграђену у периоду 1842-1880. године услед упитне стабилности и безбедности њихове уже и шире зоне.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА – УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Инвеститор за изградњу или реконструкцију јавног водовода и канализације је Град Суботица. Може постојати и суинвеститор: ЈКП Водовод и канализација, Суботица или предузеће са овлашћењем за суинвестирање. Финансијер може бити и лице које по основу закљученог и овереног уговора са инвеститором финансира изградњу или реконструкцију.

Развој водоснабдевања и канализације је дефинисан документацијом развојног садржаја: концепцијска решења већих зона, стратешком развојном документацијом, инвестиционом документацијом на основу које се врши изградња и реконструкција и документацијом у току експлоатације система водоснабдевања и канализације.

Важећи концепцијски и стратешки документи у обухвату предметног плана су:

Назив документа	Документ издат од стране	Евиденциони број документа	Врста документа
Генерално решење канализације града Суботица - Колектор III	ИГВ Суботица	Е-3747/6	Концепцијско решење
Студија избора система водоснабдевања насеља Суботица, Палић и Келебија усвојена варијанта II	Завод за водопривреду, Суботица ЈКП ВИК, Суботица	новембар 2007.	Концепцијско решење
Обнова хидрауличког модела – јавна водоводна мрежа у Суботици и Палићу	Завод за водопривреду, Суботица	Е-52/18;	Концепцијско решење
Стратегија развоја водоснабдевања и канализације града Суботица	ЈКП Водовод и канализација, Суботица	2020	Стратегија

Пројекти задатак за изградњу јавног водовода и канализације издаје ЈКП Водовод и канализација, Суботица или Град Суботица.

Пројектни задатак за изградњу или реконструкцију јавног водовода и канализације садржи: податке о постојећем систему, податке из концепцијских решења на основу којих се врши развој јавних мрежа – пречнике деоница, предлог хоризонталног положаја трасе, граничне вредности вертикалног положаја трасе, места прикључења нове на постојећу јавну мрежу, захтевани цевни материјал, детаље потребних објеката на јавним мрежама, захтеве усклађене са одржавањем и сл..

Хоризонтални положај трасе из пројектног задатка може имати померања услед усаглашавања са постојећом инфраструктуром и услова за паралелно вођење и укрштање од стране имаоца јавних овлашћења. Вертикални положај дефинише пројектант стим да минимални надслој водоводне цеви је 1 м а код канализације минимална дубина од површине до дна цеви је 1,3 м.

Није дозвољена изградња водовода и канализације испод постојећих подземних и надземних објеката. Није дозвољена изградња подземних и надземних објеката изнад постојећих деоница водовода и канализације. Свако измештање постојећих деоница водовода и канализације је на трошак Инвеститора новог објекта.

Није дозвољено прикључење нових канализационих деоница нити канализационих прикључака корисника на зидану јавну канализацију изграђену у периоду 1842-1880. године услед упитне стабилности и безбедности њихове уже и шире зоне.

Није дозвољено директно прикључење олучних вертикала на јавну канализацију него индиректно, путем каналета, порозних и пропусних поплочања до тачкастих или линијских сливника.

Минимална удаљеност, при паралелном вођењу, између водовода/канализације, цеви и шахтова, и инфраструктуре кабловског или цевног типа је у хоризонталном смислу 0,5 м. При укрштању минимална вертикална удаљеност је 0,3 м а дозвољен угао укрштања је у распону од 45 до 90°.

При паралелном вођењу са путном инфраструктуром водовод и канализацију првенствено водити ван пута у зеленом појасу. У случају изградње пута по траси постојећег водовода и канализације минимални слој изнад темена цеви је 1м. У случају изградње или реконструкције пута и паркинга у уличном профилу уз и на постојећем водоводу од АЦ цеви и зидане канализације потребно је предвидети замену

- реконструкцију ових водова на трошак Инвеститора пута и паркинга. Обим реконструкције јавног водовода и канализације се одреде Условом за паралелно вођење и укрштање које издаје ЈКП Водовод и канализација, Суботица.

У случају изградње објеката пијаце на Тргу Јакаба и Комора предвидети претходну реконструкцију јавног водовода и канализације.

Након дискусије Комисија једногласно доноси следећи

Закључак

Примедба се прихвата

ПРИМЕДБАБР.2 -СУГЕСТИЈА

ЗАВИЧАЈНА ЗАЈЕДНИЦА „РЕПУБЛИКА СРПСКА“ СУБОТИЦА

Гундулићева 60. 24000 Суботица

СУГЕСТИЈА: Увидом у јавни документ који се налази на јавном увиду у део нацрта плана детаљне регулације за простор између улица Франкопанске, Сеп Ференца, Алеја Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици, локација блок 1а, желимо да укажемо на неопходност објекта из области културе или школства.

Обзиром да у ближој околини предложене локације постоје објекти из области: социјалне заштите – геронтолошки центар, високошколска установа – Грађевински факултет, спорт и рекреација – спортска хала и парк Дудова шума, вртић – Веверица, здравствено – амбуланта и апотека, сматрамо да је за тај део града неопходан објекат културе који би био од јавног значаја за Град Суботицу или објекат за основно или средње образовање.

Након дискусије Комисија једногласно доноси следећи

Закључак

Примедба се прихвата

ПРИМЕДБАБР.3

Њилаш Клара

Улица Зрињског и Франкопана бр.40, Суботица

Примедба се односи на будући статус некретнине у улици Франкопанске (правилно написано: улица Зрињског и Франкопана) број 40, број парцеле 1612 к.о. Стари град. Укупна површина земљишта је 258 м², од тога 139 м² земљиште под зградом, а 119 м² је земљиште уз зграду.

Увидом у део Нацрта плана детаљне регулације предметног простора преко интернет презентације као и лично у Секретаријату за грађевинарство општине Суботица као и у Међуопштинском Заводу за заштиту споменика културе констатовала сам, да и према делу Нацрта плана горе наведена некретнина и даље предложена да има статус непокретног културног добра. Према овом, мој примедбе, достављене 5. фебруара 2024. године нису размотрене, нису прихваћене. Напомињем, да на јавној седници Комисије за планове 13. фебруара 2024. године, нисам могла да постављам питања везано за будући статус горе наведеног објекта, пошто нико из Међуопштинског Завода за заштиту споменика културе није био присутан, а Нацрт плана је ађен према њиховом предлогу, а у ствари према политичком указу СВМ и градске управе да би могли оправдати свој слоган да треба сачувати „језгро града“.

Примедбе за предложени статус непокретног културног добра су следеће:

- Стање објекта

Објекат, који се налази на предметној локацији по мојој лаичној процени не може се валоризовати као објекат од вредности. Породична кућа је стара од 150 година у веома лошем стању је, не испуњава основне захтеве поузданости и безбедног коришћења, требало би неминовно извршити тоталну реконструкцију велике већине елемената конструкције или њихову замену са новим, да би могла испунити функцију непокретног културног добра и његово преношење будућим генерацијама.

Према свим, претходним плановима нацрта објекат на поменутој некретности био предвиђен за рушење. Управо због тога од наше стране вршене су само неопходне радње одржавања.

Разлог лошег стања поред старости објекта је интензивна градња вишеспратница на почетку и на крају улице Зрињског и Франкопана, знатно повећан обим саобраћаја, пролаз огромних камиона са грађевинским материјалом и камиона за бетон, што је проузроковало пукотине на зиду и на плафону. Напомињем, да је објекат направљен од мешаног материјала, а највећим делом од набијенице. Према актуелном нацрту плана предвиђена је изградња комплекс вишеспратница у близини, испред објекта ће пролазити тешка возила, а пукотине на зидовима и на плафону само ће се повећати, стање објекта ће се погоршати.

- Опасност од суседног зида

Стање објекта је додатно угрожен задњим зидом суседне зграде. Зид је у веома лошем стању, шпанован металном жицом и шипкама, пошто је склон паду, има велике пукотине, нагиње се према нашем дворишту.

Ова зграда је такођер од мешаног материјала. Пре пуно година водоводна цев је пукла у том зиду и између осталог и то је допринело да зид буде у оваквом стању. Напомињем, да и овај суседни објекат је предложен да има статус непокретног културног добра.

- (НЕ)Могућнос спровођења мера заштите некретности предложене да има статус непокретног културног добра

Са супругом, који је власник предметне некретности, живимо у овој породичној кући, пензионери смо, он има 82, а ја 72 године. Ми као власници и корисници ни физички, ни здравствено, ни материјално немамо могућности да обезбедимо спровођење мера заштите нити можемо да спречимо објекат од последице повећаног обима промета и даљег пропадања.

На основу горе изложеног, наилазе питања:

- Планиране промене значајно мењају структуру овог дела града. Питали би надлежне да ли Нацрт плана проистиче из адекватних стручних елабората, да ли је рађена њихова процена утицаја на живот људи, који овде живе? Већ изградњом првих вишеспратница нарушена је амбијентална целина ове улице.

- Шта се дешава, ако ми, власници поменуте некретности, не слажемо се са предлогом Међуопштинског завода за заштиту споменика културе, да има статус непокретног културног добра?

- Зашто нико из Међуопштинског Завода за заштиту споменика културе није нашао сходно да изврши визуелни преглед објекта?

- Зашто нас, власнике предметне некретности нико није консултовао везано за будући статус објекта?

- Шта се дешава ако ипак прогласе да наша некретност буде непокретно културно добро, што се противи здравом разуму, ко сноси трошкове одржавања?

- Да ли су естетски аспекти узети у обзир приликом израде Плана нацрта?

Након дискусије Комисија једногласно доноси следећи

Закључак

Примедба није основана.

Образложење: Обзиром да се примедба односи на некретност у улици Зрињског и Франкопана број 40, број парцеле 1612 к.о. Стари град, која није у обухвату дела плана за коју је обављен понови јавни увид, иста није предмет разматрања, те примедба није основана.

Затворена седница одржана је 20.02.2025., о чему је вођен Записник бр. 000496881-2025-09693-004-050-350-149 на основу ког је сачињен Извештај о обављеном поновном јавном увиду број IV-05-350-42/2022 од 24.02.2025. године. Комисија је једногласно донела следећи:

ЗАКЉУЧАК

Након поступања у складу са Извештајем План се може упутити у даљу процедуру утврђену Законом, односно упутити Скупштини на усвајање.

Чланови Комисије:

Изабела Нађ дипл. инг. грађ. с. р.
Слободан Маџаревић дипл. инг. грађ. с. р.
Чаба Лошонц дипл. инг. грађ. с. р.
Александар Поповић дипл. инг. грађ. с. р.
Љиљана Козарић дипл. инг. грађ. с. р.
Јелена Вујасиновић мастер. инг. арх. с. р.
Биљана Врбашки дипл. инг. арх.

Извештај сачинила :

Катарина Буљовчић дипл. инг. грађ. с.р.

Председница Комисије:

Загорка Панић дипл. инг. грађ. с.р.

Секретар

Melinda Nagy Kiser's мастер грађ. инг. с.р.

Напомена: Одборници Скупштине Града Суботице могу извршити увид у Предлог Плана детаљне регулације за простор између улица Зрињског и Франкопана, Сеп Ференца, Алеје Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици, у Секретаријату за грађевинарство Градска кућа, II спрат, канцеларија 204, сваког радног дана од 8,00-15,00 часова.