

Na osnovu člana 35. stav 7. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023) i člana 33. stav 1. tačka 5. Statuta Grada Subotice („Službeni list Grada Subotice” br. 27/19 – prečišćen tekst, 13/21 i 16/21), Skupština grada Subotice, na \_\_\_\_\_sednici održanoj dana \_\_\_\_\_godine, donela je

### **O D L U K U**

**o donošenju Izmene dela Plana detaljne regulacije za deo prostora oivičen ulicama Maksima Gorkog, Beogradski put, Blaška Rajića i Senčanski put u Subotici – jugozapadni deo**

#### **Član 1.**

Donosi se Izmena dela Plana detaljne regulacije za deo prostora oivičen ulicama Maksima Gorkog, Beogradski put, Blaška Rajića i Senčanski put u Subotici – jugozapadni deo (u daljem tekstu: Plan).

#### **Član 2.**

Planski osnov za izradu Plana je Generalni urbanistički plan Subotica-Palić do 2030. godine („Službeni list grada Subotica“ broj 29/2018).

#### **Član 3.**

Predmetni prostor je u proteklom periodu razrađen Planom detaljne regulacije za deo prostora oivičen ulicama Maksima Gorkog, Beogradski put, Blaška Rajića i Senčanski put u Subotici ("Službeni list Grada Subotice" br. 32/2011 i 28/2019).

Izmena Plana obuhvata prostor oivičen zapadnom granicom prostorno kulturno – istorijske celine "Ulica Braće Radić" u Subotici sa severoistočne strane, Ul. Maksima Gorkog sa severozapadne strane, Beogradski put sa jugozapadne i Blaška Rajića sa jugoistočne strane.

Ukupna površina prostora unutar granice obuhvata Plana iznosi cca 52.6 ha.

Izmenom Plana se omogućuje:

- Usaglašavanje sa Generalnim urbanističkim planom Subotica-Palić do 2030 („Službeni list grada Subotica“ broj 29/2018),
- Redefinisanje planskog rešenja i pravila građenja pre svega unutar zone višeporodičnog stanovanja u cilju postizanja bolje sprovodljivosti i realnije ekonomske opravdanosti planskog rešenja, kao i korekcije pojedinih uličnih trasa i regulacija pojedinih ulica u odnosu na postojeće plansko rešenje, a u cilju poboljšanja saobraćajnog rešenja, povećanju broja parking mesta na javnim površinama,
- Preispitivanje lokacija za javne namene,
- Redefinisanje pravila građenja za postojeće objekte u skladu sa zahtevima građana,
- Rekonstrukcije i dogradnje postojeće komunalne infrastrukture u skladu sa planiranom korekcijom saobraćajne mreže,
- Zaštita, očuvanje i unapređenje kulturnih vrednosti i životne sredine.
- Unapređenje urbanog identiteta ovog dela grada.
- Izmenom Plana se evidentiraju promene u prostoru nastale tokom proteklog vremena počev od usvajanja važećeg Plana.

#### **Član 4.**

Sastavni deo ove odluke je Izmena dela Plana detaljne regulacije za deo prostora oivičen ulicama Maksima Gorkog, Beogradski put, Blaška Rajića i Senčanski put u Subotici – jugozapadni deo izrađen od strane Javnog preduzeća za upravljanje putevima, urbanističko planiranje i stanovanje Subotica pod brojem 299-10/22.

#### **Član 5.**

Tekstualni deo Plana se objavljuje u „Službenom listu Grada Subotice”.

#### **Član 6.**

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

## Obrazloženje

**Pravni osnov:** Član 35. stav 8. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023), prema kojem urbanistički plan donosi skupština jedinice lokalne samouprave.

Nadležnost Skupštine grada Subotice propisana je u članu 33. stav 1. tačka 5. Statuta Grada Subotice („Službeni list Grada Subotice” br. 27/19 – prečišćen tekst, 13/21 i 16/21), prema kojoj Skupština grada donosi urbanistički plan grada i uređuje korišćenje građevinskog zemljišta.

### Razlozi:

Skupština grada Subotice je na 21. sednici održanoj 07. aprila 2022. godine donela Odluku o izradi Izmene dela Plana detaljne regulacije za deo prostora oivičen ulicama Maksima Gorkog, Beogradski put, Blaška Rajića i Senčanski put u Subotici – jugozapadni deo.

Paralelno sa pripremanjem postupka za donošenje predložene odluke, u Sekretarijatu za građevinarstvo je na osnovu člana 9. stav 3. Zakona o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu („Službeni glasnik RS”, broj 135/2004 i 88/10), doneto Rešenje broj IV-05-350-10.2/2022 od 14.03.2022. godine da se za ovaj Plan ne pristupa strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu.

Povodom izrade Plana, a u skladu sa članom 45a. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023) od strane Gradske uprave, Sekretarijata za građevinarstvo je oglašen rani javni uvid.

Oglas o održavanju ranog javnog uvida je objavljen u dnevnom listu „Magyar Szó” od 16.04.2022. god., i u nedeljnim listovima „Nove Subotičke Novine” i „Hrvatska riječ” od 15.04.2022. godine.

Oglas je objavljen i na zvaničnoj internet stranici grada Subotica. Oglas je istaknut i na oglasnoj tabli Grada Subotice. Oglas je istaknut u ulazu Gradske kuće.

Rani javni uvid je održan u trajanju od 15 dana u periodu od , od 19. aprila do 5. maja 2022. godine.

U toku trajanja ranog javnog uvida su pristigle dve primedbe.

Nakon konstatovanja pristiglih primedbi Komisija za planove Skupštine grada Subotice na 22. sednici održanoj dana 06.05.2022. god. je sačinila izveštaj o obavljenom ranom javnom uvidu i donela Zaključak kojim se Plan upućuje u dalju proceduru utvrđenu Zakonom.

Na 45. sednici Komisije za planove održanoj 29. juna 2023. god je izvršena stručna kontrola Nacrta Plana.

Nakon stručne kontrole Nacrta plana Komisija za planove na osnovu člana 52. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS”, broj 32/2019 ) je donela Zaključak kojim je dala pozitivno mišljenje na Izmenu dela Plana detaljne regulacije za deo prostora oivičen ulicama Maksima Gorkog, Beogradski put, Blaška Rajića i Senčanski put u Subotici – jugozapadni deo, i isti nakon ispravke po usvojenim primedbama uputila u proceduru javnog uvida.

**Izvršioci i rok za izvršenje:** Sekretarijat za investicije i razvoj i Sekretarijat za građevinarstvo Gradske uprave Grada Subotice.

**Izvor sredstava potrebnih za realizaciju:** Za realizaciju ove odluke su obezbeđena budžetska sredstva.

Na osnovu člana 68. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade planskih dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS”, broj 32/2019) uz predlog planskog dokumenta, koji sadrži tekstualni i grafički deo, organu nadležnom za donošenje planskog dokumenta se dostavljaju i obavezni prilozi u formi obrazloženja planskog dokumenta. Obrazloženje urbanističkog plana sadrži:

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

## Prilog 2) Izveštaj o izvršenoj stručnoj kontroli nacрта planskog dokumenta



Republika Srbija  
Autonomna Pokrajina Vojvodina  
Grad Subotica  
GRADSKA UPRAVA  
Sekretarijat za građevinarstvo  
Broj: IV-05-350-10/2022  
Dana: 07.07.2023.  
Subotica  
Trg slobode 1  
Tel. 024/626-799

Na osnovu člana 49. stav 6. Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS“, br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020 i 52/2021) i člana 53. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“, broj 32/19), Komisija za planove Skupštine grada Subotice na 45. sednici održanoj dana 29.06.2023.god., sa početkom u 14.00 časova u Plavoj sali, Stare gradske kuće, Trg Slobode br.1 je sačinila:

### IZVEŠTAJ O IZVRŠENOJ STRUČNOJ KONTROLI

#### **Nacrta Izmene dela Plana detaljne regulacije za deo prostora oivičen ulicama Maksima Gorkog, Beogradski put, Blaška Rajića i Senčanski put u Subotici – jugozapadni deo**

Sednici su prisustvovali:

Članovi Komisije: Zagorka Panić, Biljana Vrbaški, Aleksandar Popović, Slobodan Madžarević, Josip Kovač Striko, Hargita Erči i Izabela Nađ.

Predstavnici JP za upravljanje putevima, urbanističko planiranje i stanovanje Subotica: Karolj Terteli, Relja Kovač, Dragana Mijatović, Ante Stantić i Ognjen Golubović.

Sekretarijat za građevinarstvo: Katarina Buljovčić i Laura Marton Bence.

Sednicom je predsedavala predsednica Komisije: Zagorka Panić.

Zapisnik je vodila Katrina Buljovčić.

#### **1.UVODNI DEO**

Skupština grada Subotice je na 21. sednici održanoj 07. aprila 2022. godine donela Odluku o izradi Izmene dela Plana detaljne regulacije za deo prostora oivičen ulicama Maksima Gorkog, Beogradski put, Blaška Rajića i Senčanski put u Subotici – jugozapadni deo.

Povodom izrade Plana, a u skladu sa članom 45a. Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS“, br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020 i 52/2021) od strane Gradske uprave, Sekretarijata za građevinarstvo je oglašen rani javni uvid.

Oglas o održavanju ranog javnog uvida je objavljen u dnevnom listu „Magyar Szó“ od 16.04.2022. god., i u nedeljnim listovima „Nove Subotičke Novine“ i „Hrvatska riječ“ od 15.04.2022. godine.

Oglas je objavljen i na zvaničnoj internet stranici grada Subotica. Oglas je istaknut i na oglasnoj tabli Grada Subotice. Oglas je istaknut u ulazu Gradske kuće.

Rani javni uvid je održan u trajanju od 15 dana u periodu od , od 19. aprila do 5. maja 2022. godine.

U toku trajanja ranog javnog uvida su pristigle dve primedbe.

Nakon konstatovanja pristiglih primedbi Komisija za planove Skupštine grada Subotice na 22.sednici održanoj dana 06.05.2022. god. je sačinila izveštaj o obavljenom ranom javnom uvidu i donela Zaključak kojim se Plan upućuje u dalju proceduru utvrđenu Zakonom.

## **2. STRUČNA KONTROLA**

Nacrt plana je izrađen u Javnom preduzeću za upravljanje putevima, urbanističko planiranje i stanovanje Subotica.

Na ovoj, 45. sednici je izvršena stručna kontrola Nacrta plana.

Nacrt Plana, Elaborat 299-10/22 sadrži tekstualni i grafički deo utvrđen Zakonom.

Karolj Terteli odgovorni urbanista je obrazložio Nacrt plana.

Biljana Vrbaški je dala sledeće primedbe:

- grad usmerava politiku i finansiranje razvoja vrelavoda; tekstualni deo dopuniti sa delom iz GUP-a koji se odnosi na strateški razvoj vrelavoda,
- navesti osnovne parametre iz GUP-a (stepen izgrađenosti, stepen zauzetosti, dozvoljen spratnost) – od ovih parametara se ne može odstupati planom nižeg reda,
- navesti osnov iz GUP-a za odstupanje od pretežne namene površina,
- dozvoljena udaljenost objekata nije ispoštovana ( blok 6, 11, 13),
- u bloku 19a objekti nemaju saobraćajni prilaz, nije rešen parking prostor; privatni parking prostor ispod javne površine ne može da se uknjiži; kompleks ne može da bude kombinacija javnog i ostalog zemljišta ; uslovi MZZSK su kontradiktorni vezano za parking i zelenilo ( 30% - 20%) - brisati delove koji su nepotrebni,
- ul Petra Josića ako nije magistralni put/bulevar/značajniji saobraćajni pravac, treba smanjiti spratnost sa P+5+Pk na P+4+Pk,
- ul. Luke Sučića spratnost P+5+Pk – na grafici treba da bude naznačena spratnost na svim objektima i u zaštićenoj zoni; na postojećim objektima takođe naznačiti spratnost,
- kompatibilne namene moraju imati maksimalne parametre kao i osnovna pretežna namena,
- ako je kompatibilna namena javna garaža to mora da bude definisano regulacionim linijama,
- na grafici mora biti spratnost naznačena za svaku namenu, i u zaštićenim zonama,
- na grafici u zapadnom delu fali regulacija koja razdvaja zelenilo od saobraćajnice,
- Urbanističkim projektom se ne može uvesti nova javna površina osim ako nije javni interes,
- u skladu sa Pravilnikom parking treba da se obezbedi na sopstvenoj parceli.

- Karlo Terteli je ukazao na deo iz GUP-a, gde se navodi da je isti strateški plan i da su urbanistički parametri usmeravajućeg karaktera.

- Dragana Mijatović potvrdila da su parametri u GUP-u usmeravajućeg karaktera za izradu PGR-a.

-Hargita Erči je podržala primedbu vezanu za spratnost.

-Striko Josip je dao sledeće sugestije/primedbe:

- obzirom da je na velikom prostoru u obuhvatu plana problem odvodnjavanje atmosferskih voda, za vreme javnog uvida konsultovati JKP „Vodovod i Kanalizacija“, takođe preispitati kapacitet zbog povećanja gustine naseljenosti,
- svaki objekat (kod kvantaska pijace) mora imati pristup na javnu površinu u bloku 19a.

Zagorka Panić je dala sledeće primedbe:

- brisati deo iz uslova MZZSK koji su kontradiktorni,
- zauzetost treba da bude 40%,
- uskladiti sa višim planskim dokumentom,
- u bloku 19a ( kvantaska pijaca) definisati površine za gradnju u kojem će biti obaveza izgradnja podzemne garaže (a za koje će biti propisana obaveza dalje razrade UP-om) i javne površine- saobraćajnice.

Nakon stručne kontrole Nacrta plana Komisija za planove na osnovu člana 53. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („ Službeni glasnik RS,“ broj 32/2019 ), daje sledeće :

### **Konstatacije**

1. Nacrt Plana je izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS“, br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020 i 52/2021) i Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („ Službeni glasnik RS,“ broj 32/19).

2. Nacrt Plana je usklađen sa Odlukom o izradi plana.

3. Prilikom izrade nacrta Plana primenjena su pravila urbanističke struke, standardi i normativi.

4. Nacrt Plana detaljne regulacije za deo prostora oivičen ulicama Maksima Gorkog, Beogradski put, Blaška Rajića i Senčanski put u Subotici – jugozapadni deo uskladiti sa planom višeg reda - Plan je Generalni plan Subotica - Palić do 2030. godine („Službeni list opštine Subotica” br. 29/2018)

Komisija sa većinom glasova donosi sledeći:

### **Zaključak**

Komisija daje pozitivno mišljenje na Plan detaljne regulacije za deo prostora oivičen ulicama Maksima Gorkog, Beogradski put, Blaška Rajića i Senčanski put u Subotici – jugozapadni deo, te nakon ispravke po gore navedenim primedbama i provere od strane Komisije za planove, isti se može uputiti u proceduru javnog uvida.

Predsednica Komisije:

Sekretar

Zagorka Panić dipl.ing.građ. s.r.

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

Izveštaj sačinila :

Buljovčić Katarina dipl. ing.građ. s.r.

### 3) Izveštaj o obavljenom javnom uvidu u nacrt planskog dokumenta



Republika Srbija  
Autonomna Pokrajina Vojvodina  
Grad Subotica  
Skupština Grada Subotice  
KOMISIJA ZA PLANOVE  
Broj: IV-05-350-10/2022  
Dana: 17.10.2023.  
24000 Subotica  
Trg Slobode br.1

Na osnovu člana 50. stav 3. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023) i člana 66. stav 1. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“, broj 32/19), Komisija za planove Skupštine grada Subotice na 53. sednici održanoj dana 25. septembra 2023.god. u 14.00 časova u Plavoj sali, Stare gradske kuće, Trg slobode br.1. je sačinila :

#### **Izveštaj o izvršenom javnom uvidu u Nacrt Izmene dela Plana detaljne regulacije za deo prostora oivičen ulicama Maksima Gorkog, Beogradski put, Blaška Rajića i Senčanski put u Subotici – jugozapadni deo**

Sednici su prisustvovali:

Članovi Komisije: Zagorka Panić, Biljana Vrbaški, Jelena Vujašinić Grkinić, Slobodan Madžarević, Aleksandar Popović, Hargita Erči, Adel Grbić Ludaši, Izabela Nađ i Josip Kovač Striko.

Predstavnici JP za upravljanje putevima, urbanističko planiranje i stanovanje Subotica: Karolj Terteli, Petar Andrić, Sergej Kuzman, Aleksa Petrić, Tanja Mijatović, Ante Stantić, Vladimir Vlček i Ognjen Golubović.

Sekretarijat za građevinarstvo: Melinda Nagy Kiserős, Katarina Buljovčić i Laura Marton Bence.

Sednicom je predsedavala predsednica Komisije: Zagorka Panić.

Zapisnik je vodila Katarina Buljovčić.

#### **1.UVODNI DEO**

Skupština grada Subotice je na 21. sednici održanoj 07. aprila 2022. godine donela Odluku o izradi Izmene dela Plana detaljne regulacije za deo prostora oivičen ulicama Maksima Gorkog, Beogradski put, Blaška Rajića i Senčanski put u Subotici – jugozapadni deo.

Povodom izrade Plana, a u skladu sa članom 45a. Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS“, br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020 i 52/2021) od strane Gradske uprave, Sekretarijata za građevinarstvo je oglašen rani javni uvid.

Oglas o održavanju ranog javnog uvida je objavljen u dnevnom listu „Magyar Szó“ od 16.04.2022. god., i u nedeljnim listovima „Nove Subotičke Novine“ i „Hrvatska riječ“ od 15.04.2022. godine.

Oglas je objavljen i na zvaničnoj internet stranici grada Subotica. Oglas je istaknut i na oglasnoj tabli Grada Subotice. Oglas je istaknut u ulazu Gradske kuće.

Rani javni uvid je održan u trajanju od 15 dana u periodu od , od 19. aprila do 5. maja 2022. godine.

U toku trajanja ranog javnog uvida su pristigle dve primedbe.

Nakon konstatovanja pristiglih primedbi Komisija za planove Skupštine grada Subotice na 22.sednici održanoj dana 06.05.2022. god. je sačinila izveštaj o obavljenom ranom javnom uvidu i donela Zaključak kojim se Plan upućuje u dalju proceduru utvrđenu Zakonom.

#### **2.STRUČNA KONTROLA**

Nacrt plana je izrađen u Javnom preduzeću za upravljanje putevima, urbanističko planiranje i stanovanje Subotica.

Na ovoj, 45. sednici je izvršena stručna kontrola Nacrta plana.

Nacrt Plana, Elaborat 299-10/22 sadrži tekstualni i grafički deo utvrđen Zakonom.

Karolj Terteli odgovorni urbanista je obrazložio Nacrt plana.

Biljana Vrbaški je dala sledeće primedbe:

- grad usmerava politiku i finansiranje razvoja vrelavoda; tekstualni deo dopuniti sa delom iz GUP-a koji se odnosi na strateški razvoj vrelavoda,
- navesti osnovne parametre iz GUP-a (stepen izgrađenosti, stepen zauzetosti, dozvoljen spratnost) – od ovih parametara se ne može odstupati planom nižeg reda,
- navesti osnov iz GUP-a za odstupanje od pretežne namene površina,
- dozvoljena udaljenost objekata nije ispoštovana ( blok 6, 11, 13),
- u bloku 19a objekti nemaju saobraćajni prilaz, nije rešen parking prostor; privatni parking prostor ispod javne površine ne može da se uknjiži; kompleks ne može da bude kombinacija javnog i ostalog zemljišta ; uslovi MZZSK su kontradiktorni vezano za parking i zelenilo ( 30% - 20%) - brisati delove koji su nepotrebni,
- ul Petra Josića ako nije magistralni put/bulevar/značajniji saobraćajni pravac, treba smanjiti spratnost sa P+5+Pk na P+4+Pk,
- ul. Luke Sučića spratnost P+5+Pk – na grafici treba da bude naznačena spratnost na svim objektima i u zaštićenoj zoni; na postojećim objektima takođe naznačiti spratnost,
- kompatibilne namene moraju imati maksimalne parametre kao i osnovna pretežna namena,
- ako je kompatibilna namena javna garaža to mora da bude definisano regulacionim linijama,
- na grafici mora biti spratnost naznačena za svaku namenu, i u zaštićenim zonama,
- na grafici u zapadnom delu fali regulacija koja razdvaja zelenilo od saobraćajnice,
- Urbanističkim projektom se ne može uvesti nova javna površina osim ako nije javni interes,
- u skladu sa Pravilnikom parking treba da se obezbedi na sopstvenoj parceli.

- Karlo Terteli je ukazao na deo iz GUP-a, gde se navodi da je isti strateški plan i da su urbanistički parametri usmeravajućeg karaktera.

- Dragana Mijatović potvrdila da su parametri u GUP-u usmeravajućeg karaktera za izradu PGR-a.

-Hargita Erči je podržala primedbu vezanu za spratnost.

-Striko Josip je dao sledeće sugestije/primedbe:

- obzirom da je na velikom prostoru u obuhvatu plana problem odvodnjavanje atmosferskih voda, za vreme javnog uvida konsultovati JKP „Vodovod i Kanalizacija“, takođe preispitati kapacitet zbog povećanja gustine naseljenosti,
- svaki objekat (kod kvantashke pijace) mora imati pristup na javnu površinu u bloku 19a.

Zagorka Panić je dala sledeće primedbe:

- brisati deo iz uslova MZZSK koji su kontradiktorni,
- zauzetost treba da bude 40%,
- uskladiti sa višim planskim dokumentom,
- u bloku 19a ( kvantashka pijaca) definisati površine za gradnju u kojem će biti obaveza izgradnja podzemne garaže (a za koje će biti propisana obaveza dalje razrade UP-om) i javne površine- saobraćajnice.

Nakon stručne kontrole Nacrta plana Komisija za planove na osnovu člana 53. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („ Službeni glasnik RS,“ broj 32/2019 ), daje sledeće :

#### Konstatacije

1. Nacrt Plana je izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS“, br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020 i 52/2021) i Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („ Službeni glasnik RS,“ broj 32/19).

2. Nacrt Plana je usklađen sa Odlukom o izradi plana.

3. Prilikom izrade nacrt Plana primenjena su pravila urbanističke struke, standardi i normativi.

4. Nacrt Plana detaljne regulacije za deo prostora oivičen ulicama Maksima Gorkog, Beogradski put, Blaška Rajića i Senčanski put u Subotici – jugozapadni deo uskladiti sa planom višeg reda - Plan je Generalni plan Subotica - Palić do 2030. godine („Službeni list opštine Subotica” br. 29/2018)

Na istoj sednici Komisija za planove donela je sledeći:

#### Zaključak

Komisija daje pozitivno mišljenje na Plan detaljne regulacije za deo prostora oivičen ulicama Maksima Gorkog, Beogradski put, Blaška Rajića i Senčanski put u Subotici – jugozapadni deo, te nakon ispravke po gore navedenim primedbama i provere od strane Komisije za planove, isti se može uputiti u proceduru javnog uvida.

### **3. JAVNI UVID**

Oglas o upućivanju Nacrta plana na javni uvid objavljen je u dnevnom listu "Magyar Szó", od 19.08.2023. god i nedeljnim listovima „Nove Subotičke Novine” i „Hrvatska riječ” od 26.05.2023..god.

Javni uvid je održan u trajanju od 30 dana u periodu od 21. avgusta do 19. septembra 2023. god.

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

Plan je izložen na javni uvid u zgradi Gradske uprave Subotice u kancelariji 204. Oglašavanje urađeno je od strane Sekretarijata za građevinarstvo Gradske uprave.

U toku izlaganja Nacrta plana na javni uvid pristigle su 18 primedbi.

Na 52. sednici Komisije održane 25.09.2023.god. u 13,00 časova je održan javni deo sednice, gde su prisustvovali podnosioci primedbi: Tostaš Ištvan, (d.o.o. Inkomerc), Aleksandra Čolić, Luka Vučinac, Pletikosić Andraš, Andrić Filip, Zoran Andrić, Ivan Maličević (Su-prospekt d.o.o.), Radulović Horvat Timea ( Suboticagas), Maria Kern Šolja (Suboticagas), Farkaš Julia, Sonja Pisanjuk, Veselin Uzelac, Sanja Petković, Atila Abraham ( JKP Subotička Toplana), Kustudić Nikoletić Nataša, Mesaroš Laslo (u.g.s. Solidarnost), Maglai Jene, Nela Tonković.

Pored članova Komisije javnoj sednici su prisustvovali i predstavnici obrađivača JP za upravljanje putevima, urbanističko planiranje i stanovanje Subotica: Karolj Terteli, Petar Andrić, Sergej Kuzman, Aleksa Petrić, Tanja Mijatović, Ante Stantić, Vladimir Vlček i Ognjen Golubović.

Odgovor na dostavljene primedbe je pružio Karolj Terteli dipl.ing.arh. odgovorni urbanista iz JP za upravljanje putevima, urbanističko planiranje i stanovanje Subotica.

\*\*\*\*\*

Zatvorenu sednicu nakon obavljenog javnog uvida je vodila predsednik komisije Zagorka Panić, a bili su prisutni članovi komisije i Sekretarijat za građevinarstvo.

Predsednik komisije je konstatovao da su u toku javnog uvida u Nacrt Izmene dela Plana detaljne regulacije za deo prostora oivičen ulicama Maksima Gorkog, Beogradski put, Blaška Rajića i Senčanski put u Subotici – jugozapadni deo pristigle sledeće primedbe:

#### **PRIMEDBA BR.1:**

**Sente (Grgo) Marko , Sente (Anton) Ruža, Njegovan (Danilo) Nebojša, Arvaji (Ištvan) Marija i Maslić (Ranko) Živko**

**Subotica**

Mi kao vlasnici katastarskih parcela 6807/1, 6807/2 i 6804 k.o. Donji grad, imamo primedbu na predloženo plansko rešenje koje je objavljeno na javnom uvidu.

Prema predloženom rešenju na našim parcelama koje se nalaze u bloku 18a planirana je izgradnja višeporodičnog objekta spratnosti P+5, dok je postojeći objekat na susednoj parceli 6808/1 k.o. Donji grad i objekat u izgradnji na parceli 6801/1 k.o. Donji grad spratnosti P+6.

Smatramo da bi predloženo rešenje trebalo korigovati tako da visina planiranog objekta na našim parcelama prati objekte na susednim parcelama i da se tako dobije kvalitetno i skladno rešenje.

**Nakon diskusije Komisija jednoglasno donosi sledeći**

#### **Zaključak**

**Primedba se ne prihvata.**

**Obrazloženje:** Generalnim urbanističkim planom Subotica- Palić do 2030.godine („Službeni list Grada Subotica“ broj 29/2018) planirana spratnost za objekte višeporodičnog stanovanja je P+4+Pk, a samo uz planirane bulevare P+5 i P+6.

#### **PRIMEDBA BR.2:**

**Varga Laslo koga zastupa advokat Biserka Krpić**

**Ul. Kolubarska br. 8**

**Subotica**

Varga Laslo kao vlasnik nekretnine koja se nalazi na izmenjenom delu Plana detaljne regulacije za deo prostora oivičenog ulicama Maksima Gorkog – Beogradski put – Blaška Rajića I Senčanski put u Subotici br.



32/2011, 28/2019 – Jugozapad je vlasnik nekretnina koje su nezakonito prisvojene od strane Varga Anastazije iz Subotice, ul. Prvomajska br.131, a koji često menja adrese, pa I nekretnina SZR “SERVIS PUMPI VARGA”, Beogradski put br. 41. Subotica I iste nekretnine su supruzi Varga Lasla poklonjene, međutim, zbog grupe neblagodarnosti je poništen ugovor o poklonu, a Varga Anastazija, Pavlović Miroslav a onda I sledeći vlasnici koji su jedan drugom predali samo da bi se prikrila nezakonitost, su otuđivali nekretnine, s obzirom da će biti ustupanja I kupoprodaje nekretnina sa investitorima.

Varga Laslo obaveštava nadležni organ Gradske uprave, Sekretarijat za građevinarstvo, da u razgovorima sa investitora mora biti uvršen kao vlasnik, s obzirom da on ima presudu Osnovnog suda u Subotici br. 10 P.23/21 kod 23.01.2023 godine sa kojom se darovni ugovor poništava i ne proizvodi pravno dejstvo, i sad, nakon donošenja presude Višeg suda koja je potvrđena presudom Apelacionog suda u Novom Sadu br. Gž.1043/23 OD 25.0.2023. godine, ugovor se poništava, ne proizvodi pravno dejstvo, s tim da sada na osnovu ovih presuda treba utužiti sve nove vlasnike i postupak je u toku i tu će se na osnovu ugovora koji ne proizvodi pravno dejstvo poništavati sve dosadašnji pravni poslovi zaključen sa Varga Anastazijom zaključeni sa Pavlović Miroslavom, a taj pravni posao je poništen jer je to kamataški posao. U list nepokretnosti br. 22434 k.o. Donji grad, parc.br. 8459/2, u površini od 474 m<sup>2</sup>, gradsko građevinsko zemljište, zemljište pod zgradom i drugim objektom u površini od 474 m<sup>2</sup>, broj dela 1, gradsko građevinsko zemljište, zemljište pod zgradom i drugim objektima u površini od 145 m<sup>2</sup>, sa pravom plodouživanja Varga Lasla i upisan kao vlasnik Pavlović Miroslav u 1/1 deo, iako je ovaj pravni posao ništav, s obzirom da su donete dve presude o poništavanju narovnih ugovora i ne proizvode pravno dejstvo u odnosu na Pavlović Miroslava i eventualno novog vlasnika, jer je cilj kamatašima da prikriju ugovore i pravne poslove kako bi se izgubio trag i vlasnika i nekretnine.

Molimo nadležni organ da u slučaju direktnog razgovora sa investitorima se obavesti Varga Laslo ili ova advokatska kancelarija kao ovlašćena za zastupanje, jer privođenja objekta nameni, odnosno zemljišta, jer Varga Laslo ima svoje SZR „Servis pumpi Varga“ Subotica, Beogradski put br.41. U prilog ovih navoda Vam dostavljamo list nepokretnosti, presudu Višeg suda u Subotici br. 10 P.23/21 od 25.05.2023 godine, presudu Apelacionog suda Novi Sad, br. Gž. 1043/23 od 25.05.2023.god. sa kojom je potvrđena prvostepena presuda kao i presudu Osnovnog suda u Subotici br. 15 P.689/2020 od 11.12.2020. god. Sa kojim je priznat i raskid ugovora o doživotnom izdržavanju. Tako da sva nekretnina Varga Lasla je vraćena, međutim, u međuvremenu Miroslav Pavlović pokušava tu istu nekretninu da otuđuje, kako bi zastao postupak, ali svi ti pravni poslovi naknadni su nezakoniti, jer ugovorom o dvorbi, ugovorom o poklonu, ugovor o poništavanju darovnog ugovora, svi pravni poslovi su poništeni ne proizvode pravno dejstvo u odnosu na Anastaziju Varga, i automatski podrazumeva i sledeće pravne sledbenike, jer su morali znati da je predmetna nekretnina pod sporom, a znali su.

Prilog: pismena dokumentacija sa punomoći

**Nakon diskusije Komisija jednoglasno donosi sledeći**

### **Zaključak**

**Komisija prihvata stav obrađivača.**

**Primedba nije osnovana.**

**Obrazloženje:**

Primedba nije osnovana jer obrađivač plana nije nadležan za rešavanje pravno imovinskih odnosa na predmetnoj parceli 8459/2 K.O. Donji grad.

### **PRIMEDBA BR.3:**

**Dejan Vešović**

Ja kao vlasnik katasarske parcele 6849 k.o. Donji grad, u Subotici u ulici Huga Badalića 1. Imamo primedbu na predloženo plansko rešenje koje je objavljeno na javnom uvidu a vezano za deo spratnosti pomoćnih objekata.

Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata na parceli sa postojećim valorizovanim objektom.

Maksimalna spratnost drugih objekata koji se kao zasebni grade na parceli sa postojećim valorizovanim objektom je P (prizemlje), s tim što se poslovni objekti koji se planiraju kao zasebni mogu graditi do spratnosti maksimalno P+1 (prizemlje + sprat) uz zadovoljenje propisanih uslova u pogledu udaljenosti od objekata na parceli i susednim parcelama. Visina ovih objekata je max.7,0 m do kote strehe. U slučaju da je postojeći valorizovani objekat spratnosti P (prizemlje), planirani poslovni objekat ne može biti veće spratnosti od glavnog objekta na parceli.

Pomoćni objekat koji se gradi uz glavni objekat (garaža, ostava ....) je maksimalne spratnosti P (prizemlje), a maksimalna visina od nulte kote do kote strehe ili venca je 3.0 m.

Na parceli su izgrađeni stambeni objekat (objekat od ambijentalne vrednost) i pomoćni objekat – garaža. Imam u planu da izvršim sanaciju stambenog objekta i da nadogradim postojeći pomoćni objekat sa jednom etažom. Pošto se moj pomoćni objekat nalazi na regulacionoj liniji smatram da je moguće nadograditi postojeći objekat jer se na susednoj parceli (6850) planira objekat visine P+2+Pk i na sledećoj parceli (6852) objekat Po+VP+5 tako da planirana nadogradsna odnosno objekat visine P+1 ne bi ugrozio susedne objekte i sliku grada, šta više dobilo bi se postepeno povećanje visine i skladnija ulica.

.....

*Prilikom glasanja Adel Grbić Ludaši je bila suzdržana.*

**Nakon diskusije Komisija većinom glasova donosi sledeći**

**Zaključak**

**Primedba se prihvata**, u skladu sa Odgovorom na primedbu Međupštinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture Subotica br. 353-2/33 od 16.10.2023.god.

#### **PRIMEDBA BR.4:**

**IMPERIUM GRADNJA DOO SUBOTICA – Društvo sa Organičenom odgovornošću**

**Matije Korvina 17, Subotica**

Kao investitor koji je završio izgradnju objekta na adresi Sonje Marinković br.50, želim da izrazim svoj prigovor u vezi s urbanističkim rešenjem i lokacijom planiranog budućeg objekta u parku na mestu sadašnje Kvantaške pijace. Tokom procesa izgradnje i prodaje stambenog kompleksa koji sam realizovala, oslanjala sam se na plan o parkovskoj površini ili bar na pogled na istu prema novom urbanističkom planu.

Moj prigovor se odnosi na postavljanje zgrada u nizu koje se planiraju izgraditi unutar budućeg parka. Moja namera je bila da na preostalom zemljištu, uključujući parcele 7403/2 i 7407, gde se trenutno nalazi stara i ruinirana kuća, izgradim novi objekat. Razmatrajući prodaju gradskog građevinskog zemljišta, čini se da bi bilo korisno i praktično pripojiti deo zemljišta koje trenutni plan predviđa za zgradu, kako bi se obezbedila potrebna parking mesta.

Takođe, smatram da je ključno da parkovska površina bude dostupna svim građanima. Svi planirani objekti u Matije Gupca i Sonje Marinkovića trebali bi imati pristup i pogled na park, što bi doprinelo poboljšanoj energetske efikasnosti i dodatnim beneficijama za zajednicu.

Sa ovakvom trenutnom postavkom, smatram takođe da bi interes investitora za projekte u Matije Gupca opadao. To je zbog činjenice da ne vidim kako bismo mogli adekvatno rešiti građevinske izazove, s obzirom na to da bi prozori svih budućih zgrada gledali u betonske zidove drugog novoplaniranog objekta i nijedna od tih zgrada ne bi imala čak ni pogled na park. Ovakav nepovoljan položaj svakako može imati negativan uticaj na privlačnost ovog područja za potencijalne ulagače.

Molim Vas da razmotrite moguće rešenje koje bi podrazumevalo izgradnju novih kaskadnih zgrada u središtu parka, uz očuvanje planiranog ulaza u park iz ulice Mirka Bogovića. Na ovaj način, sve okolne zgrade bi imale privilegovani pogled na park i direktan pristup istom, čime bismo stvorili atraktivnije okruženje za investitore i buduće stanare, kao i sve građane i grad Suboticu.

Verujem da bi ovo urbanističko rešenje bilo optimalnije i korisnije za novi kvart koji će se razviti, jer svi zajedno težimo stvaranju prijatnog i porodičnog naselja koje pruža preleg pristup i pogled na zelenu površinu. Smatram da bi najbolji pristup bio okružiti sve zgrade zelenilom, umesto da ih okružimo novoplaniranim betonskim objektom.

*Jelena Vujasinović je bila stava da se primedba prihvata i da se rešenje bloka 19a preuzme iz važećeg planskog dokumenta.*

**Nakon diskusije Komisija većinom glasova donosi sledeći**

**Zaključak**

**Komisija prihvata stav obrađivača.**

**Primedba se ne prihvata.**

**Obrazloženje:**

Planom određeno da se dalja detaljna razrada bloka 19a isključivo može realizovati u celini i to izradom jedinstvenog Urbanističkog projekta a predlaže se i raspisivanje Urbanističko-arhitektonskog konkursa za izgradnju otvorenog stambenog bloka i uređenje „Urbanog parka“. U skladu sa tim konkursni zadatak mora da uzme u obzir poziciju i orijentaciju svih okolnih objekata koji su izgrađeni u skladu sa važećim planom a zadržavaju se i ovim planom. Na taj način će se odrediti pozicije novih objekata koje moraju imati ispunjene sve relevantne urbanističke uslove u odnosu na postojeće objekte izgrađene na susednim parcelama. Naglašavamo da je planom unutar bloka 19a određen prostor za izgradnju isključivo zbog razgraničenja

javnog parka od ostalog zemljišta na kojem je planirana izgradnja zgrada. I da taj prostor za izgradnju ne predviđa 100% zauzetost objektima već isključivo u skladu sa urbanističkim parametrima iz plana.

#### **PRIMEDBA BR.5:**

**INKOMERC DOO**

**Ul Miloša Obilića Br.25.**

#### **Subotica**

Obraćamo Vam se u ime preduzeća DOO „INKOMERC“ Subotica, Miloša Obilića br.25. Dugi niz godina bavimo se građevinskim radovima svih vrsta. Specijalizovani smo za sve oblike poslova visokogradnje i niskogradnje te u tom domenu posedujemo višegodišnje iskustvo i znanje.

Na prostoru koji je obuhvaćen predmetnim Planom detaljne regulacije (u bloku 20) u procesu smo izgradnje poslovno-stambenog objekta spratnosti Su+VP+5 na kp.br. 7459/1 k.o. Donji grad, za koji smo ishodovali građevinsku dozvolu i pokrenuli proces izgradnje.

Na javnom uvidu je Nacrt Izmene dela Plana detaljne regulacije za deo prostora oivičen ulicama Maksima Gorkog, Beogradski put, Blaška Rajića i Senčanski put u Subotici („Službeni list Grada Subotica“ br. 32/2011, 28/2019) – jugozapad, kojim je planirana izgradnja objekata u bloku 20 određena za zonu višeporodičnog stanovanja. Time će se omogućiti i prenamene našeg objekta čija je realizacija u toku u višeporodično stambeni objekat. U skladu sa time mi nameravamo da nakon usvajanja predmetne Izmene plana podnesemo zahtev za Izmenu lokacijskih uslova na k.p. br. 7459/1 k.o. Donji grad, kojim će se naš objekat prenameniti iz poslovno – višeporodično stambenog u višeporodično stambeni objekat.

Uvidom u Nacrt plana primetili smo da su se Urbanistički parametri koji se tiču parkiranja promenili u odnosu na važeći plan. I da na prostoru obuhvata plana više ne važe odredbe Odluke o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta („Službeni list grada Subotica“ broj 7/2015, 8/2019), koje smo dobili.

Ovim putem podnosimo primedbu na tekst Nacrta Izmene dela plana koji se poziva na čl.33.stav 2. Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Sl.glasnik RS“, br.22/2015), u kojima se Investitor obavezuje da u potpunosti mora rešiti parkiranje na sopstvenoj parceli.

Napominjemo da je pomenuta gradska Odluka o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta („Službeni list grada Subotica“ broj 7/2015, 8/2019) još uvek na snazi i da na osnovu nje Investitor mora obezbediti na sopstvenoj parceli minimum 75% parkinga ili garažnih mesta računajući i parking mesta koja su definisana planom na javnoj površini ispred planiranog objekta u širini uličnog fronta predmetnog objekta. U skladu sa tim mi smo prilikom ishodovanja građevinske dozvole za naš poslovno-stambeni objekat, spratnosti Su+VP+5 na k.p. br. 7459/1 k.o. Donji grad, računali i na parkinge na javnoj površini ispred planiranog objekta čiju izgradnju želimo da finansiramo u skladu sa gradskom odlukom. Na ovaj način koji je predložen u Nacrtu Izmne plana Investitor nema nikakvu ekonomsku opravdanost da sam finansira izgradnju parkinga na javnoj površini ispred svog objekta u skladu sa rešenjem iz plana pošto mu se neće uračunavati u urbanističke parametre.

Molimo Vas da se tekstualni deo plana preinači u delu koji se odnosi na parkiranje u smislu da se računaju i parking mesta na ulici u širini uličnog fronta predmetnog objekta.

.....

Biljana Vrbaški i Jelena Vujasinović su bile sledećeg stava: Parkiranje rešiti u skladu sa članom 33. Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Službeni glasnik RS“, broj 22/2015).

Adel Grbić Ludaši je bila sledećeg stava: kod objekata u izgradnji koristiti Odluku a u svim drugim slučajima Pravilnik.

**Nakon diskusije Komisija većinom glasova donosi sledeći**

**Zaključak**

**Komisija prihvata stav obrađivača.**

**Primedba se prihvata.**

#### **PRIMEDBA BR.6:**

**JKP „Vodovod i kanalizacija“ Subotica**

**Trg Lazara Nešića 9/a**

#### **Subotica**

JKP Vodovod i kanalizacija, Subotica ima primedbe na Nacrt izmene dela Plana detaljne regulacije za deo prostora oivičen ulicama Maksima Gorkog, Beogradski put, Blaška Rajića i Senčanski put u Subotici („Sl.list Grada Subotice“, br. 32/2011, 28/2019) – jugozapad koje je dato na Javni uvid od strane Gradske uprave

Grada Subotice Sekretarijata za građevinarstvo a urađeno od strane JP za upravljanje putevima, urbanističko planiranje i stanovanje Subotica, 299-10/2022, jun 2023.

Primedbe su:

U Nacrtu u poglavljima:

4) 1.4.2.2.2;

5) 2.6.2;

6) I 3.10.2

Navesti ulogu javne vodovodne mreže isto kako je navedeno u dopisu – Podaci po postojećem stanju, uslovima korišćenja i razvojnim planovima za potrebe izrade predmetnog Plana; I2-92/2023 i I2-208/22. JKP Vodovod i kanalizacija Subotica, a potrebno je navesti:

Primarna uloga javne vodovodne mreže je snabdevanje stanovništva vodom za piće a sekundarna uloga javne vodovodne mreže je da predstavlja hidrantsku mrežu naselja.

**Nakon diskusije Komisija jednoglasno donosi sledeći**

**Zaključak**

**Komisija prihvata stav obrađivača.**

**Primedba se prihvata.**

#### **PRIMEDBA BR.7:**

##### **ROPROJEKT DOO**

**Dimitrija Tucovića br.2,**

##### **Subotica**

Obraćamo Vam se u ime preduzeća DOO „ROPROJEKT“ Subotica, Dimitrija Tucovića br.2. Biro za projektovanje, koji se bavi ovim poslom preko 30 godina.

Na javnom uvidu je Nacrt Izmene dela Plana detaljne regulacije za deo prostora oivičen ulicama Maksima Gorkog, Beogradski put, Blaška Rajića i Senčanski put u Subotici („Sl.list Grada Subotice“, br. 32/2011, 28/2019) – jugozapad, kojim je planirana izgradnja objekata u bloku 20 određena za zonu višeporodičnog stanovanja.

Uvidom u Nacrt plana primetili smo da su se Urbanistički parametri koji se tiču parkiranja promenili u odnosu na važeći plan. I da na prostoru obuhvata plana više ne važe odredbe Odluke o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta („Službeni list grada Subotice“ broj 7/2015, 8/2019).

Ovim putem podnosimo primedbu na tekst Nacrt izmene dela plana koji se poziva na čl.33.stav 2. Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Sl.glasnik RS“, br. 22/2015), u kojima se Investitor obavezuje da u potpunosti mora rešiti parkiranje na sopstvenoj parceli.

Napominjemo da je pomenuta gradska Odluka o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta („Službeni list grada Subotice“, br. 7/2015, 8/2019) još uvek na snazi i da na osnovu nje Investitor mora obezbediti na sopstvenoj parceli minimum 75% parkinga ili garažnih mesta računajući i parking mesta koja su definisana planom na javnoj površini ispred planiranog objekta u širini uličnog fronta predmetnog objekta, a čiju izgradnju finansira investitor u skladu sa gradskom odlukom. Na ovaj način koji je predložen u Nacrtu Izmene plana investitor nema nikakvu ekonomsku opravdanost da sam finansira izgradnju parkinga na javnoj površini ispred svog objekta u skladu sa rešenjem iz plana pošto mu se neće uračunavati u urbanističke parametre.

Molim Vas da se tekstualni deo plana preinači u delu koji se odnosi na parkiranje u smislu da se računaju i parking mesta na ulici u širini uličnog fronta predmetnog objekta.

....

*Biljana Vrbaški, Jelena Vujasinović i Hargita Erči su bile sledećeg stava: Parkiranje rešiti u skladu sa članom 33. Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Službeni glasnik RS“, broj 22/2015).*

**Nakon diskusije Komisija većinom glasova donosi sledeći**

**Zaključak**

**Komisija prihvata stav obrađivača.**

**Primedba se prihvata.**

#### **PRIMEDBA BR.8:**

**OŠ „Ivan G. Kovačić“**

**Maksima Gorkog br. 29**

##### **Subotica**

Poštovani,

Molimo Vas da se u Nacrtu dela Plana detaljne regulacije za deo prostora oivičen ulicama Maksima Gorkog, Beogradski put, Blaška Rajića i Senćanski put u Subotici („Službeni list Grada Subotica“, br. 32/2011, 28/2019) – jugozapad, broj IV-05-350-10/2022, koji je sada na javnom uvidu isprave granice parcele 6861, k.o. Donji grad.

Objekat Osnovne škole Ivan Goran Kovačić, Maksima Gorkog 29, Subotica se nalazi na tri katastarske parcele, pa Vas molimo da se to ispravi i da ceo objekat bude na jednoj parceli.

Prema listu nepokretnosti vidi se da se objekat br.1. nalazi na parceli 6861 u površini od 1348 m<sup>2</sup> a da se preostali deo od 9 m<sup>2</sup> nalazi na katastarskoj parceli 11818/1 i 8 m<sup>2</sup> se nalazi na katastarskoj parceli 11840/1. U listu nepokretnosti je navedeno da je objekat porodina stambena zgrada i to prizemni objekat, a u stvarnosti od izgradnje (pre 130 godina) objekat je imao Namenu Školske zgrade i imao je podrum i sprat. Molimo Vas da i ovo ispravite ako ste u mogućnosti.

U prilogu Vam dostavljamo;

- List nepokretnosti
- Kopiju plana iz Katastra

**Nakon diskusije Komisija jednoglasno donosi sledeći**

**Zaključak**

**Komisija prihvata stav obrađivača.**

**Primedba se delimično prihvata, a u delu nije osnovana.**

**Obrazloženje:** Na grafičkom prilogu 4.5. Regulaciono nivelacioni plan ispraviće se regulacija kojom će se svi istaci postojećeg objekta OŠ prema ulici regulisati u skladu sa pomenutim zahtevom.

U delu primedbe koji se odnosi na ispravku spratnosti i namene objekta u listu nepokretnosti primedba nije osnovana, to je procedura koju je potrebno sprovesti preko RGZ-a.

#### **PRIMEDBA BR.9:**

##### **SOLIDARNOST**

**Trg Cara Jovana Nenada 15/2-10**

##### **Subotica**

Posledice snose svi građani koji obitavaju, stanuju ili koriste zonu koja je sa raznim prenamenama i korekcijama izgubila suštinu i potrebu građanima koji tamo stanuju, rade, žive, podižu svoju porodicu.

Konceptom stvaranja Srednje i Gusto naseljenih delova lokacije, koja je u planu razrade. Odgovaraju na razne potrebe i želje investitorima kojima se „treba udovoljiti“ a u stvari bi trebao biti prioritet i potreba građana dovedena na viši nivo i kvalitet.

Sa dosadašnjom koncepcijom Planiranja to se delimično i sporadično rešava.

Sva problematika koja proističe iz ovakvog Koncepta planiranja, ostaje Gradu i Građanima kroz razne namete i kroz Budžet moraju rešavati na neki način, da bi stanovanje i življenje doveli na neku prihvatljivu razinu kulturnog življenja.

Stanovnici koji su zasnovali svoj dom i porodicu možda i na više pokoljenja i imaju imovinu i materijalnu sigurnost – mogu biti dovedeni u bezizlazni položaj, opstanak na vekonoj svojini itd.

U opisu Postojećeg stanja 1.4.1. prepoznajete i konstatujete problematiku ali ne rukujete njome.

Razbijanje celine na BLOKOVSKI koncept je diskutabilan na ovom području i načinu življenja.

Sa proširenjima koje predviđate zbog ovakvog koncepta budžet Grada i nas građana će neminovno biti još više opterećo.

**Nakon diskusije Komisija jednoglasno donosi sledeći**

**Zaključak**

**Komisija prihvata stav obrađivača.**

**Primedba nije osnovana.**

**Obrazloženje:** U obrazloženju navodimo smernice iz GUP SUBOTICA-PALIĆ DO 2030. GODINE („Službeni list grada Subotica“ br. broj 29/2018) koje čine strateške odrednice razvoja našeg grada.

“Preveliko smanjenje površina za višeporodično stanovanje dovelo bi do ekstremnih i nerealnih povećanja cena nekretnina što bi privatnim stambenim investitorima kao jedinim nosiocima stambene izgradnje onemogućilo ekonomsku isplativost u realizaciji višeporodičnih stambenih i stambeno poslovnih objekata. Potrebno je prilagoditi građenje novonastalim društveno ekonomskim prilikama i usmeriti izgradnju na prostore sa izgrađenom komunalnom infrastrukturom, pre svega kanalizacionom i gasovodnom-toplovodnom izgrađenom infrastrukturom.

Pored rešavanja svog primarnog cilja, planirana stambena izgradnja mora da se odvija tako da se budućim stanovnicima, osim zadovoljenja potreba za elementarnim stambenim prostorom, obezbedi i odgovarajuće



vanstambeno okruženje koje podrazumeva planiranje primerenih pratećih vanstambenih sadržaja kao i odgovarajuću saobraćajnu i komunalnu infrastrukturnu opremljenost ovih gradskih prostora. Cilj je da se postignu što ujednačeniji uslovi stanovanja u svim delovima grada.“

#### **PRIMEDBA BR.10:**

**JKP Suboticagas“Subotica**

**Jovana Mikića 58**

**Subotica**

JKP „Suboticagas“ Subotica dostavlja svoje primedbe, sugestije i predloge u vezi nacрта Izmene dela Plana detaljne regulacije za deo prostora oivičen ulicama Maksima Gorkog, Beogradski put, Blaška Rajića i Senčanski put u Subotici.

- U poglavlju 1.4.2.2. ANALIZA I KAPACITETI JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE, pod brojem 1.4.2.2.1. Elektroenergetska, gasovodna, vrelovodna i telekomunikaciona mreža u stvu tri se navodi sledeće: „**Distributivna gasovodna mreža (DGM) izgrađena je na celom prostoru u granicama Plana, u svim postojećim ulicama.“ (strana 12. Plana)**
- JKP „Suboticagas“Subotica u potpunosti stoji iza ove konstatacije, citirano je na ovom mestu radi konstatacije, naime određeni članovi Nacrta Plana su u sukobu sa ovom konstatacijom, a koji se navode u nastavku.
- Gasovodna mreža (strana 56 Nacrta Plana)

Tekst iz Nacrta PDR:

„Na gotovo kompletnom prostoru obuhvaćenom Planom postoji izgrađena distributivna gasna mreža (DGM) od polietilena PE 80 različitih dimenzija, radnog 57 pritiska 2,5 bar, sa dovoljnim kapacitetom prirodnog gasa za snabdevanje svih potencijalnih potrošača prirodnog gasa.

Predmetni prostor se prirodnim gasom snabdeva iz jednog pravca preko distributivnog gasovoda Ø 160 x 16,4 mm u ulici Matije Gupca koji se u raskrnci sa ulicom Sonje Marinković deli na dva glavna ogranka dimenzije Ø 110 x 10,0 mm, dok je ostatak ulica pokriven distributivnim gasovodima dimenzija Ø 90 x 8,2 mm, Ø63 x 5,8 mm i Ø 32 x 3,0 mm, osim ulica Roke Šimokovića i Kvarnerske ulice.

Pomenute dve ulice se inače nalaze u zoni postojećeg područja daljinskog grejanja, te je toplifikacija objekata u njima planirana priključenjem na vrelovodnu mrežu.

Toplifikacija objekata na prostoru obuhvata Plana moguća je priključenjem na postojeću ili novu gasovodnu mrežu koja će se izgraditi u planiranim ulicama u onim delovima gde bude postojao interes za priključenje objekata, i povezati sa postojećom gasovodnom mrežom, dok se svi postojeći ulični gasovodi mogu po potrebi rekonstruisati radi povećanja kapaciteta.

Sve postojeće i buduće objekte je moguće priključiti na već izgrađenu DGM uz prethodno pribavljenu Saglasnost za priključenje i Odobrenje za priključenje za svaki objekat pojedinačno izdato od strane ovlašćenog distributera prirodnog gasa.

Prilikom realizacije korekcije regulacije ulica odnosno širenja kolovoza i trotoara, kao i prilikom izgradnje saobraćajne infrastrukture (kolovoz, trotoar, biciklistička staza), potrebno je uzeti u obzir položaj distributivne gasne mreže, i u slučaju potrebe izvršiti izmeštanje ili zaštitu iste.

Potrebno je takođe obratiti pažnju kod podizanja drvoreda u prostoru za zelenilo, na propisnu udaljenost drveća i drugog rastinja na zemljištu iznad i pored DGM-a u skladu sa zakonskim odredbama.

Za potrebe izrade Plana detaljne regulacije pribavljeni su Prethodni uslovi i mišljenje za izmenu dela Plana detaljne regulacije za deo prostora oivičen ulicama Maksima Gorkog, Beogradski put, Blaška Rajića i Senčanski put u Subotici, od strane JKP „SUBOTICAGAS“ iz Subotice, Jovana Mikića 58, izdati pod brojem 159-1/22 od dana 04.05.2022. godine“.

**Primedba na stav dva i tri:** Nejasno je, zašto se u ulicama Roke Šimokovića i Kvarnerske ulice planira isključivo priključenje objekata na vrelovodnu mrežu, kada u stavu dva ovog poglavlja jasno piše da je moguće priključiti na postojeću ili **novu** gasovodnu mrežu koja će se izgraditi u planiranim ulicama gde postoji interes za priključenje objekata.

**Predlog:** Usaglasiti navedene stavove u smislu da se omogućava priključenje budućih potrošača na postojeću i novu gasovodnu mrežu.

- Vrelovodna mreža (strana 57,58 Nacrta Plana)

Tekst iz Nacrta PDR:

„Prema podacima iz Prethodnih uslova i mišljenja za izmenu dela Plana detaljne regulacije za deo prostora oivičen ulicama Maksima Gorkog, Beogradski put, Blaška Rajića i Senčanski put u Subotici, odnosno ulicama Braće Radić, Maksima Gorkog, Beogradski put i Blaška Rajića ukupne površine 52,6

hektara, dostavljenih od strane JKP „SUBOTIČKA TOPLANA“ iz Subotice, Segedinski put br. 22, pod brojem 408/22-1 od dana 09.05.2022. godine, vrelovodna mreža je izgrađena odnosno pokriva sledeće blokove: - na južnoj strani područja blok 13 sa blokom „Vostok“ i blokove 25b, 25c, 25d, 32b i 32c, - na severnoj strani područja blokove: 8, 9, 19a, 19b, 20, 30a, 18a, 17, 14, 15a, 15b, 16a, 16b, 18b, 17, 27a, 27b, 27c, 28a, 28b i 30a.

Uz izgradnju novih uličnih vrelovoda i priključaka, moguće je izvršiti toplifikaciju i drugih blokova uz proširenje vrelovodne mreže: - na severnoj strani navedenog područja na sledeće blokove: 3, 4, 5, 5a, 6, 7 i 7a, - na južnoj strani navedenog područja na sledeće blokove: 10a, 10b, 11a, 11b, 12a, 12b, 21, 22, 23, 24, 25a i 32a.

Snabdevanje toplotnom energijom grada Subotice je u nadležnosti JKP „Subotička toplana“, i ovo preduzeće vrši programsko snabdevanje objekata toplotnom energijom za objekte kolektivnog stanovanja i poslovnih objekata koji se nalaze u zoni postojećeg područja daljinskog grejanja „

Priključenje višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata, kao i objekata javnih, zdravstvenih i kulturno-obrazovnih ustanova na sistem daljinskog grejanja je obavezno u zonama postojećeg područja daljinskog grejanja, a moguće je u zonama proširenja vrelovodne mreže.

Na delu prostora gde vrelovodna infrastruktura nije izgrađena i koji je direktno povezan sa prostorom gde postoji vrelovodna mreža planira se izgradnja odnosno proširenje vrelovodne infrastrukture čime će biti omogućeno postojećim i novim objektima priključenje na sistem daljinskog grejanja.“

**Primedba na stav četiri:** U gore citiranom stavu četiri, stoji **Obaveza** za priključenja na sistem daljinskog grejanja nabrojanih korisnika.

- U skladu sa Zakonom o energetici („Sl. glasnik Republike Srbije . Br: 145/2014, 95/2018-dr. zakon i 40/2021, 35/2023-dr.zak. i 62/2023) u Članu 12. stav dva stoji sledeće: „ **Obaveze pružanja javne usluge moraju biti jasno definisane, transparentne, nediskriminatorne, proverljive, vremenski ograničene, moraju garantovati ravnopravnost energetskih subjekata u pružanju javnih usluga i ne mogu uticati na otvaranje tržišta.**“

To znači da energetsko tržište treba da je slobodno, te budući korisnik može da bira koji će vid grejanja da koristi odnosno koji mu stoji na raspolaganju.

Nadalje, Zakon o energetici u članu 265 u stavu šest, reguliše i sledeće: „**Po zahtevu organa iz stava 4. ovog člana operator distributivnog sistema u roku od 15 dana od dana dobijanja zahteva za priključenje, ako su za to ispunjeni uslovi propisani zakonom, izdaje odobrenje koje je izvršno danom donošenja i vrši priključenje na distributivni sistem.**“ U skladu sa tim, JKP „Subotičagas“ Subotica će svaki zahtev za priključenje na DGM morati pozitivno oceniti jer kao što je to više puta navedeno, u području za koji se izrađuje PDR – u svakoj uluci postoji izgrađena DGM.

Postoji i neusaglašenost između Nacrta Izmene dela Plana detaljne regulacije za deo prostora oivičen ulicama maksima Gorkog, Beogradski put, Blaška Rajića i Senčanski put u Subotici („Službeni list Grada Subotice“ br: 32/2011, 28/2019)-jugozapad sa Generalnim urbanističkim planom Subotica-Palić do 2030 („Službeni list grada Subotica“ broj 29/2018) strana 148 tačka 8.4. TERMOENERGETSKA INFRASTRUKTURA –pod naslovom

„Gasovodna i naftonosna infrastruktura“, a koja reguliše sledeće:

**Stav dva:** „Ovaj Plan u potpunosti podržava razvoj gasovodne mreže na teritoriji grada Subotice i naselja Palić i vrši implementaciju iste u planska rešenja.

**Stav tri:** „Sve postojeće i buduće objekte je moguće priključiti na već izgrađenu DGM uz prethodno pribavljenu Saglasnost za priključenje i Odobrenje za priključenje za svaki objekat pojedinačno izdato od strane ovlašćenog distributera prirodnog gasa.

**Stav četiri:** „Toplifikacija objekata kao i snabdevanje ovim energentom objekata na predmetnom prostoru planirana je priključenjem na postojeću i novu gasovodnu mrežu koja će se izgraditi u planiranim ili postojećim ulicama, u onim delovima gde bude postojao interes za priključenje objekata, i povezati sa postojećom gasovodnom mrežom“.

Stav četiri: „Za očekivati je da će najveći broj priključaka biti kod potrošača široke potrošnje, odnosno kategorije tipskih priključaka za naselja sa porodičnim stambenim objektima. **Takođe je planirana izgradnja grupnih priključaka u područjima gde se planira izgradnja višeporodičnih stambenih objekata.**“

**Primedba na stav pet teksta sa strane 58 Nacrta plana pod naslovom „Vrelovodna mreža“:** Kao što je to gore navedeno, DGM je izgrađena na celom prostoru u granicama Plana, dok vrelovodna mreža pokriva samo određene blokove iz stava jedan predloga Plana.

Nejasna je namera i nije ni sa ekonomskog aspekta opravdana, forsirati i izgraditi vrelovodnu mrežu kada u svakoj ulici postoji mogućnost za priključenje na distributivni sistem prirodnog gasa. Taj predlog sigurno nema ni racionalne ni ekonomske osnove. Plan predviđa samo širenje toplotovodne mreže a ne i

širenje distributivne gasne mreže. Takvim predlogom Plana se Suboticagas stavlja u neravnopravan položaj u odnosu na Subotičku toplanu.

**PRIMEDBA i PREDLOG na Nacrt PDR – pod naslovom „Vrelovodna mreža“ stav četiri (strana 57, 58):** Brisati stav četiri predloga Nacrta PDR-a, imajući u vidu da je u **suprotnosti** i sa Zakonom o energetici kao i sa Generalnim urbanistički planom Subotica-Palić do 2030. godine, na osnovu gore navedenih argumenata!

Takođe je neophodno usaglasiti ostale navedene primedbe sa navedenim Zakonom o energetici i Generalnim urbanistički planom Subotica-Palić do 2030. godine!

- PRIMEDBA (Strana 125 Nacrta Plana): U pravilima za izgradnju mreže i objekata javne infrastrukture sa uslovima za priključenje objekata na mrežu komunalne infrastrukture (strana 125 i dr.) nisu definisana rastojanja pri ukrštanju i paralelnom vođenju sa ostalom infrastrukturom u skladu sa Pravilnikom o uslovima za nesmetanu i bezbednu distribuciju prirodnog gasa gasovodima pristiska do 16 bar („Službeni glasnik RS“, br. 86/2015).

#### **Predlog:**

Gasna distributivna mreža u Subotici izgrađena je u potpunosti od polietilena radnog pritiska do 4 bar ( $MOR \leq 4$  bar). Definirati položaj gasovoda u odnosu na drugu infrastrukturu u skladu sa Pravilnikom o uslovima za nesmetanu i bezbednu distribuciju prirodnog gasa gasovodima pristiska do 16 bar („Službeni glasnik RS“, br. 86/2015), član 3, 4 i 14. Članom 3 Pravilnika, stavom 7 definisano su minimalna horizontalna rastojanja podzemnih gasovoda od stambenih objekata, itd od bliže ivice cevi do temenja objekta koji iznosi 1 m. Članom Pravilnika definisana su minimalna rastojanja spoljne ivice PE gasovoda sa drugim gasovodima, infrastrukturnim i drugim objektima.

Članom 14 Pravilnika definisan je zaštitni pojas gasovoda od po 1 m od ose gasovoda na obe strane. U zaštitnom pojasu gasovoda zabranjeno je saditi drveće i drugo rastinje čiji koreni dosežu dubinu veću od 1 m, odnosno za koje je potrebno da se zamljište obrađuje dublje od 0,5 m.

**Nakon diskusije Komisija jednoglasno donosi sledeći**

#### **Zaključak**

**Komisija prihvata stav obrađivača.**

**Primedba se delimično prihvata.**

#### **Obrazloženje:**

Prilikom izrade ovog PGR-a smo kao obrađivač istog bili u obavezi da u njega integrišemo uslove svih nadležnih JP i JKP – nosica javnih ovlašćenja, pa tako i Uslove JKP

„Subotičke toplane“, na koje si i Vi pozivate u svojim primedbama. Za stavove iz tih uslova ne možemo da odgovaramo, niti smo ovlašćeni da ocenjujemo zakonitost istih, nego smo dužni da ih ugradimo u Plan, te primedbe na stavove iz tih uslova ne možemo da prihvatimo jer ih nismo mi izneli.

Što se tiče neusaglašenosti u tekstu, gde se na jednom mestu navodi da je **DGM izgrađena na celom prostoru u granicama Plana**, a na drugom da ista nije izgrađena u dve ulice, prihvatamo primedbu te ćemo upisati da je **DGM izgrađena na gotovo celom prostoru u granicama Plana** uz navođenje ulica u kojima ona nije izgrađena, radi jasnosti i preciznosti.

Generalnim urbanističkim planom do 2030 god. određena je strategija Grada Subotice sa opštim elementima prostornog razvoja. Prilikom izrade plana u skladu sa zakonom ishodovani su uslovi preduzeća koja se na teritoriji grada bave termoenergetskom distribucijom, da bi se izvršila revizija mreže postojećih kapaciteta i planski odredila moguća proširenja u skladu sa njihovim razvojnim planovima i programom proširenja termoenergetskih mreža koja se odnose kako na gasnu tako i vrelovodnu infrastrukturu. U skladu sa tim usvojen je i Generalni urbanistički plan Subotica – Palić do 2030 („Službeni list grada Subotice“ br. 29/2018), kojim je određena generalna strategija razvoja gasovodne i vrelovodne mreže na teritoriji grada.

Napominjemo da smo mi kao preduzeće koje je od strane grada zaduženo za izradu planova i pre usvajanja pomenutog GUP-a bili prema Zakonu o planiranju i izgradnji u obavezi da sve razvojne planove pomenutih preduzeća ugradimo u naše urbanističke planove koje radimo na teritoriji grada i da mi nemamo nikakvu zakonsku osnovu da prilikom izrade tih planova favorizujemo neki od pomenutih termoenergetskih sistema i mreža. Naša je obaveza prema osnivaču a i prema preduzećima koja su u ovom slučaju takođe osnovana od strane grada (JKP Subotička Toplana i JKP Subotica-gas) da omogućimo planski njihov budući tržišni razvoj i širenje u skladu sa njihovim razvojnim planovima koje nam dostavljaju prema njihovom programu proširenja.

Ukazujemo da se kolizija koja se javila usled proširenja vrelovodnog i gasovodnog sistema na teritorije grada sa pretežnom izgradnjom višeporodičnih stambenih objekata, mora strateški definisati na nivou jedinice lokalne samouprave (kroz usvajanje gradske Odluke kojom bi se tačno definisale gradske zone u kojima prioritet ima određena termoenergetska infrastruktura u zavisnosti od ulaganja). Ingerenciju da mi kao



izrađivači planova ovu problematiku rešimo tako što bi smo u određenim planovima favorizovali neku od pomenutih termoeenergetskih mreža ne možemo da prihvatimo jer je to suprotno Zakonu o energetici ("Sl. glasnik RS", br. 145/2014, 95/2018 - dr. zakon i 40/2021) i Zakonu o zaštiti potrošača ("Sl. glasnik RS", br. 88/2021).

#### **PRIMEDBA BR.11:**

**Nela Tonković**

**Nade Dimić br. 10/1**

##### **Subotica**

Izmene dela PDR-a podrazumevaju da se u podbloku 19a izgradi otvoreni stambeni blok koji će biti sastavljen od objekata višeporodičnog stanovanja na zemljištu koje je u javnom korišćenju, dok se na preostalom delu zemljišta tog podbloka predviđa uređenje javnog parka, odnosno javne zelene površine.

Važeć PDR na površini čitavog podbloka (odnosno današnje kvantaške pijace) predviđa formiranje parka, bez mogućnosti stanogradnje.

Predlažem da se u Izmenama dela PDR-a u potpunosti zadrži rešenje uređenja prostora kvantaške pijace prema važećem PDR-u, odnosno da se u čitavom podbloku 19a uredi javna zelena površina – park.

Utemeljenje predloga nalazi se u okruženju na koje se odnosi predmetni PDR u kojem danas ne postoji javna zelena površina, dok se rešenjem koje donose Izmene dela PDR-a umanjuje prostor na kojem je moguće formirati park iz nedovoljno obrazloženih i potpuno neutemeljenih razloga (koji su saopšteni naknadno, putem sredstava masovnog informisanja). Neophodno je da deo grada ka kojem će gravitirati veliki broj stanovnika ima dovoljno javnih zelenih površina, a Izmenama dela PDR-a se javni prostor delom komodifikuje i značajno umanjuje prostor budućeg parka.

Zbog toga predlažem da se Izmene dela PDR-a u vezi sa podblokom 19a ne usvoje, već da se u potpunosti zadrži rešenje planirano važećim PDR-om.

....

Jelena Vujasinović je bila sledećeg stava:

**PRIMEDBA SE PRIHVATA**

*Rešenje bloka 19a preuzeti iz važećeg planskog dokumenta.*

**Nakon diskusije Komisija većinom glasova donosi sledeći**

#### **Zaključak**

**Primedba se delimično prihvata.**

**Obrazloženje:** Izmenom plana predviđen je koncept kojim će se predmetni prostor preoblikovati u smislu zadovoljenja i to većim delom javnog interesa, dok će se manjim delom povećanjem vrednosti prostora kroz iskorišćenje profitabilnosti lokacije omogućiti njegovo konačno uređenje.

Način uređenja zelene površine će se definisati daljom razradom preko Urbanističkog projekta.

#### **PRIMEDBA BR.12:**

**Filip Andrić mast. inž. arh.**

##### **Subotica**

Poštovane Kolege, ovo je prvi put da šaljem primedbe na neki plan koji je na javnom uvidu, nadam se da je forma odgovarajuća. Prvo bi u kratkim crtama predstavio sebe radi relevantnosti primedbi koje ću Vam navesti.

Po obrazovanju sam master inženjer arhitekture, na master studijama sam završio savremene teorije i tehnologije u arhitektonrkom i urbanističkom projektovanju te sam se detaljno bavio interpolacijama savremene arhitekture u stara jezgra, urbanističkim projektovanjem u starim delovima gradova, održivim razvojem i generalno razumevanjem savremenih tendencija u urbanizmu i arhitekturi kao i sagledavanje konzervativnih stavova koji su danas sve više relevantniji i popularniji.

Već bliže sedam godina radim u struci kao projektant i kao saradnik sam učestvovao u projektovanju velikog broja stambenih objekata, poslovnih prostora, urbanističkih celina itd, od kojih su najrelevantniji studentski trg ispred studentskog doma "Iva Lola Ribar" u Subotici, zatim park u okviru penzionerskog doma kod Dudove šume, stambeno-poslovna zgrada u Zmaj Jovinoj ulici, LIDLna Limanu 4 u Novom Sadu i veliki broj luksuznih vila po Fruškoj gori.

Imam nekoliko primedbi na plan koji je predmet ovog javnog uvida, pa bi te primedbe podeliou nekoliko celine gde bi pokušao da objesnim šta su, po meni, greške, koja su rešenja i šta bi trebalo da nam budu ciljevi.

Prva celina je postojeće stanje, tačnije, objekti koji su zaštićeni. Subotica i gradovi u Srbiji, zbog istorijskih realnosti kao što su ratovi, nažalost, imaju veoma ograničen fond vrednih kulturnih celina, i uslovno rečeno "lepih" gradova. Subotica je jedan od par gradova u Srbiji koji ima izuzetno vredno jezgro koje mora biti predmet zaštite, pažljivog planiranja. Zbog tog ograničenog fonda vrednih zgrada, moramo biti mnogo oštriji u biranju koje objekte treba da zaštitimo jer ih ima malo. Ne smemo dozvoliti da se ponove rušenja vrednih, a zaštićenih objekata kao što se to desilo u Braće Radića pre par godina, ili Rajhlovih secesijskih kuća u Vase Stajića.

Razumem da se ovaj plan ne odnosi na zaštićeno staro jezgro ali ono jeste odmah južno od centra, te imamo dominantne urbanističke celine koje su logičan nastavak centra poput ulice Braće Radić, kao i objekte koji su izuzetno vredni, monumentalni poput Srednje hemijsko-tehnološke škole i osnovne škole "Ivan Goran Kovačić". Na osnovu ovog je primetno da je centar Subotice, pre Prvog svetskog rata i pojave moderne, krenuo da se širi i u ovom pravcu. Pored navedenih objekata u ovom tekstu, kao i objekata koje ste predvideli da zaštitite ima još nekoliko koje bi trebalo zaštititi jer imaju arhitektonsku i ambijentalnu vrednost. U Prvomajskoj ulici treba zaštititi spratnu zgradu na adresi Prvomajska br. 5, Ive Lole Ribara br. 9, Huga Badalića br. 3 i 8, stari mlin u Matije Gubca, koji bi bio idealan kao objekat za kulturu, poput Svilara u Novom Sadu, gde se organizuju alternativne izložbe, multimedijalna dešavanja itd. Postoji nekoliko kuća koje bi trebalo zaštititi ili bar im sačuvati fasadu, npr predškolska ustanova u Matije Gubca br 31 ima vrednu fasadu, ali se regulacija povlači nekoliko metara istočno tj ka parceli, u ovom slučaju treba primeniti tehnologiju očuvanja fasade i njenog pomeranja ka parceli. Druge prizemne kuće koje imaju neku vrednost su na adresama Mirka Bogovića 23 (kapela) koja je vredan objekat u okviru celine ulice Braće Radić, Harambašićeva br. 23, prelepa secesijska prizemna kuća sa plitkim ali razgranatim floralnim dekoracijama, nažalost u oronulom stanju ali svakako vredna. Zatim kuće na adresama Harambašićeva br. 27, isto lepa secesijska kuća sa naglašenim vencem i čipkastom dekoracijom oko prozora i ajnfort kapije. Ovi objekti imaju arhitektonsku i ambijentalnu vrednost, i zbog ograničenog nasleđa trebalo bi uložiti dodatni napor da se oni zaštite i da se objekti koji se grade oko njih uklope u celine, to se ne odnosi samo na urbanističko uklopljavanje (polapanje visinskih regulacija, građevinske linije) već i estetika, ali to je tema sa kojom ću se baviti dole u tekstu.

Takođe, pozicije parkova su loše. Zamišljeni su kao potezi između blokova, koji svojom formom otvaraju blokove. Izuzetno je ružno kada se blok, koji je po karaktetu zatvoren, otvara, a u planu imamo dosta otvorenih blokova, koji su takvi jer su uski, a dugački. Zato predlažem da takve blokove prenamenimo u linijske parkove, koji su manji, ali razbijeni na nekoliko lokacija. Kada se blokovi otvaraju onda imamo problem što su zgrade sa zadnje strane uvek ružno isprojektovane ili menjane tako da odgovaraju trenutnim stanarima (balkoni i lođe se zatvaraju PVCCom, prežiduje se itd). Postoji dosta istraživanja koja potvrđuju da više manjih parkova, umesto jednog velikog, značajno doprinosi podizanju kvaliteta života u gradovima. Takođe mi je žao što se polako odustaje od ideje urbaniste Koste Petrovića iz 20ih godina prošlog veka, da se potez Prvomajske ulice pretvori u šetalište poput Aleje Maršala Tite (aleja koja je formirana na osnovu ideje Koste Petrovića) da se ostvari ta zamišljena urbanistička osa koja počinje sa parkom (Dudovom šumom) i završava sa centralnim gradskim parkom (urbanista Kosta Petrović je taj park nazvao "Veliki park") koji bi se nalazio južno od parka na Prozivci tj iza gradskog stadiona. Velika je greška što se određene ideje

koje su stare preko 100 godina i koje su krenule da se realizuju (Aleja Maršala Tita, Štrosmajerova, park na Prozivci) napuštaju i zamenjuju novim, alternativnim idjema koje su najčešće proizišle iz želje investitora, a ne zbog potrebe građana i koje se svakih par decenija menjaju pa nema kontinuiteta.

Tako urbanističke celine gube prostorni kontinuitet i grad nam postaje neharmoničan, urbanizam haotičan. Sa ovom temom sam se bavio na fakultetu pa sam Vam na raspolaganju da Vas uputim, ukoliko niste upoznati i da predstavim neka urbanistička rešenja koja su nastala na osnovu ideje urbaniste Koste Petrovića.

Mislim da je velika greška što su ulice predviđene sa parkinzima i da trebaju da se parkinzi obezbede na parcelama, a da se predviđena mesta za automobile prenamene u zelene pojaseve, guste drvorede koji su ipak specifičnost Subotice i koji zajedno sa lepom arhitekturom upotpunjuje doživljaj grada.

Trebalo bi daleko više da se povede računa kako da se uredi zelene površine unutar blokova i parcela. Ne smemo dozvoliti da raster ploče, zeleni krovovi, saksije se broje u zelene površine. Usled značajnog porasta cene kvadrata investitori su itekako finansijski sposobni da obezbede podzemne garaže u gabaritima zgrade. Čak bi ozbiljno uzeo u razmišljanje i zabranu deljenja parcela, unutar blokova, sa ogradom već bi obezbedio velike, zajedničke zelene blokovske celine, polu-privatne parkove koji bi mogli da se finansiraju ili od grada ili od strane samih investitora čije zgrade čine blok. Takvi potezi bi investitorima bili u interesu jer bi se značajno povećao kvalitet života unutar samih blokova. Unutrašnji prostori blokova čine najveći procenat slobodnih površina svakog grada i prava je tragedija što se ne

razmišlja u pravcu humanizacije gradova, ozelenjavanje na užrb tih velikih, otvorenih blokovskih celina, već ih delimo betonsim ogradama, gradimo male sitne garaže, raštrkane trafove itd.

Mislim da je vreme da se ozbiljno prodiskutuje o arhitekturi samih novih objekata i da se zadaju oštriji parametri za projektovanje zgrade jer novogradnje, ne izgledaju uklopljeno i skladno. Jasno je da arhitekturu objekta definiše investitor, a ne arhitekta, i sa tom praksom treba da se stane. Zgrade su haotične, međusobno se drastično razlikuju tj nisu uklopljene između sebe, a ni sa postojećom starom arhitekturom i time se gubi arhitektonska i urbanistička celovitost grada i pretvaramo ga u haotičnu, nehumanu celinu.

Prvo bi se pozabavio pozicijom objekta na parceli. Ne smemo više dozvoliti ekscese poput onog što sedesilo u Vase Stajića sa zgradama br 11, 13 i 15 gde imamo stepenastu regulaciju koja nikada nije objašnjena, a izgleda ružno. Takođe se slična stvar desila u Huga Badalića sa zgradama 3 i 5 gde je prizemlje novije zelene zgrade uvučeno dok je erker na regulaciji sa susednim objekat (koji sam predložio da se sačuva). Jedan od ciljeva treba da nam bude da se postavi jedna regulaciona i građevinska linija i da su nam svi objekti u ravni. U Prvomajskoj 71 na parceli 8224 predviđen je neki "zarež" sa parcelom, ovo bi trebalo da se poravna. Takođe parcela 6791 u odnosu na 6789/2 je izbačena ka ulici umesto da se ravnaju sa ulicom, slična stvar je prisutna u ulici Ivana Brozo, Lajoša Joa, Luke Sučića, Matije Gupca itd. Zgrade trebaju da su u ravni.

Što se tiče visinske regulaciju i tu ozbiljno treba da se povede računa da se objekti ravnaju sa susednim objektima ili ako je interpolacija takva da postojeći stari objekti (kao što je primer u centru) ili novi objekti imaju određena visinska odstupanja, da ona ne variraju previše već da je skladno uklopljeno, međutim, da bi bili uklopljeni veliku ulogu igra i način na koji se oblikuje zgrada.

Zgrada treba da se oblikuje tako da oslikava istoriju i lokalitet grada, što u oblikovnom smislutoliko i u materijalizaciji. Ovo naravno ne znači da zgrada treba da bude u "starom" stilu, pa da se po Subotici grade tzv Parižanke koje nemaju nikakvu estetsku vrednost već su kič. Ovo znači da određena pravila koja postoje kod starih zgrada treba da se ispoštuje i kod novih. Npr. Što se tiče fasade, postoje određeni jasni parametri koji treba da se prate. Prvi je da se prozori i izlozi postavljaju nekom rasteru i u nekom odnosu, postoje ose i repeticije koje treba da se poštuju ukoliko želimo da fasade budu skladne. Takođe je bitan odnos širine prozora sa visinom. Ako gradimo zgrade u starom jezgru ili negde bliže poput dela grada sa kojim se trenutno bavimo, širina prozora mora biti manja odvisine, zato što je to sada savremeno i popularno, ali je i u harmoniji sa starim zgradama. Druga bitna stvar je da prizemlja NE SMEJU biti u aluminijumskim izlozima, poput objekta u Dimitrija Tucovića14 (novija DGjeva zgrada), jer na taj način odsečen objekat na dva dela (u ovom slučaju i sa prenatlašenom nadstrešnicom). Na slici br 2 sam to ilustrovao.

Slična situacija je i sa DGjevom zgradom između Gimnazije i poliklinike. Sama arhitektura spratova je dobra, ima raster, savremena je a i uklopljena, ali je prizemlje odsečeno, a ravan krov se ne poklapa sa dvovodnim krovovima susednih objekata.

Zatim, trebalo bi zabranio erkere, prevelike balkone, uvučene spratove, bačve, plitke aluminijumske krovove. Erkeri su estetski element na starim zgradama, u slučaju novih su element izvlačenja dodatne kvadrature i nisu skladni. Investitor gleda da iskoristi maksimalno dozvoljene površine i to izgleda katastrofalno. Radije bi dozvolio da pod erkerima budu dvorišne fasade, pa i čitava dvorišna fasada, ali bi ih zato na uličnoj fasadi kompletno zabranio. Što se tiče balkona treba sedozvoliti ili francuski balkon ili male balkonske konzole. Ako dozvolimo prevelike balkone, oni naruše fasadu. Uvučeni spratovi, bačve, ravni krovovi nisu funkcionalni, nisu u karakteru sredine i ozbiljno narušavaju estetiku zgrade. Treba ih zabraniti. Karakter Subotice i ovog dela Evrope su dvovodni krovovi prekriveni crepom, nagiba od 20 do 30 stepeni. Mogu da se dozvole krovni prozori, kao u Pragu, ali da su u rasteru sa prozorima na spratovima ispod.

Ako se u Subotici ne uozbiljimo na ovu temu zadesiće nas ista sudbina kao što je zadesila Novi Sad, u kojem trenutno živim i radim, i koji je kapitulirao pred lošim planiranjem. Novi Sad višenije lep grad već uništen i ružan. Moramo učiti na greškama Novog Sada. Ne smemo dozvoliti da investitori diktiraju kako zgrada da izgleda.

U prilogu Vam šaljem slike na kojima bi da ilustrujem neke svoje stavove kao i linkove ka nekim interesantnim video klipovima koji isto objašnjavaju određene poente koje sam želeo da vamprenesem.

U kratkim crtama ovo su moje kritike

Što se tiče plana namene, treba zaštititi više zgrada, treba ispoštovati ideju urbaniste Koste Petrovića i ostvariti to veliko šetaliste kroz Prvomajsku ka Velikom parku (koji treba da se izgrad).

Zatim treba više sitnih parkova, treba otvorene blokove zatvoriti i na mestima gde su parcele toliko uske da ne mogu da se postave zgrade sa obe strane da se tu postave linijski parkovi(ilustrovao samvam na slici 1). Zatim izbaciti parkinge sa ulica, automobile treba postaviti samo na parceli i to po mogućnosti podzemni ili parkinzi u prizemlju i na spratu. Parcele moraju

biti ozelenjene pravim zelenilom, raster ploče i zelene terase NISU zelenilo. Moraju blokovi biti humani, to je u interesu i investitora i stanara i građana.

Visinska regulacija koa i ulični front (građevinska i regulaciona linija) moraju biti skladne sa susednim objektima i da dominira harmonija među njima.

Arhitektura objekata je loša, treba nam daleko više pravila kako da oblikujemo nove zgrade da budu savremene a uklopljene u postojeće jezgro i da oslikavaju "genius loci" tj karakter sredine gde se nalaze i tako sačuvamo Suboticu.

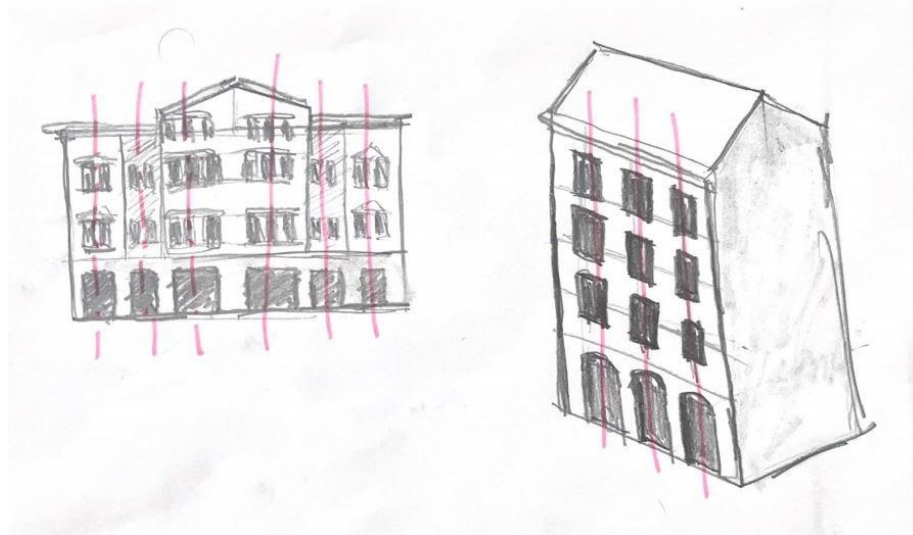
Na raspolaganju sam Vam, potpuno volonterski tj bez želje za naknadom, da Vam detaljnije objasnim, pomognem i u drugim planovima.

Ovo radim jer svoj grad volim i cilj mi je da ga sačuvamo, unapredimo na bolje, za sve budućegeneracije.



Slika 1. Zeleno su parkovi, crveno zgrade koje bi zatvorile blokove. Ovako stavaramo dinamičneceline gde kombinujemo parkove sa blokovima i obezbeđujemo humane, lepe celine za život.

Slika 2. Na prvoj slici sam ilustrovao zgradu u Dimitrije Tucovića koja ima velike izloge u prizemlju



(umesto aluminijumskih portala koji su vizuelno odrekli prizemlje od ostatka objekta). Formiranjem pojedinačnih izloga u prizemlju koji su u rasteru sa ostatkom sprata stvaraju skladan odnos na fasadi i objekat uklapaju u sredinu. Skica desno je brzinski crtež arhetipske zgrade gde dominira prosta fasada, određen raster na fasadi, dvovodan krov.Primeri savremene arhitekture





Primer iz Danske. Gabaritno, oblikovno i materijalima uklopljen objekat u staro jezgro, a kada se objekat izoluje od okoline u potpunosti je savremen.



Primer iz Pariza. Ovo je odličan primer gde dominira horizontalni raster, a vertikalni je razigran. Jedan od razloga zašto je ovo uspešno je to što je oblikovno objekat u potpunosti u duhu Osmanovog Pariza. Toliko je oblikovno savršen da je “rizik” u vidu savremenih materijala ili ne postojanje vertikalnog rastera, potpuno isplativ.



Primer iz Amsterdama. Treći objekat sa desne strane je novi objekat. Jasan raster, veliki prozori gde dominira visina, a ne širina otvora, materijalizacija, jasan venac, doprinosi da je ovaj objekat u potpunosti savremen, a neprimetan. Čak je u karakteru da su atike drugačije i da nisu u linija, ali nisu vidljivi kalkanski zidovi kao kod nas, koji ozbiljno naružavaju Suboticu.



Primer iz Frankfurta. Drugi objekat sa leve strane je savremen. Ne narušava centar već doprinosi njegovoj skladnosti.





Primer iz Berlina. Po meni najprimenjiviji primer za Suboticu. U potpunosti savremena arhitektura, jasan raster, suptilne lođe umesto balkona, materijalizacija fasade koja doprinosi da objekat u potpunosti se uklopi u jezgro.



Primer iz Portugala. Lično moj najomiljeniji objekat, savremen, a uklopljen u staro gradsko jezgro.

Poštovani, to je to što se tiče mojih primedbi. Nadam se da je forma prihvatljiva i da sam, pored primedbi i kritika, podelio i neko vredno znanje. Na raspolaganju sam Vam.

**Nakon diskusije Komisija jednoglasno donosi sledeći**

**Zaključak**

**Komisija prihvata stav obrađivača.**

**Primedba nije osnovana.**

**Obrazloženje:** Primedbe koje se odnose na valorizovane objekte unutar zaštićenog okruženja prostorno kulturno-istorijske celine od velikog značaja – zaštićeno jezgro Subotice i granicu prostorne kulturno istorijske celine Ul. Braće Radić nisu osnovane pošto je evidencija zaštićenih objekata u domenu MZZZSKS. Kategorizacija objekata unutar plana je izvršena na osnovu smernica koje su dobijene od MZZZSKS.

- Što se tiče primedbe na lokaciju novih javnih parkovskih površina unutar plana smatramo da je neosnovana jer formiranje novih javnih površina iziskuje eksproprijaciju koja ekonomski nije uvek isplativa za grad. Planirane lokacije su odabrane prvenstveno na parcelama koje su već u javnom vlasništvu grada Subotice ili je potrebna samo delimična esproprijacija što umnogome olakšava samo sprovođenje planskog rešenja.
- Na primedbu da se ovakvim rešenjem odustaje od ideje urbaniste Koste Petrovića da se potez Prvomajske pretvori u šetalište koje bi povezovalo Dudovu šumu, Radijalac (Aleju Maršala Tita) sa Prozivkom nije tačno jer taj potez je i dalje zadržan i čak proširen preko postojećeg parka na Prozivci do planiranog parka koji bi se formirao nakon rekultivacije gradske deponije upravo na mestu koji je i pomenuti urbanista predložio. Što se tiče urbanističkih parametara koji uslovljavaju gradnju a tiču se unutrašnjih dvorišta budućih zgrada, oni su u skladu sa parametrima iz GUP-a tako da ni ta primedba nije osnovana.
- O arhitekturi i estetici novih objekata mislim da nismo u mogućnosti da zauzmemo stav na nivou plana jer Zakon o planiranju i izgradnji kao ni važeći podzakonski akti ne određuju tu oblast. Predlažemo da se diskusija na tu temu održi uz punu podršku lokalne samouprave u nekom budućem terminu uz prisustvo svih relevantnih institucija na nivou grada.
- Primedbu koja se tiče buduće regulacije novih objekata i pozicije istih ne prihvatamo već navodimo deo teksta iz plana koji glasi: „ulična građevinska linija (planiranih višeporodičnih stambenih, stambeno-poslovnih, poslovnih objekata) najčešće se poklapa sa regulacionom linijom, ali je radi dobijanja razuđenosti uličnih fasada umesto neprekidnih monotonih fasadnih platana dozvoljeno povlačenje ulične GL prizemlja u odnosu na regulacionu liniju do 2,0 m s tim da se urb. pokazatelji i regulacione linije moraju ispoštovati. U tom slučaju i dvorišna građevinska linija se translatorno pomera za 2,0 m - nije dozvoljeno povećanje horizontalnog gabarita objekta definisanog na grafičkom prilogu 4.4.“
- Visinske regulacije planiranih objekata se u znatnoj meri ravnaју sa objektima koji su izgrađeni prema uslovima iz važećeg plana dok se na prostoru na kojem nije još došlo do izgradnje visina budućih objekata korigovala na manje iz razloga koje smo naveli u tekstu plana.
- Primedba koja se tiče uklanjanja parkinga sa ulica je neprihvatljiva uzimajući u obzir da se veći deo novih objekata gradi kao stambeno poslovne zgrade što iziskuje smeštanje vozila posetilaca i potrošača koji nisu stanari ovih zgrada.
- Potpuno zatvaranje svih stambenih blokova u neprekinute nizove nije prihvatljivo iz razloga što u tom slučaju pojedini blokovi svojom veličinom i oblikom nisu u mogućnosti da ispoštuju urbanističke parametre potrebne za sprovođenje buduće gradnje.

#### **PRIMEDBA BR.13:**

**Dragan Kustudić i ostali (ukupno 40 podnosioca primedbe)**

**Senčanski put 42**

#### **Subotica**

Obraćam Vam se povodom javnog uvida u Izmene dela Plana detaljne regulacije za deo prostora oivičen ulicama Maksima Gorkog, Beogradski put, Blaška Rajića i Senčanski put u Subotici – jugozapad.

U Izmenama dela predmetnog PDR-a predviđeno je da se u podbloku 19a izgradi otvoreni stambeni blok koji se sastoji od objekata višeporodičnog stanovanja na zemljištu koje je u javnom korišćenju, a u preostalom delu da se uredi javna zelena površina – park.

**Predlažem da se Izmenama dela predmetnog PDR-a na prostoru sadašnje kvantaške pijace zadrži postojeća namena prema važećem PDR-u, odnosno da se na njenom čitavom prostoru formira i uredi javna zelena površina – park, u čijem se delu treba i dalje nalaziti pijaca u manjem obimu.**

Predlog obrazlažem činjenicom da na prostoru koji obuhvata PDR ne postoji niti jedna javna površina parkovskog tipa, kao ni pijaca. Čitavom gradu nedostaje parkova i zelenih površina, što potvrđuju gradska planska dokumenta višeg reda. Prostor sadašnje kvantaške pijace je jedan od retkih u javnom korišćenju koji bi mogao čitav da bude preoblikovan u javni park, bez potrebe da se jedan njegov značajan deo proda i da se na tom delu grade zgrade. Predlog da se u dvorištima objekata koji budu izgrađeni 20% ozeleni je neodrživ s obzirom da svedočimo izgledu dvorišta u novoizgrađenim objektima u npr ulici Jo Lajoša.

Kvalitet života ljudi koji žive na prostoru obuhvaćenom Izmenama dela PDR-a izvesno bi bio veći ukoliko bi park ostao jedina planirana namena na prostoru današnje kvantaške pijace tj ukoliko se već usvojeni plan ne bi menjao.

....

Jelena Vujašinović je bila sledećeg stava:

**PRIMEDBA SE PRIHVATA**

*Rešenje bloka 19a preuzeti iz važećeg planskog dokumenta.*

**Nakon diskusije Komisija većinom glasova donosi sledeći**



## **Zaključak**

**Primedba se delimično prihvata.**

**Obrazloženje:** Izmenom plana predviđen je koncept kojim će se predmetni prostor preoblikovati u smislu zadovoljenja i to većim delom javnog interesa, dok će se manjim delom povećanjem vrednosti prostora kroz iskorišćenje profitabilnosti lokacije omogućiti njegovo konačno uređenje.

Način uređenja zelene površine će se definisati daljom razradom preko Urbanističkog projekta.

### **PRIMEDBA BR.14:**

**Denis Šerbečić**

**Trg Cara Jovana Nenada 6/10**

#### **Subotica**

Upućujemo primedbu na u naslovu označen nacrt povodom predviđenog rešenja u bloku 22, za stranu koja izlazi na ulicu Matije Gupca.

Prema predviđenom rešenju, spratnost budućih stambenih zgrada se na ovoj strani ograničava na P+5, sa izuzetkom buduće stambene zgrade na parceli 8427/2, za koju je pribavljena građevinska dozvola, kao i buduće stambene zgrade na uglu Matije Gupca i Evgenija Kumičića, gde se u oba slučaja predviđa P+6.

Smatramo ovo rešenje može trajno i znatno da naruži ovaj stambeni blok iz više razloga.

1. Postojeća stambena zgrada na parceli 8429/2 je izgrađena kao P+6
2. Buduća stambena zgrada na parceli 8427/2 će biti izgrađena kao P+6, a za koju je izdata građevinska dozvola
3. Buduća stambena zgrada na parceli 8425 će se nalaziti između dve stambene zgrade koje će obe biti P+6. Kratak ulični front ove parcele (cca 20 metara), u kombinaciji sa spratnosti od P+5 buduće stambene zgrade, bi obesmislio cilj spuštanja spratnosti prema ovom nacrtu, a ujedno bi prouzrokovao neujednačenu spratnost u relativno kratkom nivu zgrada
4. Kada se uzme u obzir gore navedeno, blok zgrada gledano kao celina, će izgledati neujednačeno, sa naglašenim P+6 na centralnom delu bloka.

Predlažemo da se u slučaju bloka 22 ostane pri rešenju iz prethodnog PDR-a i da se spratnost, na strani koja izlazi na ulicu Matije Gupca, u celom nizu odredi kao P+6.

....

*Jelena Vujasinović i Hargita Erči su bile sledećeg stava:*

*PRIMEDBA SE NE PRIHVATA. Generalnim urbanističkim planom Subotica- Palić do 2030.godine („Službeni list Grada Subotica“ broj 29/2018) planirana spratnost za objekte višeporodičnog stanovanja je P+4+Pk, a samo uz planirane bulevare P+5 i P+6.*

**Nakon diskusije Komisija većinom glasova donosi sledeći**

## **Zaključak**

**Primedba se prihvata.**

### **PRIMEDBA BR.15:**

**„Su-prospect“ doo**

**Nikole Kujundžića br. 6**

#### **Subotica**

Su-Prospect d.o.o. je kompanija koja se bavi stambenom izgradnjom od 2008 godine. Do sada smo izgradili 500 stanova na teritoriji Subotice, a trenutno radimo još 2 objekta od ukupno 125 stanova. Najveći broj stanova smo izgradili na lokacijama koje su obuhvaćene ovim nacrtom-planom. Prvi smo napravili pametnu zgradu u Subotici 2018 godine i kupci su na prepoznali kao firmu koja radi stanove visokog kvaliteta. Prvi objekat na Proizivci smo izgradili 2010. godine na adresi Matije Gupca 95. Kao neko ko već 15 godina gradi na ovoj lokaciji odlučili smo da sugestijama pomognemo da se ovaj deo grada nastavi razvijati kako treba, jer u proteklim godinama gradnje u ovom delu grada smo se susretali sa mnogo problema i mnogo smo toga naučili.

**ANALIZA BLOKOVA:** u nastavku teksta se nalazi kalkulacija površina objekata koji mogu biti izgrađeni po blokovima sa ciljem da se preciznije definišu najvažniji parametri za izgradnju (spratnost objekata, min. zelenilo 20%, pravilo 1 stan = 1 parking mesto). Imajte u vidu da su kalkulacije tačne i da su one rezultat petnaestogodišnjeg rada na izgradnji na ovom prostoru. U većini blokova nemam direktan interes, jer ne planiramo izgradnju u tim delovima, ali sam se trudio da analiziram što više blokova kako bi budući PDR bio ostvariv.

INDEX za obračun neto površine objekata. (alat koji koristim da brzo izračunam prodajnu neto površinu objekta)

- Formula za računanje neto površine nekretnina, uzimajući u obzir erkere je: površina pod objektom x index x  $0.75 \cdot \frac{[1]}{[5EP]}$
- INDEXI:
- 6.80-7.00 za spratnost P+6,
- 5.80-6.00 za spratnost P+5
- 4.80-5.00 za spratnost P+4
- 3.80-4.00 za spratnost P+3

## BLOK 25A

### Ugao Prvomajske i Roke Šimokovića IZGRADIO SU-PROSPECT

- površina parcele je 2.281 m<sup>2</sup>, površina pod objektima 1 i 2 (postoji PZI) = 1282 m<sup>2</sup>.
- ukupno ima 123 stana, 7.150 m<sup>2</sup> neto površine. **Prosek 58 m<sup>2</sup> po stanu**
- ukupan broj garažnih mesta u garazi = 70 kom (32.58 m<sup>2</sup>/garažnom mestu)
- ukupan broj parking mesta na gornjoj etaži = 19 kom.
- ukupan broj parkinga u ulici Roke Šimokovića = 15 kom
- ukupan broj parkin mesta u prvomajskoj = 13 kom
- **ukupan broj parking + garažnih mesta = 123 kom, a toliko ima i stanova.**

NAPOMENA: ovaj objekat nam najbolje služi za kalkulaciju površina u nastavku bloka.

### Ostatak bloka do ulice 8. Marta

- površina parcela je 3.700 m<sup>2</sup>
- površina pod objektima je 1.700 m<sup>2</sup>, a površina dvorišta je 2.000 m<sup>2</sup>
- zelene površine 20% = 740 m<sup>2</sup>. ostaje 1260 m<sup>2</sup> za parkinge na gornjoj etaži (dvorištu).
- ukupan broj garažnih mesta u podrumu ili suterenu je  $3700/32.58 = 104$  kom
- ukupan broj parking mesta na gornjoj etaži =  $1260/30 = 42$  kom
- ukupan broj parking mesta na ulici po novom nacrtu = 27 kom
- površina stanova će biti oko 8.300 m<sup>2</sup>. Ukupan broj stanova je  $8300/58 \text{ m}^2 = 143$  stana
- **ukupan broj parking + garažnih mesta = 173 kom. Višak od 30 parking mesta.**

### ZAKLJUČAK za BLOK 25A

- ostaviti dubinu objekata u prizemlju 18.00 metara
- ostaviti spratnost na P+6 kao što je predviđenom važećim PDR-om
- parking mesta ima viška 30 kom. Ukoliko se ne bi priznavala parking mesta na ulici opet bi bilo dovoljno. (o ovome više u nastavku teksta)
- S obzirom da je polovina bloka već izgrađena sa visinom P+6. Ostatak bloka je logično ostaviti da bude ta spratnost.
- 

## BLOK 25B

### 1. Ugao Lajoša Joa i Roke Šimokovića

- Parcele: (8309,8308,8311,8310,8312,8294.8295,8296,8297)
- površina parcela je 2.775 m<sup>2</sup>
- površina pod objektima je 1.512 m<sup>2</sup>, ukoliko dubina gabarita objekta ostane 18.00 m' po važećem PDR-u.
- površina dvorišta je 1.263 m<sup>2</sup>
- zelene površine 20% = 555 m<sup>2</sup>. ostaje 708 m<sup>2</sup> za parkinge na gornjoj etaži.
- ukupan broj garažnih mesta je  $2775/32.50 = 85$  kom
- ukupan broj parking mesta na gornjoj etaži =  $708/30 = 23$  kom
- ukupan broj parking mesta na ulici po novom nacrtu = 30 kom
- Površina stanova će biti  $1.512 \times 6.80$  (koeficijent) x  $0.75 =$  Ukupna površina stanova je max  $7.700 \text{ m}^2/58 = 133$  stana.
- **ukupan broj parking + garažnih mesta = 138 kom.**

### ZAKLJUČAK:

- ostaviti spratnost na P+6 kao što je predviđenom važećim PDR-om
- blok 24a obezbeđuje 95 parking mesta viška, a ovaj deo bloka 25b je okrenut prema bloku 24a
- dubinu objekta u telu vratiti na staro, 18.00 m' ili na 17.00 m'

- Su-prospect je već kupio neke parcele i plaćao cenu u odnosu na spratnost koja je dozvoljena važećim PDR-om (P+6). Spuštanjem spratnosti direktno se čini finansijska šteta.

## 2. Ugao Lajoša Joa i 8.marta.

- površina parcela 2.543 m<sup>2</sup>
- Parcele: (8298, 8299, 8300, 8301, 8302, 8303, 8304, 8305 i 8307)
- površina pod objektima je 1.140 m<sup>2</sup>, a površina dvorišta je 1.403 m<sup>2</sup>
- zelene površine 20% = 508 m<sup>2</sup>. ostaje 900 m<sup>2</sup> za parkinge na gornjoj etaži.
- ukupan broj garažnih mesta je  $2543/32.50 = 78$  kom
- ukupan broj parking mesta na gornjoj etaži =  $900/30 = 30$  kom
- ukupan broj parking mesta na ulici po novom nacrtu = 8 kom
- površina stanova će biti  $1.140 \text{ m}^2 \times 5.80 = 6.612 \text{ m}^2$ . Ukupan broj stanova  $6.612/58 = 110$  stanova.
- **ukupan broj parking + garaznih mesta = 116 kom ( ima viska 6 kom)**

### ZAKLJUČAK:

- spratnost da bude P+5
- dubinu objekta u telu vratiti na staro, 18.00 m'

### BLOK 24

- površina parcela je 7.460 m<sup>2</sup>
- površina pod objektima, gde širina prizemlja po važećem planu iznosi 15 m' = 4.000 m<sup>2</sup>, a površina dvorišta = 3.460 m<sup>2</sup>
- zelene površine 20% = 1500 m<sup>2</sup>. ostaje 1960 m<sup>2</sup> za parkinge na gornjoj etaži.
- ukupan broj garažnih mesta je  $7460/32.50 = 230$  kom
- ukupan broj parking mesta na gornjoj etaži =  $1960/30 = 65$  kom
- ukupan broj parking mesta na ulici po novom PDR-u = 100 kom
- površina stanova će biti  $4000 \text{ m}^2 \times 5.80 \times 0.75 = 17.400 \text{ m}^2$ . Ukupan broj stanova  $17.400/58 \text{ m}^2 = 300$  stanova.
- Treba povećati prizemlje u gabaritu na 16.00 m', zbog dimenzija podruma, ali treba za tu površinu koja se dobije smanjiti ukupnu dužinu objekata i otvoriti blok.(smanjiti na parcelama 8319, 8390, 8334 i 8316) Osnova pod objektima kompletnog bloka da bude 4.000 m<sup>2</sup>, kako je sada i po važećem pdr-u.
- **ukupan broj parking + garaznih mesta = 395 kom. Višak parking mesta rasterećuje blokove 25A, 25B i 21B**

### ZAKLJUČAK:

- u ovom bloku su kuće jako stare, dogovor sa vlasnicima kuća će se lakše postići. To opravdava spratnost P+4+Ps. Nema potreba da ide na P+6
- ovaj blok će rasteriti sa prakinzima blokove 21ab, 22, 23, 25a i 25b.
- Neće biti gužve jer ima 95 parking mesta viška.

### BLOK 23

#### 1. Ugao Matije Gupca i 8.marta.

- površina parcela 2.175 m<sup>2</sup>
- Parcele: 8401, 8402, 8403, 8404, 8405, 8406 i 8407
- površina pod objektima je 1.150 m<sup>2</sup>, a površina dvorišta 1.025 m<sup>2</sup>
- zelene površine 20% = 435 m<sup>2</sup>. ostaje 590 m<sup>2</sup> za parkinge na gornjoj etaži.
- ukupan broj garažnih mesta je  $2.175/32.50 = 67$  kom
- ukupan broj parking mesta na gornjoj etaži =  $590/30 = 19$  kom
- ukupan broj parking mesta na ulici po novom PDR-u = 33 kom
- površina stanova će biti  $1.150 \text{ m}^2 \times 5.80 = 6.670 \text{ m}^2$ . Ukupan broj stanova  $6.670/58 = 115$  stana.
- **ukupan broj parking + garažnih mesta = 119 kom (ima viška 4 kom)**

### ZAKLJUČAK

- usloviti da parcele 8401, 8402, 8403, 8404, 8405, 8406 i 8407 moraju da se grade zajedno, jer drugačije neće moći da se reši dovoljan broj parking mesta
- parcele 8401, 8402, 8403, 8404, 8405 staviti na P+5, ali ukoliko se budući objekat gradi zajedno sa parcelom 8406 i 8407, visina može da bude P+6.
- Objekat koji će se graditi na parcelama 8406 i 8407 ima veću površinu dvorišta koja može da kompenzuje nedostatak parking mesta koji će faliti ukoliko objekat na parcelama 8401, 8402, 8403, 8404, 8405 bude spratnosti P+6

## BLOK 22

### 1. Prema ulici Matije Gupca

- površina parcela 2.075 m<sup>2</sup>
- Parcele: (8421, 8422, 8423, 8424, 8425)
- površina pod objektima je 975 m<sup>2</sup>, a površina dvorišta 1.100 m<sup>2</sup>
- zelene površine 20% = 415 m<sup>2</sup>. ostaje 685 m<sup>2</sup> za parkinge na gornjoj etaži.
- ukupan broj garažnih mesta je  $2.075/32.50 = 64$  kom
- ukupan broj parking mesta na gornjoj etaži =  $685/30 = 22$  kom
- ukupan broj parking mesta na ulici po novom PDR-u = 14 kom
- površina stanova će biti  $975 \text{ m}^2 \times 5.58 = 5.440 \text{ m}^2$ . Ukupan broj stanova  $5440/58 = 94$  stana,
- **ukupan broj parking + garažnih mesta = 100 kom (ima viška 6 kom)**

### ZAKLJUČAK:

- parcelu 8425 staviti da bude spratnost P+6,
- parcelu 8421,8422,8423 i 8424 staviti na P+5, ali ukoliko se gradi zajedno sa parcelom 8425, visina može da bude P+6.
- Na ovaj način će budući investitor moći bolje da organizuje zelenu površinu i parking mesta i kompletiraće se niz sa već izgrađenim objektima koji su spratnosti P+6

## BLOK 13

### 1. Ugao Matija Gupca i 8. Marta

- deo bloka 13 koji se prostire ulicama Matije Gupca i 8.marta treba vratiti na visinu P+6 jer su parcele jako velike i ima dovoljno mesta za 20% zelenila i parking mesta
- Matije Gupca je magistrala prvog reda, a u ulici 8.marta su već izgrađene zgrade preko puta spratnosti P+6
- usloviti investitora da prema parcelama 9613/1 i 9613/2 ne pravi zabatni zid, već da formira na tu stranu otvore kad pređe visinu budućeg objekta P+3.

### 2. Blaska Rajića, bliže Beogradskom putu

- Kupiti deo parcele 9625 gde je važećim pdrom i novim nacrtom plana predviđen objekat je gotovo nemoguća misija, jer treba da se slože svi stanari koji imaju udele na parceli 9625.
- parcele 9619/2, 9620 i 9621 treba da budu nezavisne od parcele 9625 i ne treba usloviti gradnju sa parcelom 9625, jer se taj deo bloka nikad neće izgraditi.
- površina parcela 9619/2, 9620 i 9621 = 875 m<sup>2</sup>.
- dubinu gabarita objekta povećati na 15.00 m
- Površina objekta bi bila  $24 \times 15$  metara = 360 m<sup>2</sup>. Ako spratnost bude P+6 ili P+5+Ps ukupna neto površina stanova će biti  $1.900 \text{ m}^2 = 33$  stana.
- površina dvorišta je 515 m<sup>2</sup>, a od toga je zelenilo 20% = 175 m<sup>2</sup>.
- ukupan broj garažnih mesta ako se ide ispod celog dvorišta je  $875/32.50 = 27$  kom. Ovde je visok teren tako da neće biti problema da se ide sa garažom do kote 0.
- ukupan broj parking mesta na ulici po novom PDR-u = 9 kom
- ukupan broj parking mesta na gornjoj etaži u dvorištu =  $340 \text{ m}^2/30 = 11$  kom
- ukupan broj parking + garažnih mesta = 47. (visak 14 kom)

### ZAKLJUČAK:

- parcele 9619/2, 9620 i 9621 treba da budu nezavisne od parcele 9625 i ne treba usloviti gradnju sa parcelom 9625, jer se taj deo bloka nikad neće izgraditi.

## BLOK 12A

- deo bloka prema Viškoj ulici koji je novim nacrtom plana predviđen da bude spratnosti P+4. Podići obavezno na spratnost P+6.
- Parcele su jako velike i biće dovoljno i zelenila i parkinga.
- ovde su problem parcele 9504 i 9503 kojim se pristupa iz Kninske ulice, jer budući investitor mora da kupi i te parcele ako želimo da se izgradi objekat u Viškoj kako je to zamišljeno novim nacrtom plana. Sa spratnošću P+4 budući investitor neće finansijsku opravdanost i taj deo bloka se nikad neće izgraditi.
- deo bloka prema VIškoj ulici gde je novim nacrtom predviđena visina P+4+Ps treba da ostane ove spratnosti, jer buduća dvorišta nemaju dovoljnu dubinu.

## BLOK 10A

- na parcelama 8481 i 8482 povećati spratnost na P+5, a na parcelama 8484 i 8485 spratnost da bude P+4
- od parcele 8475 donji grad pa na dole(parcele 8474, 8473 itd) treba da bude spratnost P+6 jer nije dovoljno samo da se kupe kuće u ulici Sonje Marinković, već moraju da se kupe kuće i u Sremskoj, a to jako poskupljuje investiciju. Kupovinom parcela iz Sremske ulice se obezbeđuje dovoljan broj parking mesta i 20% zelenila.
- Ovo će biti jako lep blok ako se ovako uradi i biće isplativ i za investitore i za vlasnike kuća.

#### **BLOK 10B**

- treba da ostane ovako jer nema dovoljno mesta za parkiranje i zelenilo.
- s obzirom da je prema jugozapadu bloka visi teren, treba dati opciju investitorima da se ide na spratnost P+5 ako se obezbedi dovoljan broj parking mesta jer može da se napravi dva nivoa garaže

#### **BLOK 9**

- površina parcela 2.900 m<sup>2</sup>
- površina pod objektima je 1.750 m<sup>2</sup>, a površina dvorišta 1.150 m<sup>2</sup>
- zelene površine 20% = 580 m<sup>2</sup>. ostaje 570 m<sup>2</sup> za parkinge na gornjoj etaži.
- ukupan broj garažnih mesta je  $2.900/32.50 = 89$  kom
- ukupan broj parking mesta na gornjoj etaži =  $570/30 = 19$  kom
- ukupan broj parking mesta na ulici po novom nacrtu = 70 kom
- površina stanova ako spratnost bude P+5 će biti  $1.750 \text{ m}^2 \times 5.80 \times 0.75 = 7.600 \text{ m}^2$ . Ukupan broj stanova  $7.600/58 = 131$  stana,
- površina stanova ako spratnost bude P+6 će biti  $1.750 \text{ m}^2 \times 6.80 \times 0.75 = 8.900 \text{ m}^2$ . Ukupan broj stanova  $8.900/58 = 153$  stana,
- **ukupan broj parking + garaznih mesta = 168 kom**

#### **ZAKLJUČAK:**

- spratnost treba da bude P+6 jer ima dovoljno i zelenila i parking mesta. Blok se nalazi u ulicu Matije Gupca gde je svakako predviđena najviša spratnost.
- postoji opcija da objekat koji prati ulicu Matije Gupca ima spratnost P+6, a da krila koja idu uz ulicu Otoa Župančića i Sonje Marinković budu spratnosti P+5

#### **BLOK 7A i 7B**

- vratiti spratnost P+6, jer mora da se kupi jako mnogo kuća da bise formirao park kako je zamišljeno novim nacrtom.
- ovo će biti jedan od lepsih blokova zato sto su velike udaljenosti objekata, i ima dovoljno mesta u dvoristima za parkinge.

#### **ZAKLJUČAK:**

- nisam mogao da izračunam površine objekata, jer nisam imao novi nacrt u dwg formatu.

#### **BLOK 6**

- podići spratnost na P+6 ili P+5+Ps
- sužen je gabarit objekta sa 16 metara na 14 i 12 metara. Iz tog razloga treba dozvoliti da ide u visinu, jer blok je dovoljno velik da stane dovoljan broj parkinga i zelenila
- Beogradski put je glavni put, a tendencija je da na glavnom putu objekti budu veće spratnosti
- park neće moći da se realizuje na ovaj način kako je urađeno nacrtom, jer mora da se kupuju kuće odjednom za ceo blok, a to je ne moguće.

#### **OSTALE SUGESTIJE:**

- pojačati infrastrukturu, jer se često dešavaju poplave. Godinama unazad nije povećan prečnik kanalizacionih cevi, a velika je ekspanzija građevinske aktivnosti na ovim lokacijama.
- nastaviti sa uslovljavanjem investitore da moraj da prodaju parcele gradu koje idu za regulaciju, ali po realnim cenama. Zadnje dve godine ovo dobro funkcioniše. Cilj je da "Čistoća i Zelenilo" održava zelenilo ispred objekata.
- Projekat spoljašnjeg uređenja uraditi tako da se ispred objekata ostavi mesto za sadnju drveća. Stopirati izdavanje upotrebne dozvole ako stanje na terenu nije u skladu projektom spoljašnjeg uređenja. Cilj je da površina ispred zgrade bude ozelenjena.
- Pozitivno je što se novim nacrtom vodi računa da zaista bude zelenila minimum 20% i što će se uz ulice ispred zgrade dozvoliti parkiranje.
- parking mesta ispred objekata na ulici se ne računaju kod obezbeđivanja potrebnog broj parking mesta po novom nacrtu plana. Ovo nije izvodljivo jer jedini način da se parking mesta ispred zgrade naprave je taj da investitor parking mesta napravi o svom trošku na javnoj površini. Onda bi bilo pošteno da se ta parking mesta priznaju kod obezbeđivanja potrebnog broj parking mesta. To je bilo praksa godinama u

nazad. Ukoliko investitor ne bi napravio parking mesta ispred zgrade o svom trošku, ta površina bi godinama ostala neuređena i stanari ne bi mogli adekvatno da parkiraju, a platili su pošteno stanova, a investitor je platio doprinos za uređenje građevinskog zemljišta.

- smatramo da je izrada GUP-a jako obiman posao koji zahteva puno vremena i da je GUP-om bilo nemoguće sve predvideti. Iz tog razloga postoji PDR kojim treba detaljnije razraditi planove. Uvek postoji opcija da se promeni GUP...

- ukoliko se spratnost bude spuštala ne gledajući realne parametre za izgradnju za svaki pojedinačan blok, dovešće se u pitanje "ostvarivosti" nacrtu plata, jer neće biti ekonomske opravdanosti za investitore da ulože novac, kao i za vlasnike da prodaju svoje kuće i parcele. To će smanjiti investicionu aktivnosti, opština neće naplaćivati u toj meri iznos doprinosa za uređenja građevinskog zemljišta, država će naplatiti manji pdv od prodaje stanova itd. Ako se to desti, Prozivka će još dugo godina ostati naselje sa najvećim broje ruiniranih objekata.

- Razmotriti opciju da se spratnost objekata ne spušta, ali da ukoliko ne može da se obezbedi dovoljan broj parking mesta, investitor će po automatizmu morati da gradi nižu spratnost.

## **POVUČENA ETAŽA + RAVNI KROVOVI**

- izbaciti svuda potkrovlje i staviti povučeni sprat, jer niko neće da kupi stanove u potkrovlju. Vetar odnese krovove, problemi sa prokišnjavanjem, Ravni krovovi sa hidroizolacijom od polyuree su se pokazali kao jako pouzdani. Ovaj sistem se koristi zadnjih 5 godina u Srbiji i mi smo prvi investitor u Srbiji koji je ovo primenio <https://www.youtube.com/watch?v=yCxFJbZUJbY&t=59s>. Tek kasnije je Galens radio Kraljev Park na ovaj način. Ako se ide na povučenu poselednju etažu (Ps) zbog razigranosti fasada, tada se nepotrebno povećava površina terasa koje ne mogu da se prodaju. Planom je predviđeno uvlačenje od minimum 1.00 metar, ali u praksi to uvlačenje mora da bude barem 2.00 metra da bi terasa bila upotrebljiva.

- U tom slučaju, gde se traži povučena etaža sa velikim terasama, razmotriti izgradnju objekata na ravnim krovovima (bašte, letnje terase, pergole, letnje kuhinje, wellnessi itd). Ograničiti površinu objekata na ravnim krovovima da bude max 20% od površine krova. Time se kompenzuje velika kvadratura koja ne može da se naplati po punoj ceni, na terasama kod povučene etaze. U tom slučaju naplatiti doprinos za uređenje građevinskoj zemljišta za kompletnu površinu krova i dozvoliti uknjiženje krovne terase. Grad dobija više novca od doprinosa za uređenje građevinskog zemljišta, a država kasnije naplaćuje veci porez na imovinu.

- Povučene etaze su problematične jer treba dodatno izolovati podove u debljini 25 u delovima gde se nalaze terase, da stanovi ispod imaju adekvatnu izolaciju. Samim tim se i povećava visina objekta za 25 cm.

## **ŠIRINA (dubina) OBJEKATA U GABARITU PRIZEMLJA**

- sirina prizemlje je idealno da bude barem 17 metara, jer onda u podrumu ostane sirina 16.50 m' nakon što se urade podrumski zidovi debljine 25 cm. Građevinski je dobro da podrum prati gabarit prizemlja. To omogućava da garaža u podrumu ima garažna mesta sa obe strane, a da između bude saobraćajnica sirine 5.50 m'. U tom slučaju ostaje 5.50 metara za garažna mesta sa obe strane. Ako se ide na 16 metara u podrumu onda je sve na knap, ali može da prodje.

- Na ovaj način se omogućava da garaze ispod zgrade budu odvojene od garaza ispod dvorista. Mnogo bolje za statiku, hidroizolaciju i garaze mogu lakše da se podele i da budu male. Kod srednjih garaza moraju da se prave sprinkleri, a sprinklerima su potrebni rezervoari koje niko ne održava. Nema smisla da pravimo grad rezervoara za protivpožarnu vodu, jer vodovodna mreža nije dovoljno razvijena da može da podrži potrebnu količinu vode za protiv požarnu zaštitu

**ZAKLJUČAK:**

Nadam se da ćete razmotriti naše sugestije i ukoliko vam u budućnosti bude trebala naša pomoć stojimo vam na raspolaganju.

Zamolio bih Vas da mi kao vlasniku firme Su-Prospect d.o.o. na javnoj sednici Komisije za planove, koja će se održati 25.9.23. u Subotici, dozvolite barem 30 min vremena da obrazložim sve što je napisamo u ovom tekstu.

.....

*Biljana Vrbaški i Jelena Vujasinović su bile sledećeg stava: Parkiranje rešiti u skladu sa članom 33. Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Službeni glasnik RS“, broj 22/2015).*

## **Nakon diskusije Komisija većinom glasova donosi sledeći**

### **Zaključak**

**Komisija prihvata stav obrađivača.**

**Primedba se delimično prihvata.**

**Obrazloženje:** Analiza blokova od strane podnosioca primedbe je korisna ali smo mišljenja da je trebala da se razmatra u toku sprovođenja materijala za rani javni uvid.

Odgovori na predložene sugestije:

Prve dve sugestije koje su priložene na kraju dopisa se odnose na strategiju i planiranje preduzeća koja su zadužena za izgradnju i održavanje javne infrastrukturne mreže i na institucije koje su zadužene za upravljanje građevinskim zemljištem.

- Treća sugestija se odnosi na proceduru koja prethodi upotrebnoj dozvoli i ne tiče se plana.
- Mišljenja smo da se sugestija koja se odnosi na uračunavanje parking mesta na ulici prihvati u celosti iz gore navedenih razloga u dopisu koji su potpuno argumentovano pojašnjeni.
- Sugestija koja se tiče povećanja spratnosti planiranih objekata u okviru čitavog plana nije prihvatljiva iz razloga koji su određeni smernicama u GUP-u Subotica-Palić do 2030.
- Povučeni spratovi na planiranim objektima ne mogu biti isključivo pravilo već jedino kao opciono rešenje (ne postoji zakonski osnov).
- Širina objekat ne može biti veća u pojedinim blokovima jer se definiše u odnosu na dubinu parcela koje su određene postojećom planimetrijom i oblikom blokova.
- Što se tiče širina podzemnih garaža (isključivo podrumskih) one su planom određene da mogu biti i šire u odnosu na telo objekta (u skladu sa dubinom dvorišta).

### **PRIMEDBA BR.16:**

**Zoran Višković, Ana Ivanković, Sandra Antal Garai Viktorija Ljiljana Čović i dr.**

#### **Subotica**

Vlasnici (suvlasnici) smo objekata koji se nalaze u ulici Ive Lole Ribara br.6. i br.8 (parcele 6857 i 6856 k.o. Donji grad), a koji su, prema rešenjima iz vašeg plana, predviđeni za rušenje radi usklađivanja sa planiranim namenama.

Pre podnošenja primedbi posavetovali smo se sa pravnicima i stručnjacima da vidimo koja su nam prava i mogućnosti, a koji su nam ukazali na potpune nedoslednosti u vašem rešenju.

Neposredno uz naše objekte još pre 20-tak godina je na parceli 6858 izgrađen višeporodični stambeno – poslovni objekat koji ima prizemlje i 4 etaže (izgradnjom objekta pojavile su se pukotine na našem objektu). Pre 7-8 godina nasuprot naših parcela u ulici Huga Badalića br.5. je izgrađen još veći stambeno poslovni objekat koji ima prizemlje i 5 spratova. Ovi objekti su izgrađeni na osnovu postojećeg plana prema kome bi se na našim parcelama mogli graditi objekti visine 21,0, odnosno 23,0 metra što je (kako nam je rečeno) visina prizemlje sa pet i prizemlje sa šest etaža.

S obzirom da je na našim parcelama više suvlasnika do sada nije građeno, jer potencijalni investitori nisu mogli postići dogovor sa svim vlasnicima. I baš kad smo mi skoro postigli dogovor sa potencijalnim investitorom dolazi do ovih promena???

Upoznati smo da je započeta izrada Izmene plana tako da smo se, zajedno sa investitorima, informisali kod urbanista o novim rešenjima. Prema prvom predlogu je na našoj lokaciji smanjena spratnost na P+3+Pk i P+4 uz obrazloženje da se sada definišu tačne spratnosti i da se one moraju uskladiti sa visinama (spratnostima) susednih objekata, sa čim nismo bili zadovoljni jer je preko puta nas pomenuti objekat spratnosti P+5. Međutim uvidom u rešenje koje je posle toga dato u ovom nacrtu Izmene plana, a koje smo mogli videti na sajtu grada Subotice, bili smo blago je reći iznenađeni jer je došlo do još značajnih promena na našoj lokaciji. Naime, sada je spratnost planiranih objekata na ovoj našoj lokaciji smanjena na P+2+Pk, uz usmeno obrazloženje da je do toga došlo zbog uslova i zahteva Zavoda za zaštitu spomenika kulture???? Znamo da je centar grada Subotice zaštićen do ulice Maksima Gorkog i objašnjeno nam je ranije da je druga strana te ulice u zaštitnoj zoni, što ima smisla, ali odkud sada zaštita izvan toga i ko se to tako odnosi prema našoj imovini?

Shodno navedenom, a uz konsultacije, odlučili smo da uložimo primedb(e)u na predložena rešenja koja se tiču naše lokacije.

Tražimo da nam urbanisti (ili Komisija) eksplicitno odgovore na osnovu čega su smanjene visine planiranih objekata na našoj lokaciji u odnosu na postojeći plan, odnosno na osnovu čega (tačno kog dokumenta, odnosno tačno kog zakona) je Zavod za zaštitu (ukoliko je to tačno) definisao (smanjivao) visine na ovoj lokaciji koja je i izvan zaštitne zone, da li je to u skladu sa Zakonom i kojim??? Prema našim saznanjima to

je izvan ingerencije te ustanove zaštite tako da ćemo sigurno tražiti pravnu zaštitu jer smatramo da su nam ugrožena prava.

Jasno vam je da je izgradnjom pomenutih objekata u našem neposrednom komšiluku, koje smo spomenuli, stanovanje na ovoj lokaciji izgubilo kvalitet (popucali zidovi, smanjene vizure, zaklonjenoosunčanje) te smo stoga primorani da tražimo investitore koji bi gradili na ovoj lokaciji.

Napominjemo da su ovi pomenuti noviji objekti izgrađeni na parcelama čija površina je tačno 701 m<sup>2</sup>, odnosno 890m<sup>2</sup>, a da bi naše dve parcele potencijalno zajedno imale površinu preko 1100 m<sup>2</sup>.

Ovim najnovijim predlogom rešenja nisu poštovani minimumi struke niti su u obzir uzete okolnosti u okruženju i na taj način su nam ugrožena prava (zašto je našim komšijama-njihovim investitorima pre toliko godina omogućena izgradnja, a nama se u trenutku razvoja ovog grada ta prava umanjuju i uskraćuju???)

Izgradnjom na ovom prostoru ni na koji način ne mogu biti ugroženi zaštićeni objekti (jer su između te zaštitne zone i naše lokacije već izgrađeni pomenuti objekti visoke spratnosti), a mi ne tražimo ništa veća, već približno ista prava kao naše neposredno okruženje.

Zahtevamo da ovu našu primedbu dobro razmotrite i omogućite nam ista (ili približna) prava kao i drugima u našem neposrednom okruženju jer ćemo u suprotnom biti prinuđeni da pravnu zaštitu tražimo na većim instancama.

**Nakon diskusije Komisija većinom glasova donosi sledeći**

### **Zaključak**

**Primedba se prihvata**, u skladu sa Odgovorom na primedbu Međupštinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture Subotica br. 353-2/33 od 16.10.2023.god.

#### **PRIMEDBA BR.17:**

#### **MEĐUPŠTINSKI ZAVOD ZA ZAŠTITU SPOMENIKA KULTURE SUBOTICA**

##### **Subotica**

Povodom dostavljenog korigovanog materijala Izmena dela Plana detaljne regulacije za deo prostora oivičen Maksima Gorkog, Beogradski put, Blaška Rajića i Senčanski put u Subotici („Sl.list grada Subotica“ br. 32/2011, 28/2019) – jugozapad, dostavljamo sledeće primedbe;

Međupštinski zavod za zaštitu spomenika kulture Subotica je izdao Prethodne uslove zaštite nepokretnih kulturnih dobara za potrebe izrade Plana detaljne regulacije za deo prostora oivičen ulicama Maksima Gorkog, Beogradski put, Blaška Rajića i Senčanski put – jugozapadni deo, pod brojem: 253-2/12 od 15.07.2022.

Grafički delovi iz navedenih Prethodnih uslova nisu ispoštovani i to u sledećim segmentima:

1. Na kat.parc.br. 7475 napisati spratnost P+1+Pk u skladu sa izdatim uslovima;
2. Na kat.parcelama br. 6737 i 6736/2 napisati spratnost P+1+Pk u skladu sa izdatim uslovima
3. Na kat.parcelama br. 6846/1 i 6846/2 napisati spratnost P+1+Pk u skladu sa izdatim uslovima;
4. U ulici Maksima Gorkog su, prema Nacrtu plana, planirani novi objekti uvučeni u odnosu na postojeće objekte, dok u Prethodnim uslovima MZZSK Su piše da je potrebno očuvati i urbanu matricu, odnosno regulaciju ulice, što znači da je potrebno da se i novi objekti grade na regulaciji koja prati postojeće zaštićene objekte u skladu sa grafičkim priložima iz uslova MZZSK Subotica;
5. U tekstualnom delu navedenih Prethodnih uslova MZZSK Subotica piše; “Uz jugozapadnu stranu Prvomajske ulice smanjiti spratnost na maksimalno P+3, P+3+Pk sa visinom prizemlja od 4-4.5 m u etažama 3m, maksimalne visine strehe 13 m i slemena 16 m, s obzirom da su ovi objekti sagledivi iz zaštićene ulice Braće Radić, te degradiraju objekata kao i vizure”. Takođe se narušava i privatnost tih objekata, dok je prema nacrtu Plana u predmetnom delu ulice predviđena spratnost i do P+5. Potrebno je spratnost uskladiti sa Uslovima zaštite MZZSK Subotica.

.....

*Adel Grbić Ludaši je upoznala komisiju detaljnije sa primedbom. Prilikom glasana je bila suzdržana.*

**Nakon diskusije Komisija većinom glasova donosi sledeći**

### **Zaključak**

**Primedba se delimično prihvata.**

**Obrazloženje:** Prve četiri tačke primedbe se prihvataju. Zadnja tačka primedbe se ne prihvata, obzirom da se primedba odnosi na parcele koje su izvan zaštićenog okruženja zaštićene prostorne kulturno-istorijske celine od velikog značaja (Sl. List APV 25/91) kao i prostorno kulturno – istorijske celine “Ulice Braće Radić u Subotici” (Sl. Glasnik RS” br. 50/19).



**PRIMEDBA BR.18:**

**ZELIĆ ZLATKO**

Subotica

Prema predviđenom rešenju spratnost budućih stambenih objekata se ograničava na P+5 sa izuzetkom. Postojeće stambene zgrade koje se nalaze oko mene su P+6 spratnosti. Kada se uzme u obzir gore navedeni blok zgrada gledano kao celina, će izgledati neujednačeno. Zgrada se nalazi u Otona Župančića (Bomax) i Sonje Marinković (Inkomerc) a ja se nalazim između zgrada, zbog budućnosti mog placa.

**Nakon diskusije Komisija većinom glasova donosi sledeći**

**Zaključak**

**Komisija prihvata stav obrađivača.**

**Primedba se prihvata.**

\*\*\*\*\*

Zatvorena sednica održana je 29.09.2023, o čemu je vođen Zapisnik br. IV-05-350-80.2/2023 na osnovu kog je sačinjen Izveštaj o obavljenom javnom uvidu broj IV-05-350-10/2022 od 17.10.2023. godine. Komisija je jednoglasno donela sledeći:

**ZAKLJUČAK**

Nakon postupanja u skladu sa Izveštajem Plan se može uputiti u dalju proceduru utvrđenu Zakonom, odnosno uputiti Skupštini na usvajanje.

tarina Buljovčić dipl.ing.građ. s.r.

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

Članovi Komisije:

Predsednica Komisije:  
Zagorka Panić dipl. ing. građ. s.r.

Izabela Nađ dipl. ing. građ. s. r.  
Slobodan Madžarević dipl. ing. građ. s. r.  
Josip Kovač Striko dipl. ing. građ. s. r.  
Jelena Vujasinović master. ing. arh. s. r.  
Biljana Vrbaški dipl. ing. arh. s. r.  
Hargita Erči master. ing. arh. s. r.  
Adel Ludaši Grbić dipl. ing. arh.  
Aleksandar Popović dipl. ing. građ.

Izveštaj sačinila :  
Katarina Buljovčić dipl.ing.građ. s.r.

Sekretar  
Melinda Nagy Kiserős master građ. ing. s.r.

**Napomena: Odbornici Skupštine Grada Subotice mogu izvršiti uvid u Predlog Plana Izmene dela Plana detaljne regulacije za deo prostora oivičen ulicama Maksima Gorkog, Beogradski put, Blaška Rajića i Senčanski put u Subotici – jugozapadni deo, u Sekretarijatu za građevinarstvo Gradska kuća, II sprat, kancelarija 204, svakog radnog dana od 8,00-15,00 časova.**