

A tervezésről és építésről szóló törvény 35. szakaszának 7. bekezdése és 46. szakaszának 1. bekezdése (az SZK Hivatalos Közlönyének 72/09, 81/09- jav., 64/10- AB, 24/11, 121/12, 42/13- AB, 50/13- AB, 98/13- AB, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019 – más tv., 9/2020, 52/2021 és 62/2023 száma), és Szabadka város alapszabályának 33. szakasz 1. bekezdés 5. pontja (Szabadka Község Hivatalos Lapjának 27/19 – egységes szerkezetű szöveg, 13/21, 16/21 és 8/24 száma) alapján Szabadka Város Képviselő-testülete a ..... megtartott ..... ülésén meghozta az alábbi

## **RENDELETET**

**a Szegedi úttól északra és a Partizán bázisok utcától keletre eső 144-es blokk (a valamikor Kosta Nađ kaszárnya komplexum) részletes szabályozási tervének módosításáról és kiegészítéséről**

### **1. szakasz**

Meghozzuk a Szegedi úttól északra és a Partizán bázisok utcától keletre eső 144-es blokk (a valamikori Kosta Nađ kaszárnya komplexum) részletes szabályozási tervének módosításáról és kiegészítéséről szóló rendelet (Szabadka Város Hivatalos Lapja 27/17 száma, a továbbiakban: Tervmódosítás) kidolgozását.

### **A tervdokumentum kiterjedésének hozzávetőleges határai, leírással**

#### **2. szakasz**

A Tervmódosítás kidolgozása lefedi az általános szabályozási terv számozása szerinti teljes A blokkot. Emellett lefedi a Szegedi út, a Partizán bázisok utca, a Vuk Mandušić utca és a tervezett 1. Új utca (a Szegedi út és a Vuk Mandušić utca tervezett összekötése) szabályozási vonala egy részét, ahonnan megközelíthető lesz a tervezett lakó-üzleti tömb és ahol kommunális infrastruktúra csatlakozási pontjai vannak.

A Tervmódosítással felölelt terület összterülete 3,6 hektárt tesz ki.

### **A magasabb rendű és szélesebb területet felölelő tervdokumentumokban megadott feltételek és irányelvek, és a szükséges földmérői alaptervek jegyzéke**

#### **3. szakasz**

A Tervmódosítás kidolgozásának alapja:

- A 2030-ig kidolgozásra kerülő Szabadka – Palics általános városi terve (Szabadka Város Hivatalos Lapjának 29/2018 száma),
- A Kertváros és Újváros övezetekre és a Kisradanovác, Radanovác és Palics övezetek részeire vonatkozó VII. számú általános szabályozási terve (Szabadka Város Hivatalos Lapjának 11/2024 és 12/2014 száma).

A Tervet az alábbi felületekre dolgozzuk ki:

Újváros K.K.

Méretarány 1:2500, részletes adatlapok: 26

### **A tervezés, a felhasználás, rendezés és területvédelem elve a hatályos tervdokumentumból**

#### **4. szakasz**

A terület tervezése, használata és rendezése a fenntartható fejlesztés elvén alapul, a tervezés integrált megközelítése, az egységes területfejlesztés, a telkek ésszerű használata, a környezet védelme és a fenntartható területhasználat, valamint az ingatlan kulturális javak védelme és fenntartható használata révén. A tervezés alapelvei az életminőség és az életfeltételek javításán alapulnak, a hiányzó közhasznú tartalmak biztosításával és a meglévő tartalmak minőségének javításával és kapacitásának növelésével, a nyilvánosság részvételével az élettér megtervezésében és formálásában, és a területtervezési és területrendezési európai előírásokkal és sztenderdekkel, valamint környezetvédelmi előírásokkal és sztenderdekkel való összehangoltság révén.

## **A tervvel felölelt terület megtervezésének, használatának, rendezésének és védelmének jövőképe és céljai**

### **5. szakasz**

A városi tanácsnak rendelete alapján Szabadka város közvagyonának elidegenítési eljárását felügyelő bizottság nyilvános árverést tartott, ahol eladásra került a valamikori Kosta Nađ kaszánya komplexuma. Ezzel megteremtődött a szóban forgó terület tervezésének feltétele. A Tervmódosítás célja az A blokk szerepének és városrendezési paramétereinek újradefiniálása egy lakó-üzleti tömb kiépítése által, a tervezési megoldás jobb érvényesíthetősége és gazdaságos indokoltsága érdekében.

A módosítás tárgyát az A blokkon belüli következő beavatkozások képezik:

- Kiépítésre kerül egy lakó-üzleti tömb az A blokk területén belül, a tervezésről és építésről szóló törvény 2. szakasza (Az SZK Hivatalos Közlönyének 72/09, 81/09 – jav., 64/10-AB, 24/11, 121/12, 42/13-AB, 50/13-AB, 98/13-AB, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 9/2020, 52/2021 és 62/23 száma) alapján,
- Az A blokkon belüli lakó-üzleti tömb tervezett városi paramétereinek összehangolása a 2030-ig kidolgozásra kerülő Szabadka – Palics általános városi terve (Szabadka Város Hivatalos Lapjának 29/2018 száma) paramétereivel, azaz iránymutatóival,
- Egyértelmű építési szabályok meghatározása a tervben megadott tervezési megoldások jobb érvényesíthetősége és gazdaságossága érdekében
- Az általános szabályozási tervben megadott A városi blokk közlekedési megoldásainak felülvizsgálata

Tekintettel a fentiekben felsoroltakra, kérjük a Tervmódosítást.

## **A tervezés konceptuális kerete, az alapvető területhasználatra és a telkek használatára vonatkozó javaslattal**

### **6. szakasz**

A területrendezés és –szervezés koncepciója a Terv kidolgozásának céljaival összhangban lett meghatározva, követve a városfejlesztés folyamatosságát, hogy az adott terület összhangban legyen környezetével úgy funkcionális-, mint építészeti tervezési szempontból.

## **A tervdokumentum kidolgozásának finanszírozása, a terv kidolgozója és a kidolgozás határideje**

### **7. szakasz**

A Tervmódosításhoz szükséges pénzeszközöket a beruházó, a pancsovai ALK Sever Kft., Október 6. utca 4, biztosítja.

A Tervmódosítást a közigazgatási hivatal Építésügyi Titkársága dolgozta ki.

A Tervmódosítás kidolgozásának határideje a jelen rendelet hatályba lépését követő hat (6) hónap.

## **A közszemlére bocsátás helye és módja**

### **8. szakasz**

A Terv Szabadka Város Közigazgatási Hivatalának épületében, a 204. számú irodában lesz közszemlére bocsátva, és azt Szabadka Város Közigazgatási Hivatalának Építésügyi Titkársága bonyolítja le.

## **A stratégiai hatásvizsgálatra vonatkozó döntés**

### **9. szakasz**

A Szabadka Város Közigazgatási Hivatala Építésügyi Szolgálatának 2024.10.2-án kelt IV-05-350-62.1/2024 számú határozata alapján a Tervmódosításhoz nem készül környezeti hatásvizsgálat.

## **Az ingatlan kulturális javak védelméről szóló tanulmány elkészítésének szükségességéről szóló tudnivaló**

### **10. szakasz**

A Szabadkai Községközi Kulturális Műemlékvédelmi Intézet 2024.10.1-én kelt 845-2/13 számú határozata alapján nem készül tanulmány az ingatlan kulturális javak védelméről.

### **A terv analóg és digitális formában kidolgozandó példányainak száma**

### **11. szakasz**

A tervből hat (6) példányt kell kidolgozni analóg és digitális formában.

### **12. szakasz**

A Tervmódosítás a tervezett terv területének kevesebb, mint 1/3-át öleli fel. Emellett a Tervmódosítás felölel egy olyan részt, amelynek kerülete és területe nem haladja meg az általános szabályozási terv szöveges és a grafikai mellékletet felölelő rész tartalmának 50%-át.

A törvényi szabályozással összhangban, a továbbiakban gyorsított eljárást alkalmazunk a tervdokumentumok tartalmáról, módjáról és kidolgozási eljárásáról szóló szabályzat 73. szakasza (az SZK Hivatalos Közlönyének 32/19 száma) alapján.

### **13. szakasz**

A jelen rendelet a Szabadka Város Hivatalos Lapjában való közzétételét követő nyolcadik napon lép hatályba.

### **I n d o k l á s**

**Jogalap:** A tervezésről és építésről szóló törvény 35. szakaszának 8. bekezdése és 46. szakaszának 1. bekezdése (az SZK Hivatalos Közlönyének 72/09, 81/09- jav., 64/10- AB, 24/11, 121/12, 42/13- AB, 50/13- AB, 98/13- AB, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019 – más tv., 9/2020, 52/02021 és 62/2023 száma) és a környezeti stratégiai hatásvizsgálatról szóló törvény 9. szakaszának 5. bekezdése (az SZK Hivatalos Közlönyének 135/04 és 88/10 száma).

Szabadka Város Képviselő-testületének illetékességét Szabadka város alapszabályának 33. szakasz 1. bekezdés 5. pontja (Szabadka Város Hivatalos Lapjának 27/19 – egységes szerkezetű szöveg, 13/21, 16/21 és 8/24 száma) írja elő, mely szerint a városi képviselő-testület hozza meg a városrendezési terveket és szabályozza az építési telkek használatát.

**Indokok:** A pancsovai ALK Sever Kft., Október 6. utca 4, befektető kérelme alapján megkezdődött a Szegedi úttól északra és a Partizán bázisok utcától keletre eső 144-es blokk (a valamikori Kosta Nađ kaszárnya komplexum) részletes szabályozási tervének módosítására és kiegészítésre vonatkozó eljárás (Szabadka Város Hivatalos Lapjának 27/17 száma).

A Tervet a Szabadkai Útfenntartó, Várostervezési és Lakásüzemeltetési Közvállalat dolgozza ki.

A Tervmódosításhoz a 2030-ig kidolgozásra kerülő Szabadka – Palics általános városi terv (Szabadka Város Hivatalos Lapja 29/2018 szám) és a Kertváros és Újváros övezetekre és a Kisradanovác, Radanovác és Palics övezetek részeire vonatkozó VII. számú általános szabályozási terve (Szabadka Város Hivatalos Lapjának 11/2024 és 12/2014 száma) szolgált alapul.

A Tervmódosítás kidolgozása lefedi az általános szabályozási terv számozása szerinti teljes A blokkot. Emellett lefedi a Szegedi út, a Partizán bázisok utca, a Vuk Mandušić utca és a tervezett 1. Új utca (a Szegedi út és a Vuk Mandušić utca tervezett összekötése) szabályozási vonala egy részét, ahonnan megközelíthető lesz a tervezett lakó-üzleti tömb és ahol kommunális infrastruktúra csatlakozási pontjai vannak.

A Tervmódosítás által felölelt terület összterülete 3,6 hektárt tesz ki.

A Tervmódosítás célja egy lakó-üzleti tömb kialakítása az A blokk területén, az A blokkon belüli tervezett városrendezési paraméterek összehangolása a ÁVT-vel, és a közlekedési megoldások újrazivizsgálása az általános szabályozási tervben szereplő megoldások alapján.

A felterjesztett rendelet meghozatalának előkészületeivel párhuzamosan az Építésügyi Titkárság a stratégiai környezeti hatásvizsgálattal kapcsolatos törvény 9. szakaszának 3. bekezdése (az SZK Hivatalos Közlönyének 135/04 és 88/10 száma) alapján 2024.10.2-án kelt IV-05-350-62.1/2024 szám alatt határozatot hozott arról, hogy a nevezett Tervhez nem készül stratégiai környezeti hatásvizsgálat.

Az Építésügyi szolgálatnak, mint a terv előkészítésében illetékes szervnek e határozata a stratégiai környezeti hatásfelmérésről szóló törvény 9. szakaszának 5. bekezdése (az SZK Hivatalos Közlönyének 135/04 és 88/10 száma) értelmében a terv kidolgozásáról szóló rendelet részét képezi.

A Szabadkai Községközi Kulturális Múemlékvédelmi Intézet 2024.10.1-én kelt 845-2/13 számú határozata alapján nem készül tanulmány az ingatlan kulturális javak védelméről.

**Végrehajtó és végrehajtási határidő:** A Tervet a Szabadkai Útfenntartó, Várostervezési és Lakásüzemeltetési Közvállalat dolgozza ki, a jelen rendelet hatálybalépését követő hat (6) hónapon belül.

**A végrehajtáshoz szükséges eszközök forrása:** A jelen rendelet megvalósításához nincs szükség költségvetési eszközökre.

A Tervmódosítás kidolgozása megvalósításához szükséges pénzeszközöket a pancsovai ALK Sever Kft., Október 6. utca 4, befektető biztosítja.

#### **Mellékletek:**

1. 2024.10.2-án keltezett IV-05-350-62.1/2024 számú határozata arról, hogy a Szegedi úttól északra és a Partizán bázisok utcától keletre eső 144-es blokk (a valamikori Kosta Nađ kaszárnya komplexum) részletes szabályozási terv módosításához nem készül stratégiai környezeti hatásvizsgálat.
2. Kivonat a Tervbizottság 2024. október 23-án megtartott ülésén készült jegyzőkönyvből.

#### **1. számú melléklet**



Szerb Köztársaság  
Vajdaság Autonóm Tartomány  
Szabadka Város  
KÖZIGAZGATÁSI HIVATAL  
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS VAGYONJOGI TITKÁRSÁG  
ÉPÍTÉSÜGYI SZOLGÁLAT  
Iratszám: IV-05-350-62.1/2024  
Kelt: 2024.10.02.  
Szabadság tér 1.

A stratégiai környezeti hatásfelmérésről szóló törvény 9. szakaszának 3. bekezdése (az SZK Hivatalos Közlönyének 135/04 és 88/10 száma) alapján, a tervezésről és az építésről szóló törvény 46. szakaszával (az SZK Hivatalos Közlönyének 72/09, 81/09- jav., 64/10- AB rendelet, 24/11, 121/12, 42/13 – AB rendelet, 50/13- AB rendelet, 98/13 -AB rendelet, 132/14,0145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – más tv., 9/20 és 52/2021 száma), a Szabadka Város Közigazgatási Hivatala Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Titkárságának Környezetvédelmi Részlege 2024.10.1-én kelt IV-08/I-501-120/2024 számú előzetes véleményezése és a közigazgatási hivatalról szóló rendelet 44. szakasza (Szabadka Város Hivatalos Lapjának 18/2017 – egységes szerkezetű szöveg és 30/2017 száma) alapján az Építésügyi Titkárság meghozza az alábbi

#### **HATÁROZATOT**

**arról, hogy a Szegedi úttól északra és a Partizán bázisok utcától keletre eső 144-es blokk (a valamikori Kosta Nađ kaszárnya komplexum) részletes szabályozási terv módosításához nem készül stratégiai környezeti hatásvizsgálat**

1. A Szegedi úttól északra és a Partizán bázisok utcától keletre eső 144-es blokk (a valamikori Kosta Nađ kaszárnya komplexum) részletes szabályozási terv módosításához nem szükséges stratégiai környezeti hatásvizsgálatot végezni (Szabadka Város Hivatalos Lapja 27/17 száma).

2. A Tervmódosítás kidolgozásának alapja:

- A 2030-ig kidolgozásra kerülő Szabadka – Palics általános városi terve (Szabadka Város Hivatalos Lapjának 29/2018 száma),
- A Kertváros és Újváros övezetekre és a Kisradanovác, Radanovác és Palics övezetek részeire vonatkozó VII. számú általános szabályozási terve (Szabadka Város Hivatalos Lapjának 11/2024 és 12/2014 száma).

A Tervmódosítás kidolgozása lefedi az általános szabályozási terv számozása szerinti teljes A blokkot. Emellett lefedi a Szegedi út, a Partizán bázisok utca, a Vuk Mandušić utca és a tervezett 1. Új utca (a Szegedi út és a Vuk Mandušić utca tervezett összekötése) szabályozási vonala egy részét, ahonnan megközelíthető lesz a tervezett lakó-üzleti tömb és ahol a kommunális infrastruktúra csatlakozási pontjai vannak.

A Tervmódosítással felölelt terület összterülete 3,6 hektárt tesz ki.

### 3. A Tervmódosítás kidolgozásának célja:

A városi tanácsnak rendelete alapján Szabadka város közközműjének elidegenítési eljárását felügyelő bizottság nyilvános árverést tartott, ahol eladásra került a valamikori Kosta Nađ kaszánya komplexuma. Ezzel megteremtődött a szóban forgó terület tervezésének feltétele. A Tervmódosítás célja az A blokk szerepének és városrendezési paramétereinek újradefiniálása egy lakó-üzleti tömb kiépítése által, a tervezési megoldás jobb érvényesíthetősége és gazdaságos indokoltsága érdekében.

#### A módosítás tárgyát az A blokkon belüli következő beavatkozások képezik:

- Kiépítésre kerül egy lakó-üzleti tömb az A blokk területén belül, a tervezésről és építésről szóló törvény 2. szakasza (Az SZK Hivatalos Közlönyének 72/09, 81/09 – jav., 64/10-AB, 24/11, 121/12, 42/13-AB, 50/13-AB, 98/13-AB, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 9/2020, 52/2021 és 62/23 száma),
- Az A blokkon belüli lakó-üzleti tömb tervezett városi paramétereinek összehangolása a 2030-ig kidolgozásra kerülő Szabadka – Palics általános városi terve (Szabadka Város Hivatalos Lapjának 29/2018 száma) paramétereivel, azaz iránymutatóival,
- Egyértelmű építési szabályok meghatározása a tervben megadott tervezési megoldások jobb érvényesíthetősége és gazdaságossága érdekében
- Az általános szabályozási tervben megadott A városi blokk közlekedési megoldásainak felülvizsgálata

4. A Tervmódosítás a tervezett terv területének kevesebb, mint 1/3-át öleli fel. Emellett a Tervmódosítás felölel egy olyan részt, amelynek kerülete és területe nem haladja meg az általános szabályozási terv szöveges és a grafikai mellékletet felölelő rész tartalmának 50%-át.

A törvényi szabályozással összhangban, a továbbiakban gyorsított eljárást alkalmazunk a tervdokumentumok tartalmáról, módjáról és kidolgozási eljárásáról szóló szabályzat 73. szakasza (az SZK Hivatalos Közlönyének 32/19 száma) alapján.

5. A stratégiai környezeti hatásfelmérésről szóló törvényben (az SZK Hivatalos Közlönyének 135/04 és 88/10 száma) meghatározott, a környezetre való hatás stratégiai becslése (1. számú melléklet) alapján, felmérték a valószínűsíthető környezetre gyakorolt hatásokat és megállapítást nyert, hogy a célokban meghatározott területek létrehozása nem fog jelentősebb hatást gyakorolni a környezetre, ezért nem szükséges jelentést készíteni a Terv környezetre gyakorolt hatásairól.

6. A jelen határozat a terv kidolgozásáról szóló rendelet alkotórészét képezi.

7. A jelen határozat megjelenik Szabadka Város Hivatalos Lapjában.

### **I n d o k o l á s**

A Szabadka Város Közigazgatási Hivatalának Építésügyi Titkársága a jelen határozat meghozatalának eljárásában, figyelembe véve Szabadkai Útfenntartó, Várostervezési és Lakásüzemeltetési Közvállalat a 2024.09.24-én keltezett 18-9/24 számú véleményezését, melynek jelentése taglalja a Tervmódosítás stratégiai

környezeti hatásfelmérés szükségességének kérdését a Szegedi úttól északra és a Partizán bázisok utcától keletre eső 144-es blokk (a valamikor Kosta Nađ kaszánya komplexum) részletes szabályozási tervének módosítását és kiegészítését, határozatjavaslatot készített arról, hogy a Szegedi úttól északra és a Partizán bázisok utcától keletre eső 144-es blokk (a valamikor Kosta Nađ kaszánya komplexum) részletes szabályozási tervének módosításához és kiegészítéséhez nem készül stratégiai környezeti hatásvizsgálat.

A stratégiai környezeti hatásfelmérésről szóló törvény 11. szakaszának 1. bekezdése (az SZK Hivatalos Közlönyének 135/04 és 88/10 száma) alapján a határozatjavaslat a Szabadka Város Mezőgazdasági és Közigazgatási Hivatala Környezetvédelmi és Fenttartható Fejlődési Részlegének lett továbbítva véleményezésre. A törvénnyel előírt határidőn belül megérkezett a Szabadka Város Környezetvédelmi és Fenttartható Fejlődési Részlege 2024.10.1-én keltezett IV-08/I-501-120/2024 számú válasza, amelyben pozitívan véleményezte a felterjesztett megoldás tartalmát.

A Közigazgatási Hivatala Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Titkárságának Környezetvédelmi Szolgálat a törvénnyel előírt határidőn belül, átadta válaszáat, amelyben pozitívan véleményezte a felterjesztett megoldás tartalmát.

A stratégiai környezeti hatásfelmérésről szóló törvény 9. szakasz 3. bekezdése alapján, a terv és program készítésében illetékes szerv hoz döntést arról, hogy nincs szükség stratégiai környezeti hatásvizsgálatra, a környezetvédelmi tevékenységekben illetékes szerv előzetes véleményét követően.

Titkár:

Nagy Kiserős Melinda építőmérnök Msc. s.k.

## 2. számú melléklet

### JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT a Tervbizottság 2024.10.23-án megtartott üléséről.

Szükségtelen kihagyva.....

#### **a Szegedi úttól északra és a Partizán bázisok utcától keletre eső 144-es blokk (a valamikor Kosta Nađ kaszárnya komplexum) részletes szabályozási tervének módosításáról és kiegészítéséről szóló javaslat véleményezése**

Szükségtelen kihagyva.....

A Tervbizottság a tervezésről és építésről szóló törvény 46. szakaszának 1. bekezdése (az SZK Hivatalos Közlönyének 72/09 és 81/09-jav., 64/10-AB, 24/11, 121/12, 42/13-AB, 50/13-AB, 98/13-AB, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019 – más tv., 9/2020, 52/2021 és 62/2023 száma) alapján egyhangúlag adott

### V É L E M É N Y E

A Szegedi úttól északra és a Partizán bázisok utcától keletre eső 144-es blokk (a valamikor Kosta Nađ kaszárnya komplexum) részletes szabályozási tervének módosítását és kiegészítését szóló rendelet a törvény 46. szakaszának 2. bekezdésével (az SZK Hivatalos Közlönyének 72/09 és 81/09-jav., 64/10-AB rendelet, 24/11, 121/12, 42/13-AB, 50/13-AB, 98/13-AB, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019 – más tv., 9/2020, 52/2021 és 62/2023 száma) és a tervdokumentumok tartalmáról, módjáról és kidolgozási eljárásáról szóló szabályzat 32., 33. és 34. szakaszával (az SZK Hivatalos Közlönyének 32/19 száma) összhangban módosul és az előbb felsorolt helyreigazítások után bocsátható a törvénnyel előírt további eljárásba.

Lejegyezte:  
Katarina Buljovčić okl. építőmérnök

A bizottság elnöke  
Zagorka Panić okl. építőmérnök s.k.