

A tervezésről és építésről szóló törvény 35. szakaszának 8. bekezdése (az SZK Hivatalos Közlönye 72/2009, 81/2009-jav., 64/2010-AB rendelet, 24/2011, 121/2012, 42/2013-AB rendelet, 50/2013-AB rendelet, 98/2013-AB rendelet, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-más tv., 9/2020, 52/2021 és 62/2023 száma) és Szabadka Város alapszabályának 33. szakasza 1. bekezdése 5. pontja (Szabadka Város Hivatalos Lapja 27/19 – egységes szerkezetű szöveg, 13/21, 16/21 és 8/24 száma) alapján

Szabadka Város Képviselő-testülete a _____ megtartott ____ . ülésén meghozta az alábbi

R E N D E L E T

a szabadkai Zrínyi és Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utca által körülhatárolt terület részletes szabályozási tervének meghozataláról

1. szakasz

A jelen rendelettel meghozzuk a szabadkai Zrínyi és Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utca által körülhatárolt terület részletes szabályozási tervét (a továbbiakban: Terv).

2. szakasz

A Terv tervezetének alapja:

- a Szabadka-Palics 2030-ig terjedő általános városrendezési terve (Szabadka Város Hivatalos Lapja 29/2018 száma), mely előírja az adott terület részletes szabályozási tervének kidolgozását,
- a Sétaerdő, az Újfalu, a Gát és a Kér HK egy része alkotta területi egység övezetére vonatkozó XIII. általános szabályozási terve (Szabadka Község Hivatalos Lapja 30/2017 száma).

A terv által felölelt területe 17,73 hektárt tesz ki.

3. szakasz

A Terv kidolgozásának alapvető célja:

- a Szabadka-Palics 2030-ig terjedő általános városrendezési tervvel való összehangolás (Szabadka Város Hivatalos Lapja 29/2018 száma),
- a tervezési megoldások és az építési szabályok újragondolása, elsősorban a többlakásos lakóövezetben, a tervezési megoldások jobb megvalósíthatósága és realisabb gazdasági megalapozottsága érdekében, valamint egyes útszakaszok korrigálása és bizonyos utcák szabályozása a már meglévő tervezési megoldásokhoz mértén, a közlekedési megoldások javítása, a közterületeken lévő parkolóhelyek számának növelése céljából,
- a kulturális értékek és a környezet védelme, megőrzése és fejlesztése,
- az említett terület városi identitásának fejlesztése.

4. szakasz

A jelen rendelet részét képezi a Zrínyi és Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utca által körülhatárolt terület részletes szabályozási tervének 299-21/22 számú tanulmánya, melyet a Szabadkai Útfenntartó, Várostervezési és Lakásüzemeltetési Közvállalat dolgozott ki.

5. szakasz

A tervdokumentum szöveges része megjelenik Szabadka Város Hivatalos Lapjában.

6. szakasz

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

I n d o k o l á s

Jogalap: A tervezésről és építésről szóló törvény 35. szakaszának 8. bekezdése (az SZK Hivatalos Közlönye 72/2009, 81/2009-jav., 64/2010-AB rendelet, 24/2011, 121/2012, 42/2013-AB rendelet, 50/2013-AB rendelet, 98/2013-AB rendelet, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-más tv., 9/2020, 52/2021 és

62/2023 száma), mely alapján a városrendezési tervet a helyi önkormányzati egység képviselő-testülete hozza meg.

Szabadka Város Képviselő-testületének illetékességét Szabadka Város alapszabályának 33. szakasza 1. bekezdése 5. pontja (Szabadka Város Hivatalos Lapja 27/19 – egységes szerkezetű szöveg, 13/21, 16/21 és 8/24 száma) írja elő, melynek értelmében a városi képviselő-testület hozza meg a városrendezési tervet és szabályozza az építési terület használatát.

A meghozatal indokai: Szabadka Város Képviselő-testülete a 2022. július 7-én megtartott 24. ülésén meghozta a szabadkai Zrínyi és Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utca által körülhatárolt terület részletes szabályozási tervének kidolgozásáról szóló rendeletet.

A Terv kidolgozására kapcsán, és a tervezésről és építésről szóló törvény 45a. szakaszával (az SZK Hivatalos Közlönye 72/2009, 81/2009-jav., 64/2010-AB rendelet, 24/2011, 121/2012, 42/2013-AB rendelet, 50/2013-AB rendelet, 98/2013-AB rendelet, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-más tv., 9/2020, 52/2021 és 62/2023 száma) összhangban, Szabadka Város Közigazgatási Hivatalának Építésügyi Titkársága meghirdette az előzetes közszemlére tételt.

Az előzetes közszemlére bocsátásról szóló hirdetés megjelent a Magyar Szó napilap 2022. szeptember 1-ei számában, illetve a Nove Subotičke Novine és a Hrvatska riječ hetilapok 2022. szeptember 2-ai számaiban.

A hirdetmény közzé lett téve Szabadka Város Önkormányzatának honlapján is. A közszemlére bocsátásról szóló értesítés ki lett függesztve Szabadka Város hirdetőtábláján is. A hirdetmény el lett helyezve a Városháza bejáratánál is.

Az előzetes közszemlére tétel 15 napig tartott, 2022. szeptember 2-tól szeptember 16-ig.

Az előzetes közszemlére bocsátás időszaka alatt nem érkezett észrevétel a tervre.

Szabadka Város Képviselő-testülete Tervbizottsága a 2022. szeptember 27-én megtartott 28. ülésén beszámolót készített az előzetes közszemlére bocsátásról és záróhatározatot hozott, mellyel a Tervet a törvénnyel előírt további eljárásba utalta.

A Tervbizottság 2023.05.22-én megtartott 42. ülésén megtörtént a Terv tervezetének szakmai ellenőrzése. A Tervbizottság 2023.12.27-én megtartott 60. ülésén ismételten sor került a szakmai ellenőrzésre.

A Tervbizottság a szakmai ellenőrzését követően a Terv tervezetének a területi és településrendezési tervek tartalmáról, kidolgozásuk módjáról és eljárásáról szóló szabályzat 52. szakaszának (az SZK Hivatalos Közlönye 32/2019 száma) alapján meghozta záróhatározatát, melyben pozitívan véleményezte a szabadkai Zrínyi és Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utca által körülhatárolt terület részletes szabályozási tervéről készült Terv tervezetét.

Végrehajtók és végrehajtási idő: A Beruházási és Fejlesztési Titkárság és Szabadka Város Közigazgatási Hivatalának Építésügyi Titkársága.

A végrehajtáshoz szükséges eszközök forrása: A jelen határozat megvalósításához biztosítva vannak a költségvetési eszközök.

A területi és településrendezési tervek tartalmáról, kidolgozásuk módjáról és eljárásáról szóló szabályzat 68. szakasza (az SZK Hivatalos Közlönye 32/2019 száma) alapján, a tervdokumentum javaslata mellett, mely a szöveges és a grafikai részt is tartalmazza, a tervdokumentum meghozatalában illetékes szervnek el kell küldeni a kötelező mellékleteket is a tervdokumentum indoklásaként. A városrendezési terv indoklása tartalmazza:

- 1) A tervdokumentum kidolgozásáról és véleményezéséről szóló rövidebb tájékoztatót
- 2) A tervdokumentum tervezetének szakmai ellenőrzéséről szóló jelentést
- 3) A tervdokumentum tervezetének közszemlére bocsátásáról szóló beszámolót
- 4) A tervdokumentum egy részére vonatkozó ismételt közszemlére bocsátásáról szóló jelentést

2) A tervdokumentum tervezetének szakmai ellenőrzéséről szóló jelentés



Szerb Köztársaság
Vajdaság Autonóm Tartomány
Szabadka város
KÖZIGAZGATÁSI HIVATAL
Építésügyi Titkárság
Iratszám: IV-05-350-42/2022
Kelt: 2023.12.27.
Szabadka
Szabadság tér 1.
Tel. 024/626-799

A tervezésről és építésről szóló törvény 49. szakaszának 6. bekezdése (az SZK Hivatalos Közlönye 72/2009, 81/2009-jav., 64/2010-AB rendelet, 24/2011, 121/2012, 42/2013-AB rendelet, 50/2013-AB rendelet, 98/2013-AB rendelet, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-más tv., 9/2020 és 52/2021 száma) a területi és településrendezési tervek tartalmáról, kidolgozásuk módjáról és eljárásáról szóló szabályzat 53. szakasza (az SZK Hivatalos Közlönye 32/19 száma) alapján, Szabadka Város Képviselő-testületének Tervbizottsága a 2023.12.27-én 13 órakor a Városháza kék termében a Szabadság tér 1. szám alatt megtartott 60. ülésén elkészítette az alábbi:

BESZÁMOLÓT

a szabadkai Zrínyi és Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utca által körülhatárolt terület részletes szabályozási terve tervezetének SZAKMAI ELLENŐRZÉSÉRŐL

Az ülésen jelen voltak:

A Bizottság tagjai: Zagorka Panić, Biljana Vrbaški, Jelena Vujasinović Grkinić, Slobodan Madžarević, Aleksandar Popović, Ercsi Hargita, Grbić Ludasi Adél és Nagy Izabella.

A Szabadkai Útfenntartó, Várostervezési és Lakásüzemeltetési Közvállalat képviselői: Dragana Mijatović, Petar Andrić, Vladimir Vlček és Milica Aleksić.

Az Építésügyi Titkárságból: Katarina Buljovčić és Márton Bence Laura.

Az ülésen a Bizottság elnöke, Zagorka Panić elnökölt.

A jegyzőkönyvet Katarina Buljovčić vezette.

1.Bevezető

Szabadka Város Képviselő-testülete a 2022. július 7-én megtartott 24. ülésén rendeletet hozott a szabadkai Zrínyi és Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utca által körülhatárolt terület részletes szabályozási tervének kidolgozásáról.

A Terv kidolgozására kapcsán, és a tervezésről és építésről szóló törvény 45a. szakaszával (az SZK Hivatalos Közlönye 72/2009, 81/2009-jav., 64/2010-AB rendelet, 24/2011, 121/2012, 42/2013-AB rendelet, 50/2013-AB rendelet, 98/2013-AB rendelet, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-más tv., 9/2020,

52/2021 száma) összhangban, Szabadka Város Közigazgatási Hivatalának Építésügyi Titkársága meghirdette az előzetes közszemlére tételt.

Az előzetes közszemlére bocsátásról szóló hirdetés megjelent a Magyar Szó napilap 2022. szeptember 1-ei számában, illetve a Nove Subotičke Novine és a Hrvatska riječ hetilapok 2022. szeptember 2-ai számaiban.

A hirdetmény közzé lett téve Szabadka Város Önkormányzatának honlapján. A közszemlére bocsátásról szóló értesítés ki lett függesztve Szabadka Város hirdetőtábláján. A hirdetmény el lett helyezve a Városháza bejáratánál is.

Az előzetes közszemlére tétel 15 napig tartott, 2022. szeptember 2-től szeptember 16-ig.

Az előzetes közszemlére bocsátás időszaka alatt nem érkezett észrevétel a tervre.

Szabadka Város Képviselő-testülete Tervbizottsága a 2022. szeptember 27-én megtartott 28. ülésén beszámolót készített az előzetes közszemlére bocsátásról és záróhatározatot hozott, amellyel a Tervet a törvénnyel előírt további eljárásba utalta.

2. Szakmai ellenőrzés

A Terv tervezete a Szabadkai Útfenntartó, Várostervezési és Lakásüzemeltetési Közvállalatnál került kidolgozásra.

A 42. ülésen megtörtént a Terv tervezetének szakmai ellenőrzése.

A Terv tervezete 299-21/22 számú tanulmánya a törvénnyel előírt szöveges és grafikai részt is tartalmazza.

Petar Andrić okleveles építészmérnök, felelős várostervező ismertette a Terv tervezetét és az SZKMI feltételeit, melyek nincsenek összhangban az SZKMI által korábban megadott magasabb rendű tervek feltételeivel.

Jelena Vujasinović az alábbi észrevételeket tette:

- felül kell vizsgálni a helyi közösség körül tervezett épületek magasságát,
- a zöld területek százalékos aránya 15, míg az ÁTT szerint ez minimum 20 kell, hogy legyen – össze kell hangolni az ÁTT-vel,
- a beépítési mutatókat ugyancsak össze kell hangolni az ÁTT-vel,
- a mellékelt grafikai és szöveges rész, az épületek emeletszámára vonatkozó ellentmondásait kijavítani (pl. 20. oldal 6-os blokk) és kiegészíteni,
- az SZKMI a törvénnyel összhangban kell hogy megadja feltételeit,
- a földrengés elleni védekezés intézkedéseinél ellenőrizni kell a besorolást: a Mercalli-skála szerinti 8-as vagy 6-7 fokozat,
- az 1a és 1b blokkok rendeltetése nem felel meg az ÁTT-nek,
- felülvizsgálni az 51. oldalon lévő mondatot: A Jugović fivérek utcától nyugatra fekvő terület, amely érinti a tervezett lakótelepet, viszont a Sugárút nagyrészt olyan épületekkel van beépítve, amelyek nincsenek összhangban a Szabadka-Palics 2030-ig terjedő ÁTT-vel, illetve a hatályban lévő RSZT meghatározott rendeltetésével, ezért ez a terület városrendezési áttervezés tárgya, amelynek célja a fenntartható fejlődés alapjain nyugvó városmagba való regenerálása, az építési telek racionálisabb felhasználásával (a családi házak többalakos lakóházakká alakulnak át).

Biljana Vrbaški az alábbi észrevételeket tette:

- cirill betűs írást használni úgy a grafikai ábrák esetében, mint a szöveges résznél,
- összehangolni a grafikai és a térképészeti jelöléseket,
- az ÁTT-t ki kell egészíteni a beépítési és építési mutatókkal,
- a képen minden emelethez hozzá kell rendelni az emeletszámot,
- a Zrínyi és Frangepán utca emeletszáma kisebb kell hogy legyen, mint Fsz+5+Tt,
- a 45%, 65%, 75% -os beépítési mutatókat össze kell hangolni az ÁTT-vel,

- a blokkok telekfelosztása és újrafelosztása után leellenőrizni, hogy a megoldás illik-e az ÁTT által meghatározott beépítési és építési mutatókba, úgy a középső, mint a saroktelkek esetében,
- az SZKMI feltételeit be kell tartani.

Biljana Vrbaški és Jelena Vujasinović egyaránt ellenzik, hogy a biztosított parkolóhelyek száma csupán a minimális 75%-ot érje el, pontosabban, hogy a parkolóhelyek számát a telekrendezési járulék megszabásának rendelete (Szabadka Város Hivatalos Lapja 7/2015 és 8/2019 száma) alapján határozzák meg – azaz, hogy csupán a parkolóhelyek minimális száma, 75%-a legyen biztosítva.

A szakmai ellenőrzés után a Tervbizottság a Terv tervezetének a területi és településrendezési tervek tartalmáról, kidolgozásuk módjáról és eljárásáról szóló szabályzat 53. szakasza (az SZK Hivatalos Közlönye 32/2019 száma) alapján került sor az alábbi:

Megállapításokra

1. A Terv tervezete a tervezésről és építésről szóló törvénnyel (az SZK Hivatalos Közlönye 72/2009, 81/2009 – jav., 64/2010 – AB rendelet, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – AB rendelet, 50/2013 – AB rendelet, 98/2013 – AB rendelet, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – más tv., 9/2020 és 52/2021 száma), a tervdokumentum tartalmáról, módjáról és kidolgozási eljárásról szóló szabályzattal (az SZK Hivatalos Közlönye 32/19 száma) összhangban lett kidolgozva.
2. A Terv tervezete össze lett hangolva a terv kidolgozásáról szóló rendelettel.
3. A Terv tervezetének kidolgozásában a településrendezés szakmai szabályai, szabványai és jogszabályai lettek alkalmazva.
4. A szabadkai Zrínyi és Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utca által körülhatárolt terület részletes szabályozási terve nincs összhangban a Szabadka-Palics 2030-ig terjedő általános városrendezési tervvel (Szabadka Város Hivatalos Lapja 29/2018 száma), a fentebb említett észrevételek alapján.

A bizottság szavazattöbbséggel meghozta az alábbi:

Záráthározatot

A tervezőnek és az SZKMI képviselőinek új védelmi intézkedéseket kell meghatározniuk. Ezeket be kell építeni a Terv tervezetébe.

A Terv tervezete fentebb felsorolt észrevételeinek módosítása, valamint a Tervbizottság általi ellenőrzése után, ugyanez közszemlére bocsátható.

A 2023.12.27-én megtartott **60. ülésen** elvégezték a Terv tervezete újbóli szakmai ellenőrzését. Petar Andrić felelős várostervező ismertette a Bizottsággal a Terv tervezetén végzett javításokat és kiigazításokat, melynek alapja a 2023.05.23-án megtartott 42. ülés Tervbizottsága által elfogadott észrevételek.

Jelena Vujasinović Grkinić az alábbi észrevételeket tette:

- Az ÁLTALÁNOS RÉSZ II. felében a 2.2 MAGASABB RENDŰ TERVEK KIVONATÁT, 2.2.1 Az ÁTT SZABADKA-PALICS 2030-IG TERJEDŐ ÁLTALÁNOS VÁROSRENDEZÉSI TERVE KIVONATÁT, A SZABADKA-PALICS 2030-IG TERJEDŐ ÁLTALÁNOS VÁROSRENDEZÉSI TERVE szöveges részét, amely az üzleti övezetekre vonatkozik (ÁTT 182. oldal) kiegészíteni az ÁTT kivonatával

- Az ÁLTALÁNOS RÉSZ II. felében, a 2.4. A TERÜLET MEGLÉVŐ RENDELTETÉSE ÉS VÁROSRENDEZÉSI JELLEMZŐI 12. OLDALÁN AZ ALÁBBIK OLVASHATÓK: A szabadkai Zrínyi és Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utca által körülhatárolt terület részletes szabályozási tervére vonatkozó első javaslatot még 2023. májusában dolgozták ki, ahol a szakmai ellenőrzés alkalmával a Tervbizottság a 2023.05.22-én megtartott 42. ülésén megállapította, hogy a Szabadkai Községközi Műemlékvédelmi Intézet (SZKMI) össze kell hangolja saját intézkedéseit a törvénnyel.

A fentebb említett állítás nem pontos. A 2023. június 2-ai jegyzőkönyvre adott ez javaslat, ami a következő megállapítást tartalmazta: észrevételeimet szükséges kiigazítani a jegyzőkönyv azon részében, amely a szabadkai Zrínyi és Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utca által körülhatárolt terület részletes szabályozási terve szakmai ellenőrzésére vonatkozik, miszerint az SZKMI a törvénnyel össze kell hangolja saját intézkedéseit. Az észrevétel lényege arra vonatkozott, hogy nem egyezek a Terv tervezete szöveges részével, ahol a tervező a 2018. évi SZKMI feltételeit foglalta bele a Terv tervezetébe, annak ellenére, hogy új feltételek lettek megadva a tervdokumentum kidolgozására. A javaslatom alapján a tervezőnek és az SZKMI képviselőinek megfelelő egyességre kellett volna jutniuk az új feltételek kérdésében, de semmiképpen sem beépíteniük azokat a korábban, más tervdokumentumok elkészítéséhez már kiadott feltételeket a szabadkai Zrínyi és Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utca által körülhatárolt területre vonatkozó RSZT tervezetébe.

Ezzel kapcsolatosan nem egyezek a Záróhatározattal, amelyet a napirendi ezen pontjában ily módon fogalmaztak meg.

A szöveges részből törölni kell azt a részt, ami a kidolgozásra, a feltételek megszerzésére és a Bizottság záróhatározatának kronológiájára vonatkozik.

- A 16. oldalon szereplő 2.7. A megszerzett városrendezési kötelezettségek ponthoz hozzárendelni a hivatalos lap számát, hogy ekképpen hangozzék:

A 299-5/21 számú részletes szabályozási terv, ami a Majsai hídtól keletre fekvő a valamikori öntödéig terjedő és a Majsai hídtól nyugatra található Arsenije Čarnojević és Tito marsall utcáig terjedő terület (Szabadka Város Hivatalos Lapja 17/22 és 23/23 száma).

-A 16. oldalon található 2.7. A megszerzett városrendezési kötelezettségek címszó alatti 4. részből törölni kell a szabadkai KUMBARCH Kft. megnevezést: *a szabadkai Zrínyi és Frangepán utca, valamint a Szekeres László utca kereszteződésénél az Óváros K.K. 31166 hrsz. P+Fsz+3+Tt többlakásos városrendezési és építészeti helyszínrajzzal ellátott lakótömbök kiépítéséről szóló városrendezési projekt (szabadkai KUMBARCH Kft.)*

- A 19. oldalon található **3.2. TERÜLETRENDEZÉSI KONCEPCIÓ** részben a következőket olvashatjuk: törölni kell a szövegből a magyarázatot, miszerint annak ellenére, hogy nincs összhangban a magasabb rendű tervvel a szabadkai Zrínyi és Frangepán utca mentén található (9, 10, 11, 12, és 13 számú) szegélyblokkok a magasabb rendű tervek szerint közepes sűrűségű többlakásos lakóterületen találhatóak. Mivel a blokkok, illetve azok 10, 11, 12 és 13-as részei a TKTE előzetes védelem alatt álló határain belül találhatóak, illetve a TKTE védett lakóövezetket határain belül található az épületek többsége is, az új védettségi feltételek alapján tervezik azok megőrzését és felújítását. Következésképpen, ezen blokkok területeinek többségére a vegyes lakhatás használata van a tervben domináns használatként meghatározva, annak ellenére, hogy ez nem egyezik a magasabb rendű tervvel.

Mivel ezen megállapítás előtti szöveges részben megmagyarázzák és megindokolják ezen változtatás okát, a szövegből törölni kell a következőket: annak ellenére, hogy nincs összhangban a magasabb rendű tervvel.

- 22. oldalon található 4-es blokk kapcsán megmagyarázni a szöveg ellentmondásos részét: a meglévő épületeket megtartjuk / a meglévő épületek nem illenek bele a tervezett megoldásokba.

A 3.2. TERÜLETRENDEZÉSI KONCEPCIÓ részben, a 3.2.1. A terv által meghatározott jellegzetes városrendezési egység (építési blokkok) morfológiai, tervezési, történelmi-környezeti és egyéb jellemzők szerinti elrendezésének koncepciója, 4-es blokk

A meglévő Setaerdei helyi közösség épülete (melyet a közelmúltban újjáépítettek fel és rendeztek be) a Vinkovci utcában található többi épülettel együtt, melyek a TKTE határain belül találhatóak és előzetes védelem alatt állnak, megőrzésre kerülnek. A helyi közösség épülete közcélú használatban van, míg a környezetben található többi épület vegyes lakhatású épület (megtarthatók családi lakóépületekként, vagy átalakíthatók többlakásos épületekké a védettségi feltételekkel összhangban).

A Jugović fivérek utcája északi elágazása mentén, akárcsak a Zrínyi és Frangepán utca, valamint a Kragujevaci áldozatok utcája blokkrésze egyes szakaszai mentén több családi lakóépület található a hozzájuk tartozó telkekkel, melyek nem illeszkednek a tervezett terület rendeltetéshez vagy az utcák kialakítását akadályozzák, ezért szükséges a lebontásuk.

Letisztázni és megindokolni, hogy a 4-es blokk bizonyos részeinek meglévő épületeit miért tartják meg, míg mások nem illenek a tervezett megoldásokba.

- **A 3.2. TERÜLETRENDEZÉSI KONCEPCIÓ 7-es blokk, 7b alblokkjának** szöveges részében, **meg van adva a komplexumban található tervezett maximális emeletszám, Fsz+2+Tt (Vsz), míg az 5.5. Analitikai-geodéziai elemeket tartalmazó szabályozási és szintezési terv grafikai mellékletében szereplő ugyanezen épületek emeletszáma Fsz+2+Tt**

Össze kell hangolni a grafikai és szöveges mellékletben található épületek emeletszámát.

- **A 3.2. TERÜLETRENDEZÉSI KONCEPCIÓ, 12-es blokkról szóló** szöveges részében **az alábbiak olvashatóak:** A 12-es blokk a Zrínyi és Frangepán utca, a Travnik és az Illír utcák szabályozásának részleges bővítésével alakult ki és nagyrésze az előzetes védelem alatt álló TKTE-n belül található. Ennek megfelelően a blokkban lévő épületek többségét az új védettségi feltételek szerint értékelték, és tervezik azok megőrzését, ezért a Zrínyi és Frangepán utca szabályozása is nagyrészt megmarad.

Ez az új tény azt eredményezte, hogy a tervben szereplő blokkot vegyes lakóövezetnek jelölték ki, annak ellenére, hogy nincs összhangban az ÁTT-vel, mely szerint ez a blokk közepes sűrűségű többlakásos lakóterületként van meghatározva.

Mivel a megállapítást megelőző szövegrészben meg lett magyarázva és indokolva, hogy mi a módosítás végrehajtásának oka, törölni kell a szövegből a következő részt: annak ellenére, hogy ez nem felel meg az ÁTT-nek, amelyben ez a blokk közepes sűrűségű többlakásos lakóterületként van meghatározva.

- **A 3.2. TERÜLETRENDEZÉSI KONCEPCIÓ 12-es blokkról szóló** szöveges részében az előzetes védelem alatt álló TKTE-en belül **tervezett épület maximális emeletszáma Fsz+2+Tt, míg az 5.5. Analitikai-geodéziai elemeket tartalmazó szabályozási és szintezési terv grafikai mellékletében szereplő ugyanezen épületek emeletszáma Fsz+2+Vsz**

Össze kell hangolni a grafikai és szöveges mellékletben található épületek emeletszámát.

- **A 3.2. TERÜLETRENDEZÉSI KONCEPCIÓ, 13-as blokkról szóló** szöveges részben **az alábbiak olvashatóak:** A Luka Botić utca menti szakasz vegyes lakóterületként van kijelölve, azaz a telek méretétől és az építési lehetőségektől függően többlakásos és családi lakóterületek kombinációjaként szerepelhet, legfeljebb Fsz+2+Tt (Vsz) emeletszámmal.

Az 5.5. számú grafikai mellékletben, az analitikai-geodéziai elemeket tartalmazó szabályozási és szintezési terv emeletszáma Fsz+1+Tt-Fsz+2+Tt,

Össze kell hangolni a grafikai és szöveges mellékletben található épületek emeletszámát.

- **A 3.2. TERÜLETRENDEZÉSI KONCEPCIÓ, 14-es blokkról szóló** szöveges részben **az alábbiak olvashatóak:** A maximális emeletszám Fsz+4+Tt (Vsz), az épületek építése pedig a terv építési szabályaiban van meghatározva. **Az 5.5. számú grafikai mellékletben, az analitikai-geodéziai elemeket tartalmazó szabályozási és szintezési terv emeletszáma Fsz+4+Tt**

Össze kell hangolni a grafikai és szöveges mellékletben található épületek emeletszámát.

A 29. oldalon, a 3.3. A TERÜLETEK ÉS AZ ÉPÜLETEK RÉSZLETES ÉS LEHETSÉGES RENDELTETÉSEINEK LEÍRÁSA TERÜLETEGYENLEGGEL, **3.3.4. Lehetséges rendeltetések, • Törölni kell a pozitív kifejezést a közhasznú épületek szövegrészben, amely ekképpen hangzik:** Minden közcélú épületet a pozitív törvényi előírásoknak, az egyes épületek építési szabványainak megfelelően kell megépíteni.

- A 30., 60. és 69. oldalon a fogyatékos kifejezés szerepel. Törölni kell a kifejezést vagy egy megfelelő kifejezést találni helyette, melynek jelentése nem hordoz terminológiai diszkriminációt.

- A 30. oldalon, a 3.3. A TERÜLETEK ÉS AZ ÉPÜLETEK RÉSZLETES ÉS LEHETSÉGES RENDELTETÉSEINEK LEÍRÁSA TERÜLETEGYENLEGGEL, **3.3.4. Lehetséges rendeltetések, • A Sportra és rekreációra alkalmas mellett feltüntetni a többi a 2030-ig érvényes SZABADKA-PALICS ÁTT-nek megfelelő városrendezési paramétert, feltüntetve a zöldterületek százalékos arányát és a beépítési együtthatót is.**

- A 37. oldalon lévő rész, **3.5. VÁROSRENDEZÉSI ÉS EGYÉB FELTÉTELEK A TERÜLETRENDEZÉSHEZ ÉS ÉPÍTÉSHEZ**

KÖZHASZNÚ TERÜLETEK ÉS ÉPÜLETEK, törölni kell a pozitív kifejezést a 3.5.3. Közhasznú létesítmények, melyek közérdekű meghatározása előirányzott szövegrészből, amely így hangzik: Minden közhasznú létesítményt az egyes központi létesítménytípusok építését szabályozó pozitív törvényi előírásoknak, szabványoknak és normatíváknak megfelelően kell megépíteni.

- **TERÜLETVÉDELMI FELTÉTELEK, törölni kell vagy átfogalmazni a 3.9.2. A kulturális örökség védelmének feltételei és intézkedései** egy részét, ami ekképpen hangzik: A szabadkai Zrínyi és Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utca közötti területre vonatkozó részletes szabályozási terv elkészítéséhez 2022. november 15-én beszerzésre kerültek az ingatlan kulturális javak védelmének 685-2/13 számú előzetes feltételei a Szabadka Községközi Műemlékvédelmi Intézettől.

A Terv tervezetének elkészítése során megállapítást nyert, hogy a fent említett ingatlan kulturális javak védelmének előzetes feltételei többnyire ütköznek a korábban kiadott, illetve a kiadás alatt álló részletes védelmi intézkedésekkel az adott területre vonatkozóan.

Nevezetesen, a szabadkai Zrínyi és Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utca közötti területre vonatkozó hatályos részletes szabályozási terv (az új RSZT kidolgozása erre a területre vonatkozik) kidolgozása, majd a magasabb rendű tervek, mint milyen a 2030-ig érvényes Szabadka-Palics általános településrendezési hatályos tervei (Szabadka Város Hivatalos Lapja 29/2018 száma), ami a részletes szabályozási terv kidolgozásának szükségességét írta elő erre a területre, illetve a Setaerdő, az Újfalú, a Gát és a Kér HK egy része alkotta területi egység övezetére vonatkozó XIII. általános szabályozási terve (Szabadka Község Hivatalos Lapja 30/2017 száma), ami az adott területre vonatkozó részletes szabályozási terv kidolgozásának szükségességét írta elő, olyan meghozott részletes védelmi intézkedéseket tartalmaznak, melyek teljesen eltérnek azoktól az első, előzetes feltételektől.

A Terv tervezete szakmai ellenőrzése alkalmával, Szabadka Város Tervbizottsága a 2023. május 22-én megtartott 42. ülésén megállapította, hogy az előzetes terveket felül kell vizsgálni és az Építésügyi Tikárság illetékes szerve által megkérte az SZKMI-t, hogy küldjék meg az új, részletes intézkedéseket, melyek a hatályban lévő törvényekkel és tervekkel össze lettek hangolva. Az ingatlan kulturális javak védelmének új előzetes feltételei, melyek a Terv tervezetének kidolgozásához szükségesek ki lettek igazítva és 2023.08.22-ei keltezésű 596/2/12 számmal, 2023.08.28-án meg lett küldve a tervezőnek. A fent említett új feltételek áttekintése után néhány következetlenséget és eltérést állapítottak meg a meglévő helyzet és a változtatási javaslat kapcsán, ezért az illetékes SZKMI kiegészítette és kijavította ezeket az új, előzetes feltételeket és 2023. október 26-án eljuttatta azokat a tervezőnek (4-1076/23 szám alatt tartva nyilván).

- **3.9. TERÜLETVÉDELMI FELTÉTELEK, 3.9.2. A kulturális öröksége védelmének feltételei és az ezzel kapcsolatos intézkedések részben az alábbiakat lehet olvasni:**

Tekintettel arra, hogy az új intézkedések szóban forgó terve területének egy részét *a 19. század végi és 20. század eleji földszintes városi házak* előzetes védelem alatt álló TKTE-ként tartják nyilván, a tervezőnek a tervezésről és építésről szóló törvénnyel összhangban kompozíciós tervet kellett készítenie erre a védett területre vonatkozóan (mivel azt az illetékes SZKMI nem küldte meg). Ezen intézkedéseknek megfelelően meg kellett változtatni a rendeltetéseket az előzetes védelem alatt álló TKTE határain belül, és többnyire el kellett térni az ÁTT által ezekre a területekre meghatározott tervezett rendeltetésektől (nagy és közepes sűrűségű töblakásos lakóterületek). Ezen objektív körülmények miatt a terv tervezési megoldásainak egy része nem lesz összehangolva az ÁTT magasabb rendű tervével.

A szöveg zárójeles részéből törölni kell azt a részt, ami a kompozíciós terv kidolgozására vonatkozik (mivel ezt az illetékes SZKMI nem küldte meg). A tervezésről és építésről szóló törvény 28. szakasza előírja, hogy a tervező kötelessége a lakóterületek részletes szabályozási terve általi felújítás, különösen kompozíciós vagy formatervezési tervek kapcsán, valamint a parkosítási terv kidolgozása.

- **3. ELŐZETES VÉDELEM ALATT ÁLLÓ JAVAK, A VÁROSI ÉS FIZIKAI SZERKEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ RÉSZLETES INTÉZKEDÉSEK** részben szereplő 2. számú grafikai melléklet, Új beavatkozások

A fentebb említett grafikai mellékletet nem csatolták az SZKMI feltételeihez. A feltételeket ki kell egészíteni a kihagyott melléklettel.

- Az 52. oldalon a **földrengés elleni védelemre vonatkozó intézkedések** részben az áll, hogy Szabadka területe a Mercalli-skála szerinti VIII-as fokozatba tartozik.

Korrigálni kell a fokozatot a Mercalli-skála szerinti VI-VII fokozatra, a 2022.09.29-én keltezett, 02-399-1-2022 számú 3. melléklet szeizmológiai feltételeinek megfelelően, ami 475 évre visszamenőleg tartalmazza a területre vonatkozó szeizmikus veszélyességi térképet, makroszeizmikus értékekben kifejezve.

- Az 52. oldalon a **földrengés elleni védelemre vonatkozó intézkedések** részben említésre kerül a magasépítésű épületek szeizmikus területeken történő építésére vonatkozó műszaki normatívákról szóló szabályzat (a JSZK Hivatalos Lapja 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 és 52/90 száma).

Az említett szabályzat egy érvénytelen jogi aktus. Törölni.

Az 52. oldalon, az **emberek, anyagi és kulturális javak eltávolítása** részben említésre kerül a rendkívüli helyzetekről szóló törvény módosítása és kiegészítése (az SZK Hivatalos Közlönye 93/2012 száma).

Az említett jogszabály érvénytelen.

Törölni és helyette használni a katasztrófák kockázatainak csökkentéséről és a rendkívüli helyzetek kezeléséről szóló törvényt (az SZK Hivatalos Közlönye 87/2018 száma).

- A **3.10. KÜLÖNLEGES FELTÉTELEK, AMELYEK A KÖZHASZNÚ TERÜLETEKET ÉS LÉTESÍTMÉNYEKET A HOZZÁFÉRHETŐSÉGI SZABVÁNYOKNAK MEGFELELŐEN AKADÁLYMENTESÍTIK A FOGYATÉKKAL ÉLŐ SZEMÉLYEK SZÁMÁRA** részben, az 53. oldalon idézik a fogyatékkal élő személyek hátrányos megkülönböztetésének megakadályozásáról szóló törvényt (az SZK Hivatalos Közlönye 33/06 száma)

Kiegészíteni a Hivatalos Közlöny ugyanezen, 13/2016 számával.

- A **4.1.2. TÖBBLAKÁSOS LAKÓÖVEZET (KÖZEPES ÉS NAGY SŰRŰSÉGŰ)** részben, a 61. oldalon megállapításra kerül, hogy az 5. blokk egyetlen új épülete a hely különlegessége végett kevesebb emeletszámmal Fsz+Tt (Vsz) rendelkezhet. Az **5.5. Analitikai-geodéziai elemeket tartalmazó szabályozási és szintezési terve** grafikai mellékletén viszont a Fsz+1+Tt emeletszám szerepel.

Össze kell hangolni a szöveges és a grafikai részt.

- A **4.1.2. TÖBBLAKÁSOS LAKÓÖVEZET (KÖZEPES ÉS NAGY SŰRŰSÉGŰ)** részben, a 61. oldalon megállapításra kerül, hogy a közepes sűrűségű többlakásos lakóövezet az 1a és a 9. blokkokban található, melynek emeletszáma Fsz+2-től Fsz+3+Tt-ig terjed.

Az **5.5. Analitikai-geodéziai elemeket tartalmazó szabályozási és szintezési terv** grafikai melléklete szerint a 9. blokkban található egy épület, melynek emeletszáma P+Fsz+3+Ps.

Össze kell hangolni a szöveges és a grafikai részt.

- A **4.1.2. TÖBBLAKÁSOS LAKÓÖVEZET (KÖZEPES ÉS NAGY SŰRŰSÉGŰ)** rész 61. oldalán található **I) Az építési szabályzat által előírt építmények típusa és rendeltetése** részben, az alábbiakat olvashatjuk: A szoliter TÖBBLAKÁSOS lakóövezetekben, mint amilyenek a 2b, 3, 5, 7c és 8b blokkok nem engedélyezett új épületek felhúzása, kivéve az 5. blokk tervezett épületét, amely a Jugović fivérek utcája mentén található. Ezen épület maximális vízszintes kiterjedése az 5.5. mellékletben lett meghatározva, melynek maximális emeletszáma (a védelmi feltételeknek megfelelően) Fsz+1+Tt (Vsz).

Az ingatlan kulturális javak védelmének 2023.10.26-án keltezett, 4-1076/23 számú új előzetes feltételeivel összhangban, melyek a szabadkai Zrínyi és Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utcákkal határolt RSZT-e egy része kidolgozásához szükségesek, a beékelődő épületek emeletszáma, ami Fsz+1+Tt pontosan meg lett határozva ezen a helyen, a szomszédos, műemléki jellegű épületek meglévő magasságai miatt. A fentebb felsoroltak mind megtalálhatóak a 2-es számú Új beavatkozások címszó alatti grafikai mellékleten, mely nem került leadásra az ingatlan kulturális javak védelmének feltételeivel, melyek

szükségesek az SZKMI RSZT-e kidolgozásához, valamint az **5.5. Analitikai-geodéziai elemeket tartalmazó szabályozási és szintezési terv jelöléseinek** szöveges és grafikai részét össze kell hangolni az ingatlan kulturális javak védelmének új előzetes feltételeivel, az RSZT kidolgozása végett.

- A **4.1.2. TÖBBLAKÁSOS LAKÓÖVEZET (KÖZEPES ÉS NAGY SŰRŰSÉGŰ) IV) Városrendezési paraméterek** része táblázatában, a középén fekvő telkek maximális kihasználtsági indexe 40%. Ezt össze kell hangolni az ÁTT-vel, hogy ténylegesen is maximum 40% legyen.

- A **4.1.2. TÖBBLAKÁSOS LAKÓÖVEZET (KÖZEPES ÉS NAGY SŰRŰSÉGŰ) IV) Városrendezési paraméterek** része táblázatában lakóövezet szintjén a vállalkozások részvételi arányaként maximum 50% van megadva.

Ezt össze kell hangolni az ÁTT-vel, hogy a nagy sűrűségű többlakásos lakóövezetekben ez az érték maximálisan 40% legyen, míg a közepes sűrűségű többlakásos lakóövezetekben 35%.

- A **4.1.3. KERESKEDELMI-ÜZLETI TARTALMAK ÖVEZETE** szöveges részét kiegészíteni a zöld övezetek százalékos arányával.

- A **4.1.3. KERESKEDELMI-ÜZLETI TARTALMAK ÖVEZETE, V) Az épület megengedett emeletszáma és magassága** alcímből törölni a *magassága* kifejezést, mivel a szöveg további részében csupán az emeletszámról esik szó.

- A 79. oldalon a **4.6. AZ ÉPÍTKEZÉSHEZ SZÜKSÉGES MÉRNÖKGEOLÓGIAI FELTÉTELEK** részben felsorolják a Köztársasági Szeizmológiai Intézet által 2022.09.29-én kiadott, 02-399-1-2022 számú feltételeket. A címszó alatt található szövegrész viszont nem felel meg a megadott feltételek tartalmának.

Le kell tölteni a Köztársasági Szeizmológiai Intézet által 2022.09.29-én kiadott, 02-399-1-2022 számú feltételeit és a szövegbe ékelni.

- Az RSZT tervezete teljes szövegében pontosítani azokat a részeket, melyek a parkolási megoldásokra vonatkoznak, olyan értelemben, hogy az úgy a telekfelosztás, szabályozás és építés általános szabályairól szóló szabályzatának megfelelő legyen (az SZK Hivatalos Közlönye 22/2015 száma).

Biljana Vrbaški az alábbi észrevételeket tette:

- a szöveges részben nem kell a Tervbizottság ülésén meghozott záróhatározatokat felsorolni,

- A 12. és 43. oldalon törölni kell az indokolást, miszerint nincs összhangban az ÁTT-vel,

- A parkolást a telekfelosztás, szabályozás és építés általános szabályairól szóló szabályzatának megfelelően kell megoldani (az SZK Hivatalos Közlönye 22/2015 száma).

Zagorka Panić az alábbi észrevételt/javaslatot tette: le kell ellenőrizni, hogy létezik-e városi rendelet a városi telkeken lévő garázsok árverésével kapcsolatban.

A Bizottság egyhangúlag hozta meg az alábbi:

Záróhatározatot

A Bizottság pozitív elbírálásban részesíti a szabadkai Zrínyi és Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utca által körülhatárolt terület részletes szabályozási tervét, melynek anyagát a fentebb felsorolt megjegyzések javítása és a Tervbizottság általi ellenőrzés után közszemlére lehet bocsátani.

A Bizottság elnöke:

Titkár

Zagorka Panić okl. építőmérnök s.k.

Nagy Kiserős Melina építőmérnök Msc. s.k.

A beszámolót készítette:

Katarina Buljovčić okl. építőmérnök s.k.

3) A közszemlére bocsátásról szóló jelentés



Szerb Köztársaság
Vajdaság Autonóm Tartomány
Szabadka város
Szabadka Város Képviselő-testülete
TERVBIZOTTSÁG
Iratszám: IV-05-350-42/2022
Kelt: 2024.12.27.
Szabadka 24000
Szabadság tér 1.

Az építésről és tervezésről szóló törvény 50. szakasza 3. bekezdése (az SZK Hivatalos Közlönye 72/2009, 81/2009 – jav., 64/2010 – AB rendelet, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – AB rendelet, 50/2013 – AB rendelet, 98/2013 – AB rendelet, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – más tv., 9/2020 és 52/2021 száma) és a területi és településrendezési tervek tartalmáról, kidolgozásuk módjáról és eljárásáról szóló szabályzat 66. szakasza 1. bekezdése (az SZK Hivatalos Közlönye 32/19 száma) alapján Szabadka Város Képviselő-testületének Tervbizottsága a 2024. december 23-án 13 órai kezdettel a Városháza Szabadság tér 1. szám alatti kék termében megtartott 3. ülésén elkészítette az alábbi:

Beszámolót

**a szabadkai Zrínyi és Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utca
által körülhatárolt terület részletes szabályozási terve tervezetének
közzszemlére bocsátásáról**

Az ülésen jelen voltak:

A Bizottság tagjai: Zagorka Panić, Biljana Vrbaški, Jelena Vujašinović Grkinić, Slobodan Madžarević, Aleksandar Popović, Ercsi Hargita, Nagy Izabella és Losonc Csaba.

A Szabadkai Útfenntartó, Várostervezési és Lakásüzemeltetési Közvállalat képviselői: Törteli Károly, Dragana Mijatović, Petar Andrić, Juhász László, Relja Kovač és Vladimir Vlček.

A Kragujeváci Városrendezési KV képviselői: Tijana Marković és Nataša Matović.

Az Építésügyi Titkárságból: Katarina Buljović és Márton Bence Laura és Sztás Angéla.

Az ülésen a Bizottság elnöke, Zagorka Panić elnökölt.

1. BEVEZETŐ

Szabadka Város Képviselő-testülete a 2022. július 7-én megtartott 24. ülésén rendeletet hozott a szabadkai Zrínyi és Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utca által körülhatárolt terület részletes szabályozási terve kidolgozásáról.

A Terv kidolgozása kapcsán és a tervezésről és építésről szóló törvény 45a. szakaszával (az SZK Hivatalos Közlönye 72/2009, 81/2009-jav., 64/2010-AB rendelet, 24/2011, 121/2012, 42/2013-AB rendelet, 50/2013-AB rendelet, 98/2013-AB rendelet, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-más tv., 9/2020 és 52/2021 száma) összhangban, Szabadka Város Közigazgatási Hivatalának Építésügyi Titkársága meghirdette az előzetes közzszemlére tételt.

Az előzetes közzszemlére bocsátásról szóló hirdetés megjelent a Magyar Szó napilap 2022. szeptember 1-ei számában, illetve a Nove Subotičke Novine és a Hrvatska riječ hetilapok 2022. szeptember 2-ai számaiban.

A hirdetmény közzé lett téve Szabadka Város Önkormányzatának honlapján. A közszemlére bocsátásról szóló értesítés ki lett függesztve Szabadka Város hirdetőtábláján. A hirdetmény el lett helyezve a Városháza bejáratánál is.

Az előzetes közszemlére tétel 15 napig tartott, 2022. szeptember 2-től szeptember 27-ig.

Az előzetes közszemlére bocsátás időszaka alatt nem érkezett észrevétel a tervre.

Szabadka Város Képviselő-testülete Tervbizottsága a 2022. szeptember 27-én megtartott 28. ülésén beszámolót készített az előzetes közszemlére bocsátásról és meghozta Záróhatározatát, mellyel a Tervet a törvénnyel előírt további eljárásba utalta.

2. SZAKMAI ELLENŐRZÉS

A Terv tervezete a Szabadkai Útfenntartó, Várostervezési és Lakásüzemeltetési Közvállalatnál került kidolgozásra.

A **42. ülésen** megtörtént a Terv tervezetének szakmai ellenőrzése.

A Terv tervezete 299-21/22 számú tanulmánya a törvénnyel előírt szöveges és grafikai részt is tartalmazza.

Petar Andrić okleveles építészmérnök, felelős várostervező ismertette a Terv tervezetét és az SZKMI feltételeit, melyek nincsenek összhangban az SZKMI által korábban megadott magasabb rendű tervek feltételeivel.

Jelena Vujasinović az alábbi észrevételeket tette:

- felül kell vizsgálni a helyi közösség körül tervezett épületek magasságát,
- a zöld területek százalékos aránya 15%, míg az ÁTT szerint ez minimum 20% kell, hogy legyen – össze kell hangolni az ÁTT-vel,
- a beépítési mutatókat ugyancsak össze kell hangolni az ÁTT-vel,
- a mellékelt grafikai és szöveges rész, az épületek emeletszámára vonatkozó ellentmondásait kijavítani (pl. 20. oldal 6-os blokk) és kiegészíteni,
- az SZKMI a törvénnyel összhangban kell hogy megadja feltételeit,
- a földrengés elleni védekezési intézkedéseknél ellenőrizni kell, hogy Mercalli-skála szerinti 8-as fokozatba vagy 6-7 fokozatba tartozik,
- az 1a és 1b blokkok rendeltetése nem felel meg az ÁTT-nek,
- felülvizsgálni az 51. oldalon lévő mondatot: A Jugović fivérek utcától nyugatra fekvő terület, amely érinti a tervezett lakótelepet, viszont a Sugárút nagyrészt olyan épületekkel van beépítve, amelyek nincsenek összhangban a Szabadka-Palics 2030-ig terjedő ÁTT-vel, illetve a hatályban lévő RSZT meghatározott rendeltetésével, ezért ez a terület városrendezési áttervezés tárgya, amelynek célja a fenntartható fejlődés alapjain nyugvó városmagba való regenerálása, az építési telek racionálisabb felhasználásával (a családi házak többlakásos lakóházakká alakulnak át).

Biljana Vrbaški az alábbi észrevételeket tette:

- cirill betűs írást használni úgy a grafikai ábrák, mint a szöveges rész esetében,
- összehangolni a grafikai és a térképészeti jelöléseket,
- az ÁTT-t ki kell egészíteni a beépítési és építési mutatókkal,
- a képen minden emelethez hozzá kell rendelni az emeletszámot,
- a Zrínyi és Frangepán utca emeletszáma kisebb kell, hogy legyen mint Fsz+5+Tt,
- a 45%, 65%, 75% -os beépítési mutatókat össze kell hangolni az ÁTT-vel,
- a blokkok telekfelosztása és újrafelosztása után leellenőrizni, hogy a megoldás illik-e az ÁTT által meghatározott beépítési és építési mutatókba, úgy a középű, mint a saroktelkek esetében,
- az SZKMI feltételeit be kell tartani.

Biljana Vrbaški és Jelena Vujasinović egyaránt ellenzik, hogy a biztosított parkolóhelyek száma csupán a minimális 75%-ot érje el, pontosabban, hogy a parkolóhelyek számát a *telekrendezési járulék megfizetésének rendelete (Szabadka Város Hivatalos Lapja 7/2015 és 8/2019 száma)* alapján határozzák meg – azaz, hogy csupán a parkolóhelyek minimális száma, 75%-a legyen biztosítva

A szakmai ellenőrzés után a Tervbizottság a Terv tervezetének a területi és településrendezési tervek tartalmáról, kidolgozásuk módjáról és eljárásáról szóló szabályzat 53. szakasza (az SZK Hivatalos Közlönye 32/2019 száma) alapján került sor az alábbi:

Megállapításokra

1. A terv tervezete a tervezésről és építésről szóló törvénnyel (az SZK Hivatalos Közlönye 72/2009, 81/2009 – jav., 64/2010 – AB rendelet, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – AB rendelet, 50/2013 – AB rendelet, 98/2013 – AB rendelet, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – más tv., 9/2020 és 52/2021 száma), a tervdokumentum tartalmáról, módjáról és kidolgozási eljárásról szóló szabályzattal (az SZK Hivatalos Közlönye 32/19 száma) összhangban lett kidolgozva.
2. A Terv tervezete össze lett hangolva a terv kidolgozásáról szóló rendelettel.
3. A Terv tervezetének kidolgozásában a településrendezés szakmai szabályai, szabványai és jogszabályai lettek alkalmazva.
4. A szabadkai Zrínyi és Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utca által körülhatárolt terület részletes szabályozási terve nincs összhangban a Szabadka-Palics 2030-ig terjedő általános városrendezési tervvel (Szabadka Város Hivatalos Lapja 29/2018 száma), a fentebb említett észrevételek alapján.

A bizottság szavazattöbbséggel meghozta az alábbi:

Záráthározatot

A tervezőnek és az SZKMI képviselőinek új védelmi intézkedéseket kell meghatározniuk. Ezeket be kell építeni a Terv tervezetébe.

A Terv tervezetének fentebb felsorolt észrevételei módosítása, valamint annak a Tervbizottság általi ellenőrzése után, ugyanez közszemlére bocsátható.

A 2023.12.27-én megtartott **60. ülésen** elvégezték a Terv tervezete újbóli szakmai ellenőrzését. Petar Andrić felelős várostervező ismertette a Bizottsággal a Terv tervezetén végzett javításokat és kiigazításokat, melyek alapja a 2023.05.23-án megtartott 42. ülés Tervbizottsága által elfogadott észrevételek voltak.

Jelena Vujasinović Grkinić az alábbi észrevételeket tette:

Az ÁLTALÁNOS RÉSZ II. felében a 2.2 MAGASABB RENDŰ TERVEK KIVONATA, 2.2.1 Az ÁTT SZABADKA-PALICS 2030-IG TERJEDŐ ÁLTALÁNOS VÁROSRENDEZÉSI TERVE KIVONATA, A SZABADKA-PALICS 2030-IG TERJEDŐ ÁLTALÁNOS VÁROSRENDEZÉSI TERVE szöveges részét, amely az üzleti övezetekre vonatkozik (ÁTT 182. oldal) kiegészíteni az ÁTT kivonatával

- Az ÁLTALÁNOS RÉSZ II. felében a 2.4. A TERÜLET MEGLÉVŐ RENDELTETÉSE ÉS VÁROSRENDEZÉSI JELLEMZŐI 12. OLDALÁN AZ ALÁBBIK OLVASHATÓAK: A szabadkai Zrínyi és Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utca által körülhatárolt terület részletes szabályozási tervére vonatkozó első javaslatot még 2023. májusában dolgozták ki, ahol a szakmai ellenőrzés alkalmával a Tervbizottság a 2023.05.22-én megtartott 42. ülésén megállapította, hogy a Szabadkai Községközi Műemlékvédelmi Intézet (SZKMI) a törvénnyel össze kell hangolja saját intézkedéseit. A fentebb említett állítás nem pontos. A 2023. június 2-ai jegyzőkönyvre adott ez javaslat, ami a következő megállapítást tartalmazta: észrevételeimet szükséges kiigazítani a jegyzőkönyv azon részében, amely a szabadkai Zrínyi és Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utca által körülhatárolt terület részletes szabályozási terve szakmai ellenőrzésére vonatkozik, miszerint az SZKMI a törvénnyel össze kell hangolja saját intézkedéseit. Az észrevételem lényege arra vonatkozott, hogy nem egyezek a Terv tervezete szöveges részével, ahol a tervező a 2018. évi SZKMI feltételeit foglalta bele a Terv tervezetébe, annak ellenére, hogy új feltételek lettek megadva a tervdokumentum kidolgozására. A javaslatom alapján a tervezőnek és az SZKMI képviselőinek megfelelő egyességre kellett volna jutniuk az új feltételek kérdésében, de semmiképpen sem beépíteniük azokat a korábban, más tervdokumentumok elkészítéséhez már kiadott feltételeket a szabadkai Zrínyi és Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utca által körülhatárolt területre vonatkozó RSZT tervezetébe.

Ezzel kapcsolatosan nem egyezek a Záráthározattal, amelyet a napirendi ezen pontjában ily módon fogalmaztak meg

A szöveges részből törölni kell azt a részt, ami a kidolgozásra, a feltételek megszerzésére és a Bizottság záráthározatának kronológiájára vonatkozik.

- A 16. oldalon szereplő 2.7. A megszerzett városrendezési kötelezettségek ponthoz hozzárendelni a hivatalos lap számát, hogy ekképpen hangozzék:

A 299-5/21 számú részletes szabályozási terv, ami a Majsai hídtól keletre fekvő a valamikori öntödéig terjedő és a Majsai hídtól nyugatra található Arsenije Čarnojević és Tito marsall utcáig terjedő terület (Szabadka Város Hivatalos Lapja 17/22 és 23/23 száma).

-A 16. oldalon található 2.7. A megszerzett városrendezési kötelezettségek címszó alatti 4. részből törölni kell a szabadkai KUMBARCH Kft. megnevezést: *a szabadkai Zrínyi és Frangepán utca, valamint a Szekeres László utca kereszteződésénél az Óváros K.K. 31166 hrsz. P+Fsz+3+Tt többlakásos városrendezési és építészeti helyszínrajzzal ellátott lakótömbök kiépítéséről szóló városrendezési projekt (szabadkai KUMBARCH Kft.)*

- A 19. oldalon található **3.2. TERÜLETRENDEZÉSI KONCEPCIÓ** részben a következőket olvashatjuk: törölni kell a szövegből a magyarázatot, miszerint annak ellenére, hogy nincs összhangban a magasabb rendű tervvel a Zrínyi és Frangepán utca mentén található (9, 10, 11, 12, és 13 számú) szegélyblokkok a magasabb rendű tervek szerint közepes sűrűségű többlakásos lakóterületen találhatóak. Mivel a blokkok, illetve azok 10, 11, 12 és 13-as részei a TKTE előzetes védelem alatt álló határain belül találhatóak, illetve a TKTE védett lakóövezetek határain belül található az épületek többsége is, tervezik azok megőrzését és felújítását az új védettségi feltételek alapján. Következésképpen, ezen blokkok területeinek többségére a vegyes lakhatás használata van a tervben domináns használatként meghatározva, annak ellenére, hogy ez nem egyezik a magasabb rendű tervvel.

Mivel ezen megállapítást előtti szöveges részben megmagyarázzák és megindokolják ezen változtatás okát, a szövegből törölni kell a következőket: annak ellenére, hogy nincs összhangban a magasabb rendű tervvel.

- 22. oldalon található 4-es blokk kapcsán megmagyarázni a szöveg ellentmondásos részét: a meglévő épületeket megtartjuk / a meglévő épületek nem illenek bele a tervezett megoldásokba.

A 3.2. TERÜLETRENDEZÉSI KONCEPCIÓ részben, a 3.2.1. A terv által meghatározott jellegzetes városrendezési egység (építési blokkok) morfológiai, tervezési, történelmi-környezeti és egyéb jellemzők szerinti elrendezésének koncepciója, 4-es blokk

A meglévő Setaerdei helyi közösség épülete (melyet a közelmúltban újíttak fel és rendeztek be) a Vinkovci utcában található többi épülettel együtt, melyek a TKTE határain belül találhatóak és előzetes védelem alatt állnak, megőrzésre kerülnek. A helyi közösség épülete közcélú használatban van, míg a környezetében található többi épület vegyes lakhatású épület (megtarthatók családi lakóépületekként, vagy átalakíthatók többlakásos épületekké a védettségi feltételekkel összhangban).

A Jugović fivérek utcája északi elágazása mentén, akárcsak a Zrínyi és Frangepán utca, valamint a Kragujevaci áldozatok utcája blokk rész egyes szakaszai mentén több családi lakóépület található a hozzájuk tartozó telkekkel, amelyek nem illeszkednek a tervezett terület rendeltetéshez, vagy akadályozzák az utcák kialakítását, ezért szükséges a lebontásuk.

Letisztázni és megindokolni, hogy a 4-es blokk bizonyos részeinek meglévő épületeit miért tartják meg, míg mások nem illenek a tervezett megoldásokba.

- **A 3.2. TERÜLETRENDEZÉSI KONCEPCIÓ 7-es blokk, 7b alblokkjának** szöveges részében, **meg van adva a komplexumban található tervezett maximális emeletszám, Fsz+2+Tt (Vsz), míg az 5.5. Analitikai-geodéziai elemeket tartalmazó szabályozási és szintezési terv grafikai mellékletében szereplő ugyanezen épületek emeletszáma Fsz+2+Tt**

Össze kell hangolni a grafikai és szöveges mellékletben található épületek emeletszámát.

- **A 3.2. TERÜLETRENDEZÉSI KONCEPCIÓ, 12-es blokkról szóló** szöveges részében **az alábbiak olvashatóak:** A 12-es blokk a Zrínyi és Frangepán utca, a Travnik és az Illír utcák szabályozásának részleges bővítésével alakult ki, és nagyobb része az előzetes védelem alatt álló TKTE-n belül található. Ennek megfelelően a blokkban lévő épületek többségét az új védettségi feltételek szerint értékelték, és tervezik azok megőrzését, ezért a Zrínyi és Frangepán utca szabályozása is nagyrészt megmarad.

Ez az új tény azt eredményezte, hogy a tervben szereplő blokkot vegyes lakóövezetnek jelölték ki, annak ellenére, hogy nincs összhangban az ÁTT-vel, mely szerint ez a blokk közepes sűrűségű többlakásos lakóterületként van meghatározva.

Mivel a megállapítást megelőző szövegrészben meg lett magyarázva és indokolva, hogy mi a módosítás végrehajtásának oka, törölni kell a szövegből a következő részt: annak ellenére, hogy ez nem felel meg az ÁTT-nek, amelyben ez a blokk közepes sűrűségű többlakásos lakóterületként van meghatározva.

- **A 3.2. TERÜLETRENDEZÉSI KONCEPCIÓ 12-es blokkról szóló** szöveges részében az előzetes védelem alatt álló TKTE-en belül **tervezett épület maximális emeletszáma Fsz+2+Tt, míg az 5.5. Analitikai-geodéziai elemeket tartalmazó szabályozási és szintezési terv grafikai mellékletében szereplő ugyanezen épületek emeletszáma Fsz+2+Vsz**

Össze kell hangolni a grafikai és szöveges mellékletben található épületek emeletszámát.

- A **3.2. TERÜLETRENDEZÉSI KONCEPCIÓ, 13-as blokkról szóló** szöveges részében **az alábbiak olvashatóak:** A Luka Botić utca menti szakasz vegyes lakóterületként van kijelölve, azaz a telek méretétől és az építési lehetőségektől függően többlakásos és családi lakóterületek kombinációjaként szerepelhet, legfeljebb Fsz+2+Tt (Vsz) emeletszámmal.

Az 5.5. számú grafikai mellékletben, az analitikai-geodéziai elemeket tartalmazó szabályozási és szintezési terv emeletszáma Fsz+1+Tt-Fsz+2+Tt,

Össze kell hangolni a grafikai és szöveges mellékletben található épületek emeletszámát.

- A **3.2. TERÜLETRENDEZÉSI KONCEPCIÓ, 14-es blokkról szóló** szöveges részben **az alábbiak olvashatóak:** A maximális emeletszám Fsz+4+Tt (Vsz), az épületek építése pedig a terv építési szabályaiban van meghatározva. **Az 5.5. számú grafikai mellékletben, az analitikai-geodéziai elemeket tartalmazó szabályozási és szintezési terv emeletszáma Fsz+4+Tt**

Össze kell hangolni a grafikai és szöveges mellékletben található épületek emeletszámát.

-A 29. oldalon, a 3.3. A TERÜLETEK ÉS AZ ÉPÜLETEK RÉSZLETES ÉS LEHETSÉGES RENDELTETÉSEINEK LEÍRÁSA TERÜLETEGYENLEGGELEL, **3.3.4. Lehetséges rendeltetések, •** Törölni kell a pozitív kifejezést **A Közhasznú épületek szövegrészben, amely ekképpen hangzik:** Minden közcélú épületet a pozitív törvényi előírásoknak, az egyes épületek építési szabványainak megfelelően kell megépíteni.

- A 30., 60. és 69. oldalon a fogyatékos kifejezés szerepel. Törölni kell a kifejezést vagy egy megfelelő kifejezést találni helyette, melynek jelentése nem hordoz terminológiai diszkriminációt.

- A 30. oldalon, a 3.3. A TERÜLETEK ÉS AZ ÉPÜLETEK RÉSZLETES ÉS LEHETSÉGES RENDELTETÉSEINEK LEÍRÁSA TERÜLETEGYENLEGGELEL, **3.3.4. Lehetséges rendeltetések, •** A Sportra és rekreációra alkalmas mellett feltüntetni a többi **a 2030-ig érvényes SZABADKA-PALICS ÁTT-nek** megfelelő városrendezési paramétert, feltüntetve **a zöldterületek százalékos arányát és a beépítési együtthatót is.**

- A 37. oldalon lévő **3.5. VÁROSRENDEZÉSI ÉS EGYÉB FELTÉTELEK A TERÜLETRENDEZÉSHÉZ ÉS ÉPÍTÉSHEZ KÖZHASZNÚ TERÜLETEK ÉS ÉPÜLETEK, 3.5.3. Közhasznú létesítmények, melyek közérdekű meghatározása előírányzott szövegrészből, amely így hangzik, törölni kell a pozitív kifejezést:** Minden közhasznú létesítményt az egyes központi létesítménytípusok építését szabályozó pozitív törvényi előírásoknak, szabványoknak és normatíváknak megfelelően kell megépíteni.

- **TERÜLETVÉDELMI FELTÉTELEK,** törölni kell vagy átfogalmazni a **3.9.2. A kulturális örökség védelmének feltételei és intézkedései** egy részét, ami ekképpen hangzik: A szabadkai Zrínyi és Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utca közötti területre vonatkozó részletes szabályozási terv elkészítéséhez 2022. november 15-én beszerzésre kerültek az ingatlan kulturális javak védelmének 685-2/13 számú előzetes feltételei a Szabadka Községközi Műemlékvédelmi Intézettől.

A Terv tervezetének elkészítése során megállapítást nyert, hogy a fent említett ingatlan kulturális javak védelmének előzetes feltételei többnyire ütköznek a korábban kiadott, illetve kiadás alatt álló részletes védelmi intézkedésekkel az adott területre vonatkozóan.

Nevezetesen, a szabadkai Zrínyi és Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utca közötti területre vonatkozó hatályos részletes szabályozási terv (az új RSZT kidolgozása erre a területre vonatkozik) kidolgozása, majd a magasabb rendű tervek, mint milyen a 2030-ig érvényes Szabadka-Palics általános településrendezési hatályos tervei (Szabadka Város Hivatalos Lapja 29/2018 száma), ami a részletes szabályozási terv kidolgozásának szükségességét írta elő erre a területre, illetve a Setaerdő, az Újfalú, a Gát és a Kér HK egy része alkotta területi egység övezetére vonatkozó XIII. általános szabályozási terve (Szabadka Község Hivatalos Lapja 30/2017 száma), ami az adott területre vonatkozó részletes szabályozási terv kidolgozásának szükségességét írta elő, olyan meghozott részletes védelmi intézkedéseket tartalmaznak, melyek teljesen eltérnek azoktól az első, előzetes feltételektől.

A Terv tervezete szakmai ellenőrzése alkalmával, Szabadka Város Tervbizottsága a 2023. május 22-én megtartott 42. ülésén megállapította, hogy az előzetes terveket felül kell vizsgálni és az Építésügyi Tikárság illetékes szerve által megkérte az SZKMI-t, hogy küldjék meg az új, részletes intézkedéseket, melyek a hatályban lévő törvényekkel és tervekkel össze lettek hangolva. Az ingatlan kulturális javak védelmének új előzetes feltételei, melyek a Terv tervezetének kidolgozásához szükségesek ki lettek igazítva és 2023.08.22-ei keltezésű 596/2/12 számmal, 2023.08.28-án meg lett küldve a tervezőnek. A fent említett új feltételek áttekintése után néhány következtetlenséget és eltérést állapítottak meg a meglévő helyzet és a változtatási

javaslat kapcsán, ezért az illetékes SZKMI kiegészítette és kijavította ezeket az új, előzetes feltételeket és 2023. október 26-án eljuttatta azokat a tervezőnek (4-1076/23 szám alatt tartva nyilván).

- **3.9. TERÜLETVÉDELMI FELTÉTELEK, 3.9.2. A kulturális öröksége védelmének feltételei és az ezzel kapcsolatos intézkedések részben az alábbiakat lehet olvasni:**

Tekintettel arra, hogy az új intézkedések szóban forgó terve területének egy részét a 19. század végi és 20. század eleji földszintes városi házak előzetes védelem alatt álló TKTE-ként tartják nyilván, a tervezőnek a tervezésről és építésről szóló törvénnyel összhangban kompozíciós tervet kellett készítenie erre a védett területre (mivel azt az illetékes SZKMI nem küldte meg). Ezen intézkedéseknek megfelelően meg kellett változtatni a rendeltetéseket az előzetes védelem alatt álló TKTE határain belül, és többnyire el kellett térni az ÁTT által ezekre a területekre meghatározott tervezett rendeltetésektől (nagy és közepes sűrűségű többlakásos lakóterületek). Ezen objektív körülmények miatt a terv tervezési megoldásainak egy része nem lesz összehangolva az ÁTT magasabb rendű tervével.

A szöveg zárójeles részéből törölni kell azt a részt, ami a kompozíciós terv kidolgozására vonatkozik (mivel ezt az illetékes SZKMI nem küldte meg). A tervezésről és építésről szóló törvény 28. szakasza előírja, hogy a tervező kötelessége a lakóterületek részletes szabályozási terve általi felújítás, különösen kompozíciós vagy formatervezési tervek kapcsán, valamint a parkosítási terv kidolgozása.

- **3. ELŐZETES VÉDELEM ALATT ÁLLÓ JAVAK, A VÁROSI ÉS FIZIKAI SZERKEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ RÉSZLETES INTÉZKEDÉSEK** részben szereplő 2. számú grafikai melléklet, Új beavatkozások

A fentebb említett grafikai mellékletet nem csatolták az SZKMI feltételeihez. A feltételeket ki kell egészíteni a kihagyott melléklettel.

- Az 52. oldalon **A földrengés elleni védelemre vonatkozó intézkedések** részben az áll, hogy Szabadka területe a Mercalli-skála szerinti VIII-as fokozatba tartozik.

Korrigálni kell a fokozatot a Mercalli-skála szerinti VI-VII fokozatra, a 2022.09.29-én keltezett, 02-399-1-2022 számú 3. melléklet szeizmológiai feltételeinek megfelelően, ami 475 évre visszamenőleg tartalmazza a területre vonatkozó szeizmikus veszélyességi térképet, makroszeizmikus értékekben kifejezve.

- Az 52. oldalon **a földrengés elleni védelemre vonatkozó intézkedések** részben említésre kerül a magasépítésű épületek szeizmikus területeken történő építésére vonatkozó műszaki normatívákról szóló szabályzat (JSZK Hivatalos Lapja 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 és 52/90 száma).

Az említett szabályzat egy érvénytelen jogi aktus. Törölni.

Az 52. oldalon, az **emberek, anyagi és kulturális javak eltávolítása** részben említésre kerül a rendkívüli helyzetekről szóló törvény módosítása és kiegészítése (az SZK Hivatalos Közlönye 93/2012 száma).

Az említett jogszabály érvénytelen.

Törölni és helyette használni a katasztrófák kockázatainak csökkentéséről és a rendkívüli helyzetek kezeléséről szóló törvényt (az SZK Hivatalos Közlönye 87/2018 száma).

- **A 3.10. KÜLÖNLEGES FELTÉTELEK, AMELYEK A KÖZHASZNÚ TERÜLETEKET ÉS LÉTESÍTMÉNYEKET A HOZZÁFÉRHETŐSÉGI SZABVÁNYOKNAK MEGFELELŐEN AKADÁLYMENTESÍTIK A FOGYATÉKKAL ÉLŐ SZEMÉLYEK SZÁMÁRA** részben, az 53. oldalon a fogyatékkal élő személyek hátrányos megkülönböztetésének megakadályozásáról szóló törvény (az SZK Hivatalos Közlönye 33/06 száma)

Kiegészíteni a Hivatalos Közlöny ugyanezen, 13/2016 számával.

- **A 4.1.2. TÖBBLAKÁSOS LAKÓÖVEZET (KÖZEPES ÉS NAGY SŰRŰSÉGŰ)** részben, a 61. oldalon megállapításra kerül, hogy az 5. blokk egyetlen új épülete a hely különlegessége végett kevesebb emeletszámmal Fsz+Tt (Vsz) rendelkezhet. Az **5.5. Analitikai-geodéziai elemeket tartalmazó szabályozási és szintezési terve** grafikai mellékletén viszont a Fsz+1+Tt emeletszám szerepel.

Össze kell hangolni a szöveges és a grafikai részt.

- A **4.1.2. TÖBBLAKÁSOS LAKÓÖVEZET (KÖZEPES ÉS NAGY SŰRŰSÉGŰ)** részben, a 61. oldalon megállapításra kerül, hogy a közepes sűrűségű többlakásos lakóövezet az 1a és a 9. blokkokban található, melynek emeletszáma Fsz+2-től Fsz+3+Tt-ig terjed.

Az **5.5. Analitikai-geodéziai elemeket tartalmazó szabályozási és szintezési terv** grafikai melléklete szerint a 9. blokkban található egy épület, melynek emeletszáma P+Fsz+3+Vsz.

Össze kell hangolni a szöveges és a grafikai részt.

- A **4.1.2. TÖBBLAKÁSOS LAKÓÖVEZET (KÖZEPES ÉS NAGY SŰRŰSÉGŰ)** rész 61. oldalán található **I) Az építési szabályzat által előírt építmények típusa és rendeltetése** részben az alábbiakat olvashatjuk: A szoliter TÖBBLAKÁSOS lakóövezetekben, mint amilyenek a 2b, 3, 5, 7c és 8b blokkok nem engedélyezett az új épületek felhúzása, kivéve az 5. blokkban tervezett épületet, amely a Jugović fivérek utcája mentén található. Ezen épület maximális vízszintes kiterjedése az 5.5. mellékletben lett meghatározva, melynek maximális emeletszáma (a védelmi feltételeknek megfelelően) Fsz+1+Tt (Vsz).

Az ingatlan kulturális javak védelmének 2023.10.26-án keltezett, 4-1076/23 számú új előzetes feltételeivel összhangban, melyek a szabadkai Zrínyi és Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utcákkal határolt RSZT-e egy része kidolgozásához szükségesek, a beékelődő épületek emeletszáma, ami Fsz+1+Tt pontosan meg lett határozva ezen a helyen, a szomszédos, műemléki jellegű épületek meglévő magasságai miatt. A fentebb felsoroltak mind megtalálhatóak a 2-es számú Új beavatkozások címszó alatti grafikai mellékleten, mely nem került leadásra az ingatlan kulturális javak védelmének feltételeivel, melyek szükségesek az SZKMI RSZT-e kidolgozásához, valamint az **5.5. Analitikai-geodéziai elemeket tartalmazó szabályozási és szintezési terv jelöléseinek** szöveges és grafikai részét össze kell hangolni az ingatlan kulturális javak védelmének új előzetes feltételeivel, az RSZT kidolgozása végett.

- A **4.1.2. TÖBBLAKÁSOS LAKÓÖVEZET (KÖZEPES ÉS NAGY SŰRŰSÉGŰ) IV) Városrendezési paraméterek** rész táblázatában, a középen fekvő telkek maximális kihasználtsági indexe 40%.

Ezt össze kell hangolni az ÁTT-vel, hogy ténylegesen is maximum 40% legyen.

- A **4.1.2. TÖBBLAKÁSOS LAKÓÖVEZET (KÖZEPES ÉS NAGY SŰRŰSÉGŰ) IV) Városrendezési paraméterek** rész táblázatában a lakóövezet szintjén a vállalkozások részvételi arányaként maximum 50% van megadva.

Ezt össze kell hangolni az ÁTT-vel, hogy a nagy sűrűségű többlakásos lakóövezetekben ez az érték maximálisan 40% legyen, míg a közepes sűrűségű többlakásos lakóövezetekben 35%.

- A **4.1.3. KERESKEDELMİ-ÜZLETI TARTALMAK ÖVEZETE** szöveges részét kiegészíteni a zöld övezetek százalékos arányával.

- A **4.1.3. KERESKEDELMİ-ÜZLETI TARTALMAK ÖVEZETE, V) Az épület megengedett emeletszáma és magassága** alcímből törölni a *magassága* kifejezést, mivel a szöveg további részében csupán az emeletszámról esik szó.

- A 79. oldalon a **4.6. AZ ÉPÍTKEZÉSHEZ SZÜKSÉGES MÉRNÖKGEOLÓGIAI FELTÉTELEK** részben felsorolják a Köztársasági Szeizmológiai Intézet által 2022.09.29-én kiadott, 02-399-1-2022 számú feltételeket. A címszó alatt található szövegrész viszont nem felel meg a megadott feltételek tartalmának.

Le kell tölteni a Köztársasági Szeizmológiai Intézet által 2022.09.29-én kiadott, 02-399-1-2022 számú feltételeit és a szövegbe ékelni.

- Az RSZT tervezete teljes szövegében pontosítani azokat a részeket, melyek a parkolási megoldásokra vonatkoznak, olyan értelemben, hogy az ügy a telekfelosztás, szabályozás és építés általános szabályairól szóló szabályzatának megfelelő legyen (az SZK Hivatalos Közlönye 22/2015 száma).

Biljana Vrbaški az alábbi észrevételeket tette:

- a szöveges részben nem kell a Tervbizottság ülésén meghozott záróhatározatokat felsorolni,

- A 12. és 43. oldalon törölni kell az indokolást, miszerint nincs összhangban az ÁTT-vel,

- A parkolást a telekfelosztás, szabályozás és építés általános szabályairól szóló szabályzatának megfelelően kell megoldani (az SZK Hivatalos Közlönye 22/2015 száma).

Zagorka Panić az alábbi észrevételt/javaslatot tette: le kell ellenőrizni, hogy létezik-e városi rendelet a városi telkeken lévő garázsok árverésével kapcsolatban.

A Bizottság egyhangúlag hozta meg az alábbi:

Záróhatározatot

A Bizottság pozitív elbírálásban részesíti a szabadkai Zrínyi és Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utca által körülhatárolt terület részletes szabályozási tervét, melynek anyagát a fentebb felsorolt megjegyzések javítása és a Tervbizottság általi ellenőrzés után közszemlére lehet bocsátani.

3. KÖZSZEMLÉRE BOCSÁTÁS

A közszemlére bocsátásról szóló hirdetés megjelent a Magyar Szó napilap 2024. január 6-ai számában, a Nove Subotičke Novine hetilap 2023. december 29-ei számában és a Hrvatska riječ hetilap 2024. január 5-ei számában.

A közszemlére tétel 30 napig tartott, 2024. január 8-tól 2024. február 6-ig.

A hirdetmény közzé lett téve Szabadka Város Önkormányzatának honlapján. A közszemlére bocsátásról szóló értesítés ki lett függesztve Szabadka Város hirdetőtábláján. A hirdetmény el lett helyezve a Városháza bejáratánál is.

A Terv a Szabadkai Városi Közigazgatási Hivatal épületének 204. számú irodájában lett közszemlére bocsátva. A közszemlére bocsátás meghirdetését Szabadka Város Közigazgatási Hivatalának Építésügyi Titkársága végezte el.

A közszemlére bocsátás időszaka alatt 20 észrevétel érkezett a Terv tervezetére. Az ülés nyilvános részén az alábbi észrevételt tevők voltak jelen: Mészáros László, Matković Marija, Nagy Róbert, Nyilas Klára, Svetislav Bebić, Bratislava Mrđa, Tatjana Doknić, Horváth Róbert, Sabina Vuletić, Spasoje Ristić, Jovan Jurić, Rudić V. Radomir és Radovan Cvejić ügyvéd.

A 2024. február 13-án megtartott **62. ülésen** megtörtént a szabadkai Zrínyi és Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utca által körülhatárolt terület részletes szabályozási terve tervezete közszemlére bocsátása során beérkezett észrevételek felülvizsgálata.

A beérkezett észrevételekre Petar Andrić, a Szabadkai Útfenntartó, Várostervezési és Lakásüzemeltetési Közvállalat felelős várostervezője adott magyarázatot.

1. SZÁMÚ ÉSZREVÉTEL

Larisa Bošnjak, Vojnić Zelić Larsen és Dragan Malagurski

Jugović fivérek utcája 11 és 11a – 2687/1 és 2687/2 hrsz telkek, Óváros K.K.

Képviselő Radovan Cvejić ügyvéd

A szabadkai Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utca közötti terület részletes szabályozási tervének tervezetébe telektulajdonosi minőségben történt betekintéssel Larisa Bošnjak és Vojnić Zelić Larsen, az Óváros k.k. 3488 számú ingatlanlapjába bejegyzett a 2687/2 hrsz telek tekintetében és Malagurski Dragan, az Óváros k.k. 4860 számú ingatlanlapjába bejegyzett 2687/1 hrsz telek tekintetében egy sor hiányosságot észleltek.

1. Ugyanis a korábbi eljárásban az illetékes hatóság - Szabadka Város Építésügyi Titkársága az eljárási szabályzatot megsértve - nem értesített bennünket, mint a fent említett – többek között ingatlan kulturális javakként védelem alatt álló – telkek tulajdonosait a szóban forgó telkek jogállásának megváltozásáról, hogy elmondhassuk véleményünket a kérdéses kezdeményezésről. Ez a kérdés még inkább jelentős tekintettel a tárgytelkekkel közvetlenül szomszédos területen zajló aktuális eseményekre, a hatályos általános településrendezési terv és részletes szabályozási terv megvalósításával kapcsolatban, melyek alapján a tárgytelek közvetlen szomszédságában olyan többszintes épületek épülnek, és azok már komoly károkat okoztak a két telken álló épületekben, amelyek rehabilitációja éppen folyamatban van.

2. A tárgyterületre vonatkozó részletes szabályozási terv kidolgozása során, és a Szabadkai Községközi Műemlékvédelmi Intézet 2023.08.22-én kelt 596-2/12 számú, a Szabadkai útfenntartó, Várostervezési és Lakásüzemeltetési Közvállalathoz címzett kérelemben az áll, hogy a terepszemle alkalmával és a dokumentáció áttekintésével az intézet szakmunkatársai megvizsgálták a jelenlegi helyzetet, és a kutatások, ismeretek és tapasztalatok alapján meghatározták a részletes óvintézkedéseket. Ezzel az észrevételeket benyújtók rámutatnak a Szabadkai Községközi Műemlékvédelmi Intézet mulasztására abban a részben, amelyben az állítólag elvégzett vizsgálatokra vonatkozik, mert egyetlen hozzáférhető adat sem bizonyítja, hogy előzetesen vizsgálatokat végeztek, ami pedig a kulturális örökségről szóló törvény 46. szakasza értelmében és 41. szakaszával kapcsolatban az eljáró intézet kötelessége lett volna. Ez a mulasztás jelen pillanatban többek között megakadályozza, hogy mi tulajdonosok közvetlenül megismerjük a kutatási folyamatot, és ezáltal közvetlenül megtudjuk, milyen reális érvek alapján foglaltak állást az illetékesek az

eljárás során eddig, hogy többek között a szóban forgó két telek kulturális javakká minősítése is indokolt, s ezzel kapcsolatban meg kell határozni védelmük feltételeit.

3. Ezúton hivatkozunk arra, hogy a jelenleg is hatályos részletes szabályozási terv és a 2030-ig érvényes általános területfejlesztési terv a szabadkai Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utca közötti területrészen többszintes épületek építését irányozza elő, ami részben már meg is történt, részben pedig most is zajlik, konkrétan a szóban forgó telkek közvetlen szomszédságában.

Konkrétan az említett többszintes épületek építése a közvetlen szomszédságban komoly gondokat okozott a 2687/1. és 2687/2. hrsz telken álló épületeken, melyek részben szanálva lettek, nevezetesen a 2687/1. telken, míg a 2687/2. hrsz telken a szanálás folyamatban van. Mindkét esetben a szanálást az említett többszintes épületek építtetői, illetve kivitelezői végezték el. Ezzel egyidejűleg, valamint a hatályos részletes szabályozási terv és az általános településrendezési terv alapján is tervben van egy trafóállomás építése is a meglévő villamosenergia-elosztó hálózat bővítése céljából, és mindez teljes diszharmóniához vezet a tárgyterületet illetően, különös tekintettel a tárgyat képező telkek állapotára, ami megkérdőjelezi a kialakított terület és annak védelmének összhangját, figyelembe véve a közvetlen környezetében lévő terület jellegét és állapotát. Ez jelentősen korlátozza a kérdéses telkek tulajdonosainak jogait is, különösen a jövőbeni értékesítés lehetőségét illetően, és közvetlenül jelentős potenciális érdeksértést jelent.

A TERVEZŐK ÁLLÁSPONTJA: **AZ ÉSZREVÉTELT RÉSZBEN ELFOGADJUK**

Indokolás:

A trafóállomás helye törlésre kerül a szóban forgó telkekről (függetlenül attól, hogy ez csak a trafó hozzátvetőleges helyzete, amit az érintett áramszolgáltató igényel).

Az észrevételek megválaszolása során elsősorban azt kell megjegyezni, hogy a szóban forgó telkek az új ingatlan-védelmi intézkedések értelmében a Kultúrtörténeti Tájegységen belül helyezkednek el, előzetes védelem alatt, mint „19. század védi, 20. század eleji földszintes városi házak”. E mércék szerint a tárgyat képező telkeken álló épületek értékes építményekként lettek értékelve.

A kérdésekre adott válaszok:

Az épületek és területegységek védelem alá helyezése a szabadkai Községi Műemlékvédelmi Intézet (KMI) hatáskörébe tartozik.

A kutatás eljárása, módszertana és módja szintén a szabadkai KMI jogkörét képezi.

Az említett intézkedéseknek megfelelően az előzetes védelem alatt álló kultúrtörténeti tájegység határain belül módosítani kellett a rendeltetéseket és nagyrészt el kellett térni a tervezett rendeltetésektől, amelyek ezekre a területekre az Általános településrendezési tervvel lettek meghatározva (sűrűn és közepesen sűrűn lakott társasházak lakóövezet).

2. ÉSZREVÉTEL - BKM INVEST Kft. Szabadka, Zentai út 160.

A 2023.12.28-án IV-05-350-42/2022 szám alatt közzétett közszemlére bocsátása való felhívásban jelent meg a 299-21/22 számú részletes szabályozási terv tervezete, amely a 9. blokkban Fsz+3+Tt szintszámú társasházak építését írja elő. Ennek megfelelően a 9. blokkban található épület beillesztésével kapcsolatban pontosítást, illetve a megszerzett településrendezési kötelezettségektől függetlenül az építési szabályzat módosítását kérjük a ROP-SUB-30038-LOCH-2/2023 kiadott előzetes építési engedély alapján. Pontosítás - azért kérjük a változtatást, mert az említett épület a kiadott elvi engedély szerint a környezetéhez képest alacsonyabb, és azt a környezetére tervezett Fsz+3+Tt (Ps) szintszámmal kívánjuk összhangba hozni.

A TERVEZŐK ÁLLÁSPONTJA: **AZ ÉSZREVÉTELT ELFOGADJUK**

Indokolás:

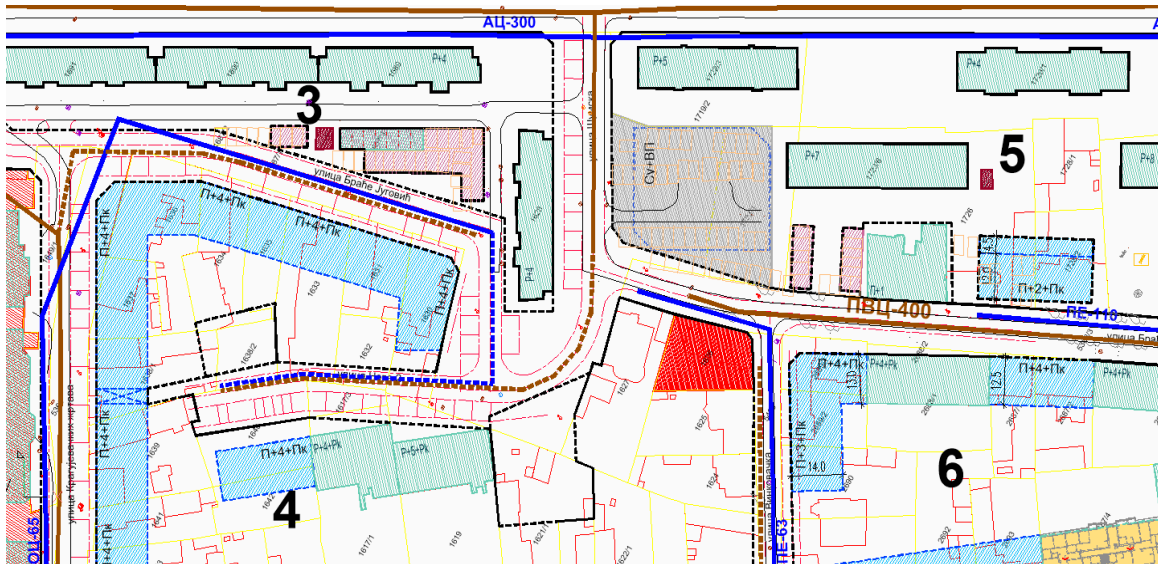
A terv tervezetében szerzett településrendezési kötelezettségként a jelenleg hatályos elvi építési engedélyben szereplő grafika lett bemutatva (Fsz+2+Tt épületszintek), a 9. blokkban pedig a terv szerint max. Fsz+3+Tt színtszám engedélyezett.

A szöveget kiegészítjük oly módon, hogy erre a területre is ugyanazok a szabályok vonatkozzanak, mint a 9. blokk többi tervezett létesítményére, így az elvi engedély módosításával harmonizálni lehet majd az erre a célra és erre a tömbre megállapított építési szabályokkal.

3. SZÁMÚ ÉSZREVÉTEL – Vízművek és Csatornázási KKV, Szabadka, Lazar Nešić tér 9/a

A Vízművek és Csatornázási KKV észrevételt tett a szabadkai Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utca közötti terület részletes szabályozási tervének tervezetére, amit a Szabadka Város Közigazgatási Hivatalának Építésügyi Titkársága bocsátott közszemlére, és a Szabadkai Útfenntartó, Várostervezési és Lakásüzemeltetési Közvállalat dolgozott ki 2023 decemberében 299-21/22 számmal.

Az észrevétel arra vonatkozik, hogy a Jugović fivérek utcájában a vízvezeték nincs gyűrűbe kötve – az 1. ábrán szemléltetve.



1. ábra – Kivonat a tervezetből –5.7 melléklet;

a kék vonalak a vízvezetékét jelölik, a teli vonalak a meglévő, a szaggatott vonalak az új vezetékét;

a vízvezeték nincs gyűrűbe kötve;

A vízvezeték nyomvonalai a Tervezetben kedvezőtlenek, mert a levélben - A tárgyat képező részletes szabályozási terv kidolgozásának feltételei, I2-216/2022; Vízművek és Csatornázási KKV Szabadka; a tervezett szabályozási vonalak a közszemlére használt anyagokból, amelyek a Tervezetben módosultak, és a „csoportos bekötés” fogalma a Feltételekben nem lett pontosítva;

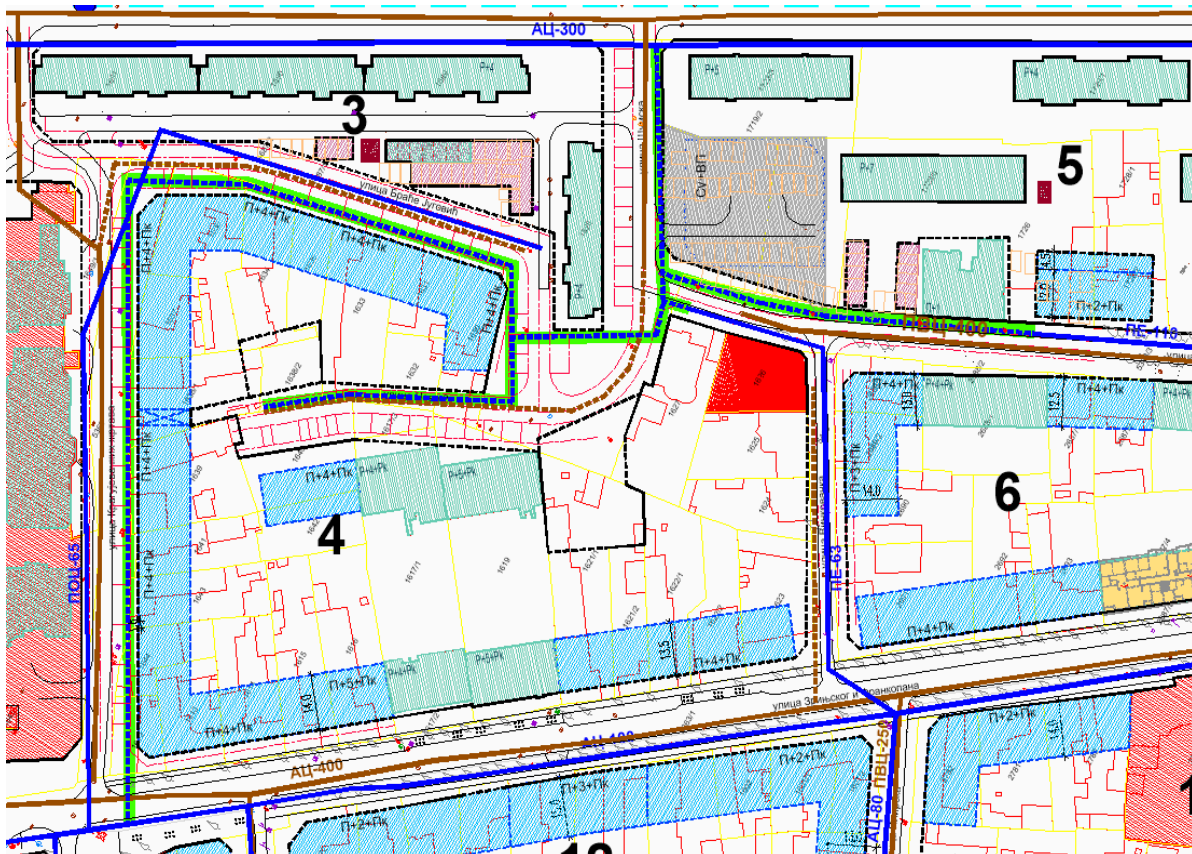


1. ábra – Kivonat a I2-216/2022 sz. feltételekből–2. melléklet;
 sötétkék vonalak – gerincvezeték,
 világoskék vonalak – elosztó vezeték
 sötétzöld vonalak – csoportos csatlakozások
 barna vonal – a 100 mm átmérőjű hiányzó elosztó vezeték gyűrűbe kötve

A csoportos csatlakozások egykoron azért épültek, hogy néhány családi ház csatlakozását is lehetővé tegyék. A csoportos csatlakozásokról nem készült térkép, átmérőjük 20-40 mm (3/4" - 6/4"). A csoportos bekötések kis kapacitásuk miatt nem folytathatóak, és ebben az esetben, ha családi házak helyett Fsz+4+Tt lakóépületeket terveznek, azokat ki kell cserélni.

A tárgyat képező részletes szabályozási tervben a Kragujevaci áldozatok utcája mentén, ahol a vízvezeték 65 mm átmérőjű ónozott csövekből áll és a Jugović fivérek utcájában, ahol csoportos csatlakozások vannak melyek átmérője kisebb mint 40 mm, a vezeték 100 mm átmérőjű elosztó vezetékekre kell cserélni és gyűrűbe kötni a meglévő vezetékekkel a Zrínyi és Frangepán utcában, a Jugović fivérek utcájában és a Tito marsall fasorban. A 100 mm átmérőjű gyűrűbe kötött vezeték kielégíti a háztartási és tűzvédelmi igényeket.

A gyűrű bezárása – a hiányzó elosztó vezetéket a 3. ábra szemlélteti.



3. ábra – A meglévő és a hiányzó vízvezeték és csatornahálózat állapota
 sötétkék teli vonal – meglévő vízvezeték;
 sötétkék szaggatott vonal zöld markerrel aláhúzva – hiányzó vízvezeték
 gyűrűbe kötve a meglévő vízvezetékkel;
A TERVEZŐK ÁLLÁSPONTJA:

AZ ÉSZREVÉTELT ELFOGADJUK

Indokolás:

A Vízművek és Csatornázási KKV, mint a közfelhatalmazás jogosultja a terv kidolgozásához megadta azokat a feltételeket, amelyek alapján a kivitelező a tervezett megoldást kidolgozta. A javasolt megoldás felülvizsgálata során ellentmondásokat észleltünk a tervezett vízépítési megoldás és a kapott feltételek között.

A terv grafikai részében elvégezzük a szükséges kiegészítéseket és megrajzoljuk a nyomvonalakat, összekötve a Braće Jugović utcát a megrajzolt nyomvonallal az újonnan tervezett 2. új utcában, a meglévő vízellátási infrastruktúrával gyűrűben összekötött vízellátó hálózatot alakítva ki.

4. SZÁMÚ ÉSZREVÉTEL – Megállapítás -Todorov Milica, Bojan és Goran, Dózsa György utca 3., Szabadka

KOMMENTÁR A SZABADKAI FRANGEPÁN, A SZÉP FERENC, A TITO MARSALL FASOR ÉS A PETAR LEKOVIĆ UTCÁK KÖZÖTTI TERÜLETRÉSZ RÉSZLETES SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK TERVEZETÉHEZ (IV-05-350-42/2022)

Élnénk a lehetőséggel, amíg a részletes szabályozási terv közzvitája folyamatban van a Sugárút környéki városrészre vonatkozóan, ahol mi hárman több mint 30 éve élünk.

A Dózsa György utca lakóiként tanúi lehetünk annak, hogy az elmúlt 10 évben aktív munka folyt a polgárok életminőségének javítása és a kommunális infrastruktúra fejlesztése terén. A január elején bemutatott,

a médiában nemrégiben elemzett terv számunkra nagyon jó megoldás, amit néhány példával szeretnék szemléltetni.

A mi utcánk meglehetősen keskeny, a parkolás nincs megfelelőképpen megoldva, nincs elegendő zöldfelület, a többszintes lakóépületek megjelenésével a közvetlen környéken pedig ez a probléma még inkább kifejezésre jutott. Az új részletes szabályozási terv az utca kiszélesítését irányozza elő, a megfelelő járdákkal, amelyek jelenleg igen rossz állapotban vannak. A házak ebben a Mayer fivérek, a Frangepán és a Dózsa György utcákkal körülhatárolt szabálytalan négyszögben többnyire elhanyagoltak, egy részük lakatlan, mások gazdátlanok és sok olyan ház van, ami olyan lepusztult, hogy bármikor összeomolhat és rádőlhét a szomszédos épületekre, így a mi házunkra is. Mi gyakorlatilag négy olyan házzal vagyunk körülvéve, amelyekben évek óta nem lakik senki, nem tartják karban őket és már több mint két évtizede küzdünk ezzel. A tulajdonosokat nehéz elérni, és többnyire nem is érdekelték ennek a problémának a megoldásában. Időközben egyre inkább körül vesznek bennünket a többszintes épületek.

A bennünket körülvevő házak némelyike nedves, penészes, rágsálók tanyáznak bennük. Ezek a házak nincsenek megvédve a külső hatásoktól, időről időre számunka ismeretlen személyek foglalják el őket, gyakran alkoholos állapotban, és bár szabály szerint nem maradnak sokáig, de jelentős rendetlenséget és sok kárt hagynak maguk után. Emellett nem hagyhatjuk figyelmen kívül a biztonság kérdését is, tekintettel az ilyen környezetre. Sajnos tőlünk kissé távolabb sem jobb a helyzet, és ezért úgy véljük, hogy ezt a városrészt minél előbb rendbe kell hozni.

Véleményünk szerint ez a terv jelentős előrelépést jelent a pozitív megoldás irányában városunk ezen mondhatni elhanyagolt részén. Örülünk, hogy végre megfelelő figyelmet kap és reméljük, hogy végre rendezett lesz ez a minden szükséges közművel felszerelt terület, ahol egy többszintes épület épül majd, amely szerintünk kitűnően beilleszkedik ebbe a környezetbe és a város további fejlesztési terveibe – ezért örömmel támogatjuk ennek a tervnek az elfogadását és megvalósítását.

A TERVEZŐK ÁLLÁSPONTJA: Az észrevétel megállapításokat és dicséreteket tartalmaz a tervre vonatkozóan, ezért itt elmarad a tervezők álláspontja, és köszönjük az észrevétel benyújtóinak.

5. SZÁMÚ ÉSZREVÉTEL- Grahovac Ljiljana, Mayer fivérek utcája 3a/17., Szabadka

Ljiljana (Dušan) Grahovacnak hívnak, Szabadkán, a Mayer fivérek utcája 3A/17. címen élek.

Észrevételem a Mayer fivérek utcája és a Dózsa György utca közötti ötszintes épület építésére (vagyis magasságára) vonatkozik.

Az építés tervezett helye a mi épületünkől 15-20 méterre lenne, egy egész emelettel és a tetővel magasabb lenne a mi épületünkől, és a mi 3, 3A épületünk teljes hosszában húzódna, és teljesen ELTAKARNÁ A NAPOT ÉS A NAPPALI FÉNYT.

Közvetlenül mások lakásába látunk és ők is belátnak a mi lakásunkba, az épület teljes hosszában, nappali fény és nap nélkül, ami csak 17,00 óra után süt be, mivel a lakás észak-nyugat tájolású.

Nem ellenzem az építkezést, de ez a rész a Mayer fivérek utcája és a Dózsa György utca között ideális lenne zöldfelületek, nyilvános garázsok vagy alacsonyabb épületek létesítésére.

A törvény szerint jogunk van a nappali fényre és a normális életre.

ÉSZREVÉTELEM A GARÁZSOKIG VEZETŐ ÚJ ÚTRA VONATKOZIK A KIKI JÁTSZÓTÉREN.

PS

A mi épületünk és a tervezett épület között egy forgalmas út húzódik a Karađorđe útról. A kipufogógázok mind az épületek között rekednének. Túl rövid a távolság a két épület között (15-20 m).

A TERVEZŐK ÁLLÁSPONTJA:

AZ ÉSZREVÉTELT NEM FOGADJUK EL

Indokolás:

A Mayer fivérek utcájának tervezett szabályozási vonala a tárgyat képező tervezett épületek előtt 19,3m-től (lekisebb szélesség) 20,0 méterig terjed nyugat felé. Ezek szerint a tervezett és meglévő épületek közötti távolság nagyobb a minimálisnál és nagyobb a magasabb épület magasságánál (H), ami megfelel az általános szabályozási tervben meghatározott irányelveknek.

A napfény mennyiségét illetően a tervezett épületek az észrevételt benyújtó épületétől északra lennének elhelyezve, így bizonyosan nem takarnák el a napot és a nappali fényt a napi közvetlen napsütés több mint a felében, mint azt az építési szabályok előírják.

6. SZÁMÚ ÉSZREVÉTEL - UGS Solidarnost, Szabadka, Jovan Nenad cár tér 15/II

A terv és a tervdokumentum áttekintése során megállapítottuk, hogy ez a tervezési módszer már sok problémát okozott a polgároknak, kézműveseknek, üzleteknek és más gazdálkodó szervezeteknek.

- A toronyház jellegű tervezés és építés sokkal humánusabb volt az ott élők számára.,
 - A tömbökben történő tervezés és annak megvalósítása magával vonja a toronyházas tervezés problémáit és megsokszorozza a már kialakult lakómagban meglévő problémákat.
 - A tömbökre tagolt tér nem veszi figyelembe a már az 1800-as években kialakult utcák által határolt tér teljességét, amelyek többnyire teljesen felszereltek minden olyan infrastruktúrával, amit az adott tér és a benne való élet megkíván.
 - Ezt a térbeli entitást kulturálisan és történetileg még nem dolgozták fel teljesen, és már folyamatban van a felosztása, a lakhatás és az élet új koncepciója.
 - A jelen RSZT szerves részét képező szöveg kimondja, hogy ennek a tervnek a megvalósításához nincs elegendő kapacitás, amire ehhez a tervhez szükség van.
- Kezdve az árammal, a közlekedéssel, a parkolással, a zöldterületekkel, a szennyvízzel, a parkokkal, a távfűtő- és gázvezetékekkel és az ilyen épületegyüttesekhez szükséges egyéb támogató létesítményekkel.
- Ez a koncepció a lakosok egy részének anyagi bizonytalanságához vezet. Nemzedékeken át fektették be pénzüket egy biztosabb jövő érdekében, és közülük néhányan már igen korosak.
 - Azok, akik most ott élnek vagy végzik tevékenységüket, gyakorlatilag nem tudnak majd új életet kezdeni vagy új vállalkozást indítani.

A TERVEZŐK ÁLLÁSPONTJA:

AZ ÉSZREVÉTELT NEM FOGADJUK EL

Indokolás:

Az elmúlt 50 évben a város területén a többszintes lakóépületek építésekor a tömbökön belül a perembeépítés volt az uralkodó építési mód, így a félig nyitott és zártos építési mód a múltból maradt ránk.

Az ÁTT azt sugallja, hogy a 2006-os általános tervben meghatározott elvekre támaszkodva a lakásfunkció fejlesztésének tervezésében a folytonosságot kell elérni (folytatni). Az ÁTT javasolja továbbá az öröklött beépítési mód alkalmazását a felújított övezetekben, valamint azt, hogy a blokkokban vagy az egyéni telkeken a telekmérettől függően több társasház is építhető (panel, sorház stb.), kialakított közös udvarhasználatlaltal a bérlők - használók számára, amennyiben azok beleférnek az övezet kihasználtságának és beépítésének legmagasabb megengedett mutatójába.

A társasházakra tervezett területeken a piaci törvények szabják meg a lakóépületek és vegyes rendeltetésű épületek építését, így nincs jelentősebb szervezett lakásépítés egy helyszínen, ehelyett individuális építés folyik – szóróványosan, a befektetők dinamikájának és gazdasági érdeküknek megfelelően.

A toronyházas építési stílus egy másik kor (a múlt század második fele) és egy másik társadalmi rend (szocializmus) terméke, amelyben a nagyobb, szervezett lakásépítés dominált. Ez a fajta építkezés a korabeli törvényszerűségek mellett azért volt lehetséges, mert abban az időszakban ún. „irányított lakásépítés” volt, ami azért volt lehetséges, mert ehhez földet lehetett kisajátítani a magántulajdonosoktól, és így nagy lakáskomplexumokat alakítani (pl. Újbelgrád, Prozivka, Sugárút, Tokió lakótelep).

Ennek megfelelően a tervezés is más formát ölthetett, amikor ezekre a komplexumokra tervek készültek.

Ahogy az ÁTT is jelezte, ma a lakóépületek nagy része egyedi (kivéve néhány lakóegyüttessé alakított komplexumot).

Az is tény, hogy az Önök állításaival ellentétben a lakosok nagy részének – különösen az elmúlt tíz évben – sikerült megoldania egzisztenciális problémáit azzal, hogy a terveknek megfelelően eladta családi ingatlanát olyan befektetőknek, akik ezeken a helyeken többlakásos lakóházat építettek.

7. SZÁMÚ ÉSZREVÉTEL -Matković Marija, Szabadka, Tito marsall fasor 23/2.

1970.08.15. óta a Tito marsall fasor 23/2. szám alatt élek.

Ez az épület sajnos nem lett jól átgondolva, nem gondoltak arra, hogyan fognak itt élni az emberek. Ugyanis annyira közel vagyunk a szomszédos épülethez, hogy azt is látjuk, mit ebédel a szomszéd.

Címünk a Tito marsall fason van, de két épület közé vagyunk szorítva és a bejárat az udvarról nyílik. Az épület nehezen megközelíthető a szűk átjáró miatt. Gyalog még csak el lehet érni a bejáratot, de autóval nem megközelíthető, a mentőautóról vagy tűzoltókocsiról nem is beszélve. A bejáratnál lévő csatornavezeték a kezdetektől fogva nincs jól megoldva, így a patkányok sétálnak a bejáratunk előtt.

Az épület körül van betonozva, nincs se fű, se fa.

Azon javaslatuk, hogy közvetlenül az épületünk mellett központi garázst építsenek, teljesen meggondolatlan, és durva támadás a ház lakói ellen.

A Tito marsall fasor másik oldalán van egy központi garázs, ami kihasználatlan, azt kellene megjavítani.

A közelben vannak szabad területek, ahol senkit sem zavarna az építés.

A fenti okokból kifolyólag tájékoztatom Önöket, hogy nem értek egyet a javasolt központi garázs építésével, különösen nem azzal, amit a bérlők képviselőjeként bemutatkozó személy javasolt.

A TERVEZŐK ÁLLÁSPONTJA:

AZ ÉSZREVÉTELT RÉSZBEN ELFOGADJUK

Indokolás:

Az észrevétel azon része, amely arra vonatkozik, hogy a meglévő épületbe való behajtás nincs kijelölve, bár lehetséges (fotók mellékelve), elfogadásra kerül, azzal, hogy ez a bejárat nincs leaszfaltozva, ezért a grafikai mellékletben jelezzük ezt a bekötőutat.

A másik részét, amely a központi garázs közelségére vonatkozik, nem fogadhatjuk el, mert a meglévő illegális garázsok helyén épülne. Magassága is kisebb, mint a panelépületeké, mert egy félig beásott emelettel és egy emelettel van tervezve. Úgy gondoljuk, hogy így a pince- vagy pinceszintes, tároló helyiségekkel rendelkező épületek bérlői nem kerülnek veszélybe, így őket a tervezett létesítmény nem takarja el. Ezzel viszont megoldódna, vagy nagyobb mértékben megoldódna a régóta fennálló parkolási probléma, és a többnyire illegális, előregyártott, különféle anyagokból tákolts garázsok kérdése.

8. SZÁMÚ ÉSZREVÉTEL - Francišković Petar és a 22689/1 és 2689/2 hrsz telkek többi tulajdonosa

Azzal a kéressel fordulunk Önökhöz, hogy a szóban forgó részletes szabályozási tervben tervezett megoldásokkal kapcsolatos kifogásainkat fogadják el, mert a rendelkezésünkre bocsátott terv közvetlenül érinti a tárgyterületen található ingatlanjaink értékét. Ezenkívül megjegyezzük, hogy a tervezés során nem mindenhol alkalmazták ugyanazokat a kritériumokat.

Ugyanis ingatlanokkal rendelkezünk a 2689/1 és 2689/2 hrsz telkeken, illetve a Vinkovce utca 6. és a Jugović fivérek utcája 15. szám alatt (1. és 2. kép).

Mint az az 1. és 2. fotón látszik, közvetlenül a telkeink mellett, a Jugović fivérek utca 13. alatt egy többszintes épület épült földszint +4 emelet + tetőtér (kék épület). Tekintettel, hogy megfelezték a szintek számát, szerintünk ezzel csökken az ingatlanjaink értéke és így nem olyan vonzóak a leendő beruházók számára.

Megjegyezzük továbbá, hogy a szintcsökkentés a korábbi részletes szabályozási terv terhére történt, mely többszintes, földszint + 4 emelet + tetőtér épületet irányzott elő.

Feltételezzük, hogy az emeletek számának csökkentésére azért került sor, mert ingatlanainkkal szemben (1. sz.) vannak védelem alá helyezett épületek, egy lakóház a Vinkovce utca 5. szám alatt (2. sz., 1625 hrsz telek) és a Setaerdő Helyi Közösség épülete (3. sz., 1626 hrsz telek) a Vinkovce utca és a Jugović fivérek utcájának sarkán található (3. kép).

3. kép – a tervezett állapot, sárga színnel vannak jelölve a védelem alatt álló épületek

A 3. ábrán jól látható, hogy a tervezést nem ugyanazok a szempontok vezérelték a 6. számú védett épület előtt (Jugović fivérek u. 20.) engedélyezett a földszint + 4 emelet + tetőtér szintszám az 5-ös számmal (Jugović fivérek u. 13.), a 2. és 3. épületek előtt pedig csak fele annyi szintszám engedélyezett: földszint + 2 emelet + tetőtér, 1. számú épület, ami nem igazságos.

Az A épületek mindössze néhány méterre vannak egymástól. Az 5. és 6. épületek között húzódik a Jugović fivérek utcája, a 2. és 3. épületek egyik oldalán és a másik oldalon az 1. épület mellett halad keresztül a Vinkovce utca, így az utca kiszélesítése után (4. kép) a helyet ugyan az lesz.

Meg kell említeni azt is, hogy a Setaerdő Helyi Közösség épületének, 3. számú épület, 3. kép, nincs ablaka a Vinkovce utcára (5. kép), így ez nem lehet kihatással az 1. sz. épület szintszámának csökkentésére (3 kép). Ami a 2. épületet illeti a 3. képről, kár, hogy azon a helyen nem engedélyezik egy nagyobb és a beruházók számára vonzóbb épület építését, mert így ez az épület pusztulásra van ítélve, továbbra is probléma marad és rontja a városképet (6. kép).

5. Kép: a helyi közösség épülete a Jugović fivérek utcája felé. 6. kép: védett épület a Vinkovce utca 5. alatt. Ha megnézzük azt a negyed, amelynek keretében a mi ingatlanjaink található, és amelyet a Petar Leković, a Frangepán, a Vinkovce utcák és a Jugović fivérek utcája határolnak, még inkább szembetűnő, hogy a tervezés során nem azonos mércéket alkalmaztak (7. kép).

7. kép: a Petar Leković, a Frangepán, a Vinkovce utcák és a Jugović fivérek utcájával határolt negyed

A 7. képen látszik, hogy:

- a 6 sz. védett épület előtt épült 5. sz. épület szintszáma $Fsz+4+Tt$
- a 7. sz. védett épület mellett épült 5. sz. épület szintszáma $Fsz+4+Tt$
- a 8 sz. védett épület mellett épült 10 sz. épület szintszáma $Fsz+4+Tt$
- a 9 sz. védett épület előtt épült 10 sz. épület szintszáma $Fsz+4+Tt$
- a 12 sz. védett épület mellett épült 11 sz. épület szintszáma $Fsz+4+Tt$
- a 13 és 14 sz. védett épületek előtt épült 11 és 15 sz. épületek szintszáma $Fsz+4+Tt$.

Mindezek alapján kérjük Önöket, hogy az ingatlanjaink helyén tervezzenek földszint + 4 emelet + tetőtér szintszámú épületek építését, hogy ne csökkenjen le az ingatlanok értéke és hogy a telkek vonzóbbak legyenek a beruházók számára.

A TERVEZŐK ÁLLÁSPONTJA:

AZ ÉSZREVÉTELT NEM FOGADJUK EL

Indokolás:

A válaszban meg kell említeni, hogy a szóban forgó telkek az ingatlan kulturális javak védelmét szolgáló új intézkedések értelmében a kultúrtörténeti tájegységen belül a „19. század végi, 20. század eleji földszinti városi házak” oltalom alatt állnak. A szóban forgó épületeknek e mércék szerint nincs műemléki értéke. Ezen feltételek, vagy inkább védelmi intézkedések értelmében ezen a helyen $Fsz+1+Tt$ szintszámú épületek építése van tervezve. A felelős várostervező a Tervezetben a függőleges szabályozás, pontosabban az utcaképtől való nagy eltérés miatt ezen a sarkon $Fsz+2+Tt$ szintszámot tervezett.

9. és 10. ÉSZREVÉTELEK – Nagy Somogyi Klaudia és Nagy Róbert, Zrínyi és Frangepán utca 15a, Szabadka

Ezúton teszek panaszt a szabadkai Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utca közötti terület részletes szabályozási tervére.

Én, Nagy Róbert nem értek együtt a felkínált részletes szabályozási tervvel, mert az én házam, a Zrínyi és Frangepán utca 15a alatt 2022-ben az alapoktól fel lett újítva. Kérem az észrevételem figyelembevételét.

A TERVEZŐK ÁLLÁSPONTJA:

AZ ÉSZREVÉTELT NEM FOGADJUK EL – NINCS MEGALAPOZVA

Indokolás:

A tárgyat képező telkek az ingatlan kulturális javak védelmét szolgáló új intézkedések értelmében a „19. század végi, 20. század eleji földszinti városi házak” kultúrtörténeti tájegységen belül található. E feltételek szerint a szóban forgó épület környezeti értéket képviselő épületként lett értékelve, és a helyén új építés nincs tervben. A telken végzett esetleges beavatkozásokat csak az illetékes szabadkai KMI feltételei szerint lehet végezni.

11. SZÁMÚ ÉSZREVÉTEL- Nyilas Klára, Zrínyi és Frangepán utca 40., Szabadka

Az észrevétel Frangepán (helyesen: Zrínyi és Frangepán) utca 40. szám alatti ingatlan státusára vonatkozik, az Óváros K.K. 1612 hrsz telken. A telek összterülete 258 m², ebből 139 m² épülettel lefedett és 119 m² épület melletti telek.

A tárgyterület részletes szabályozási tervének tervezetébe történt betekintéssel az interneten keresztül, majd a Szabadkai Város Közigazgatási Hivatalának Építésügyi Titkárságán személyesen is, megállapítottam, hogy a tervezet szerint a fent leírt ingatlan kulturális értékként lett felterjesztve.

- BEVEZETŐ

A tervezett módosítások jelentősen megváltoztatják a város ezen részének szerkezetét. Megkérdezném, az illetékeseket, hogy a tervezet a megfelelő szakmai tanulmányokon alapul-e, és megvizsgálták-e, hogy ezek a módosítások milyen hatást gyakorolnának az itt élő emberek életére? A hagyományos városkép megőrzése érdekében már korábban végre kellett volna hajtani a megfelelő intézkedéseket. Az első többszintes épületek építése már megzavarta az utca általános hangulatát. Vontak-e valakit büntetőjogilag, anyagilag vagy erkölcsileg felelősségre, amiért engedélyt adott ki többszintes épületek építésére? Ezt a Tervtervezetet azért készítette az illetékes intézmény, hogy megmentsse azt, ami az utolsó pillanatban még menthető.

Észrevételek az ingatlan kulturális értékű épület javasolt státusára:

- Az épület állapota

A tárgyterületen található épület személyes véleményem szerint nem értékelhető értékes épületként. A szóban forgó családi ház kb. 150 éves és nagyon rossz állapotban van, nem tesz eleget a biztonságos használat alapvető követelményeinek, a szerkezeti elemek nagy többségén elkerülhetetlenül teljes felújítást kellene végezni vagy ki kellene cserélni őket, hogy ingatlan kulturális értékként funkcióját betölthesse, és megőrizzük a jövő nemzedékek számára.

A korábbi tervezet szerint az ingatlan státuszát úgy határozták meg, hogy a Kragujevac utcát kibővítik, ami az épület mintegy felét érintette volna, tulajdonképpen annak a lakó részét, ezért mi csak a legszükségesebb karbantartási munkákat végeztük el.

Az épület rossz állapotának oka a kora mellett a többszintes épületek építése a Zrínyi és Frangepán utca elején és végén, a hatalmas teherautók és betonkeverők száguldozása, ami miatt a falakon és a mennyezeten repedések keletkeztek. Megjegyezzük, hogy az épület vegyes anyagból készült. A tervezet szerint a közelben többszintes épületegyüttest terveznek építeni, minek következtében a falak és a földem repedései csak tovább növekszenek majd, és az épület állaga tovább romlik.

- A szomszédos épület fala is veszélyt jelent

Az épület állapotát a szomszédos ház hátsó fala is veszélyezteti. A fal nagyon rossz állapotban van, fémhuzallal van megerősítve, mert nagy repedések vannak rajta és bármikor leomolhat. Ez az épület is vegyes anyagból épült. Több éve csőrepedés volt és többek között ez is hozzájárult a fal mostani állapotához. Megjegyzem, hogy ez az épület is ingatlan kulturális értékként lett felterjesztve.

- Az ingatlan kulturális javak minősítésére javasolt ingatlanok védelmét szolgáló intézkedések végrehajtásának lehetősége

A családi házban a férjemmel együtt élünk, aki az ingatlan tulajdonosa. A férjem 81, én 71 éves vagyok.

Az épület tulajdonosaiként és használóiként sem fizikailag sem egészségileg, sem anyagilag nem tudjuk biztosítani az ingatlan védelmét szolgáló intézkedések végrehajtását, és nem tudjuk megakadályozni azt sem, hogy a megnövekedett forgalom és az építkezések miatt az állapota tovább romoljon.

Javaslat:

Javasoljuk az illetékes intézménynek, amely kidolgozta a szabadkai Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utca közötti terület részletes szabályozási tervének tervezetét, hogy vizsgálja meg a tárgyat képező ingatlan állapotát, készítsen helyzetfelmérést és ennek megfelelően végezze el a tervben az esetleges módosításokat, illetve adjon utasításokat a további eljárást illetően.

Szubjektív vélemény:

A férjemmel ezen a környéken születtünk, ismerünk minden fát, minden bokrot.... Néma tanúi vagyunk kollektív örökségünk pusztulásának. Nap mint nap látjuk a pusztulás jeleit a régi épületeken, köztük a miénken is. Ezek már csak a romjai az egykor szép családi házaknak. Példa erre az az épület is, ahol Balázs G. Árpád műterme volt. Mások ezt ki tudnák használni galériának vagy műteremnek. Most pedig látjuk, mi maradt meg abból a szép épületből.

A TERVEZŐK ÁLLÁSPONTJA:
AZ ÉSZREVÉTELT NEM FOGADJUK EL

Indokolás:

Úgy, mint az 1. számú észrevételnél, itt is el mindenekelőtt meg kell említeni azt a tényt, hogy a kérdéses telkek, pontosabban a rajtuk lévő épületek, (a Zrínyi és Frangepán utca 40. és 38. szám alatt) az ingatlan kulturális javak védelmét szolgáló új intézkedések szerint az előzetes védelem alatt álló 19. század végi, 20. század eleji földszinti városi házak kultúrtörténeti tájegységen belül helyezkednek el.

A szóban forgó épület, amelyről az észrevételben elmondták, hogy 150 éves és nagyon rossz állapotban van, úgy mint a szomszédos telken lévő épület is ezen védelmi intézkedések értelmében értékes épületekként lettek megjelölve az előzetes védelem alatt álló említett kultúrtörténeti tájegység keretében. Ez azt jelenti, hogy egyenként nem számítanak ingatlan kulturális javaknak, hanem ennek a területi egységnek a keretében lettek értékelve.

A kérdésekre adott válaszok:

Az épületek és tájegységek védelem alá helyezése a szabadkai Községi Műemlékvédelmi Intézet (KMI) hatáskörébe tartozik.

A vizsgálat eljárása, módszertana és módja szintén az említett intézmény, vagyis a szabadkai KMI hatásköre.

12. SZÁMÚ ÉSZREVÉTEL- Suzana Kopunović, Jugović fivérek utca 16., Szabadka

A korábbi településrendezési tervben a mi házunk bontása volt előirányozva és az volt a terv, hogy a telket összevonják a szomszédos telekkel, hogy ott egy többszintes épület épüljön.

Most pedig egy új helyzet állt elő, ahol már nincs szó a bontásról, hanem az üres telken (egykor a 18-a szám) egy három szintes (földszint, emelet és tetőtér) épületet emelnének. Ebben az esetben valószínűleg a tetők nem lesznek egy magasságban.

A mi házunkon nem végezhetők semmilyen munkálatok, ezért úgy érezzük, hogy meg vagyunk károsítva.

Ha engedélyt ad annak a leendő új háromszintes épületnek az építésére, nem látom okát, hogy miért ne engedjék meg nekünk ugyanezt, vagyis, hogy mi is emeljünk egy emeletet és padlásteret, és az épület mélységét is az új épülethez igazíthatnánk, (ha az új épület a Sugárút irányában szélesebb lenne)

Záradék

Kérjük, hogy a leendő új épülettel azonos feltételeket kapjunk.

A TERVEZŐK ÁLLÁSPONTJA:

AZ ÉSZREVÉTELT NEM FOGADJUK EL

Indokolás:

Úgy, mint az 1. és 11. számú észrevételeknél, itt is el mindenekelőtt meg kell említeni azt a tényt, hogy a kérdéses telek, pontosabban a rajta lévő épület az ingatlan kulturális javak védelmét szolgáló új intézkedések szerint az előzetes védelem alatt álló 19. század végi, 20. század eleji földszinti városi házak kultúrtörténeti tájegységen belül helyezkedik el.

A szóban forgó épület a védelmi intézkedések értelmében értékes épületekként lett megjelölve az előzetes védelem alatt álló említett kultúrtörténeti tájegység keretében.

A fentiek szerint a telken, illetve az épületen bármilyen beavatkozás az illetékes szabadkai KMI feltételei szerint végezhető.

13. SZÁMÚ ÉSZREVÉTEL -Medić Marina, Zrínyi és Frangepán utca 9., Szabadka

Az új településrendezési terv szerint a tulajdonomban lévő ház a Zrínyi és Frangepán utca 9. alatt bontásra van előirányozva, amivel én nem értek egyet, mivel az az én magántulajdonomat képezi, és kérem, hogy a tervet módosítsák oly módon, hogy az Óváros K.K. 2777 hrsz telken engedélyezik Fsz+1+Tt épület építését.

A TERVEZŐK ÁLLÁSPONTJA:

AZ ÉSZREVÉTELT RÉSZBEN ELFOGADJUK

Indokolás:

A tárgyat képezi telek az ingatlan kulturális javak védelmét szolgáló új intézkedések szerint előzetes védelem alatt áll a 19. század végi, 20. század eleji földszinti városi házak kultúrtörténeti tájegységen belül. E feltételek, illetve védelmi intézkedések szerint az ezen a telken található épületek nem képviselnek kulturális értéket, és az illetékes szabadkai KMI feltételei szerint azokon lehet építkezni.

Az észrevétel a szintszámra vonatkozóan nem világos, mivel az a tervezetben meg lett határozva, ezért az észrevétel ezen részét nem fogadjuk el. A tárgyat képező telken jelenleg két legális lakóépület áll, területe pedig 387m², ami megfelel a családi ház építésére előírt feltételeknek. Mivel a helyszín jellegzetes mert két értéket képviselő épület között áll, amelyek nem kerülnek bontásra, és az utcára néző épület szintszáma legfeljebb Fsz+1+Tt lehet, véleményünk szerint a telken legfeljebb három lakás, vagy két lakás és egy üzlethelyiség építése engedélyezhető (közepesen sűrűn lakott családi házas lakóövezet vegyes rendeltetésű övezet keretében). Ennek feltétele, hogy tiszteletben tartsák a maximális beépítettségi mutatót, a 100%-os parkolási követelményt és a 20%-os minimális parkosítási arányt.

14. SZÁMÚ ÉSZREVÉTEL -Svetislav Bebić, Dózsa György utca 1., Szabadka

Kifogásom van a Tervvel és a tervezettel szemben a Dózsa György utca 1. számú ingatlan vonatkozásában. Van egy családi ház a tulajdonomban. Nem akarom, hogy a belegegyezésem nélkül elvegyék az ingatlanomat, a lakásomat, a tetőt a fejem felül. Ez az én otthonom és a családomé. Senki sem veheti el tőlem a házam a belegegyezésem nélkül. Sem a város nevében, nem a befektetők nevében, senkinek sem a javára. A lányom Újvidéken albérlő, lakáskérdése megoldatlan.

Részt kívánok lenni minden olyan ülésen, amit ebben a témában tartanak.

Csatlakozom a szomszédaimhoz, akik szintén észrevételt tettek a tervre.

A TERVEZŐK ÁLLÁSPONTJA:

AZ ÉSZREVÉTELT NEM FOGADJUK EL

Indokolás:

A tárgyat képező telek a 14-es blokkban található, amely az előzetes védelem alatt álló kultúrtörténeti tájegység határvonalain kívül esik, az ÁTT szerint pedig közepesen sűrűn lakott társasház lakóövezetként lett meghatározva.

Ennek megfelelően az említett helyen maximum Fsz+4+Tt szintes többlakásos lakóépületek építése tervezett. Megjegyzendő, hogy a Mayer fivérek utcája első osztályú városi út, és a terv szerint a folytatásában is hasonló cél lett tervezve.

A tervben szereplő megoldás úgy készült, hogy az épületek a Mayer fivérek utcája mentén vannak tervezve, melynek szabályozása az ÁTT szerint kiszélesedik. Ennek megfelelően a tervezett épületek nem követik a Dózsa György utca szabályozását, hanem rangját és szélességét tekintve eltérnek attól.

Ami a megvalósítást illeti, a többlakásos lakó- és vegyes célú épületek piaci elvek szerint épülnek.

Ahhoz, hogy valaki ebben a tömbben építkezzen egy helyszínrre, piaci áron kell megvásárolnia, a tervek szerint kell előkészítenie, az utcákra (közcéla) tervezett részeket el kell különítenie és csak ezután építkezhet.

15. SZÁMÚ ÉSZREVÉTEL - Bratislava Mrđa, Tatjana Doknić és a 15. sz. észrevétel többi aláírója a Dózsa György utcából és a Mayer fivérek utcájából (14-es blokk)

Alulírottak petíciót nyújtunk be a Dózsa György utca és a Mayer fivérek utcájában álló lakóházak lakópark építése céljából való lebontása ellen.

A petíció benyújtói a felajánlott összegektől függetlenül nem kívánják eladni lakóingatlanaikat. Ennek az álláspontnak az az oka, hogy nem akarjuk elhagyni otthonunkat, mert generációk éltek benne. Emellett van, aki nem akar lakásban élni, vagy jól működő vállalkozása van, és ezek lerombolása (lebontása) egzisztenciális problémákhoz vezetne.

Kérjük, hogy petíciónkat vegyék komolyan, mert készek vagyunk arra, hogy felsőbb intézményekhez forduljunk jogaink védelme érdekében.

A TERVEZŐK ÁLLÁSPONTJA:

AZ ÉSZREVÉTELT NEM FOGADJUK EL

Indokolás: azonos a 14. számú észrevételnél leírtakkal

16. ÉS 20. SZÁMÚ ÉSZREVÉTELEK - Snežana Josipović, Újvidék, Vojvodanskih brigada 013/3/8 és Snežana Josipović jogi képviselője a 20. észrevételt illetően, Javorina Jelena ügyvéd

2023.12.28-án hirdetményt tettek közzé a szabadkai Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utca közötti terület részletes szabályozási terve tervezetének közszemlére bocsátásáról, a fenti számon.

Ügyfelünk, Snežana Josipović Újvidék, Vojvodanskih brigada 013/3/8 alatti lakos, személyi száma 3006966805055 megbízásából eljárva, és kinek képviseleti meghatalmazását mellékletben csatoljuk és a megadott határidőben észrevételeket teszünk a fentnevezett részletes szabályozási terv tervezetére.

Ugyanis Snežana Josipović tulajdonjoggal rendelkezik az Óváros K.K. 1570 hrsz telek felett, amely Szabadkán, a Zrínyi és Frangepán utcában található, és így érintett a fentebb nevezett részletes szabályozási tervvel, amelyre az észrevétel vonatkozik.

BIZONYÍTÉK: 2024.02.05. keltezésű kivonat az ingatlanlapból.

A szabadkai Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utca közötti terület részletes szabályozási terve tervezetébe történt betekintéssel eltérést észleltünk az építési lehetőségek és az általános településrendezési tervben megadott irányelvek között.

Az eltérés ugyanis abban mutatkozik meg, hogy a korábbi részletes szabályozási tervhez képest Snežana Josipović ingatlana jelentősen leértékelődött, szem előtt tartva, hogy a fent említett Tervezet elfogadása korlátozná az építés lehetőségét az Óváros K.K. 1570 hrsz. telken Szabadkán, a Zrínyi és Frangepán utcában (amely a 11. blokkban található).

A Snežana Josipović telke vonatkozásában, amely a társasház lakóövezettel érintkező 11-es tömbben található, a terv tágabb hatályát figyelembe véve a többi telken a fent említett részletes szabályozási terv tervezete szerint földszint+3 emelet+tetőtér beépítésére van lehetőség, míg a 11. blokkban, és így Snežana Josipovićnak az Óváros K.K. 1570 hrsz. telkén, amely Szabadkán a Zrínyi és Frangepán utcában található a 11-es tömbben, az épületek tervezett szintszáma Fsz+1+Tt.

Szabadka általános településrendezési tervének áttekintésével arra a következtetésre jutunk, hogy a családi házas tömbökkel határos tömbökben a megengedett szintszám Fsz+3+Tt. Mivel Snežana Josipović telke családi házas övezettel határos társasház övezetben található, ezért kérjük, hogy a fent említett részletes szabályozási terv tervezetének megoldását hozzák összhangba az általános településrendezési tervben megadott településrendezési paraméterekkel.

A TERVEZŐK ÁLLÁSPONTJA:

AZ ÉSZREVÉTELT NEM FOGADJUK EL

Indokolás:

A válasznál meg kell jegyezni a tényt, hogy a tárgyat képező telek az ingatlan kulturális javak védelmét szolgáló új intézkedések szerint az előző védelem alatt álló 19. század végi, 20. század eleji földszinti városi házak kultúrtörténeti tájegység határain belül fekszik, és az épület műemléki értékeket nem képviselő épületként lett értékelve.

Az említett feltételek, illetve védelmi intézkedések szerint ezen a helyszínen (11-es blokk) Fsz+1+Tt szintszámú épületek építése lett tervezve.

17. SZÁMÚ ÉSZREVÉTEL - Jovan Jurić és a Szabadka, Tito marsall fasor 23. alatti épületnek az észrevételt aláíró lakói

Javasoljuk, hogy a Tito marsall fasor 23. és 25. számú épületek lakóinak tegyék lehetővé:

1. hogy kedvezményesen megvásároljanak EGY parkolóhelyet – garázshelyet. A többi parkoló ill. garázshely piaci áron lenne értékesítve.

2. hogy elsőbbséget élvezzenek a konkrét elhelyezés kiválasztásakor, azok a szomszédok, akik bármilyen módon be tudják bizonyítani, hogy 2024. előtt, vagyis a szóban forgó terv meghozatala előtt használták ezeket a garázsokat

3. hogy a parkoló és garázshelyeken biztosítsanak lehetőséget a későbbi villamos vezetékek bekötésére, illetve a szükséges műszaki feltételeket a trafóállomásban.

Célunk, hogy az érdekelt lakóknak lehetőséget biztosítsunk, hogy kedvezményesen jussanak hozzá garázs. ill. parkolóhelyhez, hogy ne fizessenek még extra profitot a beruházónak.

A TERVEZŐK ÁLLÁSPONTJA:

AZ ÉSZREVÉTELT NEM FOGADJUK EL

Indokolás:

A tervdokumentum feladata az uralkodó rendeltetések megtervezése és meghatározása, valamint az ezeken belüli létesítmények építésére vonatkozó építési szabályok meghatározása. A terv nem határozza meg az értékesítés, árverés stb. módját, hanem azokat városi határozatokkal, rendeletekkel, törvényekkel kell szabályozni.

18. SZÁMÚ ÉSZREVÉTEL- Rudić Vranić Radomir, Szabadka, Tito marsall fasor 23.

A felkínált tervet elemezve felvetődik a kérdés, hogy milyen módon szabályozzák a Tito marsall fasor 23. épület megközelítését a:

- személyszállító járművek
 - tűzoltókocsik
 - mentőautók
 - költöztető teherkocsik számára
- a garázsok építése alatt és azután.

A TERVEZŐK ÁLLÁSPONTJA:

AZ ÉSZREVÉTELT NEM FOGADJUK EL

Indokolás:

A tanulmány keretében megadott 5.5. grafikai mellékletben meg lettek jelölve a központi garázs bejáratai, és annak elhelyezkedése is. A mellékletből világosan látszik, hogy a Tito marsall fasor 23-as lakóépület a Jugović fivérek utcából közelíthető meg, és hogy még egy kijárat/bejárat lett tervezve erre az utcára. Ugyanígy biztosított a Tito marsall fasor 25-ös lakóház megközelítése is, ami az Erdő utcából lehetséges, és ez is be lesz jelölve a grafikai mellékletben. Ez vonatkozik a központi garázs építése alatti, és az azt követő időszakra is.

19. SZÁMÚ ÉSZREVÉTEL – Szabadka Város Közigazgatási Hivatalának Építésügyi Titkársága, Szabadság tér 1.

Felül kell vizsgálni a magángarázsok építésére tervezett területet (2b, 3. és 5. blokkok), tekintettel, hogy a közvetlen közelében egy nyilvános garázs építését tervezik, és nincs pontosítva a telkek elidegenítésének/használatba adásának módja (elővásárlási jog).

A TERVEZŐK ÁLLÁSPONTJA:

AZ ÉSZREVÉTELT ELFOGADJUK

Indokolás: A tervdokumentum feladata az uralkodó rendeltetések megtervezése és meghatározása, valamint az ezeken belüli létesítmények építésére vonatkozó építési szabályok meghatározása. A terv nem határozza meg az értékesítés, árverés stb. módját, hanem azokat városi határozatokkal, rendeletekkel, törvényekkel kell szabályozni.

Amennyiben ez nincs világosan definiálva, elfogadjuk az észrevételt, és a tervben egyéb célra – (magán) garázsok létesítésére előirányzott földrészletet töröljük és átminősítjük a blokkokhoz tartozó közterületté.

Az 5.4. - 5.8 grafikai mellékletekben töröljük ezt az egyéb célra előirányzott területet és azokból blokkokhoz tartozó közterület lesz.

A szöveges részből ez a rendeltetés törlésre kerül, és ennek megfelelően módosulnak a tervezett területi egyenlegek.

A vitát követően a Bizottság tagjai egyhangúlag meghozták a következő:

Záráthatározatot

A Bizottság zárt ülésen, az általa végzett feladatokkal összhangban jelentést készít az elvégzett nyilvános felülvizsgálatról.

A Tervbizottság 2024.02.13-án 14:00 órától megtartott **63. ülésén** megtartotta az ülés zárt részét.

A zárt ülést a Bizottság elnöke, Zagorka Panić vezette a bizottsági tagok és az Építésügyi Titkárság munkatársainak jelenlétében.

A Bizottság elnöke megállapította, hogy a szabadkai Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utca közötti terület részletes szabályozási terve tervezetének közszemlére bocsátása alatt az alábbi észrevételek érkeztek:

1. SZÁMÚ ÉSZREVÉTEL

Larisa Bošnjak, Vojnić Zelić Larsen és Dragan Malagurski

Jugović fivérek utcája 11 és 11a – 2687/1 és 2687/2 hrsz telkek, Óváros K.K.

Képviselő Radovan Cvejić ügyvéd

A szabadkai Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utca közötti terület részletes szabályozási tervének tervezetébe telektulajdonosi minőségben történt betekintéssel Larisa Bošnjak és Vojnić Zelić Larsen, az Óváros k.k. 3488 számú ingatlanlapjába bejegyzett a 2687/2 hrsz telek tekintetében és Malagurski Dragan, az Óváros k.k. 4860 számú ingatlanlapjába bejegyzett 2687/1 hrsz telek tekintetében egy sor hiányosságot észleltek.

1. Ugyanis a korábbi eljárásban az illetékes hatóság - Szabadka Város Építésügyi Titkársága az eljárási szabályzatot megsértve - nem értesített bennünket, mint a fent említett – többek között ingatlan kulturális javakként védelem alatt álló – telkek tulajdonosait a szóban forgó telkek jogállásának megváltozásáról, hogy elmondhassuk véleményünket a kérdéses kezdeményezésről. Ez a kérdés még inkább jelentős tekintettel a tárgytelkekkel közvetlenül szomszédos területen zajló aktuális eseményekre, a hatályos általános településrendezési terv és részletes szabályozási terv megvalósításával kapcsolatban, melyek alapján a tárgytelek közvetlen szomszédságában olyan többszintes épületek épülnek, és azok már komoly károkat okoztak a két telken álló épületekben, amelyek rehabilitációja éppen folyamatban van.

2. A tárgyerületre vonatkozó részletes szabályozási terv kidolgozása során, és a Szabadkai Községközi Műemlékvédelmi Intézet 2023.08.22-én kelt 596-2/12 számú, a Szabadkai útfenntartó, Várostervezési és Lakásüzemeltetési Közvállalathoz címzett kérelemben az áll, hogy a terepszemle alkalmával és a dokumentáció áttekintésével az intézet szakmunkatársai megvizsgálták a jelenlegi helyzetet, és a kutatások, ismeretek és tapasztalatok alapján meghatározták a részletes óvintézkedéseket. Ezzel az észrevételeket benyújtók rámutatnak a Szabadkai Községközi Műemlékvédelmi Intézet mulasztására abban a részben, amelyben az állítólag elvégzett vizsgálatokra vonatkozik, mert egyetlen hozzáférhető adat sem bizonyítja, hogy előzetesen vizsgálatokat végeztek, ami pedig a kulturális örökségről szóló törvény 46. szakasza értelmében és 41. szakaszával kapcsolatban az eljáró intézet kötelessége lett volna. Ez a mulasztás jelen pillanatban többek között megakadályozza, hogy mi tulajdonosok közvetlenül megismerjük a kutatási folyamatot, és ezáltal közvetlenül megtudjuk, milyen reális érvek alapján foglaltak állást az illetékesek az eljárás során eddig, hogy többek között a szóban forgó két telek kulturális javakká minősítése is indokolt, s ezzel kapcsolatban meg kell határozni védelmük feltételeit.

3. Ezúton hivatkozunk arra, hogy a jelenleg is hatályos részletes szabályozási terv és a 2030-ig érvényes általános területfejlesztési terv a szabadkai Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utca közötti területrészen többszintes épületek építését irányozza elő, ami részben már meg is történt, részben pedig most is zajlik, konkrétan a szóban forgó telkek közvetlen szomszédságában.

Konkrétan az említett többszintes épületek építése a közvetlen szomszédságban komoly gondokat okozott a 2687/1. és 2687/2. hrsz telken álló épületeken, melyek részben szanálva lettek, nevezetesen a 2687/1. telken, míg a 2687/2. hrsz telken a szanálás folyamatban van. Mindkét esetben a szanálást az említett többszintes épületek építtetői, illetve kivitelezői végezték el. Ezzel egyidejűleg, valamint a hatályos részletes szabályozási terv és az általános településrendezési terv alapján is tervben van egy trafóállomás építése is a meglévő villamosenergia-elosztó hálózat bővítése céljából, és mindez teljes diszharmóniához vezet a tárgyterületet illetően, különös tekintettel a tárgyat képező telkek állapotára, ami megkérdőjelezi a kialakított terület és annak védelmének összhangját, figyelembe véve a közvetlen környezetében lévő terület jellegét és állapotát. Ez jelentősen korlátozza a kérdéses telkek tulajdonosainak jogait is, különösen a jövőbeni értékesítés lehetőségét illetően, és közvetlenül jelentős potenciális érdeksértést jelent.

A vitát követően a Bizottság az alábbiakat állapítja meg:

Az észrevételt a szabadkai Községközi Műemlékvédelmi Intézethez kell továbbítani felülvizsgálatra.

A Tervbizottság az észrevételt illetően a kapott válaszoknak megfelelően foglal majd állást a következő zárt ülések egyikén (a területi és településtervezési dokumentumok kidolgozásának tartalmáról, és kidolgozásuk módjáról és eljárásáról szóló szabályzat 67. szakaszának 1. bekezdésének (az SZK Hivatalos Közlönye. 32/19) megfelelően).

2. SZÁMÚ ÉSZREVÉTEL

BKM INVEST Kft.

Szabadka, Zentai út 160.

Tárgy: az észrevételek magyarázata

A 2023.12.28-án IV-05-350-42/2022 szám alatt közzétett közszemlére bocsátása való felhívásban jelent meg a 299-21/22 számú részletes szabályozási terv tervezete, amely a 9. blokkban Fsz+3+Tt szintszámú társasházak építését írja elő. Ennek megfelelően a 9. blokkban található épület beillesztésével kapcsolatban pontosítást, illetve a megszerzett településrendezési kötelezettségektől függetlenül az építési szabályzat módosítását kérjük a ROP-SUB-30038-LOCH-2/2023 kiadott előzetes építési engedély alapján. Pontosítás - azért kérjük a változtatást, mert az említett épület a kiadott elvi engedély szerint a környezetéhez képest alacsonyabb, és azt a környezetére tervezett Fsz+3+Tt (Ps) szintszámmal kívánjuk összhangba hozni.

A vitát követően a Bizottság meghozta a következő

Záráthározatot

Az észrevételt elfogadjuk.

Indokolás: A terv tervezetében szerzett településrendezési kötelezettségként a jelenleg hatályos elvi építési engedélyben szereplő grafika lett bemutatva (Fsz+2+Tt épületszintek), a 9. blokkban pedig a terv szerint max. Fsz+3+Tt szintszám engedélyezett.

A szöveget kiegészítjük oly módon, hogy erre a területre is ugyanazok a szabályok vonatkozzanak, mint a 9. blokk többi tervezett létesítményére, így az elvi engedély módosításával harmonizálni lehet majd az erre a célra és erre a tömbre megállapított építési szabályokkal.

3. SZÁMÚ ÉSZREVÉTEL3

Az észrevételt benyújtotta:

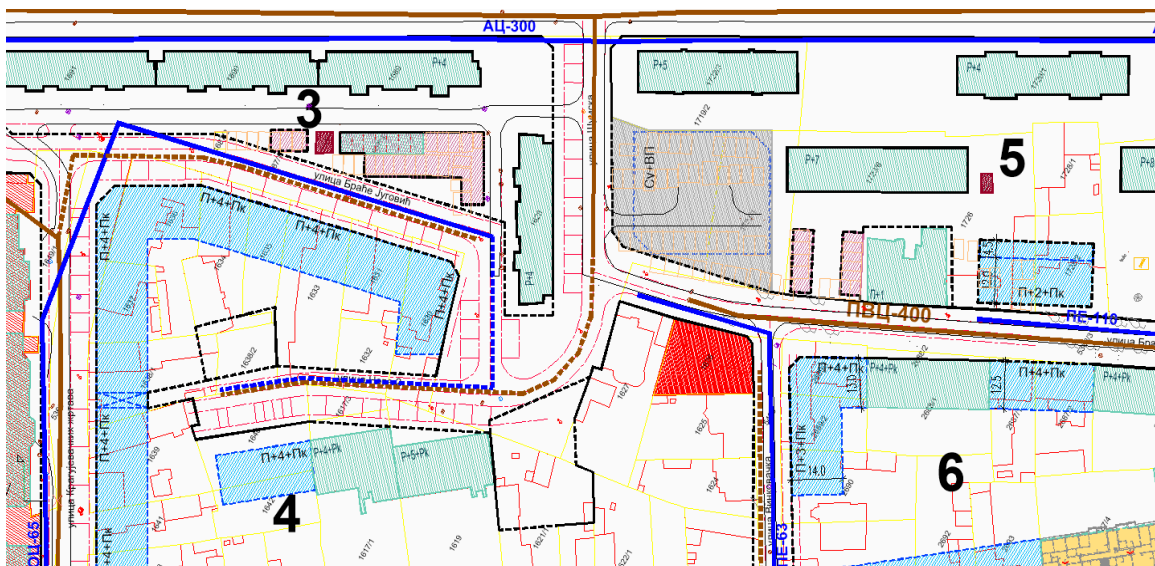
A Vízművek és Csatornázási KKV

Szabadka, Lazar Nešić tér 9/a

A Vízművek és Csatornázási KKV észrevételt tett a szabadkai Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utca közötti területrész részletes szabályozási tervének tervezetére, amit a

Szabadka Város Közigazgatási Hivatalának Építésügyi Titkársága bocsátott közszemlére, és a Szabadkai Útfenntartó, Várostervezési és Lakásüzemeltetési Közvállalat dolgozott ki 2023 decemberében 299-21/22 számmal.

Az észrevétel arra vonatkozik, hogy a Jugović fivérek utcájában a vízvezeték nincs gyűrűbe kötve – az 1. ábrán szemléltetve.



1. ábra – Kivonat a tervezetből –5.7 melléklet;
a kék vonalak a vízvezetéket jelölik, a teli vonalak a meglévő, a szaggatott vonalak az új vezetékét;
a vízvezeték nincs gyűrűbe kötve;

A vízvezeték nyomvonalai a Tervezetben kedvezőtlenek, mert a levélben - A tárgyat képező részletes szabályozási terv kidolgozásának feltételei, I2-216/2022; Vízművek és Csatornázási KKV Szabadka; a tervezett szabályozási vonalak a közszemlére használt anyagokból, amelyek a Tervezetben módosultak, és a „csoportos bekötés” fogalma a Feltételekben nem lett pontosítva.



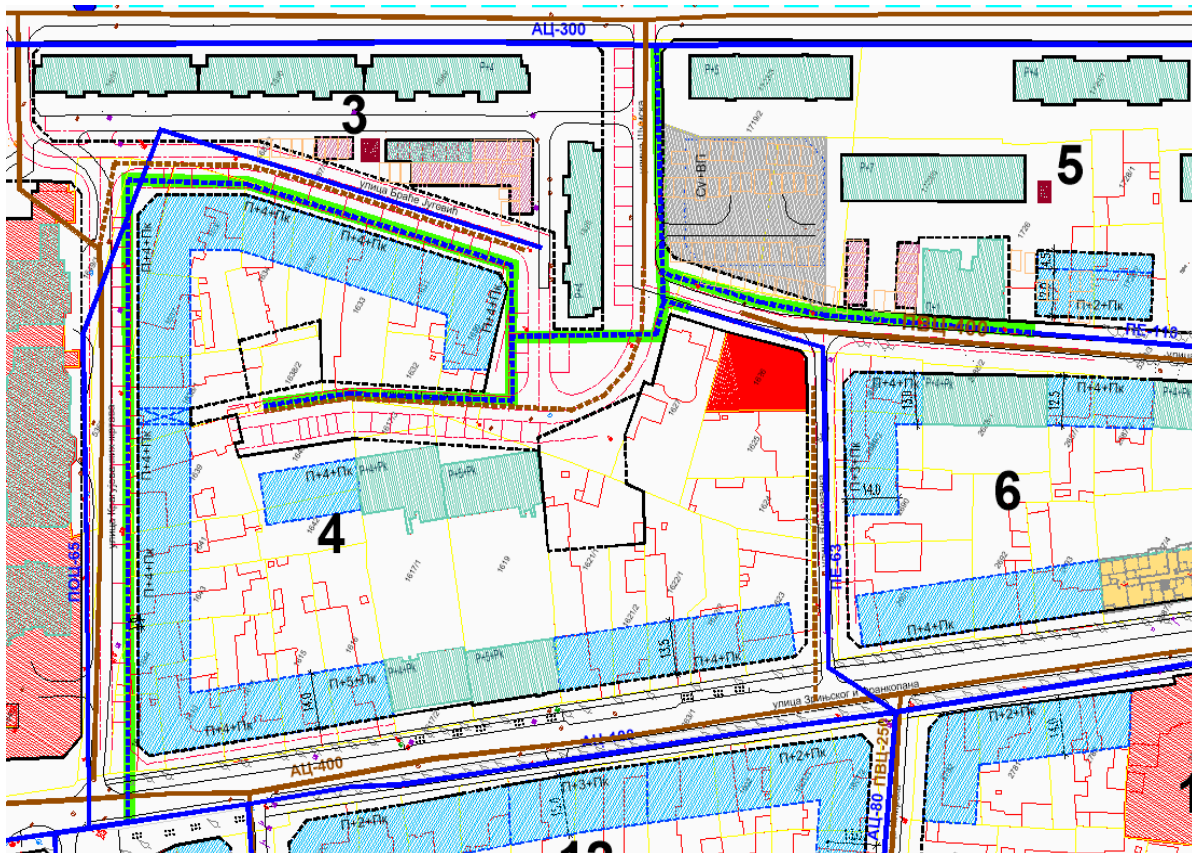
1. ábra – Kivonat a I2-216/2022 sz. feltételekből–2. melléklet;
sötétkék vonalak – gerincvezeték,

*világoskék vonalak – elosztó vezeték
sötétzöld vonalak – csoportos csatlakozások
barna vonal – a 100 mm átmérőjű hiányzó elosztó vezeték gyűrűbe kötve*

A csoportos csatlakozások egykoron azért épültek, hogy néhány családi ház csatlakozását is lehetővé tegyék. A csoportos csatlakozásokról nem készült térkép, átmérőjük 20-40 mm (3/4" - 6/4"). A csoportos bekötések kis kapacitásuk miatt nem folytathatóak, és ebben az esetben, ha családi házak helyett Fsz+4+Tt lakóépületeket terveznek, azokat ki kell cserélni.

A tárgyat képező részletes szabályozási tervben a Kragujevaci áldozatok utcája mentén, ahol a vízvezeték 65 mm átmérőjű ónozott csövekből áll és a Jugović fivérek utcájában, ahol csoportos csatlakozások vannak melyek átmérője kisebb mint 40 mm, a vezetékét 100 mm átmérőjű elosztó vezetékra kell cserélni és gyűrűbe kötni a meglévő vezetékekkel a Zrínyi és Frangepán utcában, a Jugović fivérek utcájában és a Tito marsall fasorban. A 100 mm átmérőjű gyűrűbe kötött vezeték kielégíti a háztartási és tűzvédelmi igényeket.

A gyűrű bezárása – a hiányzó elosztó vezetékét a 3. ábra szemlélteti.



3. ábra – A meglévő és a hiányzó vízvezeték és csatornahálózat állapota
sötétkék teli vonal – meglévő vízvezeték;
sötétkék szaggatott vonal zöld markerrel aláhúzva – hiányzó vízvezeték
gyűrűbe kötve a meglévő vízvezetékkel;

A vitát követően a Bizottság meghozta a következő

Záráthározatot

AZ ÉSZREVÉTELT ELFOGADJUK.

Indokolás: A Vízművek és Csatornázási KKV, mint a közfelhatalmazás jogosultja a terv kidolgozásához megadta azokat a feltételeket, amelyek alapján a kivitelező a tervezett megoldást kidolgozta. A javasolt megoldás felülvizsgálata során ellentmondásokat észleltünk a tervezett vízepítési megoldás és a kapott feltételek között.

A terv grafikai részében elvégezzük a szükséges kiegészítéseket és megrajzoljuk a nyomvonalakat, összekötve a Braće Jugović utcát a megrajzolt nyomvonnal az újonnan tervezett 2. új utcában, a meglévő vízellátási infrastruktúrával gyűrűben összekötött vízellátó hálózatot alakítva ki.

4. SZÁMÚ ÉSZREVÉTEL - Megállapítás

Az észrevétel benyújtói - megállapítások:

**Todorov Milica, Bojan és Goran,
Dózsa György utca 3., Szabadka**

KOMMENTÁR A SZABADKAI FRANGEPÁN, A SZÉP FERENC, A TITO MARSALL FASOR ÉS A PETAR LEKOVIĆ UTCÁK KÖZÖTTI TERÜLETRÉSZ RÉSZLETES SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK TERVEZETÉHEZ

(IV-05-350-42/2022)

Élnénk a lehetőséggel, amíg a részletes szabályozási terv közvitája folyamatban van a Sugárút környéki városrészre vonatkozóan, ahol mi hárman több mint 30 éve élünk.

A Dózsa György utca lakóiként tanúi lehettünk annak, hogy az elmúlt 10 évben aktív munka folyt a polgárok életminőségének javítása és a kommunális infrastruktúra fejlesztése terén. A január elején bemutatott, a médiában nemrégiben elemzett terv számunkra nagyon jó megoldás, amit néhány példával szeretnénk szemléltetni.

A mi utcánk meglehetősen keskeny, a parkolás nincs megfelelőképpen megoldva, nincs elegendő zöldfelület, a többszintes lakóépületek megjelenésével a közvetlen környéken pedig ez a probléma még inkább kifejezésre jutott. Az új részletes szabályozási terv az utca kiszélesítését irányozza elő, a megfelelő járdákkal, amelyek jelenleg igen rossz állapotban vannak. A házak ebben a Mayer fivérek, a Frangepán és a Dózsa György utcákkal körülhatárolt szabálytalan négyszögben többnyire elhanyagoltak, egy részük lakatlan, mások gazdátlanok és sok olyan ház van, ami olyan lepusztult, hogy bármikor összeomolhat és rádőlhét a szomszédos épületekre, így a mi házunkra is. Mi gyakorlatilag négy olyan házzal vagyunk körülvéve, amelyekben évek óta nem lakik senki, nem tartják karban őket és már több mint két évtizede küzdünk ezzel. A tulajdonosokat nehéz elérni, és többnyire nem is érdekelték ennek a problémának a megoldásában. Időközben egyre inkább körül vesznek bennünket a többszintes épületek.

A bennünket körülvevő házak némelyike nedves, penészes, rágcsálók tanyáznak bennük. Ezek a házak nincsenek megvédve a külső hatásoktól, időről időre számunka ismeretlen személyek foglalják el őket, gyakran alkoholos állapotban, és bár szabály szerint nem maradnak sokáig, de jelentős rendetlenséget és sok kárt hagynak maguk után. Emellett nem hagyhatjuk figyelmen kívül a biztonság kérdését is, tekintettel az ilyen környezetre. Sajnos tőlünk kissé távolabb sem jobb a helyzet, és ezért úgy véljük, hogy ezt a városrészt minél előbb rendbe kell hozni.

Véleményünk szerint ez a terv jelentős előrelépést jelent a pozitív megoldás irányában városunk ezen mondhatni elhanyagolt részén. Örülünk, hogy végre megfelelő figyelmet kap és reméljük, hogy végre rendezett lesz ez a minden szükséges közművel felszerelt terület, ahol egy többszintes épület épül majd, amely szerintünk kitűnően beilleszkedik ebbe a környezetbe és a város további fejlesztési terveibe – ezért örömmel támogatjuk ennek a tervnek az elfogadását és megvalósítását.

A vitát követően a Bizottság meghozta a következő

Záróhatározatot

Mivel az észrevétel csak megállapításokat és dicséreteket tartalmaz a tervre vonatkozóan, ezért itt elmarad a tervezők álláspontja.

5. SZÁMÚ ÉSZREVÉTEL

Az észrevétel benyújtotta:

Grahovac Ljiljana

Mayer fivérek utcája 3a/17., Szabadka

Ljiljana (Dušan) Grahovacnak hívnak, Szabadkán, a Mayer fivérek utcája 3A/17. címen élek.

Észrevételem a Mayer fivérek utcája és a Dózsa György utca közötti ötszintes épület építésére (vagyis magasságára) vonatkozik.

Az építés tervezett helye a mi épületünkől 15-20 méterre lenne, egy egész emelettel és a tetővel magasabb lenne a mi épületünkől, és a mi 3, 3A épületünk teljes hosszában húzódna, és teljesen ELTAKARNÁ A NAPOT ÉS A NAPPALI FÉNYT.

Közvetlenül mások lakásába látunk és ők is belátnak a mi lakásunkba, az épület teljes hosszában, nappali fény és nap nélkül, ami csak 17,00 óra után süt be, mivel a lakás észak-nyugat tájolású.

Nem ellenzem az építkezést, de ez a rész a Mayer fivérek utcája és a Dózsa György utca között ideális lenne zöldfelületek, nyilvános garázsok vagy alacsonyabb épületek létesítésére.

A törvény szerint jogunk van a nappali fényre és a normális életre.

ÉSZREVÉTELEM A GARÁZSOKIG VEZETŐ ÚJ ÚTRA VONATKOZIK A KIKI JÁTSZÓTÉREN.

PS

A mi épületünk és a tervezett épület között egy forgalmas út húzódik a Karadorde útról. A kipufogógázok mind az épületek között rekednének. Túl rövid a távolság a két épület között (15-20 m).

A vitát követően a Bizottság meghozta a következő

Záráthározatot

AZ ÉSZREVÉTELT NEM FOGADJUK EL.

Indokolás: A Mayer fivérek utcájának tervezett szabályozási vonala a tárgyat képező tervezett épületek előtt 19,3m-től (lekisebb szélesség) 20,0 méterig terjed nyugat felé. Ezek szerint a tervezett és meglévő épületek közötti távolság nagyobb a minimálisnál és nagyobb a magasabb épület magasságánál (H), ami megfelel az általános szabályozási tervben meghatározott irányelveknek.

A napfény mennyiségét illetően a tervezett épületek az észrevételt benyújtó épületétől északra lennének elhelyezve, így bizonyosan nem takarnák el a napot és a nappali fényt a napi közvetlen napsütés több mint a felében, mint azt az építési szabályok előírják.

6. SZÁMÚ ÉSZREVÉTEL

Az észrevétel benyújtotta:

UGS Solidarnost

Szabadka, Jovan Nenad cár tér 15/II

A terv és a tervdokumentum áttekintése során megállapítottuk, hogy ez a tervezési módszer már sok problémát okozott a polgároknak, kézműveseknek, üzleteknek és más gazdálkodó szervezeteknek.

- A toronyház jellegű tervezés és építés sokkal humánusabb volt az ott élők számára.,

- A tömbökben történő tervezés és annak megvalósítása magával vonja a toronyházas tervezés problémáit és megsokszorozza a már kialakult lakómagban meglévő problémákat.

- A tömbökre tagolt tér nem veszi figyelembe a már az 1800-as években kialakult utcák által határolt tér teljességét, amelyek többnyire teljesen felszereltek minden olyan infrastruktúrával, amit az adott tér és a benne való élet megkíván.

- Ezt a térbeli entitást kulturálisan és történetileg még nem dolgozták fel teljesen, és már folyamatban van a felosztása, a lakhatás és az élet új koncepciója.

- A jelen RSZT szerves részét képező szöveg kimondja, hogy ennek a tervnek a megvalósításához nincs elegendő kapacitás, amire ehhez a tervhez szükség van.

Kezdve az árammal, a közlekedéssel, a parkolással, a zöldterületekkel, a szennyvízzel, a parkokkal, a távfűtő- és gázvezetékekkel és az ilyen épületegyüttesekhez szükséges egyéb támogató létesítményekkel.

- Ez a koncepció a lakosok egy részének anyagi bizonytalanságához vezet. Nemzedékeken át fektették be pénzüket egy biztosabb jövő érdekében, és közülük néhányan már igen korosak.

- Azok, akik most ott élnek vagy végzik tevékenységüket, gyakorlatilag nem tudnak majd új életet kezdeni vagy új vállalkozást indítani.

A vitát követően a Bizottság meghozta a következő

Záráthározatot

AZ ÉSZREVÉTELT NEM FOGADJUK EL.

Indokolás: Az elmúlt 50 évben a város területén a többszintes lakóépületek építésekor a tömbökön belül a perembeépítés volt az uralkodó építési mód, így a félig nyitott és zárt sorú építési mód a múltból maradt ránk.

Az ÁTT azt sugallja, hogy a 2006-os általános tervben meghatározott elvekre támaszkodva a lakásfunkció fejlesztésének tervezésében a folytonosságot kell elérni (folytatni). Az ÁTT javasolja továbbá az öröklött beépítési mód alkalmazását a felújított övezetekben, valamint azt, hogy a blokkokban vagy az egyéni telkeken a telekmérettől függően több társasház is építhető (panel, sorház stb.), kialakított közös udvarhasználatral a

bérlők - használók számára, amennyiben azok beleférnek az övezet kihasználtságának és beépítésének legmagasabb megengedett mutatójába.

A társasházakra tervezett területeken a piaci törvények szabják meg a lakóépületek és vegyes rendeltetésű épületek építését, így nincs jelentősebb szervezett lakásépítés egy helyszínen, ehelyett individuális építés folyik – szóróványosan, a befektetők dinamikájának és gazdasági érdeküknek megfelelően.

A toronyházas építési stílus egy másik kor (a múlt század második fele) és egy másik társadalmi rend (szocializmus) terméke, amelyben a nagyobb, szervezett lakásépítés dominált. Ez a fajta építkezés a korabeli törvényszerűségek mellett azért volt lehetséges, mert abban az időszakban ún. „irányított lakásépítés” volt, ami azért volt lehetséges, mert ehhez földet lehetett kisajátítani a magántulajdonosoktól, és így nagy lakáskomplexumokat alakítani (pl. Újbelgrád, Prozivka, Sugárút, Tokió lakótelep).

Ennek megfelelően a tervezés is más formát ölthetett, amikor ezekre a komplexumokra tervek készültek.

Ahogy az ÁTT is jelezte, ma a lakóépületek nagy része egyedi (kivéve néhány lakóegyüttessé alakított komplexumot).

Az is tény, hogy az Önök állításaival ellentétben a lakosok nagy részének – különösen az elmúlt tíz évben – sikerült megoldania egzisztenciális problémáit azzal, hogy a terveknek megfelelően eladta családi ingatlanát olyan befektetőknek, akik ezeken a helyeken többlakásos lakóházat építettek.

7. SZÁMÚ ÉSZREVÉTEL

Az észrevétel benyújtotta:

Matković Marija

Szabadka, Tito marsall fasor 23/2

1970.08.15. óta a Tito marsall fasor 23/2. szám alatt élek.

Ez az épület sajnos nem lett jól átgondolva, nem gondoltak arra, hogyan fognak itt élni az emberek. Ugyanis annyira közel vagyunk a szomszédos épülethez, hogy azt is látjuk, mit ebédel a szomszéd.

Címünk a Tito marsall fason van, de két épület közé vagyunk szorítva és a bejárat az udvarról nyílik. Az épület nehezen megközelíthető a szűk átjáró miatt. Gyalog még csak el lehet érni a bejáratot, de autóval nem megközelíthető, a mentőautóról vagy tűzoltókocsiról nem is beszélve. A bejáratnál lévő csatornavezeték a kezdetektől fogva nincs jól megoldva, így a patkányok sétálnak a bejáratunk előtt.

Az épület körül van betonozva, nincs se fű, se fa.

Azon javaslatuk, hogy közvetlenül az épületünk mellett központi garázst építsenek, teljesen megmondhatatlan, és durva támadás a ház lakói ellen.

A Tito marsall fasor másik oldalán van egy központi garázs, ami kihasználatlan, azt kellene megjavítani.

A közelben vannak szabad területek, ahol senkit sem zavarna az építés.

A fenti okokból kifolyólag tájékoztatom Önöket, hogy nem értek egyet a javasolt központi garázs építésével, különösen nem azzal, amit a bérlők képviselőjeként bemutatkozó személy javasolt.

A vitát követően a Bizottság meghozta a következő

Záráthározatot

AZ ÉSZREVÉTELT RÉSZBEN ELFOGADJUK.

Indokolás: Az észrevétel azon része, amely arra vonatkozik, hogy a meglévő épületbe való behajtás nincs kijelölve, bár lehetséges (fotók mellékelve), elfogadásra kerül, azzal, hogy ez a bejárat nincs leaszfaltozva, ezért a grafikai mellékletben jelezzük ezt a bekötőutat.

A másik részét, amely a központi garázs közelségére vonatkozik, nem fogadhatjuk el, mert a meglévő illegális garázsok helyén épülne. Magassága is kisebb, mint a panelépületeké, mert egy félig beásott emelettel és egy emelettel van tervezve. Úgy gondoljuk, hogy így a pince- vagy pinceszintes, tároló helyiségekkel rendelkező épületek bérlői nem kerülnek veszélybe, így őket a tervezett létesítmény nem takarja el. Ezzel viszont megoldódna, vagy nagyobb mértékben megoldódna a régóta fennálló parkolási probléma, és a többnyire illegális, előregyártott, különféle anyagokból tákolts garázsok kérdése.

8. SZÁMÚ ÉSZREVÉTEL

Az észrevétel benyújtotta:

Francišković Petar és a 22689/1 és 2689/2 hrsz telkek többi tulajdonosa

Azzal a kéressel fordulunk Önökhöz, hogy a szóban forgó részletes szabályozási tervben tervezett megoldásokkal kapcsolatos kifogásainkat fogadják el, mert a rendelkezésünkre bocsátott terv közvetlenül

érinti a tárgyerületen található ingatlanjaink értékét. Ezenkívül megjegyezzük, hogy a tervezés során nem mindenhol alkalmazták ugyanazokat a kritériumokat.

Ugyanis ingatlanokkal rendelkezünk a 2689/1 és 2689/2 hrsz telkeken, illetve a Vinkovce utca 6. és a Jugović fivérek utcája 15. szám alatt (1. és 2. kép).

Mint az az 1. és 2. fotón látszik, közvetlenül a telkeink mellett, a Jugović fivérek utca 13. alatt egy többszintes épület épült földszint +4 emelet + tetőtér (kék épület). Tekintettel, hogy megfelezték a szintek számát, szerintünk ezzel csökken az ingatlanjaink értéke és így nem olyan vonzóak a leendő beruházók számára.

Megjegyezzük továbbá, hogy a szintcsökkentés a korábbi részletes szabályozási terv terhére történt, mely többszintes, földszint + 4 emelet + tetőtér épületet irányzott elő.

Feltételezzük, hogy az emeletek számának csökkentésére azért került sor, mert ingatlanainkkal szemben (1. sz.) vannak védelem alá helyezett épületek, egy lakóház a Vinkovce utca 5. szám alatt (2. sz., 1625 hrsz telek) és a Setaerdő Helyi Közösség épülete (3. sz., 1626 hrsz telek) a Vinkovce utca és a Jugović fivérek utcájának sarkán található (3. kép).

3. kép – a tervezett állapot, sárga színnel vannak jelölve a védelem alatt álló épületek

A 3. ábrán jól látható, hogy a tervezést nem ugyanazok a szempontok vezérelték a 6. számú védett épület előtt (Jugović fivérek u. 20.) engedélyezett a földszint + 4 emelet + tetőtér szintszám az 5-ös számmal (Jugović fivérek u. 13.), a 2. és 3. épületek előtt pedig csak fele annyi szintszám engedélyezett: földszint + 2 emelet + tetőtér, 1. számú épület, ami nem igazságos.

Az A épületek mindössze néhány méterre vannak egymástól. Az 5. és 6. épületek között húzódik a Jugović fivérek utcája, a 2. és 3. épületek egyik oldalán és a másik oldalon az 1. épület mellett halad keresztül a Vinkovce utca, így az utca kiszélesítése után (4. kép) a helyet ugyan az lesz.

Meg kell említeni azt is, hogy a Setaerdő Helyi Közösség épületének, 3. számú épület, 3. kép, nincs ablaka a Vinkovce utcára (5. kép), így ez nem lehet kihatással az 1. sz. épület szintszámának csökkentésére (3 kép). Ami a 2. épületet illeti a 3. képről, kár, hogy azon a helyen nem engedélyezik egy nagyobb és a beruházók számára vonzóbb épület építését, mert így ez az épület pusztulásra van ítélve, továbbra is probléma marad és rontja a városképet (6. kép).

5. Kép: a helyi közösség épülete a Jugović fivérek utcája felé. 6. kép: védett épület a Vinkovce utca 5. alatt.

Ha megnézzük azt a negyedat, amelynek keretében a mi ingatlanjaink találhatók, és amelyet a Petar Leković, a Frangepán, a Vinkovce utcák és a Jugović fivérek utcája határolnak, még inkább szembetűnő, hogy a tervezés során nem azonos mércéket alkalmaztak (7. kép).

7. kép: a Petar Leković, a Frangepán, a Vinkovce utcák és a Jugović fivérek utcájával határolt negyed

A 7. képen látszik, hogy:

- a 6 sz. védett épület előtt épült 5. sz. épület szintszáma Fsz+4+Tt
- a 7. sz. védett épület mellett épült 5. sz. épület szintszáma Fsz+4+Tt
- a 8 sz. védett épület mellett épült 10 sz. épület szintszáma Fsz+4+Tt
- a 9 sz. védett épület előtt épült 10 sz. épület szintszáma Fsz+4+Tt
- a 12 sz. védett épület mellett épült 11 sz. épület szintszáma Fsz+4+Tt
- a 13 és 14 sz. védett épületek előtt épült 11 és 15 sz. épületek szintszáma Fsz+4+Tt.

Mindezek alapján kérjük Önöket, hogy az ingatlanjaink helyén tervezzenek földszint + 4 emelet + tetőtér szintszámú épületek építését, hogy ne csökkenjen le az ingatlanok értéke és hogy a telkek vonzóbbak legyenek a beruházók számára.

A vitát követően a Bizottság az alábbiakat állapítja meg:

Az észrevételt a szabadkai Községi Közi Műemlékvédelmi Intézethez kell továbbítani felülvizsgálatra.

A Tervbizottság az észrevételt illetően a kapott válaszoknak megfelelően foglal majd állást a következő zárt ülések egyikén (a területi és településtervezési dokumentumok kidolgozásának tartalmáról, és kidolgozásuk módjáról és eljárásáról szóló szabályzatnak (az SZK Hivatalos Közlönye 32/19) megfelelően).

PRIMEDBE BR.9 i10

Podnosioci primedbe:

Nađ Klaudia Šomodi i Nađ Robert

Zrínyi és Frangepán utca br.15a, Szabadka

Ovim putem ulažem žalbu na predloženi a szabadkai Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utca közötti terület részletes szabályozási terv.

Ja Robert Nađ ne slažem se, sa ponuđenim planom regulacije, jer je moj objekat sveže rekonstruisan iz temelja 2022. god. na adresi Zrínyi és Frangepán utca 15a. Molim da se uvaži moja molba.

A vitát követően a Bizottság az alábbiakat állapítja meg:

Az észrevételt a szabadkai Községközi Műemlékvédelmi Intézethez kell továbbítani felülvizsgálatra.

A Tervbizottság az észrevételt illetően a kapott válaszoknak megfelelően foglal majd állást a következő zárt ülések egyikén (a területi és településtervezési dokumentumok kidolgozásának tartalmáról, és kidolgozásuk módjáról és eljárásáról szóló szabályzatnak (az SZK Hivatalos Közlönye 32/19) megfelelően).

11. SZÁMÚ ÉSZREVÉTEL

Az észrevétel benyújtotta:

Nyilas Klára

Zrínyi és Frangepán utca 40., Szabadka

Az észrevétel Frangepán (helyesen: Zrínyi és Frangepán) utca 40. szám alatti ingatlan státusára vonatkozik, az Óváros K.K. 1612 hrsz telken. A telek összterülete 258 m², ebből 139 m² épülettel lefedett és 119 m² épület melletti telek.

A tárgyterület részletes szabályozási tervének tervezetében történt betekintéssel az interneten keresztül, majd a Szabadkai Város Közigazgatási Hivatalának Építésügyi Titkárságán személyesen is, megállapítottam, hogy a tervezet szerint a fent leírt ingatlan kulturális értéként lett felterjesztve.

- BEVEZETŐ

A tervezett módosítások jelentősen megváltoztatják a város ezen részének szerkezetét. Megkérdezném, az illetékeseket, hogy a tervezet a megfelelő szakmai tanulmányokon alapul-e, és megvizsgálták-e, hogy ezek a módosítások milyen hatást gyakorolnának az itt élő emberek életére? A hagyományos városkép megőrzése érdekében már korábban végre kellett volna hajtani a megfelelő intézkedéseket. Az első többszintes épületek építése már megzavarta az utca általános hangulatát. Vontak-e valakit büntetőjogilag, anyagilag vagy erkölcsileg felelősségre, amiért engedélyt adott ki többszintes épületek építésére? Ezt a Tervtervezetet azért készítette az illetékes intézmény, hogy megmentse azt, ami az utolsó pillanatban még menthető.

Észrevételek az ingatlan kulturális értékű épület javasolt státusára:

- Az épület állapota

A tárgyterületen található épület személyes véleményem szerint nem értékelhető értékes épületként. A szóban forgó családi ház kb. 150 éves és nagyon rossz állapotban van, nem tesz eleget a biztonságos használat alapvető követelményeinek, a szerkezeti elemek nagy többségén elkerülhetetlenül teljes felújítást kellene végezni vagy ki kellene cserélni őket, hogy ingatlan kulturális értéként funkcióját betölthesse, és megőrizzük a jövő nemzedékek számára.

A korábbi tervezet szerint az ingatlan státuszát úgy határozták meg, hogy a Kragujevac utcát kibővítik, ami az épület mintegy felét érintette volna, tulajdonképpen annak a lakó részét, ezért mi csak a legszükségesebb karbantartási munkákat végeztük el.

Az épület rossz állapotának oka a kora mellett a többszintes épületek építése a Zrínyi és Frangepán utca elején és végén, a hatalmas teherautók és betonkeverők száguldozása, ami miatt a falakon és a mennyezeten repedések keletkeztek. Megjegyezzük, hogy az épület vegyes anyagból készült. A tervezet szerint a közelben többszintes épületegyüttest terveznek építeni, minek következtében a falak és a földem repedései csak tovább növekszenek majd, és az épület állaga tovább romlik.

- A szomszédos épület fala is veszélyt jelent

Az épület állapotát a szomszédos ház hátsó fala is veszélyezteti. A fal nagyon rossz állapotban van, fémhuzallal van megerősítve, mert nagy repedések vannak rajta és bármikor leomolhat. Ez az épület is vegyes anyagból épült. Több éve csőrepedés volt és többek között ez is hozzájárult a fal mostani állapotához. Megjegyzem, hogy ez az épület is ingatlan kulturális értékként lett felterjesztve.

- Az ingatlan kulturális javak minősítésére javasolt ingatlanok védelmét szolgáló intézkedések végrehajtásának lehetősége

A családi házban a férjemmel együtt élünk, aki az ingatlan tulajdonosa. A férjem 81, én 71 éves vagyok.

Az épület tulajdonosaiként és használóiként sem fizikailag sem egészségileg, sem anyagilag nem tudjuk biztosítani az ingatlan védelmét szolgáló intézkedések végrehajtását, és nem tudjuk megakadályozni azt sem, hogy a megnövekedett forgalom és az építkezések miatt az állapota tovább romoljon.

javaslat:

Javasoljuk az illetékes intézménynek, amely kidolgozta a szabadkai Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utca közötti terület részletes szabályozási tervének tervezetét, hogy vizsgálja meg a tárgyat képező ingatlan állapotát, készítsen helyzetfelmérést és ennek megfelelően végezze el a tervben az esetleges módosításokat, illetve adjon utasításokat a további eljárást illetően.

Szubjektív vélemény:

A férjemmel ezen a környéken születtünk, ismerünk minden fát, minden bokrot.... Néma tanúi vagyunk kollektív örökségünk pusztulásának. Nap mint nap látjuk a pusztulás jeleit a régi épületeken, köztük a miénken is. Ezek már csak a romjai az egykor szép családi házaknak. Példa erre az az épület is, ahol Balázs G. Árpád műterme volt. Mások ezt ki tudnák használni galériának vagy műteremnek. Most pedig látjuk, mi maradt meg abból a szép épületből.

A vitát követően a Bizottság az alábbiakat állapítja meg:

Az észrevételt a szabadkai Községközi Műemlékvédelmi Intézethez kell továbbítani felülvizsgálatra.

A Tervbizottság az észrevételt illetően a kapott válaszoknak megfelelően foglal majd állást a következő zárt ülések egyikén (a területi és településtervezési dokumentumok kidolgozásának tartalmáról, és kidolgozásuk módjáról és eljárásáról szóló szabályzatnak (az SZK Hivatalos Közlönye 32/19) megfelelően).

12. SZÁMÚ ÉSZREVÉTEL

Az észrevétel benyújtotta:

Suzana Kopunović

Jugović fivérek utcája 16., Szabadka

A korábbi településrendezési tervben a mi házunk bontása volt előirányozva és az volt a terv, hogy a telket összevonják a szomszédos telekkel, hogy ott egy többszintes épület épüljön.

Most pedig egy új helyzet állt elő, ahol már nincs szó a bontásról, hanem az üres telken (egykor a 18-a szám) egy három szintes (földszint, emelet és tetőtér) épületet emelnének. Ebben az esetben valószínűleg a tetők nem lesznek egy magasságban.

A mi házunkon nem végezhetők semmilyen munkálatok, ezért úgy érezzük, hogy meg vagyunk károsítva.

Ha engedélyt ad annak a leendő új háromszintes épületnek az építésére, nem látom okát, hogy miért ne engedjék meg nekünk ugyanezt, vagyis, hogy mi is emeljünk egy emeletet és padlásteret, és a az épület mélységét is az új épülethez igazíthatnánk, (ha az új épület a Sugárút irányában szélesebb lenne)

Záradék

Kérjük, hogy a leendő új épülettel azonos feltételeket kapjunk.

A vitát követően a Bizottság az alábbiakat állapítja meg:

Az észrevételt a szabadkai Községközi Műemlékvédelmi Intézethez kell továbbítani felülvizsgálatra.

A Tervbizottság az észrevételt illetően a kapott válaszoknak megfelelően foglal majd állást a következő zárt ülések egyikén (a területi és településtervezési dokumentumok kidolgozásának tartalmáról, kidolgozásuk módjáról és eljárásáról szóló szabályzatnak (az SZK Hivatalos Közlönye 32/19) megfelelően).

13. SZÁMÚ ÉSZREVÉTEL

Az észrevétel benyújtotta:

Medić Marina

Zrinyi és Frangepán utca 9., Szabadka

Az új településrendezési terv szerint a tulajdonomban lévő ház a Zrinyi és Frangepán utca 9. alatt bontásra van előirányozva, amivel én nem értek egyet, mivel az az én magántulajdonomat képezi, és kérem, hogy a tervet módosítsák oly módon, hogy az Óváros K.K. 2777 hrsz telken engedélyezik Fsz+1+Tt épület építését.

A vitát követően a Bizottság az alábbiakat állapítja meg:

Az észrevételt a szabadkai Községközi Műemlékvédelmi Intézethez kell továbbítani felülvizsgálatra.

A Tervbizottság az észrevételt illetően a kapott válaszoknak megfelelően foglal majd állást a következő zárt ülések egyikén (a területi és településtervezési dokumentumok kidolgozásának tartalmáról, kidolgozásuk módjáról és eljárásáról szóló szabályzatnak (az SZK Hivatalos Közlönye 32/19) megfelelően).

14. SZÁMÚ ÉSZREVÉTEL

Az észrevétel benyújtotta:

Svetislav Bebić, Dózsa György utca 1., Szabadka

Kifogásom van a Tervvel és a tervezettel szemben a Dózsa György utca 1. számú ingatlan vonatkozásában. Van egy családi ház a tulajdonomban. Nem akarom, hogy a beleegyezésem nélkül elvegyék az ingatlanomat, a lakásomat, a tetőt a fejem felül. Ez az én otthonom és a családomé. Senki sem veheti el tőlem a házam a beleegyezésem nélkül. Sem a város nevében, nem a befektetők nevében, senkinek sem a javára. A lányom Újvidéken albérlő, lakáskérdése megoldatlan.

Részt kívánok lenni minden olyan ülésen, amit ebben a témában tartanak.

Csatlakozom a szomszédaimhoz, akik szintén észrevételt tettek a tervre.

A vitát követően a Bizottság az alábbiakat állapítja meg:

A Bizottság azután foglal állást, hogy új intézkedéseket/magyarázatokat kap a KMI-től.

15. SZÁMÚ ÉSZREVÉTEL

**Bratislava Mrđa, Tatjana Doknić és a 15. sz. észrevétel többi aláírója
a Dózsa György utcából és a Mayer fivérek utcájából (14-es blokk)**

Alulírottak petíciót nyújtunk be a Dózsa György utca és a Mayer fivérek utcájában álló lakóházak lakópark építése céljából való lebontása ellen.

A petíció benyújtói a felajánlott összegektől függetlenül nem kívánják eladni lakóingatlanait. Ennek az álláspontnak az az oka, hogy nem akarjuk elhagyni otthonunkat, mert generációk éltek benne. Emellett van, aki nem akar lakásban élni, vagy jól működő vállalkozása van, és ezek lerombolása (lebontása) egzisztenciális problémákhoz vezetne.

Kérjük, hogy petíciónkat vegyék komolyan, mert készek vagyunk arra, hogy felsőbb intézményekhez forduljunk jogaink védelme érdekében.

A vitát követően a Bizottság az alábbiakat állapítja meg:

Az észrevételt a szabadkai Községi Műemlékvédelmi Intézethez kell továbbítani felülvizsgálatra.

A Tervbizottság az észrevételt illetően a kapott válaszoknak megfelelően foglal majd állást a következő zárt ülések egyikén (a területi és településtervezési dokumentumok kidolgozásának tartalmáról, kidolgozásuk módjáról és eljárásáról szóló szabályzatnak (az SZK Hivatalos Közlönye 32/19) megfelelően).

16. ÉS 20. SZÁMÚ ÉSZREVÉTELEK

Az észrevételt benyújtották:

Snežana Josipović, Újvidék, Vojvodanskih brigada 013/3/8 és

Snežana Josipović jogi képviselője a 20. észrevételt illetően, Javorina Jelena ügyvéd

2023.12.28-án hirdetményt tettek közzé a szabadkai Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utca közötti terület részletes szabályozási terve tervezetének közszemlére bocsátásáról, a fenti számon.

Ügyfelünk, Snežana Josipović Újvidék, Vojvodanskih brigada 013/3/8 alatti lakos, személyi száma 3006966805055 megbízásából eljárva, és kinek képviseleti meghatalmazását mellékletben csatoljuk és a megadott határidőben észrevételeket teszünk a fentnevezett részletes szabályozási terv tervezetére.

Ugyanis Snežana Josipović tulajdonjoggal rendelkezik az Óváros K.K. 1570 hrsz telek felett, amely Szabadkán, a Zrínyi és Frangepán utcában található, és így érintett a fentebb nevezett részletes szabályozási tervvel, amelyre az észrevétel vonatkozik.

BIZONYÍTÉK: 2024.02.05. keltezésű kivonat az ingatlanlapból.

A szabadkai Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utca közötti terület részletes szabályozási terve tervezetébe történt betekintéssel eltérést észleltünk az építési lehetőségek és az általános településrendezési tervben megadott irányelvek között.

Az eltérés ugyanis abban mutatkozik meg, hogy a korábbi részletes szabályozási tervhez képest Snežana Josipović ingatlana jelentősen leértékelődött, szem előtt tartva, hogy a fent említett Tervezet elfogadása korlátozná az építés lehetőségét az Óváros K.K. 1570 hrsz. telken Szabadkán, a Zrínyi és Frangepán utcában (amely a 11. blokkban található).

A Snežana Josipović telke vonatkozásában, amely a társasház lakóövezettel érintkező 11-es tömbben található, a terv tágabb hatályát figyelembe véve a többi telken a fent említett részletes szabályozási terv tervezete szerint földszint+3 emelet+tetőter beépítésére van lehetőség, míg a 11. blokkban, és így Snežana Josipovićnak az Óváros K.K. 1570 hrsz. telkén, amely Szabadkán a Zrínyi és Frangepán utcában található a 11-es tömbben, az épületek tervezett szintszáma Fsz+1+Tt.

Szabadka általános településrendezési tervének áttekintésével arra a következtetésre jutunk, hogy a családi házas tömbökkel határos tömbökben a megengedett szintszám Fsz+3+Tt. Mivel Snežana Josipović telke családi házas övezettel határos társasház övezetben található, ezért kérjük, hogy a fent említett részletes

szabályozási terv tervezetének megoldását hozzák összhangba az általános településrendezési tervben megadott településrendezési paraméterekkel.

A vitát követően a Bizottság az alábbiakat állapítja meg:

Az észrevételt a szabadkai Községközi Műemlékvédelmi Intézethez kell továbbítani felülvizsgálatra.

A Tervbizottság az észrevételt illetően a kapott válaszoknak megfelelően foglal majd állást a következő zárt ülések egyikén (a területi és településtervezési dokumentumok kidolgozásának tartalmáról, kidolgozásuk módjáról és eljárásáról szóló szabályzatnak (az SZK Hivatalos Közlönye 32/19) megfelelően).

17. SZÁMÚ ÉSZREVÉTEL

Az észrevételt benyújtották:

Jovan Jurić és a Szabadka, Tito marsall fasor 23. alatti épületnek az észrevételt aláíró lakói

Javasoljuk, hogy a Tito marsall fasor 23. és 25. számú épületek lakóinak tegyék lehetővé:

1. hogy kedvezményesen megvásároljanak EGY parkolóhelyet – garázshelyet. A többi parkoló ill. garázshely piaci áron lenne értékesítve.
2. hogy elsőbbséget élvezzenek a konkrét elhelyezés kiválasztásakor, azok a szomszédok, akik bármilyen módon be tudják bizonyítani, hogy 2024. előtt, vagyis a szóban forgó terv meghozatala előtt használták ezeket a garázsokat
3. hogy a parkoló és garázshelyeken biztosítsanak lehetőséget a későbbi villamos vezetékek bekötésére , illetve a szükséges műszaki feltételeket a trafóállomásban.

Célunk, hogy az érdekelt lakóknak lehetőséget biztosítsunk, hogy kedvezményesen jussanak hozzá garázs. ill. parkolóhelyhez, hogy ne fizessenek még extra profitot a beruházónak.

A vitát követően a Bizottság az alábbiakat állapítja meg:

Az észrevételt továbbítani kell a Vagyonjogi Titkárság Vagyonjogi és Telekügyi Szolgálatához, hogy megvizsgálják, van-e jogalapja a garázshelyek kialakításának az adott esetben.

A Tervbizottság az észrevételt illetően a kapott válaszoknak megfelelően foglal majd állást a következő zárt ülések egyikén (a területi és településtervezési dokumentumok kidolgozásának tartalmáról, kidolgozásuk módjáról és eljárásáról szóló szabályzatnak (az SZK Hivatalos Közlönye 32/19) megfelelően).

18. SZÁMÚ ÉSZREVÉTEL

Az észrevétel benyújtotta:

Rudić Vranić Radomir

Szabadka, Tito marsall fasor 23.

A felkínált tervet elemezve felvetődik a kérdés, hogy milyen módon szabályozzák a Tito marsall fasor 23. épület megközelítését a:

- személyszállító járművek
 - tűzoltókocsik
 - mentőautók
 - költöztető teherkocsik számára
- a garázsok építése alatt és azután.

A vitát követően a Bizottság meghozta a következő

Záróhatározatot

AZ ÉSZREVÉTELT NEM FOGADJUK EL.

Indokolás: A tanulmány keretében megadott 5.5. grafikai mellékletben meg lettek jelölve a központi garázs bejáratai, és annak elhelyezkedése is. A mellékletből világosan látszik, hogy a Tito marsall fasor 23-as lakóépület a Jugović fivérek utcából közelíthető meg, és hogy még egy kijárat/bejárat lett tervezve erre az utcára. Ugyanígy biztosított a Tito marsall fasor 25-ös lakóház megközelítése is, ami az Erdő utcából

lehetséges, és ez is be lesz jelölve a grafikai mellékletben. Ez vonatkozik a központi garázs építése alatti, és az azt követő időszakra is.

19. SZÁMÚ ÉSZREVÉTEL

Az észrevétel benyújtotta:

**Szabadka Város Közigazgatási Hivatalának Építésügyi Titkársága,
Szabadka, Szabadság tér 1**

Felül kell vizsgálni a magángarázsok építésére tervezett területet (2b, 3. és 5. blokkok), tekintettel, hogy a közvetlen közelében egy nyilvános garázs építését tervezik, és nincs pontosítva a telkek elidegenítésének/használatba adásának módja (elővásárlási jog).

A vitát követően a Bizottság az alábbiakat állapítja meg:

Az észrevételt továbbítani kell a Vagyonjogi Titkárság Vagyonjogi és Telekügyi Szolgálatához, hogy megvizsgálják, van-e jogalapja a garázshelyek kialakításának az adott esetben.

A Tervbizottság az észrevételt illetően a kapott válaszoknak megfelelően foglal majd állást a következő zárt ülések egyikén (a területi és településtervezési dokumentumok kidolgozásának tartalmáról, kidolgozásuk módjáról és eljárásáról szóló szabályzatnak (az SZK Hivatalos Közlönye 32/19) megfelelően).

A zárt ülést a Tervbizottság a 2024.02.13-án megtartott 63. ülésén folytatta le, amiről IV-05-350-15.2/2024 számmal készült jegyzőkönyv. A Bizottság egyhangúlag meghozta a következő:

Záráthatározatot

Az 1, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16 és 20 számú észrevételeket a terv készítőjének válaszaival együtt felülvizsgálatra meg kell küldeni a szabadkai Községi Műemlékvédelmi Intézetnek.

A 17 és 19 számú észrevételeket a Vagyonjogi Titkárság Vagyonjogi és Telekügyi Szolgálatához kell továbbítani, hogy megvizsgálják, van-e jogalapja a garázshelyek kialakításának az adott esetekben.

A Tervbizottság az említett észrevételeket illetően a kapott válaszoknak megfelelően foglal majd állást a következő zárt ülések egyikén (a területi és településtervezési dokumentumok kidolgozásának tartalmáról, kidolgozásuk módjáról és eljárásáról szóló szabályzatnak (az SZK Hivatalos Közlönye 32/19) megfelelően, és jelentést készít a közszemlére bocsátásról.

A Tervbizottság 2024.06.13-án megtartott **69. ülésének** napirendjén szerepelt a szabadkai Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utca közötti terület részletes szabályozási terve tervezetének közszemlére bocsátásáról szóló beszámoló elkészítése is, viszont a Bizottság egyhangúlag úgy döntött, hogy a szabadkai Községi Műemlékvédelmi Intézet által 2024.05.27-én kiadott 489-2/13 számú védelmi intézkedések folytán keletkezett új körülmények miatt ezt a pontot nem vitatja meg ezen az ülésen, mert újabb magyarázatot kell kérni a KMI-től.

A Tervbizottság 2024.12.23-án megtartott **3. ülésén** a bizottság megtartotta a zárt ülés második részét, amiről IV-05-350-91/2024 szám alatt készült jegyzőkönyv.

A bizottság elnöke megállapította, hogy az 1, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16 és 20 számú észrevételekkel kapcsolatban megkapták a szabadkai Községi Műemlékvédelmi Intézet véleményét:



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

Број: 277-2/13
Датум: 25.3.2024.

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

Поштовани,

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Срдачно,

Балаж Сич,
директор





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

Број: 489-2/13
Датум: 27.5.2024.

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

Поштовани,

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

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

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

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

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

024/556 901, 024/557 606

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



www.heritage-su.org.rs

office@heritage-su.org.rs

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ПРИМЕДБА БР.1- сагласни смо са одговором обрађивача

ПРИМЕДБА БР.8 - сагласни смо са одговором обрађивача

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

ПРИМЕДБА БР.11 - сагласни смо са одговором обрађивача

ПРИМЕДБА БР.12 - сагласни смо са одговором обрађивача

ПРИМЕДБА БР.13 - сагласни смо са одговором обрађивача

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

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

Балаж Сич,
директор





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

Број: 992-2/13
 Датум: 13.12.2024.

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

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

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

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

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

А) Опште мере заштите у заштићеном окружењу ПКИЦ:

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

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

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



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

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

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

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

1. У случају када се гради нови објекат:

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

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

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

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

С поштовањем,


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

A 17 és 19 számú észrevételekhez a Vagyonjogi Titkárság Vagyonjogi és Telekügyi Szolgálat a következő véleményt adta:



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

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

ПРЕДМЕТ: захтев за мишљење

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

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

СЕКРЕТАР СЕКРЕТАРИЈАТА

Верица Мишевић



Továbbá az útfenntartó közvállalat is javaslatot terjesztett fel a tervmegoldások felülvizsgálatára, amit a Tervbizottság a tervben szereplő megoldások jobb definiálása érdekében a területi és településtervezési dokumentumok tartalmáról, kidolgozásuk módjáról és eljárásáról szóló szabályzat 67. szakaszának (az SZK Hivatalos Közlönye 32/19) megfelelően felül fog vizsgálni.



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

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

Број: 185-496/24
Датум: 12.12.2024.

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

ДОПИС: Предлог за преиспитивање планских решења

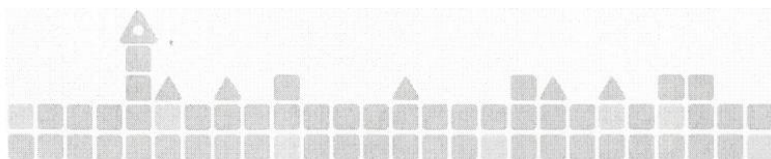
Обавештавамо Вас да смо извршили поновни увид у Предлог Нацрта плана Плана детаљне регулације за простор између улица Зрињског и Франкопана, Сеп Ференца, Алеје маршала Тита и Петра Лековића у Суботици, а након прибављених услова од Службе за имовинско-правне послове Града Суботице и прибављеног Мишљења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

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

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

Директор:

Огњен Голубовић, маг.инж.грађ.



PIB:
MATIČNI BROJ:
ŠIFRA DELATNOSTI:

103967584
20064030
7111

Ezeknek megfelelően a Bizottság egyhangúlag a következő záróhatározatot hozta meg:

1. SZÁMÚ ÉSZREVÉTEL

Larisa Bošnjak, Vojnić Zelić Larsen és Dragan Malagurski

Jugović fivérek utcája 11 és 11a – 2687/1 és 2687/2 hrsz telkek, Óváros K.K.

Képviselő Radovan Cvejić ügyvéd

A szabadkai Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utca közötti terület részletes szabályozási tervének tervezetébe telektulajdonosi minőségben történt betekintéssel Larisa Bošnjak és Vojnić Zelić Larsen, az Óváros k.k. 3488 számú ingatlanlapjába bejegyzett a 2687/2 hrsz telek tekintetében és Malagurski Dragan, az Óváros k.k. 4860 számú ingatlanlapjába bejegyzett 2687/1 hrsz telek tekintetében egy sor hiányosságot észleltek.

1. Ugyanis a korábbi eljárásban az illetékes hatóság - Szabadka Város Építésügyi Titkársága az eljárási szabályzatot megsértve - nem értesített bennünket, mint a fent említett – többek között ingatlan kulturális javakként védelem alatt álló – telkek tulajdonosait a szóban forgó telkek jogállásának megváltozásáról, hogy elmondhassuk véleményünket a kérdéses kezdeményezésről. Ez a kérdés még inkább jelentős tekintettel a tárgytelkekkel közvetlenül szomszédos területen zajló aktuális eseményekre, a hatályos általános településrendezési terv és részletes szabályozási terv megvalósításával kapcsolatban, melyek alapján a tárgytelek közvetlen szomszédságában olyan többszintes épületek épülnek, és azok már komoly károkat okoztak a két telken álló épületekben, amelyek rehabilitációja éppen folyamatban van.

2. A tárgyterületre vonatkozó részletes szabályozási terv kidolgozása során, és a Szabadkai Községközi Műemlékvédelmi Intézet 2023.08.22-én kelt 596-2/12 számú, a Szabadkai útfenntartó, Várostervezési és Lakásüzemeltetési Közvállalathoz címzett kérelemben az áll, hogy a terepszemle alkalmával és a dokumentáció áttekintésével az intézet szakmunkatársai megvizsgálták a jelenlegi helyzetet, és a kutatások, ismeretek és tapasztalatok alapján meghatározták a részletes óvintézkedéseket. Ezzel az észrevételeket benyújtók rámutatnak a Szabadkai Községközi Műemlékvédelmi Intézet mulasztására abban a részben, amelyben az állítólag elvégzett vizsgálatokra vonatkozik, mert egyetlen hozzáférhető adat sem bizonyítja, hogy előzetesen vizsgálatokat végeztek, ami pedig a kulturális örökségről szóló törvény 46. szakasza értelmében és 41. szakaszával kapcsolatban az eljáró intézet kötelessége lett volna. Ez a mulasztás jelen pillanatban többek között megakadályozza, hogy mi tulajdonosok közvetlenül megismerjük a kutatási folyamatot, és ezáltal közvetlenül megtudjuk, milyen reális érvek alapján foglaltak állást az illetékesek az eljárás során eddig, hogy többek között a szóban forgó két telek kulturális javakká minősítése is indokolt, s ezzel kapcsolatban meg kell határozni védelmük feltételeit.

3. Ezúton hivatkozunk arra, hogy a jelenleg is hatályos részletes szabályozási terv és a 2030-ig érvényes általános területfejlesztési terv a szabadkai Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utca közötti területrészen többszintes épületek építését irányozza elő, ami részben már meg is történt, részben pedig most is zajlik, konkrétan a szóban forgó telkek közvetlen szomszédságában.

Konkrétan az említett többszintes épületek építése a közvetlen szomszédságban komoly gondokat okozott a 2687/1. és 2687/2. hrsz telken álló épületeken, melyek részben szanálva lettek, nevezetesen a 2687/1. telken, míg a 2687/2. hrsz telken a szanálás folyamatban van. Mindkét esetben a szanálást az említett többszintes épületek építtetői, illetve kivitelezői végezték el. Ezzel egyidejűleg, valamint a hatályos részletes szabályozási terv és az általános településrendezési terv alapján is tervben van egy trafóállomás építése is a meglévő villamosenergia-elosztó hálózat bővítése céljából, és mindez teljes diszharmonióhoz vezet a tárgyterületet illetően, különös tekintettel a tárgyat képező telkek állapotára, ami megkérdőjelezi a kialakított terület és annak védelmének összhangját, figyelembe véve a közvetlen környezetében lévő terület jellegét és állapotát. Ez jelentősen korlátozza a kérdéses telkek tulajdonosainak jogait is, különösen a jövőbeni értékesítés lehetőségét illetően, és közvetlenül jelentős potenciális érdeksértést jelent.

A vitát követően a Bizottság meghozta a következő

Záróhatározatot

Elfogadjuk a tervezők álláspontját.

AZ ÉSZREVÉTELT RÉSZBEN ELFOGADJUK.

Indokolás: A trafóállomás helye törlésre kerül a szóban forgó telkekről (függetlenül attól, hogy ez csak a trafó hozzávetőleges helyzete, amit az érintett áramszolgáltató igényel).

Az észrevételek megválaszolása során elsősorban azt kell megjegyezni, hogy a szóban forgó telkek az új ingatlan-védelmi intézkedések értelmében a Kultúrtörténeti Tájegységen belül helyezkednek el, előzetes védelem alatt, mint „19. század védi, 20. század eleji földszintes városi házak”. E mércék szerint a tárgyat képező telkeken álló épületek értékes építményekként lettek értékelve.

A kérdésekre adott válaszok:

Az épületek és területegységek védelem alá helyezése a szabadkai Községi Műemlékvédelmi Intézet (KMI) hatáskörébe tartozik.

A kutatás eljárása, módszertana és módja szintén a szabadkai KMI jogkörét képezi.

Az említett intézkedéseknek megfelelően az előzetes védelem alatt álló kultúrtörténeti tájegység határain belül módosítani kellett a rendeltetéseket és nagyrészt el kellett térni a tervezett rendeltetésektől, amelyek ezekre a területekre az Általános településrendezési tervvel lettek meghatározva (sűrűn és közepesen sűrűn lakott társasházak lakóövezet).

8. SZÁMÚ ÉSZREVÉTEL - Francišković Petar és a 22689/1 és 2689/2 hrsz telkek többi tulajdonosa

Azzal a kéréssel fordulunk Önökhöz, hogy a szóban forgó részletes szabályozási tervben tervezett megoldásokkal kapcsolatos kifogásainkat fogadják el, mert a rendelkezésünkre bocsátott terv közvetlenül érinti a tárgyterületen található ingatlanjaink értékét. Ezenkívül megjegyezzük, hogy a tervezés során nem mindenhol alkalmazták ugyanazokat a kritériumokat.

Ugyanis ingatlanokkal rendelkezünk a 2689/1 és 2689/2 hrsz telkeken, illetve a Vinkovce utca 6. és a Jugović fivérek utcája 15. szám alatt (1. és 2. kép).

Mint az az 1. és 2. fotón látszik, közvetlenül a telkeink mellett, a Jugović fivérek utca 13. alatt egy többszintes épület épült földszint +4 emelet + tetőtér (kék épület). Tekintettel, hogy megfelezték a szintek számát, szerintünk ezzel csökken az ingatlanjaink értéke és így nem olyan vonzóak a leendő beruházók számára.

Megjegyezzük továbbá, hogy a szintcsökkentés a korábbi részletes szabályozási terv terhére történt, mely többszintes, földszint + 4 emelet + tetőtér épületet irányzott elő.

Feltételezzük, hogy az emeletek számának csökkentésére azért került sor, mert ingatlanainkkal szemben (1. sz.) vannak védelem alá helyezett épületek, egy lakóház a Vinkovce utca 5. szám alatt (2. sz., 1625 hrsz telek) és a Setaerdő Helyi Közösség épülete (3. sz., 1626 hrsz telek) a Vinkovce utca és a Jugović fivérek utcájának sarkán található (3. kép).

A 3. ábrán jól látható, hogy a tervezést nem ugyanazok a szempontok vezérelték a 6. számú védett épület előtt (Jugović fivérek u. 20.) engedélyezett a földszint + 4 emelet + tetőtér szintszám az 5-ös számmal (Jugović fivérek u. 13.), a 2. és 3. épületek előtt pedig csak fele annyi szintszám engedélyezett: földszint + 2 emelet + tetőtér, 1. számú épület, ami nem igazságos.

Az A épületek mindössze néhány méterre vannak egymástól. Az 5. és 6. épületek között húzódik a Jugović fivérek utcája, a 2. és 3. épületek egyik oldalán és a másik oldalon az 1. épület mellett halad keresztül a Vinkovce utca, így az utca kiszélesítése után (4. kép) a helyet ugyan az lesz.

Meg kell említeni azt is, hogy a Setaerdő Helyi Közösség épületének, 3. számú épület, 3. kép, nincs ablaka a Vinkovce utcára (5. kép), így ez nem lehet kihatással az 1. sz. épület szintszámának csökkentésére (3 kép).

Ami a 2. épületet illeti a 3. képről, kár, hogy azon a helyen nem engedélyezik egy nagyobb és a beruházók számára vonzóbb épület építését, mert így ez az épület pusztulásra van ítélve, továbbra is probléma marad és rontja a városképet (6. kép).

5. Kép: a helyi közösség épülete a Jugović fivérek utcája felé. 6. kép: védett épület a Vinkovce utca 5. alatt.

Ha megnézzük azt a negyedet, amelynek keretében a mi ingatlanjaink találhatók, és amelyet a Petar Leković, a Frangepán, a Vinkovce utcák és a Jugović fivérek utcája határolnak, még inkább szembetűnő, hogy a tervezés során nem azonos mércéket alkalmaztak (7. kép).

7. kép: a Petar Leković, a Frangepán, a Vinkovce utcák és a Jugović fivérek utcájával határolt negyed

A 7. képen látszik, hogy:

- a 6 sz. védett épület előtt épült 5. sz. épület szintszáma Fsz+4+Tt
- a 7. sz. védett épület mellett épült 5. sz. épület szintszáma Fsz+4+Tt
- a 8 sz. védett épület mellett épült 10 sz. épület szintszáma Fsz+4+Tt
- a 9 sz. védett épület előtt épült 10 sz. épület szintszáma Fsz+4+Tt
- a 12 sz. védett épület mellett épült 11 sz. épület szintszáma Fsz+4+Tt
- a 13 és 14 sz. védett épületek előtt épült 11 és 15 sz. épületek szintszáma Fsz+4+Tt.

Mindezek alapján kérjük Önöket, hogy az ingatlanjaink helyén tervezzenek földszint + 4 emelet + tetőtér szintszámú épületek építését, hogy ne csökkenjen le az ingatlanok értéke és hogy a telkek vonzóbbak legyenek a beruházók számára.

A vitát követően a Bizottság meghozta a következő

Záróhatározatot

Elfogadjuk a tervezők álláspontját.

AZ ÉSZREVÉTELT NEM FOGADJUK EL.

Indokolás: A válaszban meg kell említeni, hogy a szóban forgó telkek az ingatlan kulturális javak védelmét szolgáló új intézkedések értelmében a kultúrtörténeti tájegységen belül a „19. század végi, 20. század eleji földszinti városi házak” oltalom alatt állnak. A szóban forgó épületeknek e mércék szerint nincs műemléki értéke. Ezen feltételek, vagy inkább védelmi intézkedések értelmében ezen a helyen Fsz+1+Tt szintszámú épületek építése van tervezve. A felelős várostervező a Tervezetben a függőleges szabályozás, pontosabban az utcaéptől való nagy eltérés miatt ezen a sarkon Fsz+2+Tt szintszámot tervezett.

9. és 10. ÉSZREVÉTELEK – Nagy Somogyi Klaudia és Nagy Róbert, Zrínyi és Frangepán utca 15a, Szabadka

Ezúton teszek panaszt a szabadkai Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utca közötti terület részletes szabályozási tervére.

Én, Nagy Róbert nem értek együtt a felkínált részletes szabályozási tervvel, mert az én házam, a Zrínyi és Frangepán utca 15a alatt 2022-ben az alapoktól fel lett újítva. Kérem az észrevételem figyelembevételét.

A vitát követően a Bizottság meghozta a következő

Záróhatározatot

Elfogadjuk a tervezők álláspontját.

AZ ÉSZREVÉTELT NEM FOGADJUK EL.

Indokolás: A tárgyat képező telkek az ingatlan kulturális javak védelmét szolgáló új intézkedések értelmében a „19. század végi, 20. század eleji földszinti városi házak” kultúrtörténeti tájegységen belül található. E feltételek szerint a szóban forgó épület környezeti értéket képviselő épületként lett értékelve, és a helyén új építés nincs tervben. A telken végzett esetleges beavatkozásokat csak az illetékes szabadkai KMI feltételei szerint lehet végezni.

11. SZÁMÚ ÉSZREVÉTEL- Nyilas Klára, Zrínyi és Frangepán utca 40., Szabadka

Az észrevétel Frangepán (helyesen: Zrínyi és Frangepán) utca 40. szám alatti ingatlan státusára vonatkozik, az Óváros K.K. 1612 hrsz telken. A telek összterülete 258 m², ebből 139 m² épülettel lefedett és 119 m² épület melletti telek.

A tárgyterület részletes szabályozási tervének tervezetébe történt betekintéssel az interneten keresztül, majd a Szabadkai Város Közigazgatási Hivatalának Építésügyi Titkárságán személyesen is, megállapítottam, hogy a tervezet szerint a fent leírt ingatlan kulturális értéként lett felterjesztve.

- BEVEZETŐ

A tervezett módosítások jelentősen megváltoztatják a város ezen részének szerkezetét. Megkérdezném, az illetékeseket, hogy a tervezet a megfelelő szakmai tanulmányokon alapul-e, és megvizsgálták-e, hogy ezek a módosítások milyen hatást gyakorolnának az itt élő emberek életére? A hagyományos városkép megőrzése érdekében már korábban végre kellett volna hajtani a megfelelő intézkedéseket. Az első többszintes épületek építése már megzavarta az utca általános hangulatát. Vontak-e valakit büntetőjogilag, anyagilag vagy erkölcsileg felelősségre, amiért engedélyt adott ki többszintes épületek építésére? Ezt a Tervtervezetet azért készítette az illetékes intézmény, hogy megmentse azt, ami az utolsó pillanatban még menthető.

Észrevételek az ingatlan kulturális értékű épület javasolt státusára:

- Az épület állapota

A tárgyterületen található épület személyes véleményem szerint nem értékelhető értékes épületként. A szóban forgó családi ház kb. 150 éves és nagyon rossz állapotban van, nem tesz eleget a biztonságos használat alapvető követelményeinek, a szerkezeti elemek nagy többségén elkerülhetetlenül teljes felújítást kellene végezni vagy ki kellene cserélni őket, hogy ingatlan kulturális értéként funkcióját betölthesse, és megőrizzük a jövő nemzedékek számára.

A korábbi tervezet szerint az ingatlan státuszát úgy határozták meg, hogy a Kragujevac utcát kibővítik, ami az épület mintegy felét érintette volna, tulajdonképpen annak a lakó részét, ezért mi csak a legszükségesebb karbantartási munkákat végeztük el.

Az épület rossz állapotának oka a kora mellett a többszintes épületek építése a Zrínyi és Frangepán utca elején és végén, a hatalmas teherautók és betonkeverők száguldozása, ami miatt a falakon és a mennyezeten repedések keletkeztek. Megjegyezzük, hogy az épület vegyes anyagból készült. A tervezet szerint a közelben többszintes épületegyüttest terveznek építeni, minek következtében a falak és a földem repedései csak tovább növekszenek majd, és az épület állaga tovább romlik.

- A szomszédos épület fala is veszélyt jelent

Az épület állapotát a szomszédos ház hátsó fala is veszélyezteti. A fal nagyon rossz állapotban van, fémhuzallal van megerősítve, mert nagy repedések vannak rajta és bármikor leomolhat. Ez az épület is vegyes anyagból épült. Több éve csőrepedés volt és többek között ez is hozzájárult a fal mostani állapotához. Megjegyzem, hogy ez az épület is ingatlan kulturális értéként lett felterjesztve.

- Az ingatlan kulturális javak minősítésére javasolt ingatlanok védelmét szolgáló intézkedések végrehajtásának lehetősége

A családi házban a férjemmel együtt élünk, aki az ingatlan tulajdonosa. A férjem 81, én 71 éves vagyok.

Az épület tulajdonosaiként és használóiként sem fizikailag sem egészségileg, sem anyagilag nem tudjuk biztosítani az ingatlan védelmét szolgáló intézkedések végrehajtását, és nem tudjuk megakadályozni azt sem, hogy a megnövekedett forgalom és az építkezések miatt az állapota tovább romoljon.

Javaslat:

Javasoljuk az illetékes intézménynek, amely kidolgozta a szabadkai Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utca közötti terület részletes szabályozási tervének tervezetét, hogy vizsgálja meg a tárgyat képező ingatlan állapotát, készítsen helyzetfelmérést és ennek megfelelően végezze el a tervben az esetleges módosításokat, illetve adjon utasításokat a további eljárást illetően.

Subjektív vélemény:

A férjemmel ezen a környéken születtünk, ismerünk minden fát, minden bokrot.... Néma tanúi vagyunk kollektív örökségünk pusztulásának. Nap mint nap látjuk a pusztulás jeleit a régi épületeken, köztük a miénken is. Ezek már csak a romjai az egykor szép családi házaknak. Példa erre az az épület is, ahol Balázs G. Árpád műterme volt. Mások ezt ki tudnák használni galériának vagy műteremnek. Most pedig látjuk, mi maradt meg abból a szép épületből.

A vitát követően a Bizottság meghozta a következő

Záróhatározatot

Elfogadjuk a tervezők álláspontját.

AZ ÉSZREVÉTELT NEM FOGADJUK EL.

Indokolás: Úgy, mint az 1. számú észrevételnél, itt is el mindenekelőtt meg kell említeni azt a tényt, hogy a kérdéses telkek, pontosabban a rajtuk lévő épületek, (a Zrínyi és Frangepán utca 40. és 38. szám alatt) az ingatlan kulturális javak védelmét szolgáló új intézkedések szerint az előzetes védelem alatt álló 19. század végi, 20. század eleji földszinti városi házak kultúrtörténeti tájegységen belül helyezkednek el.

A szóban forgó épület, amelyről az észrevételben elmondták, hogy 150 éves és nagyon rossz állapotban van, úgy, mint a szomszédos telken lévő épület is ezen védelmi intézkedések értelmében értékes épületekként lettek megjelölve az előzetes védelem alatt álló említett kultúrtörténeti tájegység keretében. Ez azt jelenti, hogy egyenként nem számítanak ingatlan kulturális javaknak, hanem ennek a területi egységnek a keretében lettek értékelve.

A kérdésekre adott válaszok:

Az épületek és tájegységek védelem alá helyezése a szabadkai Községi Műemlékvédelmi Intézet (KMI) hatáskörébe tartozik.

A vizsgálat eljárása, módszertana és módja szintén az említett intézmény, vagyis a szabadkai KMI hatásköre.

12. SZÁMÚ ÉSZREVÉTEL- Suzana Kopunović, Jugović fivérek utca 16., Szabadka

A korábbi településrendezési tervben a mi házunk bontása volt előirányozva és az volt a terv, hogy a telket összevonják a szomszédos telekkel, hogy ott egy többszintes épület épüljön.

Most pedig egy új helyzet állt elő, ahol már nincs szó a bontásról, hanem az üres telken (egykor a 18-a szám) egy három szintes (földszint, emelet és tetőtér) épületet emelnének. Ebben az esetben valószínűleg a tetők nem lesznek egy magasságban.

A mi házunkon nem végezhető semmilyen munkálatok, ezért úgy érezzük, hogy meg vagyunk károsítva.

Ha engedélyt ad annak a leendő új háromszintes épületnek az építésére, nem látom okát, hogy miért ne engedjék meg nekünk ugyanezt, vagyis, hogy mi is emeljünk egy emeletet és padlásteret, és az épület mélységét is az új épülethez igazíthatnánk, (ha az új épület a Sugárút irányában szélesebb lenne)

Záradék

Kérjük, hogy a leendő új épülettel azonos feltételeket kapjunk.

A vitát követően a Bizottság meghozta a következő

Záráthározatot

Elfogadjuk a tervezők álláspontját.

AZ ÉSZREVÉTELT NEM FOGADJUK EL.

Indokolás: Úgy, mint az 1. és 11. számú észrevételeknél, itt is el mindenképp meg kell említeni azt a tényt, hogy a kérdéses telek, pontosabban a rajta lévő épület az ingatlan kulturális javak védelmét szolgáló új intézkedések szerint az előzetes védelem alatt álló 19. század végi, 20. század eleji földszinti városi házak kultúrtörténeti tájegységen belül helyezkedik el.

A szóban forgó épület a védelmi intézkedések értelmében értékes épületekként lett megjelölve az előzetes védelem alatt álló említett kultúrtörténeti tájegység keretében.

A fentiek szerint a telken, illetve az épületen bármilyen beavatkozás az illetékes szabadkai KMI feltételei szerint végezhető.

13. SZÁMÚ ÉSZREVÉTEL -MediĆ Marina, Zrínyi és Frangepán utca 9., Szabadka

Az új településrendezési terv szerint a tulajdonomban lévő ház a Zrínyi és Frangepán utca 9. alatt bontásra van előirányozva, amivel én nem értek egyet, mivel az az én magántulajdonomat képezi, és kérem, hogy a tervet módosítsák oly módon, hogy az Óváros K.K. 2777 hrsz telken engedélyezik Fsz+1+Tt épület építését.

A vitát követően a Bizottság meghozta a következő

Záráthározatot

Elfogadjuk a tervezők álláspontját.

AZ ÉSZREVÉTELT RÉSZBEN ELFOGADJUK.

Indokolás: A tárgyat képezi telek az ingatlan kulturális javak védelmét szolgáló új intézkedések szerint előzetes védelem alatt áll a 19. század végi, 20. század eleji földszinti városi házak kultúrtörténeti tájegységen belül. E feltételek, illetve védelmi intézkedések szerint az ezen a telken található épületek nem képviselnek kulturális értéket, és az illetékes szabadkai KMI feltételei szerint azokon lehet építkezni.

Az észrevétel a színtszámra vonatkozóan nem világos, mivel az a tervezetben meg lett határozva, ezért az észrevétel ezen részét nem fogadjuk el. A tárgyat képező telken jelenleg két legális lakóépület áll, területe pedig 387m², ami megfelel a családi ház építésére előírt feltételeknek. Mivel a helyszín jellegzetes mert két értéket képviselő épület között áll, amelyek nem kerülnek bontásra, és az utcára néző épület szintszáma legfeljebb Fsz+1+Tt lehet, véleményünk szerint a telken legfeljebb három lakás, vagy két lakás és egy üzlethelyiség építése engedélyezhető (közepesen sűrűn lakott családi ház-as lakóövezet vegyes rendeltetésű övezet keretében). Ennek feltétele, hogy tiszteletben tartsák a maximális beépítettségi mutatót, a 100%-os parkolási követelményt és a 20%-os minimális parkosítási arányt.

14. SZÁMÚ ÉSZREVÉTEL -Svetislav Behić, Dózsa György utca 1., Szabadka

Kifogásom van a Tervvel és a tervezettel szemben a Dózsa György utca 1. számú ingatlan vonatkozásában. Van egy családi ház a tulajdonomban. Nem akarom, hogy a beleegyezésem nélkül elvegyék az ingatlanomat, a lakásomat, a tetőt a fejem felül. Ez az én otthonom és a családomé. Senki sem veheti el tőlem a házam a beleegyezésem nélkül. Sem a város nevében, nem a befektetők nevében, senkinek sem a javára. A lányom Újvidéken albérlő, lakáskérdése megoldatlan.

Részt kívánok lenni minden olyan ülésen, amit ebben a témában tartanak.

Csatlakozom a szomszédaimhoz, akik szintén észrevételt tettek a tervre.

A vitát követően a Bizottság meghozta a következő

Záráthározatot

AZ ÉSZREVÉTELT ELFOGADJUK.

Indokolás: A tervben foglalt megoldás a KMI 2024.12.13-án kelt 992-2/19 számú válaszában megfelelően korrigálva lesz.

15. SZÁMÚ ÉSZREVÉTEL - Bratislava Mrđa, Tatjana Doknić és a 15. sz. észrevétel többi aláírója a Dózsa György utcából és a Mayer fivérek utcájából (14-es blokk)

Alulírottak petíciót nyújtunk be a Dózsa György utca és a Mayer fivérek utcájában álló lakóházak lakópark építése céljából való lebontása ellen.

A petíció benyújtói a felajánlott összegektől függetlenül nem kívánják eladni lakóingatlanaikat. Ennek az álláspontnak az az oka, hogy nem akarjuk elhagyni otthonunkat, mert generációk éltek benne. Emellett van, aki nem akar lakásban élni, vagy jól működő vállalkozása van, és ezek lerombolása (lebontása) egzisztenciális problémákhoz vezetne.

Kérjük, hogy petíciónkat vegyék komolyan, mert készek vagyunk arra, hogy felsőbb intézményekhez forduljunk jogaink védelme érdekében.

A vitát követően a Bizottság meghozta a következő

Záráthározatot

AZ ÉSZREVÉTELT ELFOGADJUK.

Indokolás: A tervben foglalt megoldás a KMI 2024.12.13-án kelt 992-2/19 számú válaszában megfelelően korrigálva lesz.

17. SZÁMÚ ÉSZREVÉTEL - Jovan Jurić és a Szabadka, Tito marsall fasor 23. alatti épületnek az észrevételt aláíró lakói

Javasoljuk, hogy a Tito marsall fasor 23. és 25. számú épületek lakóinak tegyék lehetővé:

1. hogy kedvezményesen megvásároljanak EGY parkolóhelyet – garázshelyet. A többi parkoló ill. garázshely piaci áron lenne értékesítve.
2. hogy elsőbbséget élvezzenek a konkrét elhelyezés kiválasztásakor, azok a szomszédok, akik bármilyen módon be tudják bizonyítani, hogy 2024. előtt, vagyis a szóban forgó terv meghozatala előtt használták ezeket a garázsokat
3. hogy a parkoló és garázshelyeken biztosítsanak lehetőséget a későbbi villamos vezetékek bekötésére, illetve a szükséges műszaki feltételeket a trafóállomásban.

Célunk, hogy az érdekelt lakóknak lehetőséget biztosítsunk, hogy kedvezményesen jussanak hozzá garázs. ill. parkolóhelyhez, hogy ne fizessenek még extra profitot a beruházónak.

A vitát követően a Bizottság meghozta a következő

Záráthározatot

Elfogadjuk a tervezők álláspontját.

AZ ÉSZREVÉTELT NEM FOGADJUK EL.

Indokolás: A tervdokumentum feladata az uralkodó rendeltetések megtervezése és meghatározása, valamint az ezeken belüli létesítmények építésére vonatkozó építési szabályok meghatározása. A terv nem határozza meg az értékesítés, árverés stb. módját, hanem azokat városi határozatokkal, rendeletekkel, törvényekkel kell szabályozni.

16. ÉS 20. SZÁMÚ ÉSZREVÉTELEK - Snežana Josipović, Újvidék, Vojvođanskih brigada 013/3/8 és Snežana Josipović jogi képviselője a 20. észrevételt illetően, Javorina Jelena ügyvéd

2023.12.28-án hirdetményt tettek közzé a szabadkai Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utca közötti terület részletes szabályozási terve tervezetének közszemlére bocsátásáról, a fenti számon.

Ügyfelünk, Snežana Josipović Újvidék, Vojvođanskih brigada 013/3/8 alatti lakos, személyi száma 3006966805055 megbízásából eljárva, és kinek képviseleti meghatalmazását mellékletben csatoljuk és a megadott határidőben észrevételeket teszünk a fentnevezett részletes szabályozási terv tervezetére.

Ugyanis Snežana Josipović tulajdonjoggal rendelkezik az Óváros K.K. 1570 hrsz telek felett, amely Szabadkán, a Zrínyi és Frangepán utcában található, és így érintett a fentebb nevezett részletes szabályozási tervvel, amelyre az észrevétel vonatkozik.

BIZONYÍTEK: 2024.02.05. keltezésű kivonat az ingatlanlapból.

A szabadkai Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utca közötti terület részletes szabályozási terve tervezetében történt betekintéssel eltérést észleltünk az építési lehetőségek és az általános településrendezési tervben megadott irányelvek között.

Az eltérés ugyanis abban mutatkozik meg, hogy a korábbi részletes szabályozási tervhez képest Snežana Josipović ingatlana jelentősen leértékelődött, szem előtt tartva, hogy a fent említett Tervezet elfogadása korlátozná az építés lehetőségét az Óváros K.K. 1570 hrsz. telken Szabadkán, a Zrínyi és Frangepán utcában (amely a 11. blokkban található).

A Snežana Josipović telke vonatkozásában, amely a társasház lakóövezettel érintkező 11-es tömbben található, a terv tágabb hatályát figyelembe véve a többi telken a fent említett részletes szabályozási terv tervezete szerint földszint+3 emelet+tetőter beépítésére van lehetőség, míg a 11. blokkban, és így Snežana Josipovićnak az Óváros K.K. 1570 hrsz. telkén, amely Szabadkán a Zrínyi és Frangepán utcában található a 11-es tömbben, az épületek tervezett szintszáma Fsz+1+Tt.

Szabadka általános településrendezési tervének áttekintésével arra a következtetésre jutunk, hogy a családi házas tömbökkel határos tömbökben a megengedett szintszám Fsz+3+Tt. Mivel Snežana Josipović telke családi házas övezettel határos társasház övezetben található, ezért kérjük, hogy a fent említett részletes szabályozási terv tervezetének megoldását hozzák összhangba az általános településrendezési tervben megadott településrendezési paraméterekkel.

A vitát követően a Bizottság meghozta a következő

Záráthatározatot

Elfogadjuk a tervezők álláspontját.

AZ ÉSZREVÉTELT NEM FOGADJUK EL.

Indokolás: A válasznál meg kell jegyezni aényt, hogy a tárgyat képező telek az ingatlan kulturális javak védelmét szolgáló új intézkedések szerint az előző védelem alatt álló 19. század végi, 20. század eleji földszinti városi házak kultúrtörténeti tájegység határain belül fekszik, és az épület műemléki értéket nem képviselő épületként lett értékelve.

Az említett feltételek, illetve védelmi intézkedések szerint ezen a helyszínen (11-es blokk) Fsz+1+Tt szintszámú épületek építése lett tervezve.

19. SZÁMÚ ÉSZREVÉTEL – Szabadka Város Közigazgatási Hivatalának Építésügyi Titkársága, Szabadság tér 1.

Felül kell vizsgálni a magángarázsok építésére tervezett területet (2b, 3. és 5. blokkok), tekintettel, hogy a közvetlen közelében egy nyilvános garázs építését tervezik, és nincs pontosítva a telkek elidegenítésének/használatba adásának módja (elővásárlási jog).

A vitát követően a Bizottság meghozta a következő

Záráthatározatot

AZ ÉSZREVÉTELT ELFOGADJUK.

Indokolás: A tervben egyéb célra – (magan) garázsok létesítésére előirányzott földrésztletet töröljük és átminősítjük a blokkokhoz tartozó közterületté. Az 5.4. - 5.8 grafikai melléletekben töröljük ezt az egyéb célra előirányzott területet és azokból blokkokhoz tartozó közterület lesz. A szöveges részből ez a rendeltetés törlésre kerül, és ennek megfelelően módosulnak a tervezett területi egyenlegek.

A fentebb leírtak után a Tervbizottság meghozta a következő:

Záróhatározatot

A Terv tervezetét e fentebb elfogadott észrevételeknek megfelelően ki kell javítani.

Tekintettel arra, hogy a Terv tervezetének módosítása alapvetően megváltoztatja a tervdokumentumot, a Terv egyes részeit – az 1a, 4 és 14 blokkokat - 15 napos időtartamra újra közszemlére kell bocsátani.

A Tervbizottság tagjai:

Nagy Izabella okl. építőmérnök. s.k.
Slobodan Madžarević okl. építőmérnök. s.k.
Aleksandar Popović okl. építőmérnök. s.k.
Losonc Csaba okl. építőmérnök. s.k.
Jelena Vujasinović építészmérnök Msc. s.k.
Biljana Vrbaški okl. építészmérnök s.k.
Ercsi Hargita építészmérnök Msc. s.k.

A Tervbizottság elnöke:

Zagorka Panić okl. építőmérnök. s.k.

A beszámolót készítette:

Katarina Buljovčić okl. építőmérnök. s.k.

A titkárság titkára:

Melinda Nagy Kiserős építőmérnök Msc. s.k.

4) Beszámoló a tervezet egy részének ismételt közszemlére bocsátásáról



Szerb Köztársaság
Vajdaság Autonóm Tartomány
Szabadka város
Szabadka Város Képviselő-testülete
TERVBIZOTTSÁG
Iratszám: IV-05-350-42/2022
Kelt: 2025.02.24.
24000 Szabadka
Szabadság tér 1.

A tervezésről és építésről szóló törvény 50. szakaszának 3. bekezdése (az SZK Hivatalos Közlönye 72/2009, 81/2009 - jav., 64/2010 – AB döntés, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – AB döntés, 50/2013 – AB döntés, 98/2013 – AB döntés, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – más tv., 9/2020 és 52/2021 sz.) és a területi és településtervezési dokumentumok tartalmáról, kidolgozásuk módjáról és eljárásáról szóló szabályzat 66. szakaszának 1. bekezdése (az SZK Hivatalos Közlönye 32/19 sz.) alapján Szabadka Város Képviselő-testületének Tervbizottsága a 2025. február 20-án 13:00 órakor a régi városháza épületének kék termében, a Szabadság tér 1. szám alatt megtartott 7. ülésén készítette:

Beszámoló

a szabadkai Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utca közötti terület részletes szabályozási terve tervezetének megismételt közszemlére bocsátásáról

Az ülésen részt vettek:

A bizottság tagjai: Zagorka Panić, Jelena Vujasinović Grkinić, Slobodan Madžarević, Ljiljana Kozarić, Aleksandar Popović, Nagy Izabella és Losonc Csaba.

A Szabadkai Útfenntartó, Várostervezési és Lakásüzemeltetési Közvállalat képviselői: Petar Andrić, Törteli Károly és Vladimir Vlček.

Az Építésügyi Titkárság képviselőiben: Katarina Buljovčić, Márton Bence Laura és Sztás Angéla.

Az ülésen a bizottság elnöke, Zagorka Panić elnökölt.

A jegyzőkönyvet Katarina Buljovčić vezette.

MEGISMÉTELT KÖZSZEMLÉ

A Terv tervezetének ismételt közzemlére bocsátásáról szóló hirdetmény közzé lett téve a Magyar Szó 2025.01.25-ei számában, valamint a Nove Subotičke Novine és a Hrvatska riječ hetilapok 2025.01.24-ei számában.

A közzemlé 15 napig tartott, 2025. január 27-től február 10-éig.

A tervezet közzemlére bocsátása meg lett hirdetve az elektronikus médiákon keresztül is, a hirdetmény szövege ki lett függettszve a közigazgatási hivatal hirdetőtábláján, a közzemlére bocsátásról szóló értesítés pedig ki lett helyezve a Városháza bejáratánál.

A Terv Szabadkán, a Városháza épületének 204-es irodájában lett közzszemlére bocsátva, amit Szabadka Város Közigazgatási Hivatalának Építésügyi Titkársága bonyolított le.

A közzszemle alatt három észrevételt nyújtottak be. Az ülés nyilvános részén jelen volt az egyik észrevételt benyújtó Nyilas Klára is.

Az észrevételekre Petar Andrić felelős urbanista, a Szabadkai Útfenntartó, Várostervezési és lakásüzemeltetési Közvállalat munkatársa adott.

1. SZÁMÚ ÉSZREVÉTEL

Vízművek és Csatornázási KKV Szabadka

Lazar Nešić tér 9/a, Szabadka

A szabadkai Vízművek és Csatornázási KKV észrevételeket tett a szabadkai Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utca közötti terület részletes szabályozási tervének tervezetére, amit Szabadka Város Közigazgatási Hivatalának Építésügyi Titkársága ismételt közzszemlére bocsátott, és amit a Szabadkai Útfenntartó, Várostervezési és Lakásüzemeltetési Közvállalat dolgozott ki 299-21/22 szám alatt 2025 januárjában.

Tekintettel arra, hogy a szóban forgó Terv készítése során kisebb változtatások történtek a szabályozási vonalakon, illetve a vízellátó rendszer egy szakasza kiépítésre került, a jelen I2-13/2025. számú levéllel aktualizáljuk a vízellátásra és csatornázásra vonatkozó adatokat a terv határain belül, – a Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utca közötti területen.

A szabályozási vonalak módosultak az ismételt közzszemlére bocsátott tervezetben az előző tervezethez képest a 4a-val és 4b-vel jelölt tömbökben, ami közvetlenül érinti a hiányzó víz- és szennyvízelvezető rendszer vezetésének vonalát.

Ki lett dolgozva a vízellátó rendszer azon szakasza, amely a Jugović fivérek utcájában található PE 110-es elágazást egy gyűrűbe zárja a Tito marsall fasorban található AC300-as gerincvezetékkel.

Pótolva lettek a szabályozási vonalak hiányzó szakaszai, az újonnan kialakított szakaszok ábrázolva lettek a grafikus mellékleteken.

Mellékelt dokumentáció:

- a Tervezet fejezetei címeinek megfelelő adatok szöveges része – a Tervezet kötelező része
- és a grafikai rész: a vízvezeték és a csatornahálózat helyzete, a meglévő és hiányzó szakaszok.

A TERÜLET MEGLÉVŐ KÖZMŰFELSZERELTSÉGE

VÍZVEZETÉK

A Terv hatálya alá tartozó vízellátó hálózat a Szabadka – Palics egységes vízellátó rendszerhez tartozik, amit az I. és II. vízkivételi mű lát el ivóvízzel.

A közüzemi vízellátó hálózat elsődleges feladata a lakosság ivóvízzel való ellátása, másodlagos szerepe pedig a település tűzcsap-hálózataként működik, amennyiben gyűrűs kialakítású és átmérője 100 mm vagy annál nagyobb.

A terv hatálya alá tartozó területen valamennyi utcában van közüzemi vízhálózat, ami eddig kielégítette a lakossági vízszükségleteket.

A Tervezetben 1a, 4a és 4b jelzésű tömbök rendeltetésének családi lakóövezetből a sűrűn lakott társasház és vegyes típusú tömbökké való megváltoztatásához először megfelelő kapacitású közüzemi vízhálózatot kell építeni. A 100 mm átmérőjű ellátó vezeték hiányzó szakaszai a következők:

9. az újonnan tervezett utcarészben, a Szép Ferenc utca folytatásában, az 1a blokkban – kb. 50m hosszúságban, ahol eddig nem volt vízvezeték;
10. és a Kragujevaci áldozatok utcájában és a Jugović fivérek utcájának az Erdő utcáig húzódó részében a 4a és 4b blokkokban – kb. 340 m hosszúságban. Ezen a helyszínen most egy PE63 csővezeték van, amely egy 25 mm átmérőjű csoportos csatlakozásban végződik.

A fő szakaszok közül a fejlesztési dokumentáció szerint hiányzik egy 300 mm átmérőjű, körülbelül 650 m hosszú szakasz a Zrínyi és Frangepán utcában a Szekeres László utcától az AC250 gerincvezetékkel való csatlakozásig a Petar Leković utcában.

A meglévő és hiányzó szakaszok a csatolt grafikai mellékletben – Vízhálózati helyzetben lettek ábrázolva.

SZENNYVÍZCSATORNA HÁLÓZAT

A Terv hatálya alá tartozó terület szennyvízcsatorna hálózata a K-III kollektor gyűjtőterületéhez tartozik, amely a Szabadka-Palics szennyvízcsatorna-rendszer részét képezi. A szennyvízhálózat 13 kollektorból áll, amelyek a szabadkai szennyvíztisztító telepbe szállítják a vizet. A vízelvezető rendszer vegyes: a kollektor egy része az általános rendszer, egy része pedig különálló rendszer része.

A terv hatálya alá tartozó területen egy általános rendszerű csatornahálózat van, ami a szennyvíz és a csapadékvizek együttes elvezetésére szolgál. A terv határain belül kivételével minden utcában van közüzemi csatornahálózat – kivéve a Jugović fivérek utcájában a Kragujevaci áldozatok utcája és az Erdő utca közötti szakaszon – a Tervezetben szereplő jelölések szerint a 4b tömb, a vezeték átmérője 250 mm, hossza 110 m.

A tervvel érintett területen vannak az 1842 és 1880 között épült téglacsatornaszakaszok, amelyek jelenleg is üzemelnek, de ezekre a megkérdőjelezhető stabilitásuk és a szűkebb és tágabb környezetük biztonsága miatt új fogyasztók nem csatlakoznak. A Jakab és a Komor téri piac egy falazott csatornaszakasz felett található, ami az elmúlt 30 évben háromszor is beomlott. Az úttest vagy a falazott csatornák közvetlen közelében lévő épületek felújítása előtt új csatornaszakaszokat kell építeni.

Heves esőzések idején megtörténik, hogy a Zsinagóga téren kiömlik a csatorna, a III. kollektortól vízfolyás irányában kb. 150 méterrel lejjebb.

A meglévő és hiányzó szakaszok – Csatornázási helyzet – TERÜLETFEJLESZTÉSI SZABÁLYOK – KÖZÖSSÉGI INFRASTRUKTÚRAHÁLÓZATOK VÁROSI ÉS EGYÉB FELTÉTELEI grafikus mellékletben láthatók.

A közüzemi vízvezeték és szennyvízcsatorna építése kizárólag az utcaként kijelölt közterületeken tervezett – a szabályozási vonalak között, és a szabadkai Vízművek és Csatornázási KKV fennhatósága alá tartozik.

A helyi vízvezeték és szennyvízcsatorna a szabályozási vonalak mögött, az építési telken vagy az utcától eltérő rendeltetésű közterületen lévő hálózatok, amelyek a telek, illetve a létesítmény használatjának hatáskörébe tartoznak.

A közüzemi és helyi vízvezeték és csatornavezeték a csatlakozások kötik össze, amelyek akkor építhetők, ha a telek vagy épület előtt van kiépített közüzemi vezeték.

A vízvezeték hálózat

A közüzemi vízvezeték a következők képezik: tranzit-, fő-, elosztó- és tűzcsap szakaszok, valamint vízellátási csatlakozások.

A tranzit szakaszok egy adott helyre szállítják a vizet anélkül, hogy útközben összekötnék a felhasználókat. A fő szakaszok látják el az elosztó szakaszokat és a felhasználókat az útvonal mentén, míg az elosztó szakaszok látják el a felhasználókat az útvonal mentén.

A közüzemi vízellátás elsődleges feladata, hogy a lakosságot megfelelő mennyiségű, a hatályos előírásoknak megfelelő minőségű vízzel ellássa.

Másodlagos szerepe egy település vagy övezet tűzoltó vízszükségletének biztosítása.

A vízvezeték csatlakozás a közüzemi vízvezetékkel való kapcsolódásnál kezdődik és a vízmérő aknában végződik. A vízmérő aknát a szabályozási vonal mögött kell elhelyezni, attól legfeljebb 5 m távolságra.

A szennyvízelvezető hálózat

A közüzemi szennyvízelvezető hálózat a következőkből áll: fő kollektorok - primer szakaszok és másodlagos és harmadlagos szakaszok és a csatlakozások.

A fő kollektorokhoz alacsonyabb rendű csatlakozó ágak csatlakoznak, közbülső fogyasztói bekötések nélkül. A másodlagos és harmadlagos szakaszok a szállítják a szennyvizet a fogyasztóktól a fő kollektorokig.

A csatlakozás a közcsonnával való kapcsolódásnál kezdődik és az első ellenőrző aknában ér véget, amely a szabályozási vonal mögött, attól maximum 1 m távolságra, lakótömbök, épülettömbök esetében pedig a különböző rendeltetésű közterületeken, a közcsonnától maximum 10 m távolságra kerül elhelyezésre.

ÉPÍTÉSI SZABÁLYOK – AZ ÉPÜLETEK KOMMUNÁLIS INFRASTRUKTÚRÁRA TÖRTÉNŐ CSATLAKOZTATÁSÁNAK FELTÉTELEI

A helyi vízvezeték és szennyvízcsatorna a szabályozási vonalak mögött, az építési telken vagy az utcától eltérő rendeltetésű közterületen lévő hálózatok, amelyek a telek, illetve a létesítmény használójának hatáskörébe tartoznak. A csatlakozás összeköti a közüzemi és a helyi vízvezeték/szennyvízcsatornát.

A helyi vízvezeték az épületen belüli, és az épület és a vízőra közötti részből áll.

Azon létesítmények, amelyeknek tűzvédelemmel kell rendelkezniük, egy csatlakozással rendelkeznek, amely a vízőra aknában két ágra ágazik: a háztartásra és a tűzvédelmire. Minden ághoz saját vízőra tartozik. Az ágakat nem szabad a vízőra után csatlakoztatni.

A helyi szennyvízvezetéknek szeparációsaknak kell lennie, a szennyvíz és a csapadékvíz elvezetésére. Ez a két hálózat az első ellenőrző aknában van összekötve. Mint ismeretes, Szabadkán a nagy esőzések idején a csatornák gyakran kiöntenek, a közcsonnák a szabadkai Vízművek és Csatornázási KKV tervezési és csatlakozási feltételeinek megfelelően maximálisan le kell csökkenteni a csatornába jutó csapadékvizeket. A létesítmény építetőjének vagy tulajdonosának a kötelezettsége, hogy saját létesítményeit megvédje a felszínre kerülő szennyvíztől, illetve a csatlakozáson keresztül visszafolyó víztől. A csapadékvizek mennyisége a zöldövezetbe való elvezetéssel, vízelvezető rácsokkal, szikkasztókkal és hasonló megoldásokkal csökkenthető. Az ereszcsonna csatlakozása a helyi csatornahálózathoz nem megengedett, de közvetve csatornákon, vízelvezető rácsokon keresztül elvezethető a pontszerű vagy vezetékes lefolyókhoz.

Az épületet, a helyi víz- és csatornavezetékét abban az esetben lehet csatlakoztatni a közüzemi víz- és szennyvízhálózatra, ha az a telek előtt megépült és üzemel.

A közüzemi víz- és szennyvízhálózatra való csatlakozás feltételeit a szabadkai Vízművek és Csatornázási KKV írja elő, ami számos részletet határoz meg, mint: a csatlakozási kapacitás, a vízőra átmérője és elhelyezkedése, a vízmérőakna méretei; a csatornabekötés kapacitása és átmérője, az első ellenőrző akna helye és méretei, a tervezett bekötési díj, valamint az épület előtti közüzemi vízvezeték tűzvédelmi célú szakaszának megbízhatósága stb.

Abban az esetben, ha a közüzemi vízellátó rendszer adott szakasza nem tartozik a település tűzcsaphálózatához, vagy a tűzcsaphálózat megbízhatatlan forrásaként jellemezhető, a létesítmény építetője köteles olyan műszaki megoldást biztosítani, ami a teljes oltóvíz-szükségletet önállóan ki tudja elégíteni. A közüzemi vízvezeték megbízhatatlan szakaszán felszerelt tűzcsap megbízhatatlan.

Abban az esetben, ha a közüzemi vízellátó rendszer egy szakasza megbízható forrásként jellemezhető egy létesítmény tűzcsap-hálózatának ellátására, olyan műszaki megoldást kell biztosítani, amely a kiadott tervezési és csatlakozási feltételeknek megfelelően biztosítja a közüzemi és helyi vízhálózat együttes használatát.

Az ereszcsonna csatlakozása a helyi csatornahálózathoz nem megengedett, de közvetve csatornákon, vízelvezető rácsokon keresztül elvezethető a pontszerű vagy vezetékes lefolyókhoz.

Az 1842-1880 között épült téglaközcsontrára új csatlakozásokat nem lehet rákötni, megkérdőjelezhető stabilitása és a közvetlen és távolabb környezetének biztonsága miatt.

ÉPÍTÉSI SZABÁLYOK – A HÁLÓZAT ÉS A KÖZÜZEMI INFRASTRUKTÚRA KIÉPÍTÉSÉNEK FELTÉTELEI

A közüzemi víz- és szennyvízhálózat kiépítésének és felújításának beruházója Szabadka Város Önkormányzata. Az építésnek társberuházója is lehet: a szabadkai Vízművek és Csatornázási KKV, vagy a társfinanszírozásra jogosult vállalat. Finanszírozó lehet az is, aki befektetővel kötött és hitelesített szerződés alapján építkezést, rekonstrukciót finanszíroz.

A vízellátás és csatornázás fejlesztését a fejlesztési dokumentáció határozza meg: nagyobb övezetekre vonatkozó elvi megoldások, stratégiai fejlesztési dokumentáció, beruházási dokumentáció, amely alapján az építés és felújítás történik, valamint a vízellátó és csatornarendszer használatához szükséges dokumentáció.

A tárgyat képező terv hatályos koncepcionális és stratégiai dokumentumai a következők:

| A dokumentum neve | Kiállító hatóság | Dokumentum száma | A kidolgozás éve | Dokumentum típusa |
|---|--|-------------------|------------------|-------------------------|
| Szabadka város szennyvízhálózatának általános megoldása Szabadka – III-as kollektor | IGV Szabadka | E-3747/6 | 1987. | Koncepcionális megoldás |
| Tanulmány Szabadka, Palics és Kelebia települések vízellátási rendszerének kiválasztására Elfogadott változat II | Vízgazdálkodási Intézet, Szabadka Vízművek, Szabadka | 2007 novembere | 2007. | Koncepcionális megoldás |
| A hidraulikus modell kiválasztása – Szabadka és Palicsi közüzemi vízellátása | Vízgazdálkodási Intézet, Szabadka | E-52/18; | 2018. | Koncepcionális megoldás |
| Szabadka város vízellátásának és szennyvíz-elvezetésének fejlesztési stratégiája | Vízművek és Csatornázási KKV, Szabadka | 2020 | 2020. | Stratégia |

A közüzemi víz- és szennyvízhálózat kiépítésére vonatkozó projektfeladatot a szabadkai Vízművek és Csatornázási KKV, illetve Szabadka Város Önkormányzata adja ki.

A közüzemi víz- és szennyvízhálózat építésének, rekonstrukciójának projektfeladata tartalmazza: a meglévő rendszer adatait, a közcélú hálózatok fejlesztésének alapjául szolgáló elvi megoldások adatait - szakaszátmérőket, javaslatot a nyomvonal vízszintes helyzetére, a nyomvonal függőleges helyzetének határértékeit, az új csatlakozási pontjait a meglévő közhálózathoz, a szükséges csőanyagot, a karbantartási követelmények részleteit, a közcélú hálózatokhoz igazítási követelményeket stb.

A nyomvonalnak a projekt feladatmeghatározásában szereplő vízszintes helyzete módosulhat a meglévő infrastruktúrának, valamint a párhuzamos vezetés és keresztezés feltételeinek való megfelelés miatt. A függőleges helyzetet a tervező határozza meg úgy, hogy a vízvezeték minimális lefedése 1 m, a szennyvíz esetében pedig a minimális mélység a felszíntől a cső aljáig 1,3 m..

Meglévő talajszint alatti és feletti építmények alatt nem építhető víz- vagy szennyvízvezeték.

A vízellátó és szennyvízhálózatok meglévő szakaszai felett földalatti és föld feletti létesítmények építése nem megengedett. A vízellátó és szennyvízrendszer meglévő szakaszainak bármilyen áthelyezése az új létesítmény építettségének költségére történik.

Az 1842-1880 között épült téglaközcsontrára új csatlakozásokat nem lehet rákötni, megkérdőjelezhető stabilitása és a közvetlen és távolabb környezetének biztonsága miatt.

Az ereszcatorna csatlakozása a helyi csatornahálózathoz nem megengedett, de közvetve csatornákon, vízvezető rácson keresztül elvezethető a pontszerű vagy vezetékes lefolyókhoz.

Párhuzamos vezetés esetén a minimális távolság a vízvezeték/csatornavezeték, a csövek és aknák, valamint a kábel vagy csőszerű infrastruktúra között vízszintesen 0,5 m. Átszeléskor a minimális függőleges távolság 0,3 m, a megengedett keresztezési szög 45-90° tartományban van.

A közúti infrastruktúrával párhuzamosan a víz- és szennyvízrendszereket elsősorban a zöldövezetben kell levezetni az útról. Meglévő víz- és csatornahálózat nyomvonalán történő utépítés esetén a cső teteje feletti minimális réteg 1m. Az utcai szelvényben út és parkoló építése, átépítése esetén a meglévő AC csöves és falazott csatornavezetéseket le kell cserélni vagy fel kell újítani az út- és a parkoló építettségének költségére. A közüemi víz- és szennyvízhálózat rekonstrukciójának terjedelmét a szabadkai Vízművek és Csatornázási KKV által kiadott párhuzamos vezetési és keresztezési feltételek határozzák meg.

A Jakab és komor téri piac átépítése esetén a közüemi víz- és csatornavezetéseket előbb fel kell újítani.

A TERVEZŐ ÁLLÁSPONTJA: **AZ ÉSZREVÉTELT ELFOGADJUK**

Indokolás:

A szabadkai Vízművek és Csatornázási KKV, mint a közfelhatalmazás jogosultja a megismételt közszemle keretében aktualizált feltételeket nyújtott be, amelyeket a tervezett megoldásba be kell építeni. A megoldási javaslat felülvizsgálata során a szabályozási vonalakon kisebb változtatásokat észleltek, így a tervezett megoldásokat korrigálni kell.

A grafikus részben el kell végezni a szükséges kiegészítéseket, nyomvonalkorrekciókat, a benyújtott észrevételeknek megfelelően, a szöveges részben pedig korrigálva és aktualizálva lesznek a terv hatálya alá tartozó terület vízellátására és csatornázására vonatkozó adatok.

2. SZÁMÚ ÉSZREVÉTEL -AJÁNLÁS **BOSZNIAI SZERB KÖZTÁRSASÁG HAGYOMÁNYŐRZŐ EGYESÜLET, SZABADKA** **Gundulić utca 60. 24000 Szabadka**

AJÁNLÁS

A közszemléke bocsátott nyilvános dokumentumba, a szabadkai Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utca közötti terület részletes szabályozási tervének tervezetbe történt betekintéssel, az 1a blokkra vonatkozóan rá szeretnénk mutatni a kulturális és oktatási jellegű épületek szükségességére.

Tekintettel arra, hogy a tervvel érintett terület közvetlen közelében találhatók létesítmények a szociális ellátás terén – Gerontológiai Központ, felsőoktatási intézmény - Építőmérnöki Kar, sport és rekreáció - Sportcsarnok és a Setaerdő, óvoda - Veverica, egészségügy – orvosi rendelő és gyógyszertár, úgy gondoljuk, hogy ebben a városrészben létesíteni kellene egy kulturális létesítményt, vagy általános, illetve középiskolát.

A TERVEZŐ ÁLLÁSPONTJA: **AZ AJÁNLÁS ELFOGADHATÓ**

Indokolás:

A javasolt tartalmak a tervben is elő lettek már irányozva a tárgyterületen.

3. SZÁMÚ ÉSZREVÉTEL

Nyilas Klára
Zrínyi és Frangepán utca 40., Szabadka

Az észrevétel Frangepán (helyesen: Zrínyi és Frangepán) utca 40. szám alatti ingatlan státusára vonatkozik, az Óváros K.K. 1612 hrsz telken. A telek összterülete 258 m², ebből 139 m² épülettel lefedett és 119 m² épület melletti telek.

A tárgyterület részletes szabályozási tervének tervezetébe történt betekintéssel az interneten keresztül, majd a Szabadkai Város Közigazgatási Hivatalának Építésügyi Titkárságán, illetve a Községközi Műemlékvédelmi Intézetnél személyesen is, megállapítottam, hogy a tervezet szerint a fent leírt ingatlan továbbra is kulturális értéként lett felterjesztve. Ezek szerint a 2024. február 5-én benyújtott észrevételeimet nem vették figyelembe, nem fogadták el. Szeretném megjegyezni, hogy a Tervbizottság 2024. február 13-i nyilvános ülésén nem tehettem fel kérdéseket a fent említett létesítmény jövőbeni helyzetével kapcsolatban, mivel a Községközi Műemlékvédelmi Intézetből senki nem volt jelen, a tervezet pedig az ő javaslatuk szerint készült, tulajdonképpen a VMSZ és a közigazgatási hivatal utasítására, hogy igazolni tudják azon jelmondatukat, miszerint meg kell őrizni a város történelmi magját.

A felterjesztett ingatlan kulturális érték státusszal kapcsolatos észrevételeink a következők:

- Az épület állapota

A tárgyterületen található épület személyes véleményem szerint nem értékelhető értékes épületként. A szóban forgó családi ház kb. 150 éves és nagyon rossz állapotban van, nem tesz eleget a biztonságos használat alapvető követelményeinek, a szerkezeti elemek nagy többségén elkerülhetetlenül teljes felújítást kellene végezni vagy ki kellene cserélni őket, hogy ingatlan kulturális értéként funkcióját betölthesse, és megőrizzük a jövő nemzedékek számára.

A korábbi tervezet szerint az ingatlan státuszát úgy határozták meg, hogy a Kragujevac utcát kibővítik, ami az épület mintegy felét érintette volna, tulajdonképpen annak a lakó részét, ezért mi csak a legszükségesebb karbantartási munkákat végeztük el.

Az épület rossz állapotának oka a kora mellett a többszintes épületek építése a Zrínyi és Frangepán utca elején és végén, a hatalmas teherautók és betonkeverők száguldozása, ami miatt a falakon és a mennyezeten repedések keletkeztek. Megjegyezzük, hogy az épület vegyes anyagból készült. A tervezet szerint a közelben többszintes épületegyüttest terveznek építeni, minek következtében a falak és a földem repedései csak tovább növekszenek majd, és az épület állaga tovább romlik.

- A szomszédos épület fala is veszélyt jelent

Az épület állapotát a szomszédos ház hátsó fala is veszélyezteti. A fal nagyon rossz állapotban van, fémhuzallal van megerősítve, mert nagy repedések vannak rajta és bármikor leomolhat. Ez az épület is vegyes anyagból épült. Több éve csőrepedés volt és többek között ez is hozzájárult a fal mostani állapotához. Megjegyzem, hogy ez az épület is ingatlan kulturális értéként lett felterjesztve.

- Az ingatlan kulturális javak minősítésére javasolt ingatlanok védelmét szolgáló intézkedések végrehajtásának lehetősége

A családi házban a férjemmel együtt élünk, aki az ingatlan tulajdonosa. A férjem 82, én 72 éves vagyok. Mi Az épület tulajdonosaiként és használóiként sem fizikailag sem egészségileg, sem anyagiilag nem tudjuk biztosítani az ingatlan védelmét szolgáló intézkedések végrehajtását, és nem tudjuk megakadályozni azt sem, hogy a megnövekedett forgalom és az építkezések miatt az állapota tovább romoljon.

A fentiek alapján a következő kérdések merülnek fel:

- A tervezett változtatások jelentősen megváltoztatják e városrész szerkezetét. Megkérdeznénk az illetékeseket, hogy a Tervtervezet megfelelő szakértői tanulmányokra támaszkodik-e, készült-e értékelés az itt élők életére gyakorolt hatásáról? Az első többszintes épületek építése már megborította az utca hangulatát.

- Mi történik, ha mi, az említett ingatlan tulajdonosai nem értünk egyet a Községközi Műemlékvédelmi Intézet azon javaslatával, hogy az ingatlan kulturális érték minősítést kapjon?

- A Községközi Műemlékvédelmi Intézettől miért nem találta senki érdekesnek a létesítmény szemrevételezését?

- Miért nem konzultált senki velünk, a szóban forgó ingatlan tulajdonosaival a létesítmény jövőbeni állapotáról?

- Mi történik, ha ingatlanunkat mégis ingatlan kulturális javakká nyilvánítják, ami ellenkezik a józan ésszel Ki viseli a fenntartási költségeket?

- Figyelembe vették-e az esztétikai szempontokat a Tervtervezet elkészítésekor?

A TERVEZŐ ÁLLÁSPONTJA:

AZ ÉSZREVÉTELT NEM FOGADJUK EL

Indokolás:

Mindenekelőtt meg kell említeni azt a tényt, hogy a kérdéses telkek, pontosabban a rajtuk lévő épületek, (a Zrínyi és Frangepán utca 40. és 38. szám alatt) az ingatlan kulturális javak védelmét szolgáló új intézkedések

szerint az előzetes védelem alatt álló 19. század végi, 20. század eleji földszinti városi házak kultúrtörténeti tájegységen belül helyezkednek el. A szóban forgó épület, amelyről az észrevételben elmondták, hogy 150 éves és nagyon rossz állapotban van, úgy, mint a szomszédos telken lévő épület is ezen védelmi intézkedések értelmében értékes épületekként lettek megjelölve az előzetes védelem alatt álló említett kultúrtörténeti tájegység keretében. Ez azt jelenti, hogy egyenként nem számítanak ingatlan kulturális javaknak, hanem ennek a területi egységnek a keretében lettek értékelve.

A kérdésekre adott válaszok:

Az épületek és tájegységek védelem alá helyezése a szabadkai Községi Műemlékvédelmi Intézet (KMI) hatáskörébe tartozik.

A vizsgálat eljárása, módszertana és módja szintén az említett intézmény, vagyis a szabadkai KMI hatásköre.

A Tervbizottság 2025.02.20-án megtartott **7. ülésének** az újbóli közszemlére bocsátás lebonyolítása utáni zárt részén Zagorka Panić, a bizottság elnöke elnökölt, és azon a bizottság tagjai és az építésügyi Titkárság képviselői voltak jelen.

A bizottság elnöke megállapította, hogy a szabadkai Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utca közötti terület részletes szabályozási terve tervezetének egy részére tartott megismételt közszemle során a következő észrevételek érkeztek:

1. SZÁMÚ ÉSZREVÉTEL

Vízművek és Csatornázási KKV Szabadka

Lazar Nešić tér 9/a, Szabadka

A szabadkai Vízművek és Csatornázási KKV észrevételeket tett a szabadkai Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utca közötti terület részletes szabályozási tervének tervezetére, amit Szabadka Város Közigazgatási Hivatalának Építésügyi Titkársága ismételten közszemlére bocsátott, és amit a Szabadkai Útfenntartó, Várostervezési és Lakásüzemeltetési Közvállalat dolgozott ki 299-21/22 szám alatt 2025 januárjában.

Tekintettel arra, hogy a szóban forgó Terv készítése során kisebb változtatások történtek a szabályozási vonalakon, illetve a vízellátó rendszer egy szakasza kiépítésre került, a jelen I2-13/2025. számú levéllel aktualizáljuk a vízellátásra és csatornázásra vonatkozó adatokat a terv határain belül, – a Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utca közötti területen.

A szabályozási vonalak módosultak az ismételt közszemlére bocsátott tervezetben az előző tervezethez képest a 4a-val és 4b-vel jelölt tömbökben, ami közvetlenül érinti a hiányzó víz- és szennyvízelvezető rendszer vezetésének vonalát.

Ki lett dolgozva a vízellátó rendszer azon szakasza, amely a Jugović fivérek utcájában található PE 110-es elágazást egy gyűrűbe zárja a Tito marsall fasorban található AC300-as gerincvezetékkel.

Pótolva lettek a szabályozási vonalak hiányzó szakaszai, az újonnan kialakított szakaszok ábrázolva lettek a grafikus mellékleteken.

Mellékelt dokumentáció:

- a Tervezet fejezetcímeinek megfelelő adatok szöveges része – a Tervezet kötelező része
- és a grafikai rész: a vízvezeték és a csatornahálózat helyzete, a meglévő és hiányzó szakaszok.

A TERÜLET MEGLÉVŐ KÖZMŰFELSZERELTSÉGE

VÍZVEZETÉK

A Terv hatálya alá tartozó vízellátó hálózat a Szabadka – Palics egységes vízellátó rendszerhez tartozik, amit az I. és II. vízkivételi mű lát el ivóvízzel.

A közütemi vízellátó hálózat elsődleges feladata a lakosság ivóvízzel való ellátása, másodlagos szerepe pedig a település tűzcsap-hálózatoként működik, amennyiben gyűrűs kialakítású és átmérője 100 mm vagy annál nagyobb.

A terv hatálya alá tartozó területen valamennyi utcában van közütemi vízhálózat, ami eddig kielégítette a lakossági vízszükségleteket.

A Tervezetben 1a, 4a és 4b jelzésű tömbök rendeltetésének családi lakóövezetből a sűrűn lakott társasházak és vegyes típusú tömbökké való megváltoztatásához először megfelelő kapacitású közütemi vízhálózatot kell építeni. A 100 mm átmérőjű ellátó vezeték hiányzó szakaszai a következők:

9. az újonnan tervezett utcarészben, a Szép Ferenc utca folytatásában, az 1a blokkban – kb. 50 m hosszúságban, ahol eddig nem volt vízvezeték;
10. és a Kragujevaci áldozatok utcájában és a Jugović fivérek utcájának az Erdő utcáig húzódó részében a 4a és 4b blokkokban – kb. 340 m hosszúságban. Ezen a helyszínen most egy PE63 csővezeték van, amely egy 25 mm átmérőjű csoportos csatlakozásban végződik.

A fő szakaszok közül a fejlesztési dokumentáció szerint hiányzik egy 300 mm átmérőjű, körülbelül 650 m hosszú szakasz a Zrínyi és Frangepán utcában a Szekeres László utcától az AC250 gerincvezetékkel való csatlakozásig a Petar Leković utcában.

A meglévő és hiányzó szakaszok a csatolt grafikai mellékletben – Vízhálózati helyzetben lettek ábrázolva.

SZENNYVÍZCSATORNA HÁLÓZAT

A Terv hatálya alá tartozó terület szennyvízcsatorna hálózata a K-III kollektor gyűjtőterületéhez tartozik, amely a Szabadka-Palics szennyvízcsatorna-rendszer részét képezi. A szennyvízhálózat 13 kollektorból áll, amelyek a szabadkai szennyvíztisztító telepbe szállítják a vizet. A vízelvezető rendszer vegyes: a kollektor egy része az általános rendszer, egy része pedig különálló rendszer része.

A terv hatálya alá tartozó területen egy általános rendszerű csatornahálózat van, ami a szennyvíz és a csapadékvizek együttes elvezetésére szolgál. A terv határain belül kivételével minden utcában van közütemi csatornahálózat – kivéve a Jugović fivérek utcájában a Kragujevaci áldozatok utcája és az Erdő utca közötti szakaszon – a Tervezetben szereplő jelölések szerint a 4b tömb, a vezeték átmérője 250 mm, hossza 110 m.

A tervvel érintett területen vannak az 1842 és 1880 között épült téglacsatornaszakaszok, amelyek jelenleg is üzemelnek, de ezekre a megkérdőjelezhető stabilitásuk és a szűkebb és tágabb környezetük biztonsága miatt új fogyasztók nem csatlakoznak. A Jakab és a Komor téri piac egy falazott csatornaszakasz felett található, ami az elmúlt 30 évben háromszor is beomlott. Az úttest vagy a falazott csatornák közvetlen közelében lévő épületek felújítása előtt új csatornaszakaszokat kell építeni.

Heves esőzések idején megtörténik, hogy a Zsinagóga téren kiömlik a csatorna, a III. kollektortól vízfolyás irányában kb. 150 méterrel lejjebb.

A meglévő és hiányzó szakaszok – Csatornázási helyzet – TERÜLETFEJLESZTÉSI SZABÁLYOK – KÖZÖSSÉGI INFRASTRUKTÚRAHÁLÓZATOK VÁROSI ÉS EGYÉB FELTÉTELEI grafikus mellékletben láthatók

A közütemi vízvezeték és szennyvízcsatorna építése kizárólag az utcaként kijelölt közterületeken tervezett – a szabályozási vonalak között, és a szabadkai Vízművek és Csatornázási KKV fennhatósága alá tartozik. A helyi vízvezeték és szennyvízcsatorna a szabályozási vonalak mögött, az építési telken vagy az utcától eltérő rendeltetésű közterületen lévő hálózatok, amelyek a telek, illetve a létesítmény használatjának hatáskörébe tartoznak.

A közüzemi és helyi vízvezeték és csatornavezeték a csatlakozások kötik össze, amelyek akkor építhetők, ha a telek vagy épület előtt van kiépített közüzemi vezeték.

A vízvezeték hálózat

A közüzemi vízvezeték a következők képezik: tranzit-, fő-, elosztó- és tűzcsap szakaszok, valamint vízellátási csatlakozások.

A tranzit szakaszok egy adott helyre szállítják a vizet anélkül, hogy útközben összekötnék a felhasználókat.

A fő szakaszok látják el az elosztó szakaszokat és a felhasználókat az útvonal mentén, míg az elosztó szakaszok látják el a felhasználókat az útvonal mentén.

A közüzemi vízellátás elsődleges feladata, hogy a lakosságot megfelelő mennyiségű, a hatályos előírásoknak megfelelő minőségű vízzel ellássa.

Másodlagos szerepe egy település vagy övezet tűzoltó vízszükségletének biztosítása.

A vízvezeték csatlakozás a közüzemi vízvezetékkel való kapcsolódásnál kezdődik és a vízmérő aknában végződik. A vízmérő aknát a szabályozási vonal mögött kell elhelyezni, attól legfeljebb 5 m távolságra.

A szennyvízelvezető hálózat

A közüzemi szennyvízelvezető hálózat a következőkből áll: fő kollektorok - primer szakaszok és másodlagos és harmadlagos szakaszok és a csatlakozások.

A fő kollektorokhoz alacsonyabb rendű csatlakozó ágak csatlakoznak, közbülső fogyasztói bekötések nélkül.

A másodlagos és harmadlagos szakaszok a szállítják a szennyvizet a fogyasztóktól a fő kollektorokig.

A csatlakozás a közcsatornával való kapcsolódásnál kezdődik és az első ellenőrző aknában ér véget, amely a szabályozási vonal mögött, attól maximum 1 m távolságra, lakótömbök, épülettömbök esetében pedig a különböző rendeltetésű közterületeken, a közcsatornától maximum 10 m távolságra kerül elhelyezésre.

ÉPÍTÉSI SZABÁLYOK – AZ ÉPÜLETEK KOMMUNÁLIS INFRASTRUKTÚRÁRA TÖRTÉNŐ CSATLAKOZTATÁSÁNAK FELTÉTELEI

A helyi vízvezeték és szennyvízcsatorna a szabályozási vonalak mögött, az építési telken vagy az utcától eltérő rendeltetésű közterületen lévő hálózatok, amelyek a telek, illetve a létesítmény használatának hatáskörébe tartoznak. A csatlakozás összeköti a közüzemi és a helyi vízvezeték/szennyvízcsatornát.

A helyi vízvezeték az épületen belüli, és az épület és a vízóra közötti részből áll.

Azon létesítmények, amelyeknek tűzvédelemmel kell rendelkezniük, egy csatlakozással rendelkeznek, amely a vízóra aknában két ágra ágazik: a háztartásra és a tűzvédelmire. Minden ághoz saját vízóra tartozik. Az ágakat nem szabad a vízóra után csatlakoztatni.

A helyi szennyvízvezetéknek szeparációsak kell lennie, a szennyvíz és a csapadékvíz elvezetésére. Ez a két hálózat az első ellenőrző aknában van összekötve. Mint ismeretes, Szabadkán a nagy esőzések idején a csatornák gyakran kiöntenek, a közcsatornák a szabadkai Vízművek és Csatornázási KKV tervezési és csatlakozási feltételeinek megfelelően maximálisan le kell csökkenteni a csatornába jutó csapadékvizeket. A létesítmény építetőjének vagy tulajdonosának a kötelezettsége, hogy saját létesítményeit megvédje a felszínre kerülő szennyvíztől, illetve a csatlakozáson keresztül visszafolyó víztől. A csapadékvizek mennyisége a zöldövezetbe való elvezetéssel, vízelvezető rácsokkal, szikkasztókkal és hasonló megoldásokkal csökkenthető. Az ereszcatorna csatlakozása a helyi csatornahálózathoz nem megengedett, de közvetve csatornákon, vízelvezető rácsokon keresztül elvezethető a pontszerű vagy vezetékes lefolyókhoz.

Az épületet, a helyi víz- és csatornavezeték abban az esetben lehet csatlakoztatni a közüzemi víz- és szennyvízhálózatra, ha az a telek előtt megépült és üzemel.

A közüzemi víz- és szennyvízhálózatra való csatlakozás feltételeit a szabadkai Vízművek és Csatornázási KKV írja elő, ami számos részletet határoz meg, mint: a csatlakozási kapacitás, a vízóra átmérője és elhelyezkedése, a vízmérőakna méretei; a csatornabekötés kapacitása és átmérője, az első ellenőrző akna helye és méretei, a tervezett bekötési díj, valamint az épület előtti közüzemi vízvezeték tűzvédelmi célú szakaszának megbízhatósága stb.

Abban az esetben, ha a közüemi vízellátó rendszer adott szakasza nem tartozik a település tűzcsaphálózatához, vagy a tűzcsaphálózat megbízhatatlan forrásaként jellemezhető, a létesítmény építtetője köteles olyan műszaki megoldást biztosítani, ami a teljes oltóvíz-szükségletet önállóan ki tudja elégíteni. A közüemi vízvezeték megbízhatatlan szakaszán felszerelt tűzcsap megbízhatatlan.

Abban az esetben, ha a közüemi vízellátó rendszer egy szakasza megbízható forrásként jellemezhető egy létesítmény tűzcsap-hálózatának ellátására, olyan műszaki megoldást kell biztosítani, amely a kiadott tervezési és csatlakozási feltételeknek megfelelően biztosítja a közüemi és helyi vízhálózat együttes használatát.

Az ereszcsonna csatlakozása a helyi csatornahálózathoz nem megengedett, de közvetve csatornákon, vízelvező rácson keresztül elvezethető a pontszerű vagy vezetékes lefolyókhoz.

Az 1842-1880 között épült téglaközüeműre új csatlakozásokat nem lehet rákötni, megkérdőjelezhető stabilitása és a közvetlen és távolabb környezetének biztonsága miatt.

ÉPÍTÉSI SZABÁLYOK – A HÁLÓZAT ÉS A KÖZÜEMI INFRASTRUKTÚRA KIÉPÍTÉSÉNEK FELTÉTELEI

A közüemi víz- és szennyvízhálózat kiépítésének és felújításának beruházója Szabadka Város Önkormányzata. Az építésnek társberuházója is lehet: a szabadkai Vízművek és Csatornázási KKV, vagy a társfinanszírozásra jogosult vállalat. Finanszírozó lehet az is, aki befektetővel kötött és hitelesített szerződés alapján építkezést, rekonstrukciót finanszíroz.

A vízellátás és csatornázás fejlesztését a fejlesztési dokumentáció határozza meg: nagyobb övezetekre vonatkozó elvi megoldások, stratégiai fejlesztési dokumentáció, beruházási dokumentáció, amely alapján az építés és felújítás történik, valamint a vízellátó és csatornarendszer használatához szükséges dokumentáció.

A tárgyat képező terv hatályos koncepcionális és stratégiai dokumentumai a következők:

| A dokumentum neve | Kiállító hatóság | Dokumentum száma | A kidolgozás éve | Dokumentum típusa |
|---|---|------------------|------------------|-------------------------|
| Szabadka város szennyvízhálózatának általános megoldása Szabadka – III-as kollektor | IGV Szabadka | E-3747/6 | 1987. | Koncepcionális megoldás |
| Tanulmány Szabadka, Palics és Kelebia települések vízellátási rendszerének kiválasztására Elfogadott változat II | Vízgazdálkodási Intézet, Szabadka Vízművek, Szabadka | 2007 november | 2007. | Koncepcionális megoldás |
| A hidraulikus modell kiválasztása – Szabadka és Palicsi közüemi vízellátása | Vízgazdálkodási Intézet, Szabadka | E-52/18; | 2018. | Koncepcionális megoldás |
| Szabadka város vízellátásának és szennyvíz-elvezetésének fejlesztési stratégiája | Vízművek és Csatornázási KKV, Szabadka | 2020 | 2020. | Stratégia |

A közüemi víz- és szennyvízhálózat kiépítésére vonatkozó projektfeladatot a szabadkai Vízművek és Csatornázási KKV, illetve Szabadka Város Önkormányzata adja ki.

A közüemi víz- és szennyvízhálózat építésének, rekonstrukciójának projektfeladata tartalmazza: a meglévő rendszer adatait, a közcélú hálózatok fejlesztésének alapjául szolgáló elvi megoldások adatait - szakaszátmérőket, javaslatot a nyomvonal vízszintes helyzetére, a nyomvonal függőleges helyzetének határértékeit, az új csatlakozási pontjait a meglévő közhálózathoz, a szükséges csőanyagot, a karbantartási követelmények részleteit, a közcélú hálózatokhoz igazítási követelményeket stb.

A nyomvonalnak a projekt feladatmeghatározásában szereplő vízszintes helyzete módosulhat a meglévő infrastruktúrának, valamint a párhuzamos vezetés és keresztezés feltételeinek való megfelelés miatt. A

függőleges helyzetet a tervező határozza meg úgy, hogy a vízvezeték minimális lefedése 1 m, a szennyvíz esetében pedig a minimális mélység a felszíntől a cső aljáig 1,3 m..

Meglévő talajszint alatti és feletti építmények alatt nem építhető víz- vagy szennyvízvezeték.

A vízellátó és szennyvízhálózatok meglévő szakaszai felett földalatti és föld feletti létesítmények építése nem megengedett. A vízellátó és szennyvízrendszer meglévő szakaszainak bármilyen áthelyezése az új létesítmény építtetőjének költségére történik.

Az 1842-1880 között épült téglá közcsontrára új csatlakozásokat nem lehet rákötni, megkérdőjelezhető stabilitása és a közvetlen és tágabb környezetének biztonsága miatt.

Az ereszcsontra csatlakozása a helyi csatornahálózathoz nem megengedett, de közvetve csatornákon, vízvezető rácson keresztül elvezethető a pontszerű vagy vezetékes lefolyókhoz.

Párhuzamos vezetés esetén a minimális távolság a vízvezeték/csatornavezeték, a csövek és aknák, valamint a kábel vagy csőszerű infrastruktúra között vízszintesen 0,5 m. Átszeléskor a minimális függőleges távolság 0,3 m, a megengedett keresztezési szög 45-90° tartományban van.

A közúti infrastruktúrával párhuzamosan a víz- és szennyvízrendszereket elsősorban a zöldövezetben kell levezetni az útról. Meglévő víz- és csatornahálózat nyomvonalán történő útépités esetén a cső teteje feletti minimális réteg 1m. Az utcai szelvényben út és parkoló építése, átépítése esetén a meglévő AC csöves és falazott csatornavezetéseket le kell cserélni vagy fel kell újítani az út- és a parkoló építtetőjének költségére. A közüzemi víz- és szennyvízhálózat rekonstrukciójának terjedelmét a szabadkai Vízművek és Csatornázási KKV által kiadott párhuzamos vezetési és keresztezési feltételek határozzák meg.

A Jakab és komor téri piac átépítése esetén a közüzemi víz- és csatornavezetéseket előbb fel kell újítani.

A vitát követően a Bizottság meghozta a következő

Záróhatározatot

AZ ÉSZREVÉTELT ELFOGADJUK

2. SZÁMÚ ÉSZREVÉTEL -AJÁNLÁS

BOSZNIAI SZERB KÖZTÁRSASÁG HAGYOMÁNYŐRZŐ EGYESÜLET, SZABADKA

Gundulić utca 60. 24000 Szabadka

AJÁNLÁS: A közszemléke bocsátott nyilvános dokumentumba, a szabadkai Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utca közötti terület részletes szabályozási tervének tervezetébe történt betekintéssel, az 1a blokkra vonatkozóan rá szeretnénk mutatni a kulturális és oktatási jellegű épületek szükségességére.

Tekintettel arra, hogy a tervvel érintett terület közvetlen közelében találhatók létesítmények a szociális ellátás terén – Gerontológiai Központ, felsőoktatási intézmény - Építőmérnöki Kar, sport és rekreáció - Sportcsarnok és a Setaerdő, óvoda - Veverica, egészségügy – orvosi rendelő és gyógyszertár, úgy gondoljuk, hogy ebben a városrészben létesíteni kellene egy kulturális létesítményt, vagy általános, illetve középiskolát.

A vitát követően a Bizottság meghozta a következő

Záróhatározatot

AZ ÉSZREVÉTELT ELFOGADJUK

3. SZÁMÚ ÉSZREVÉTEL

Nyilas Klára

Zrínyi és Frangepán utca 40., Szabadka

Az észrevétel Frangepán (helyesen: Zrínyi és Frangepán) utca 40. szám alatti ingatlan státusára vonatkozik, az Óváros K.K. 1612 hrsz telken. A telek összterülete 258 m², ebből 139 m² épülettel lefedett és 119 m² épület melletti telek.

A tárgyerület részletes szabályozási tervének tervezetébe történt betekintéssel az interneten keresztül, majd a Szabadkai Város Közigazgatási Hivatalának Építésügyi Titkárságán, illetve a Községi Műemlékvédelmi Intézetnél személyesen is, megállapítottam, hogy a tervezet szerint a fent leírt ingatlan továbbra is kulturális értéként lett felterjesztve. Ezek szerint a 2024. február 5-én benyújtott észrevételeimet nem vették figyelembe, nem fogadták el. Szeretném megjegyezni, hogy a Tervbizottság 2024. február 13-i nyilvános ülésén nem tehettem fel kérdéseket a fent említett létesítmény jövőbeni helyzetével kapcsolatban, mivel a Községi Műemlékvédelmi Intézetből senki nem volt jelen, a tervezet pedig az ő javaslatuk szerint készült, tulajdonképpen a VMSZ és a közigazgatási hivatal utasítására, hogy igazolni tudják azon jelmondatukat, miszerint meg kell őrizni a város történelmi magját.

A felterjesztett ingatlan kulturális érték státusszal kapcsolatos észrevételeink a következők:

- Az épület állapota

A tárgyerületen található épület személyes véleményem szerint nem értékelhető értékes épületként. A szóban forgó családi ház kb. 150 éves és nagyon rossz állapotban van, nem tesz eleget a biztonságos használat alapvető követelményeinek, a szerkezeti elemek nagy többségén elkerülhetetlenül teljes felújítást kellene végezni vagy ki kellene cserélni őket, hogy ingatlan kulturális értéként funkcióját betölthesse, és megőrizzük a jövő nemzedékek számára.

A korábbi tervezet szerint az ingatlan státuszát úgy határozták meg, hogy a Kragujevac utcát kibővítik, ami az épület mintegy felét érintette volna, tulajdonképpen annak a lakó részét, ezért mi csak a legszükségesebb karbantartási munkákat végeztük el.

Az épület rossz állapotának oka a kora mellett a többszintes épületek építése a Zrínyi és Frangepán utca elején és végén, a hatalmas teherautók és betonkeverők száguldozása, ami miatt a falakon és a mennyezeten repedések keletkeztek. Megjegyezzük, hogy az épület vegyes anyagból készült. A tervezet szerint a közelben többszintes épületegyüttest terveznek építeni, minek következtében a falak és a földem repedései csak tovább növekszenek majd, és az épület állaga tovább romlik.

- A szomszédos épület fala is veszélyt jelent

Az épület állapotát a szomszédos ház hátsó fala is veszélyezteti. A fal nagyon rossz állapotban van, fémhuzallal van megerősítve, mert nagy repedések vannak rajta és bármikor leomolhat. Ez az épület is vegyes anyagból épült. Több éve csőrepedés volt és többek között ez is hozzájárult a fal mostani állapotához. Megjegyzem, hogy ez az épület is ingatlan kulturális értéként lett felterjesztve.

- Az ingatlan kulturális javak minősítésére javasolt ingatlanok védelmét szolgáló intézkedések végrehajtásának lehetősége

A családi házban a férjemmel együtt élünk, aki az ingatlan tulajdonosa. A férjem 82, én 72 éves vagyok. Mi az épület tulajdonosaiként és használóiként sem fizikailag sem egészségileg, sem anyagiilag nem tudjuk biztosítani az ingatlan védelmét szolgáló intézkedések végrehajtását, és nem tudjuk megakadályozni azt sem, hogy a megnövekedett forgalom és az építkezések miatt az állapota tovább romoljon.

A fentiek alapján a következő kérdések merülnek fel:

- A tervezett változtatások jelentősen megváltoztatják-e városrész szerkezetét. Megkérdeznénk az illetékeseket, hogy a Tervtervezet megfelelő szakértői tanulmányokra támaszkodik-e, készült-e értékelés az itt élők életére gyakorolt hatásáról? Az első többszintes épületek építése már megborította az utca hangulatát.

- Mi történik, ha mi, az említett ingatlan tulajdonosai nem értünk egyet a Községi Műemlékvédelmi Intézet azon javaslatával, hogy az ingatlan kulturális érték minősítést kapjon?

- A Községi Műemlékvédelmi Intézettől miért nem találta senki érdekesnek a létesítmény szemrevételezését?

- Miért nem konzultált senki velünk, a szóban forgó ingatlan tulajdonosaival a létesítmény jövőbeni állapotáról?

- Mi történik, ha ingatlanunkat mégis ingatlan kulturális javakká nyilvánítják, ami ellenkezik a józan ésszel ki viseli a fenntartási költségeket?

- Figyelembe vették-e az esztétikai szempontokat a Tervtervezet elkészítésekor?

A vitát követően a Bizottság meghozta a következő

Záráthározatot

Az észrevétel nem megalapozott.

Indokolás: Mivel az észrevétel a Zrínyi és Frangepán utca 40. szám alatti Óváros K.K. 1612 hrsz telken épült ingatlanra vonatkozik, amely nem szerepel a terv azon részében, amelyre a megismételt közszemlére bocsátási eljárás vonatkozott, nem képezi mérlegelés tárgyát, így az észrevétel nem megalapozott.

A zárt ülés 2025.02.20-án lett megtartva, amelyről 000496881-2025-09693-004-050-350-149 számmal készült jegyzőkönyv, melynek alapján a 2025.02.24-én kelt IV-05-350-42/2022 számú beszámoló készült a lebonyolított megismételt közszemlééről. A bizottság egyhangúlag meghozta a következő:

Záráthatározatot

A Beszámolóban foglaltaknak megfelelő eljárást követően a terv a törvénnyel előírt további eljárásba bocsátható, illetve a képviselő-testület elé terjeszthető elfogadásra.

A Bizottság tagjai:

Nagy Izabella okl. építőmérnök s. k.
Slobodan Madžarević okl. építőmérnök s. k.
Losonc Csaba okl. építőmérnök s. k.
Aleksandar Popović okl. építőmérnök s. k.
Ljiljana Kozarić okl. építőmérnök s. k.
Jelena Vujasinović építészmérnök Msc. s. k.
Biljana Vrbaški okl. építészmérnök

A Bizottság elnöke:
Zagorka Panić okl. építőmérnök s. k.

A beszámolót készítette:

Katarina Buljovčić okl. építőmérnök s. k.

A titkárság titkára

Nagy Kiserős Melinda építőmérnök Msc. s.k.

Megjegyzés: Szabadka Város Képviselő-testületének tanácsnokai betekintheznek a szabadkai Frangepán utca, a Szép Ferenc utca, a Tito marsall fasor és a Petar Leković utca közötti terület részletes szabályozási terve tervezetének javaslatába, az Építésügyi Titkárságban, a Városháza II. emeleti 204-es irodájában, munkanapokon 8:00 és 15:00 óra között.