

A tervezésről és építésről szóló törvény 35. szakaszának 8. bekezdése és 46. szakaszának 1. bekezdése (az SZK Hivatalos Közlönyének 72/2009, 81/2009-jav., 64/2010- AB rend., 24/2011, 121/2012, 42/2013-AB rend., 50/2013-AB rend., 98/2013-AB rend., 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019–más tv., 9/2020, 52/2021, 62/23 és 91/25 száma) és Szabadka város alapszabályának 33. szakasza 1. bekezdése 5. pontja (Szabadka Város Hivatalos Lapjának 27/19-egységes szerkezetű szöveg, 13/21, 16/21 és 8/24 száma) alapján

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

RENDELETET

a szabadkai Radanovác övezet egy részére és a Palics övezet északi részére vonatkozó V. számú általános szabályozási terv kidolgozásáról

1. szakasz

A jelen rendelettel megkezdődik a szabadkai Radanovác övezet egy részére és a Palics övezet északi részére vonatkozó V. számú általános szabályozási terv (a továbbiakban: terv) kidolgozása.

A tervdokumentum kiterjedésének hozzávetőleges határai, leírással

2. szakasz

A terv határa által felölelt terület a Szabadka - Palics 2030-ig terjedő általános településrendezési tervében (Szabadka Város Hivatalos Lapjának 29/2018 száma) meghatározott építési terület határvonala északkeleti részén található, és magába foglalja Radanovác 17. és Palics 20. településrendezési övezeteinek egy részét.

A terv kidolgozásáról szóló rendelettel kerültek meghatározásra a tárgyterület hozzávetőleges határai, melyet a grafikai melléklet mutat be, míg a végleges határvonalak a tervezet előkészítése során lesznek definiálva.

A terv kiterjedése megegyezik a korábbi általános szabályozási terv határvonalával.

A terv hozzávetőleges határvonala által felölelt terület kiterjedése 638 ha.

A terv határvonalát a Horgosi úttól (II. A rendű 100-as állami út) északra fekvő terület képezi, melynek nyugati oldala a Testvériség-egység utcáig, a keleti oldala pedig a Prežihov Voranc utcáig terjed. A felölelt terület határvonalának északi és keleti része megegyezik a Szabadka-Palics építési terület északkeleti határával, így a településrendezési terv folytonosságának biztosítása érdekében a határvonal kiterjedése 46-tól 64-ig terjedő pontjainak leírása a Szabadka-Palics 2020-ig terjedő általános terv, valamint a Szabadka-Palics 2030-ig terjedő általános településrendezési terv építési területeinek határleírásaiból kerültek átvételre, azzal, hogy a leírásban minimális korrekciókra került sor, az aktualizált ingatlan-nyilvántartás alapján. A nyugati határvonal a Testvériség-egység utcával párhuzamos kb. 182 m hosszan, míg a déli határvonal a Horgosi út (II. A rendű 100-as állami út) szabályozási vonalát követi.

A Szabadka-Palics 2030-ig terjedő általános településrendezési terv építési területének határvonalával van előrelátva az 51-53 pontok és az 54-55 pontok építési területének csökkentése, ami a jelen terv által összhangba kerül az említett tervdokumentummal, illetve módosul a 2013. évi általános tervhez képest.

A terv által felölelt terület hozzávetőleges határainak leírása:

PALICS K.K.

- 46 Az V. számú általános szabályozási terv kiterjedése leírásának kezdőpontja az 5294 hrsz. telken található, az alábbi koordinátákkal: x-107261,16 és y- 405621,97.
- 47 A 46-os pontban a határvonal megtörik északnyugat irányban, egyenes vonalban átszeli a horgosi vasúti pályát az 5262/6, 5262/21 és 5262/27 hrsz. telkek hármashatáráig, majd folytatódik a 4840, 4838/10 és 4838/2 hrsz. telkek hármashatáráig. Itt a 4838/2 hrsz. telek délnyugati határvonalát követve átszeli a Vadász utcát, és a 4835/1 hrsz. telek délkeleti határvonalán található 47-es pontban fejeződik.

- 48 A 47-es ponttól a határvonal a 4835/1 hrsz. telek délkeleti határvonalát követi, egyenesen átszeli a csatornát és a Lopud utcai 3704 hrsz. telket, majd a Vadász utca 1473/15 hrsz. telkét 20 m-es távolságban párhuzamosan követve a 48-as ponthoz ér, amely hozzávetőlegesen 470 m távolságra van a 47-es ponttól.
- 49 A 48-as ponttól a határvonal $\sim 90^\circ$ -os szögben északnyugat irányba megtörik, egyenesen átszeli a Pálma utcai 6061 hrsz. telket, majd a 49-es ponthoz ér, amely a Pálma utca északnyugati szabályozási vonalának 6061 hrsz. telkén található.
- 50 A 6061 hrsz. telken lévő 49-es pontban a határvonal nyugati irányban, derékszögben megtörik, követve a Pálma utca északnyugati szabályozási vonalát, egészen az 50-es pontig, ami a Pálma utcai 6061 hrsz. telek, illetve a 3639/1 és a 3644 hrsz. telkek (út) hármashatárán van.
- 51 Az 50-es pontban a határvonal északnyugati irányban megtörve 260 m hosszan követi az út (3644 hrsz. telek) keleti szabályozási vonalát, ahol $\sim 139^\circ$ -os szögben megtörik és egyenes vonalban ér az 51-es ponthoz, ami a 3642 (út), 3624/1 (út) és 3624/2 hrsz. telkek hármashatárán található.
- 52 Az 51-es pontban a határvonal délnyugati irányban megtörik, majd a 3624/1 hrsz. telek északnyugati szabályozási vonalát követve az 52-es pontig húzódik, amely a 3624/1 (út), 3624/2 és 3619 (út) hrsz. telkek hármashatárán található.
- 53 Az 52-es ponttól a határvonal egyenesen folytatódik délnyugati irányban, egészen az 53-as pontig, ami a 3031 (út), 3621 és 3648 hrsz. telkek határvonalán található.
- 54 Az 53-as pontban a határvonal északnyugati irányban megtörik, követve a 3031 hrsz. telken lévő út északkeleti szabályozási vonalát 451,5 m hosszan, egészen az 54-es pontig.
- 55 Az 54-es pontban a határvonal délnyugati irányba fordul, hozzávetőlegesen 290 m hosszan követve a 2777/1 és 2776 hrsz. telkek északnyugati határvonalát, ahol északnyugati irányban törik meg és a 281/2, 2817 és 2818 hrsz. telkeken lévő 55-ös pontig húzódik.
- 56 Az 55-ös ponttól folytatódik egészen a 2964 (út), 2982/4 és 2988/1 hrsz. telkek hármashatáráig, majd a 2982/4 hrsz. telek északkeleti határvonalát követi egészen az 56-os pontig, ami a 2982/4, 2988/1 és 2982/3 hrsz. telkek hármashatárán található.
- 57 Az 56-os ponttól nyugati irányban, 70 m hosszan szeli át a 2960/3 hrsz. telek déli határvonalát, az Újváros K.K. 25503 hrsz. telek keleti szabályozási vonalát.
- 58 Az 57-es ponttól a 25503 hrsz. telek keleti szabályozási vonalával párhuzamosan, a 3043 hrsz. telek déli határvonalán található 58-as pontig húzódik.

ÚJVÁROS K.K.

- 59 Az 58-as ponttól nyugatra a 25503 hrsz. telken található szabályozási vonal keleti mezsgyéje irányába halad, átszelve az utcát továbbmegy egészen az Újváros K.K. 16691/2 és 16693/4 hrsz. telkekig, ahol egyenesen folytatódik a telkek északi mezsgyéi mentén egészen az 16694/6 hrsz. telek nyugati mezsgyéjén található 59-es pontig.
- 60 Az 59-es ponttól délre, a 25516 hrsz. telekkel átellenben található 16694/6 hrsz. telek mezsgyéjén áthalad, az 16964, 26164 és 16968 hrsz. telkek hármashatára irányában található 60-as pontig.
- 61 A 60-as pontban megtörik délnyugati irányban és a 26164, 16988/2 hrsz. telkek mezsgyéjét követve átszeli a 25515 hrsz. telken található utat, majd az 17018/1 hrsz. telek délnyugati mezsgyéjét követi hozzávetőlegesen 127,0 m hosszan, egészen a 61-es pontig.
- 62 A 61-es pontban a határvonal délnyugati irányban megtörik és az 17570 hrsz. telek szabályozási vonalával párhuzamosan közel 45 m hosszan folytatódik az 17029/1 hrsz. telek délnyugati határvonalán található 62-es pontig.
- 63 A 62-es ponttól délre az 17030 hrsz. telek határvonalát követi az 17175/2 hrsz. telek északi határvonala irányában, egészen a 63-as pontig.
- 64 A 63-as ponttól az 17570 hrsz. telek szabályozási vonalával párhuzamosan, hozzávetőlegesen 55 m távolságban folytatódik az 17583 hrsz. telek északi határvonaláig, ahol a 64-es pont található.
- 65 A 64-es ponttól halad délnyugati irányban, majd kb. 126 m hosszan egyenes vonalban követi az 17583 hrsz. telek északnyugati határvonalát, egészen a 65-ös pontig.
- 66 A 65-ös pontban délkelet irányban megtörik kb. 984 m hosszan halad egészen a 66-os pontig, amely az 17683 és a 25513 (Vuk Mandušić utca) hrsz. telkek határvonalain található.
- 67 A 66-os pontban a határvonal északkeleti irányban halad az 17683 hrsz. telek határvonalát követve, egészen a 67-es pontig, amely az 17683, 17678/6 és 25513 (Vuk Mandušić utca) hrsz. telkek hármashatárán található.
- 68 A 67-es ponttól délkelet irányban, egyenesen halad az 17678/6, 17678/1, 17678/5, 17681/2, 17681/10, 17681/8, 17681/9, 17680/1 hrsz. telkek nyugati határvonalain, egészen az 17680/1, 17683 és 14786 hrsz. telkek hármashatárán található 68-as pontig.

- 69 A 68-as ponttól a határvonal délkeleti irányban folytatódik, kb. 30 m hosszan, egészen a 69-es pontig, amely a 14725/2 hrsz. telek északi töréspontja.
- 70 A 69-es ponttól a határvonal 67 m hosszan keleti irányban folytatódik egészen a 70-es pontig, ami az 14722/3, 14721/3 és 14788/2 hrsz. telkek hármashatárán található.
- 71 A 70-es pontnál a határvonal déli irányban folytatódik a 14722/3 hrsz. telek keleti határvonalát követve egészen a 14722/3, 14721/2 és 14722/1 hrsz. telkek hármashatárán lévő 71-es pontig.
- 72 A 71-es ponttól a határvonal a Béke utca szabályozási vonalát követi 890 m hosszan, egészen a 14702/13 hrsz. telken található 72-es pontig, amely a terület északi töréspontja.
- 73 A 72-es ponttól a határvonal átszeli a Horgosi utat (II. A rendű 100-as állami út), annak északi szabályozási vonaláig kb. 30 m hosszan egészen a 73-as pontig, ami a 780/5 és az 1472 hrsz. telkek mezsgyéjén található.
- 74 A 73-as ponttól a határvonal délkelet irányban halad tovább kb. 1129 m hosszan, egészen a 74-es pontig, ami az 546 hrsz. telek déli mezsgyevonalán található.
- 75 A 74-es pontban a határvonal délnyugati irányban megtörik 31 m hosszan haladva átszeli a Horgosi utat és folytatódik a 75-ös pontig, ami a 834 hrsz. telek északi mezsgyéjén található.
- 76 A 75-ös ponttól a határvonal délkeleti irányban folytatódik kb. 69 m hosszan, egészen a 832 és 1454 hrsz. telkek mezsgyéjén található 76-os pontig.
- 77 A 76-os pontban a határvonal északi irányban törik meg és 4.0 m hosszan folytatódik egészen a 77-es pontig.
- 78 A 77-es ponttól a határvonal a Horgosi út délkelet irányú déli szabályozási vonalát követi 147 m hosszan, egészen a 78-as pontig.
- 79 A 78-as ponttól a határvonal északkeleti irányban folytatódik 48 m hosszan, egészen a 79-es pontig, ami az 1468/1, 912 és 1452 hrsz. telkek hármashatárán található.
- 80 A 79-es ponttól a határvonal délnyugati irányba fordul a Horgosi út északkeleti szabályozási vonalát követve, egészen a 80-as pontig, ami az 1022, 1447 (Bega utca) és 1452 (Horgosi út) hrsz. telkek hármashatárán található.
- 81 A 80-as ponttól a határvonal délkeleti irányban a szabályozási vonal mentén kb. 272 m hosszan folytatódik egészen a 81-es pontig, ami az 1122/1, 1452 (Horgosi út) és 1432 (Prežihov Voranc utca) hrsz. telkek hármashatárán található.
- 82 A 81-es ponttól a határvonal keleti irányban halad tovább egészen a 82-es pontig, ami az 5305/2, 1432 (Prežihov Voranc utca) és 1452 (Horgosi út) hrsz. telkek hármashatárán található.
- 83 A 82-es ponttól a határvonal északnyugati irányba fordul kb. 125 m hosszan és a Prežihov Voranc utca keleti szabályozási vonalát követi egészen a 83-as pontig, ami az 5300/1, 5301 és 1432 hrsz. telkek határvonalán található.
- 84 A 83-as ponttól a határvonal északkeleti irányban halad tovább az 5300/1 és 5300/2 hrsz. telkek délkeleti szabályozási vonalai mentén kb. 58 m hosszan, egészen a 84-es pontig.
- 85 A 84-es ponttól a határvonal északnyugatra fordul kb. 64 m hosszan egészen a leírás kezdőpontjáig.

A magasabb rendű tervdokumentumokban és a fejlesztési stratégiákban meghatározott feltételek és irányelvek

3. szakasz

A terv kidolgozásának alapját Szabadka város területrendezési terve (Szabadka Város Hivatalos Lapjának 16/2012 száma) és Szabadka – Palics 2030-ig terjedő általános településrendezési terve (Szabadka Város Hivatalos Lapjának 29/2018 száma) alkotják.

A tárgyi terület a szabadkai puszták és tavak külön rendeltetésű terület területrendezési terve (a VAT Hivatalos Lapjának 10/16 száma) határán belül helyezkedik el, mégpedig a külön rendeltetésű terület határain kívül eső övezetben, amelyre vonatkozóan a megvalósítás Szabadka város általános településrendezési terve és területrendezési terve alapján lett meghatározva.

A tervhez tartozó terület a Szabadka – Palics 2030-ig terjedő általános településrendezési terve szerint leginkább lakófunkcióra kijelölt (túlnyomórészt közepes és alacsony sűrűségű családi lakóövezetekre, kisebb részben pedig többlakásos lakóövezetekre). A nem lakáscélú funkciók közül a terület közfunkcióknak és közszolgáltatásoknak, a városközponti övezetnek, temetőnek, kereskedelmi létesítményeknek, termelésnek és kisiparnak, valamint közösségi zöldfelületeknek van fenntartva.

A terület központi és keleti része a Palicsi Gyógyfürdő területén belül található, amely a Palicsi Gyógyfürdő területét meghatározó rendelettel (az SZK Hivatalos Közlönyének 31/99 száma) lett definiálva.

A terület északi és északnyugati része a Szabadkai Homokpuszta Tájvédelmi Terület védőövezetében található, amely a Szerb Köztársaság Kormányának a Szabadkai Homokpuszta Tájvédelmi Terület védelméről szóló 05 szám: 322-8010/2003-1 kormányrendelet (az SZK Hivatalos Közlönyének 127/03 száma) alapján védelem alatt áll.

Az általános tervvel meghatározott terület határain belül található a Palicsi kocsányos tölgyek természeti emlék, mely a Palicsi kocsányos tölgyek természeti emlék védetté nyilvánításáról szóló rendelet (Szabadka Város Hivatalos Lapjának 15/13 száma) által került védelem alá.

Az érintett terület egy része a Bartók Béla, Brestovac és Orbánfalva utcák, valamint a Horgosi út (II. A rendű 100-as állami út) által határolt és Palics magjának kultúrtörténeti egységében (Szabadka Város Hivatalos Lapjának 01/94 száma) található.

A terület azon részeire, amelyek a Szabadka–Palics általános településrendezési tervvel összhangban kikerülnek Szabadka város építési területéből, Szabadka város területrendezési terve (Szabadka Város Hivatalos Lapjának 16/2012 szám) lesz érvényes.

A területtervezés, -használat, -rendezés és -védelem elvei

4. szakasz

A terület tervezése, használata és elrendezése a fenntartható fejlesztés elvén alapul: a tervezés integrált megközelítésén, a kiegyensúlyozott területfejlesztésen, a telkek ésszerű használatán, a környezetvédelmen és a fenntartható területhasználaton, valamint az ingatlan-kulturális javak fenntartható védelmén és használatán. A tervezés alapelvei az életminőség és az életfeltételek javításán alapulnak, a hiányzó közhasznú tartalmak biztosításával és a meglévő tartalmak minőségének és kapacitásának javításával, illetve a meglévő infrastruktúra rekonstrukciójával és bővítésével a nyilvánosság részvételével az élettér megtervezésében és formálásában, és az európai területtervezési és területrendezési, valamint környezetvédelmi előírásokkal és szttenderdekkel való összehangoltság révén.

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

5. szakasz

A tervmódosítás kidolgozásának célja:

- Annak összehangolása a hatályos várostervezési törvényi szabályozásokkal, de legfőképpen:
 - A tervezésről és építésről szóló törvénnyel (az SZK Hivatalos Lapjának 72/09, 81/09-jav., 64/10-AB, 24/11, 121/12, 42/13-AB és 50/13-AB és 98/13-AB, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 9/2020 és 52/2021, 62/23 és 91/25 száma),
 - A terület- és településrendezési dokumentumok tartalmáról, kidolgozásuk módjáról és eljárásáról szóló szabályzattal (az SZK Hivatalos Közlönyének 32/2019 száma),
 - A telkek rendeltetésének osztályozásáról, valamint a területi és településrendezési tervezésben használt szimbólumokról szóló szabályzattal (az SZK Hivatalos Közlönyének 105/20 száma).
- Annak összehangolása a Szabadka – Palics 2030-ig terjedő általános településrendezési tervével

Tekintettel, hogy a hatályos tervdokumentumok 2013-as keltezésűek, illetve, hogy a Szabadka - Palics 2030-ig terjedő általános településrendezési terve (Szabadka Város Hivatalos Lapjának 29/2018 száma) mindezek után került elfogadásra, szükséges a terv új tervdokumentummal történő összehangolása, valamint az építési és területrendezési szabályok felülvizsgálata.

Az általános területrendezési terv az építési terület csökkentését irányozta elő, az építési telkek racionálisabb kihasználása és a mezőgazdasági földterületek megőrzése érdekében, szem előtt tartva a természetvédelmet. A tervvel összhangban a Szabadka - Palics építési terület övezetéből kizárják a terv által felölelt építési terület egyes részeit (az 51-53 és az 54-55 pontok melletti terület), melyek a Szabadkai Homokvidék Tájvédelmi Terület védőövezetén belül találhatóak.

A hatályos tervdokumentációban szereplő megoldások felülvizsgálata – az előző általános szabályozási terv tervezési megoldásainak és építési szabályainak újrafogalmazása a tervezési megoldások jobb megvalósíthatósága és ésszerűbb gazdasági megalapozottsága, az építési telkek racionálisabb kihasználása, valamint egyes utcavonalak korrekciója és egyes utcák szabályozásának módosítása érdekében a meglévő tervezési megoldásokhoz képest. Mindez a közlekedési megoldások javítását, a közterületek parkolóhelyeinek kijelölését, valamint az üzleti és nem lakáscélú tevékenységek bővítési lehetőségeinek ellenőrzését szolgálja a városi övezet központjában és alközpontjaiban. Az üzleti tartalmaknak másodlagos és harmadlagos tevékenységekhez kell tartozniuk. A másodlagos tevékenységek a feldolgozóipar, a termelői kisipar, a kereskedelem, a vendéglátás, az építészet és a közlekedés területéről származó gazdasági tevékenységeket foglalják magukba. A harmadlagos tevékenységek a kiskereskedelem, szolgáltatói kisipar, vendéglátás, és hasonlók területére terjed ki. A terv kellően rugalmas megvalósítási és területrendezési feltételeket határoz meg ahhoz, hogy kielégítse a város ezen részén élők különböző szükségleteit.

A lakóövezetekre vonatkozó építési szabályokat ki kell egészíteni a lakókomplexumok kiépítésére vonatkozó szabályokkal, a hatályos törvényi szabályozással összhangban.

- A közterületek és a közcélú építmények megvalósítására szánt területek helyszíneinek felülvizsgálata, amelyekre vonatkozóan külön törvénnyel összhangban megállapításra kerül a közérdek;
- A meglévő kommunális infrastruktúra rekonstrukciója és bővítése, a közlekedési hálózat tervezett korrekciójával és a közjogi felhatalmazással rendelkező szervek fejlesztési terveivel összhangban;
- A kulturális értékek védelme, megőrzése és gyarapítása Palics kultúrtörténeti egysége egy részére, valamint az azon belüli épületekre vonatkozó ingatlan kulturális javak pontosabb, részletes védelmi intézkedéseinek meghatározása révén;
- A természeti értékek védelme, megőrzése és gyarapítása a természetvédelemről szóló törvény rendelkezéseivel összhangban (az SZK Hivatalos Közlönyének 36/2009, 88/2010, 91/2010 - jav., 14/2016, 95/2018 – más tv. és 71/2021 száma);
A Szabadkai Homokpuszta Tájvédelmi Terület védőövezetén belüli területrésze vonatkozó védelmi intézkedések pontosabb és részletesebb meghatározása céljából, amely a Szerb Köztársaság Kormányának a Szabadkai Homokpuszta Tájvédelmi Terület védelméről szóló 05 szám: 322-8010/2003-1 kormányrendelet (az SZK Hivatalos Közlönyének 127/03 száma) alapján védelem alatt áll.
- A hatékonyabb környezetvédelem, az erőforrások ésszerűbb használata, a fenntartható fejlődés alapelveinek betartásával;
- A település arculatának fejlesztése;
- Emellett szükséges a területen a hatályos terv elfogadása óta bekövetkezett összes változás nyilvántartásba vétele.

A tervezés konceptuális kerete, az alapvető területhasználatra és a telkek használatára vonatkozó javaslattal
6. szakasz

A tervezés konceptuális keretei a Szabadka - Palics 2030-ig terjedő általános településrendezési terv (Szabadka Város Hivatalos Lapjának 29/2018 száma) által kerültek meghatározásra.

A területfelhasználás és -rendezés koncepciójának biztosítania kell a városszerkezet folytonosságát, hogy az érintett terület funkcionális, rendeltetési, valamint építészeti-kialakítási szempontból összhangban legyen a környezetével.

A terv meghatározza a szabályozási vonalakat, az építési vonalakat, a részletes területhasználat módját, illetve pontosítja az építési és telekalakítási szabályokat, valamint a terv megvalósításához szükséges egyéb elemeket, így közvetlenül kiadhatóak lesznek a helyszíni információk és feltételek.

A tervdokumentum kidolgozásának finanszírozása, a terv kidolgozója és a kidolgozás határideje
7. szakasz

A terv kidolgozásához szükséges pénzeszközök Szabadka város költségvetésében lesznek biztosítva.

A terv kidolgozását Szabadka Város Közigazgatási Hivatalának Építésügyi Titkársága irányítja.

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

A terv kidolgozásának határideje a terv kidolgozásáról szóló rendelet hatályba lépését követő tizenkét (12) hónap.

A közszemlére bocsátás helye és módja
8. szakasz

A terv Szabadka Város Közigazgatási Hivatalának épületében, a 204. irodában, illetve Szabadka város honlapján lesz közszemlére bocsátva. A terv közszemlére tételéről szóló hirdetést és a közszemlére tételt Szabadka Város Közigazgatási Hivatalának Építésügyi Titkársága végzi.

A stratégiai hatásvizsgálatra vonatkozó döntés

9. szakasz

A Szabadka Város Közigazgatási Hivatala Építésügyi Titkárságának 2026.04.07-én kelt 000819842-2026-09693-004-050-350-136 számú határozata alapján a tervhez nem készül környezeti hatásvizsgálat.

Tájékoztatás az ingatlan kulturális javak védelméről szóló tanulmány kidolgozásának szükségességéről

10. szakasz

A szabadkai Községi Műemlékvédelmi Intézet 2026.03.05-én kelt 193-2/13 számú véleménye alapján nem kerül sor az ingatlan kulturális javak védelméről szóló tanulmány kidolgozására.

A terv analóg és digitális formában kidolgozandó példányainak száma

11. szakasz

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

A tervdokumentum szakaszos kidolgozására és elfogadására vonatkozó adatok

12. szakasz

A szabadkai Radanovác övezet egy részére és a Palics övezet északi részére vonatkozó V. számú általános szabályozási terv nem szakaszolva kerül kidolgozásra.

13. szakasz

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

Indokolás

Jogalap: A tervezésről és építésről szóló törvény 35. szakaszának 8. bekezdése és 46. szakaszának 1. bekezdése (az SZK Hivatalos Közlönyének 72/2009, 81/2009-jav., 64/2010- AB, 24/2011, 121/2012, 42/2013-AB, 50/2013-AB, 98/2013-AB, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019–más tv., 9/2020, 52/2021, 62/23 és 91/25 száma) és a stratégiai környezeti hatásfelmérésről szóló törvény 9. szakaszának 5. bekezdése (az SZK Hivatalos Közlönyének 94/2024 száma).

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

Indokok: Szabadka Város Közigazgatási Hivatala Beruházási Fejlesztési Titkársága 2026.02.27-én keltezett 000781578-2026-09693-004-111-350-136 számú kérelme alapján eljárás indult a szabadkai Radanovác övezet egy részére és a Palics övezet északi részére vonatkozó V. számú általános szabályozási terv kidolgozására.

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

A terv kidolgozásának alapja Szabadka város területrendezési terve (Szabadka Város Hivatalos Lapjának 16/2012 száma), valamint a Szabadka – Palics 2030—ig terjedő általános településrendezési terve (Szabadka Város Hivatalos Lapjának 29/2018 száma).

A tárgyi területet a szabadkai Radanovác övezet egy részére és a Palics övezet északi részére vonatkozó V. számú általános szabályozási terv által került részletes kidolgozásra.

Tekintettel, hogy a hatályos tervdokumentumok 2013-as keltezésűek, illetve, hogy a Szabadka - Palics 2030-ig terjedő általános településrendezési terv (Szabadka Város Hivatalos Lapjának 29/2018 száma) ezután került elfogadásra, szükséges a terv új tervdokumentummal történő összehangolása, valamint az építési és területrendezési szabályok felülvizsgálata.

Az általános területrendezési terv az építési terület csökkentését irányozza elő az építési telkek ésszerűbb kihasználása és a mezőgazdasági földterületek megóvása érdekében szem előtt tartva a természetvédelmet. A tervvel összhangban azon területrészek, melyek a Szabadkai Homokvidék Tájvédelmi Terület védőövezetén belül helyezkednek el, kizárásra kerülnek a Szabadka – Palics építési területből.

A javasolt rendelet meghozatalára irányuló előkészületekkel egyidejűleg, stratégiai környezeti hatásfelmérésről szóló törvény 10. szakasza (az SZK Hivatalos Közlönyének 94/2024 száma) alapján az Építésügyi Titkárság 2026.04.07-én meghozta a 000819842-2026-09693-004-050-350-136 számú határozatát, miszerint a tervhez nem készül környezeti hatásvizsgálat.

Az Építésügyi Titkárságnak, mint a terv előkészítéséért felelős szervnek a stratégiai környezeti hatásfelmérésről szóló törvény 10. szakasza 5. bekezdése (az SZK Hivatalos Közlönyének 94/2024 száma) alapján meghozott ezen határozata a terv kidolgozásáról szóló rendelet szerves részét képezi.

A Szabadkai Községi Műemlékvédelmi Intézet 2026.03.05-én keltezett 193-2/13 számú, az ingatlan kulturális javak védelméről szóló tanulmány elkészítésének szükségességére vonatkozó szakvélemény alapján nem szükséges az ingatlan kulturális javak védelméről szóló tanulmány kidolgozása.

Végrehajtó és végrehajtási határidő: A tervet a Szabadkai Útfenntartó, Várostervezési és Lakásüzemeltetési Közvállalat dolgozza ki, a jelen rendelet hatálybalépését követő tizenkét (12) hónapon belül.

A végrehajtáshoz szükséges pénzeszközök forrása: A jelen rendelet végrehajtásához szükséges eszközök a költségvetésben biztosítottak.

Mellékletek:

1. Szabadka Város Közigazgatási Hivatala Építésügyi Titkársága 2026.04.07-én meghozott 000819842-2026-09693-004-050-350-136 számú határozata arról, hogy nem készül stratégiai környezeti hatástanulmány a szabadkai Radanovác övezet egy részére és a Palics övezet északi részére vonatkozó V. számú általános szabályozási tervhez.
2. Kivonat a tervbizottság 2026.04.28-án megtartott ülésén készült jegyzőkönyvből.

1. számú melléklet



Szerb Köztársaság
Vajdaság Autonóm Tartomány
Szabadka város
Közigazgatási Hivatal
Építésügyi Titkárság
Iratszám: 000819842-2026-09693-004-050-350-136
Kelt: 2026.04.07.
Szabadság tér 1.

A stratégiai környezeti hatásfelmérésről szóló törvény 10. szakasza (az SZK Hivatalos Közlönyének 94/2024 száma) alapján, összefüggésben a tervezésről és építésről szóló törvény 46. szakaszával (az SZK Hivatalos Közlönyének 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, 62/23 és 91/25 száma), a Szabadka Város Közigazgatási Hivatala Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Titkársága Környezetvédelmi Szolgálatának 2026.03.30-án kelt 001424815-2026-09693-004-081-380-001 számú előzetes véleménye, valamint a Szabadka Város Közigazgatási Hivataláról szóló rendelet 23. szakasza (Szabadka Város Hivatalos Lapjának 18/2017-egységes szerkezetű hivatalos szöveg, 30/2017, 5/2020 és 35/2023 száma) alapján az Építésügyi Titkárság meghozza a következő

H A T Á R O Z A T O T

**arról, hogy nem készül stratégiai környezeti hatástanulmány
a szabadkai Radanovác övezet egy részére és a Palics övezet északi részére vonatkozó V. számú
általános szabályozási tervhez**

1. Nem készül stratégiai környezeti hatástanulmány a szabadkai Radanovác övezet egy részére és a Palics övezet északi részére vonatkozó V. számú általános szabályozási tervhez

2.A terv kidolgozásának alapja:

- Szabadka város területrendezési terve (Szabadka Város Hivatalos Lapjának 16/2012 száma)
- Szabadka – Palics 2030-ig terjedő általános településrendezési terve (Szabadka Város Hivatalos Lapjának 29/2018 száma)

A tárgyi terület a Szabadkai Puszták és Tavak külön rendeltetésű terület területrendezési terve (a VAT Hivatalos Lapjának 10/16 száma) határain belül helyezkedik el, mégpedig a külön rendeltetésű terület határain kívül eső övezetben, amelyre vonatkozóan a megvalósítás Szabadka város általános településrendezési terve és területrendezési terve alapján lett meghatározva.

A tervhez tartozó terület a Szabadka – Palics 2030-ig terjedő általános településrendezési terv szerint leginkább lakófunkcióra kijelölt (túlnyomórészt közepes és alacsony sűrűségű családi lakóövezetekre, kisebb részben pedig többlakásos lakóövezetekre). A nem lakáscélú funkciók közül a terület közfunkcióknak és közszolgáltatásoknak, a városközponti övezetnek, temetőnek, kereskedelmi létesítményeknek, termelésnek és kisiparnak, valamint közhasználatú zöldfelületeknek van fenntartva.

A terület központi és keleti része a Palicsi Gyógyfürdő területén belül található, amely a Palicsi Gyógyfürdő területét meghatározó rendelettel (az SZK Hivatalos Közlönyének 31/99 száma) lett definiálva.

A terület északi és északnyugati része a Szabadkai Homokpuszta Tájvédelmi Terület védőövezetében található, amely a Szerb Köztársaság Kormányának a Szabadkai Homokpuszta Tájvédelmi Terület védelméről szóló 05 szám: 322-8010/2003-1 kormányrendelet (az SZK Hivatalos Közlönyének 127/03 száma) alapján védelem alatt áll.

Az általános tervvel meghatározott terület határain belül található a Palicsi kocsányos tölgyek természeti emlék, mely a Palicsi kocsányos tölgyek természeti emlék védetté nyilvánításáról szóló rendelet (Szabadka Város Hivatalos Lapjának 15/13 száma) által került védelem alá.

Az érintett terület egy része a Bartók Béla, Brestovac és Orbánfalva utcák, valamint a Horgosi út (II. A rendű 100-as állami út) által határolt Palics magjának kultúrtörténeti egységében (Szabadka Város Hivatalos Lapjának 01/94 száma) található.

A terület azon részeire, amelyek a Szabadka – Palics általános településrendezési tervvel összhangban kikerülnek Szabadka város építési területéből, Szabadka város területrendezési terve (Szabadka Város Hivatalos Lapjának 16/2012 szám) lesz érvényes.

3. A terv határa által felölelt terület a Szabadka - Palics 2030-ig terjedő általános településrendezési tervében (Szabadka Város Hivatalos Lapjának 29/2018 száma) meghatározott építési terület határvonala északkeleti részén található, és magába foglalja Radanovác 17. és Palics 20. városrendezési övezeteinek egy részét.

A tárgyi terület a szabadkai Radanovác övezet egy részére és a Palics övezet északi részére vonatkozó V. számú általános szabályozási tervével (Szabadka Város Hivatalos Lapjának 15/2013 száma) került kidolgozásra.

A terv kidolgozásáról szóló rendelettel kerültek meghatározásra a tárgyterület hozzávetőleges határai, melyet a grafikai melléklet mutat be, míg a végleges határvonalak a tervezet előkészítése során lesznek definiálva.

A terv kiterjedése megegyezik a korábbi általános szabályozási terv határvonalával.

A terv hozzávetőleges határvonala által felölelt terület kiterjedése 638 ha.

A terv határvonalát a Horgosi úttól (II. A rendű 100-as állami út) északra fekvő terület képezi, melynek nyugati oldala Testvériség-egység utcáig, a keleti oldala pedig a Prežihov Voranc utcáig terjed. A felölelt terület határvonalának északi és keleti része megegyezik a Szabadka-Palics építési terület északkeleti határával, így a tervezés folytonossága biztosítása érdekében a határvonal kiterjedésének 46-tól 64-ig terjedő pontjainak leírása a Szabadka-Palics 2020-ig terjedő általános terv, valamint a Szabadka-Palics 2030-ig terjedő általános településrendezési terv építési területeinek határleírásaiból kerültek átvételre, azzal, hogy a leírásban minimális korrekciókra került sor, az aktualizált ingatlan-nyilvántartás alapján. A nyugati határvonal a Testvériség-egység utcával kb. 182 m távolságban párhuzamos, míg a déli határvonal a Horgosi út (II. A rendű 100-as állami út) szabályozási vonalát követi.

A terv határvonala a grafikai mellékletben kerül bemutatásra, ami a tervdokumentum kidolgozásáról szóló jelen rendelet részét képezi.

A Szabadka-Palics 2030-ig terjedő általános településrendezési terv építési területének határvonalával van előrelátva az 51-53 pontok és az 54-55 pontok építési területének csökkentése, ami a jelen terv által összhangba kerül az említett tervdokumentummal, illetve módosul a 2013. évi általános tervhez képest.

4. A terv kidolgozásának célja:

- Annak összehangolása a hatályos várostervezési jogszabályokkal, de legfőképpen:
 - A tervezésről és építésről szóló törvénnyel (az SZK Hivatalos Lapjának 72/09, 81/09-jav., 64/10-AB, 24/11, 121/12, 42/13-AB és 50/13-AB és 98/13-AB, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 9/2020 és 52/2021, 62/23 és 91/25 száma),
 - A terület- és településrendezési dokumentumok tartalmáról, kidolgozásuk módjáról és eljárásáról szóló szabályzattal (az SZK Hivatalos Közlönyének 32/2019 száma),
 - A telkek rendeltetésének osztályozásáról, valamint a területi és településrendezési tervezésben használt szimbólumokról szóló szabályzattal (az SZK Hivatalos Közlönyének 105/20 száma).

- Annak összehangolása a Szabadka – Palics 2030-ig terjedő általános településrendezési tervvel
Tekintettel, hogy a hatályos tervdokumentumok 2013-as keltezésűek, illetve, hogy a Szabadka - Palics 2030-ig terjedő általános településrendezési terv (Szabadka Város Hivatalos Lapjának 29/2018 száma) ezután került elfogadásra, szükséges a terv új tervdokumentummal történő összehangolása, valamint az építési és területrendezési szabályok felülvizsgálata.

Az általános területrendezési terv az építési terület csökkentését irányozta elő az építési telkek racionálisabb kihasználása és a mezőgazdasági földterületek megőrzése érdekében, szem előtt tartva a természetvédelmet.

A tervvel összhangban a Szabadka - Palics építési terület övezetéből kizárják a terv által felölelt építési terület egyes részeit (az 51-53 és az 54-55 pontok melletti terület), melyek a Szabadkai Homokvidék Tájvédelmi Terület védőövezetén belül találhatóak.

A hatályos tervdokumentációban szereplő megoldások felülvizsgálata – az előző általános szabályozási terv tervezési megoldásainak és építési szabályainak újrafogalmazása, a tervezési megoldások jobb megvalósíthatósága és ésszerűbb gazdasági megalapozottsága, az építési telkek racionálisabb kihasználása, valamint egyes utcavonalak korrekciója és egyes utcák szabályozásának módosítása érdekében a meglévő tervezési megoldásokhoz képest. Mindez a közlekedési megoldások javítását, a közterületek parkolóhelyeinek kijelölését, valamint az üzleti és nem lakáscélú tevékenységek bővítési lehetőségeinek ellenőrzését szolgálja a városi övezet központjában és alközpontjaiban. Az üzleti tartalmaknak másodlagos és harmadlagos tevékenységekhez kell tartozniuk. A másodlagos tevékenységek a feldolgozóipar, a termelői kisipar, a kereskedelem, a vendéglátás, az építészet és a közlekedés területéről származó gazdasági tevékenységeket foglalják magukba. A harmadlagos tevékenységek a kiskereskedelem, szolgáltatói kisipar, vendéglátás, és hasonlók területére terjed ki. A terv kellően rugalmas megvalósítási és területrendezési feltételeket határoz meg ahhoz, hogy kielégítse a város ezen részén élők különböző szükségleteit.

A lakóövezetekre vonatkozó építési szabályokat ki kell egészíteni a lakókomplexumok kiépítésére vonatkozó szabályokkal, a hatályos törvényi szabályozással összhangban.

- A közterületek és a közcélú építmények megvalósítására szánt területek helyszíneinek felülvizsgálata, amelyekre vonatkozóan külön törvénnyel összhangban megállapításra kerül a közérdek;
- A meglévő kommunális infrastruktúra rekonstrukciója és bővítése, a közlekedési hálózat tervezett korrekciójával és a közjogi felhatalmazással rendelkező szervek fejlesztési terveivel összhangban;
- A kulturális értékek védelme, megőrzése és gyarapítása Palics kultúrtörténeti egysége egy részére, valamint az azon belüli épületekre vonatkozó ingatlan kulturális javak, pontosabb, részletes védelmi intézkedéseinek meghatározása révén;
- A természeti értékek védelme, megőrzése és gyarapítása a természetvédelemről szóló törvény rendelkezéseivel összhangban (az SZK Hivatalos Közlönyének 36/2009, 88/2010, 91/2010 - jav., 14/2016, 95/2018 – más tv. és 71/2021 száma);

A Szabadkai Homokpuszta Tájvédelmi Terület védőövezetén belüli területrészeire vonatkozó védelmi intézkedések pontosabb és részletesebb meghatározása céljából, amely a Szerb Köztársaság Kormányának a Szabadkai Homokpuszta Tájvédelmi Terület védelméről szóló 05 szám: 322-8010/2003-1 kormányrendelete (az SZK Hivatalos Közlönyének 127/03 száma) alapján védelem alatt áll.

- A hatékonyabb környezetvédelem, az erőforrások ésszerűbb használata, a fenntartható fejlődés alapelveinek betartásával;
- A település arculatának fejlesztése;
- Emellett szükséges a területen a hatályos terv elfogadása óta bekövetkezett összes változásnak nyilvántartásba vétele.

5. A stratégiai környezeti hatásvizsgálat mellőzésének indokai – figyelembe véve a jelentős hatások lehetséges jellemzőinek meghatározására szolgáló kritériumokat – az alábbiak:

- A részletes szabályozási terv nem tartozik a stratégiai környezeti hatásfelmérésről szóló törvény 5. szakasza 1. bekezdésében (az SZK Hivatalos Közlönyének 94/2024 száma) szereplő tervek közé,
- A Szabadka – Palics 2030-ig terjedő általános terv kidolgozásához elkészült a terv környezeti hatásainak stratégiai vizsgálatáról szóló jelentés, amelynek mint magasabb rendű tervdokumentumnak az irányelveit a vizsgált terv kidolgozása során kell alkalmazni,
- A tervmódosítás, koncepciójánál fogva nem gyakorolhat jelentős hatást a környezetre (levegőre, éghajlatra, felszíni és felszín alatti vizekre, talajra, a lakosságra és az egészségre, a rezgésekre és zajra, valamint az infrastrukturális és egyéb létesítményekre) a fennálló tervekhez képest, beleértve a különböző hierarchikus szinteken lévő tervdokumentumokat is,
- Az általános szabályozási tervvel érintett területen nincsenek új lehetséges szennyezőforrások, azaz a vizsgált terv nem hoz létre olyan keretet, amely a környezeti hatásvizsgálat kötelező, jövőbeli fejlesztési projektek engedélyezését tenné lehetővé.
-

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

7. A jelen határozat megjelenik Szabadka Város Hivatalos Lapjában.

I n d o k o l á s

Szabadka Város Közigazgatási Hivatalának Építésügyi Titkársága a jelen határozat meghozatalának eljárása során, figyelembe véve a Szabadkai Útfenntartó, Várostervezési és Lakásüzemeltetési Közvállalat által 2026. március 2-án benyújtott, 18-8/26 számú, a szabadkai Radanovác övezet egy részére és a Palics övezet északi részére vonatkozó V. számú általános szabályozási terv stratégiai hatásvizsgálati eljárásának lefolytatásáról szóló döntést, elkészítette a határozatjavaslatot a szabadkai Radanovác övezet egy részére és a Palics övezet északi részére vonatkozó V. számú általános szabályozási terv környezeti stratégiai hatásvizsgálata mellőzéséről.

A stratégiai környezeti hatásfelmérésről szóló törvény 10. szakasza (az SZK Hivatalos Közlönyének 94/2024 száma) alapján a javaslatot megküldték véleményezésre a Tartományi Természetvédelmi Intézetnek, amely a törvény által előírt határidőn belül, 2026.03.16-án keltezett, 03020-670/2 számú átiratában pozitívan véleményezte a határozatjavaslatot.

Ugyancsak beszerzésre került a Szabadka Város Közigazgatási Hivatal Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Titkárságának Környezetvédelmi Szolgálat 2026.03.30-án keltezett, 001424815-2026-09693-004-081-380-001 számú határozatjavaslatra adott jóváhagyása.

A stratégiai környezeti hatásfelmérésről szóló törvény 10. szakasza alapján, a terv és program készítésében illetékes szerv dönt arról, hogy nincs szükség stratégiai környezeti hatásvizsgálatra, a környezetvédelmi tevékenységekben illetékes szerv előzetes véleményét követően.

Nagy Kiserős Melinda építőmérnök Msc. s.k.
a titkárság titkára

2. számú melléklet

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

a Tervbizottság 2026.04.28-án megtartott üléséről.

Szükségtelen kihagyva.....

Véleményezés

a szabadkai Radanovac övezet egy részére és a Palics övezet északi részére vonatkozó V. számú általános szabályozási terv kidolgozásáról szóló rendeletről

Szükségtelen kihagyva.....

A tervbizottság a tervezésről és építésről szóló törvény 46. szakaszának 1. bekezdése (az SZK Hivatalos Közlönyének 72/09, 81/09-jav., 64/10- AB, 24/11, 121/12, 42/13- AB és 50/13- AB és 98/13- AB, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019 – más tv., 9/2020, 52/2021, 62/2023 és 91/2025 száma) alapján egyhangúlag adott

VÉLEMÉNYE

a szabadkai Radanovac övezet egy részére és a Palics övezet északi részére vonatkozó V. számú **általános szabályozási terv** kidolgozásáról szóló rendeletről, miszerint a rendelet a tervezésről és építésről szóló törvény 46. szakasza 2. bekezdésével (az SZK Hivatalos Lapjának 72/09, 81/09-jav., 64/10-AB, 24/11, 121/12, 42/13-AB és 50/13-AB és 98/13-AB, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 9/2020 és 52/2021, 62/23 és 91/25 száma), a terület- és településrendezési dokumentumok tartalmáról, kidolgozásuk módjáról és eljárásáról szóló szabályzattal (az SZK Hivatalos Közlönyének 32/19 száma) összhangban lett kidolgozva, így a törvénnyel előírt további eljárásban bocsátható.

A kiadmány hitelül:

Katarina Buljovčić okl. építőmérnök. s.k.

A bizottság elnöke

Zagorka Panić okl. építőmérnök, s.k.