

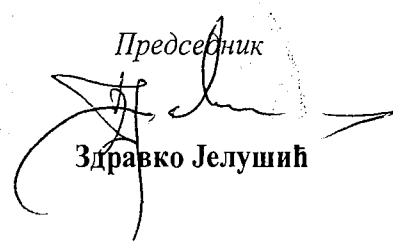
На основу члана 24. тачка 55. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада“, број 43/08), поводом разматрања Предлога плана детаљне регулације Кинеске четврти са Чешким магацином у Новом Саду, Скупштина Града Новог Сада на XVIII седници од 7. априла 2017. године доноси

ЗАКЉУЧАК

1. Скупштина Града Новог Сада прихвата Извештај Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана са 132. седнице од 2. новембра 2016. године и Извештај о обављеном јавном увиду са 144. седнице Комисије за планове од 20. фебруара 2017. године, за Нацрт плана детаљне регулације Кинеске четврти са Чешким магацином у Новом Саду.

2. Закључак са планом и Извештајима доставити Градској управи за урбанизам и грађевинске послове.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-22/2015-I
7. април 2017. године
НОВИ САД

Председник

Здравко Јелушић

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14 и 145/14), члана 130. став 2. Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 132/14) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада - пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада”, број 43/08), Скупштина Града Новог Сада на XVIII седници од 7. априла 2017. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КИНЕСКЕ ЧЕТВРТИ СА ЧЕШКИМ МАГАЦИНОМ У НОВОМ САДУ

1. УВОД

План детаљне регулације Кинеске четврти са Чешким магацином у Новом Саду (у даљем тексту: план), обухвата подручје уз дунавски насип у западном делу града, јужно од насеља Лиман.

Генерални план града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 39/06) (у даљем тексту: Генерални план) подручје обухваћено планом претежно је наменио туризму, спорту и рекреацији.

Плански услови за подручје у обухвату плана претрпели су измене покретањем иницијативе за формирање креативног дистрикта у комплексу бивше фабрике "Петар Драпшин" (Кинеска четврт).

1.1. Основ за израду плана детаљне регулације

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације Кинеске четврти са Чешким магацином у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 58/14) коју је донела Скупштина Града Новог Сада на XXXII седници 31.10.2014. године.

Плански основ за израду плана је Генерални план који је утврдио смернице и критеријуме за уређење урбанистичких целина и зона.

1.2. Циљ доношења плана

На основу планиране намене и анализе постојећег стања простора израђен је план са основним циљем да се омогући оптимално решење за уређење и развој простора у обухвату плана у складу са условима утврђеним Генералним урбанистичким планом, у циљу очувања посебних урбанистичко - архитектонских карактеристика и услова за даљи развој.

2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

План обухвата грађевинско подручје у Катастарској општини Нови Сад II, унутар описане границе:

За почетну тачку описа границе грађевинског подручја утврђена је тачка на пресеку продуженог правца северне регулационе линије Булевара деспота Стефана и осовине Булевара ослобођења. Граница наставља у правцу југа, осовином Булевара ослобођења, до тачке на пресеку са осовином која спаја осовинске тачке бр. 9444 и 9443. Даље, граница скреће у правцу запада, прати претходно описану осовину до тачке на пресеку са западном ивицом Моста слободе, скреће у правцу југа, прати западну ивицу моста до тачке на пресеку са постојећом оградом купалишта Шtrand, која се поклапа са јужном ножицом одбрамбеног насипа. Ту се граница ломи, скреће у правцу југозапада поменутом оградом до тачке која се налази у пресеку ограде са продуженим правцем осовине улице дефинисане тачкама бр. 9183 и 9184, где скреће на северозапад, прати поменуто осовину и њеним продуженим правцем преко осовинске тачке број 9183 долази до северне регулационе линије Булевара деспота Стефана. Даље, граница скреће у правцу североистока, прати северну регулациону линију Булевара деспота Стефана и продуженим правцем долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског подручја.

План обухвата 13,50 ha.

У случају неслагања описа границе у тексту и границе приказане на графичком приказу, важи граница на графичком приказу.

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1. Концепт уређења простора

Концепт просторног развоја заснива се на коришћењу предности локације, у просторном и друштвено - економском контексту непосредног окружења, али и према потребама Града Новог Сада у целини.

Потенцијал подручја је у просторним капацитетима комплекса некадашње фабрике у власништву Града Новог Сада за развој специфичних савремених економија. Предност локације је његова позиција између насеља Лиман 3, претежно намењеног становању великих густина (са 500 и више становника/ha), приобаља Дунава у намени спорта и рекреације (градско купалиште Шtrand и спортске зоне Дунавца) и значајног зеленог простора Лиманског парка. Предност локације је и релативна близина градског центра и комплекса универзитета.

У површини обухваћеној планом налази се зона студентских домова са Чешким магацином, зона некадашње фабрике "Петар Драпшин" или Кинеске четврти, и простор фирме "Мостоградња" уз Мост слободе, које су у процесу трансформације. Осим зоне студентских домова, који је завршена просторна целина, зона некадашње фабрике "Петар

Драпшин" и "Мостоградња" би била трансформисана у креативни дистрикт, пре свега у намени креативних економија, односно креативних и културних индустрија. Слободна површине у зони одбрамбеног насипа је у намени заштитног зеленила, која се у зони заштитног појаса насипа од 30 до 50 m може користити за спорт и рекреацију. Слободна зелена површина уз Мост слободе је намењене јавну зелену површину.

У процесу остваривања смерница одрживог развоја Града Новог Сада до 2020. године, и испуњавања критеријума за кандидатуру Града Новог Сада за Европску омладинску и престоницу културе, Кинеска четврт и Чешки магацин су својом просторним карактеристикама и повољној позицији оцењени као изузетно повољни за намену креативног дистрикта са акцентом на омладинско предузетништво.

Овај плански документ ће бити основ да се у наредном периоду унапреде услови за коначно уређење овог дела приобаља, прецизније дефинишу правила уређења и грађења за карактеристичне целине, обнови и допуни мрежа комуналне инфраструктуре.

3.2. Планирана претежна намена и подела простора на урбанистичке целине и блокове

Обухваћено подручје може се поделити на четири урбанистичке целине које су, према наменама, подељене на појединачне зоне и то:

Урбанистичка целина број 1 је комплекс студентских домова са Чешким магацином. Целина је намењена студентским домовима Новосадског универзитета, култури, зеленим површинама и јавном паркингу. У оквиру целине се налазе: објекти студентских домова "Цар Лазар" (Дом "А") и "Живојин Ђулум" (Дом "Б") спратности П+2+М - П+3+М и нови студентски дом "Никола тесла" (Дом "Ц") спратности П+3 - П+4. У оквиру ове целине налази се и објекат студентског центра спратности П+1+Пк намењен за смештај гостујућих професора и предавача на Новосадском универзитету. Чешки магацин спратности П+1+Т - Су+П+1+Пк, тренутно у функцији дела фондуса Библиотеке Матице српске, планира се за намену културе. Слободне површине у северном делу, намењене су зеленим површинама и јавном паркирању. Осим неопходне реконструкције и пренамене објекта Чешког магацина за намену културе и музеја, и уређење слободног простора јужно од њега, ова целина је потпуно просторно завршена.

Урбанистичка целина број 2 је комплекс некадашње фабрике "Петар Драпшин", или Кинеска четврт, коју чине објекти различитих величина и грађевинских структура насталих у периоду од средине 1920 - их до краја 1960 - их година. Целина је намењена култури, пословању, услугама, туризму, угоститељству, рекреацији и другом, у складу са концептом креативног дистрикта. Креативни дистрикт, по свом основном концепту, искључује неке од постојећих намена (радионице за поправку аутомобила, радионице аутомобила, прављења чамаца и једрилица и складишта робе).

Урбанистичка целина број 3 је простор између Кинеске четврти и Моста слободе, тренутно у намени грађаре фирме "Мостоградња". Целина се планира за уређену зелену површину у намени рекреације и одмора, и за паркинг.

Урбанистичка целина број 4 је простор одбрамбеног насипа према Дунаву са зоном заштите. Целина се планира за заштитно зеленило. Насип је делимично уређен простор са шеталиштем и зеленим површинама по круни насипа. Неуређени простори ножице се планира као зелена површина. У зони од 0 до 10 m је планирана за радно –

инспекциону стазу на којој се не планира изградња никаквих објеката. У зони заштите насипа од 30 до 50 m планира се намена спорта и рекреације.

3.3. Нумерички показатељи

Површине јавне намене:

- саобраћајне површине.....3,19 ha
- заједничке блоковске површине..... 2,64 ha
- трг-сквер.....0,80 ha
- објекти културе.....0,42 ha
- студентски домови.....0,48 ha
- заштитно зеленило.....2,06 ha
- зелене површине.....0,64 ha
- одбрамбени насип1,67 ha
- црпна станица.....0,002 ha
- трафо станице (ТС).....0,008 ha

Површине осталих намена (део креативног дистрикта).....1,59 ha

Укупна површина обухвата плана 13,50 ha

3.4. План регулације површина јавне намене са нивелацијом

3.4.1. План регулације површина јавне намене

Грађевинско подручје обухваћено планом у потпуности је површина јавне намене. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле површина јавне намене, према графичком приказу "План регулације површина јавне намене" у Р 1 : 1000.

Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине, целе парцеле бр. 7333/1, 7334, 7336 и делови парцела бр. 3923/1, 7330, 7335/2, 7335/3, 7335/4, 7337/2, 7819/2, 7844/3;
- заједничке блоковске површине, делови парцела бр. 7330, 7333/1, 7844/3;
- трг-сквер, делови парцела бр. 7335/1, 7335/2, 7335/4;
- култура, спорт, рекреација, делови парцела бр. 7335/1, 7335/2, 7335/4, 7819/2;
- култура, цела парцела број 7333/4 и делови парцела бр. 7333/1;
- студентски центар, целе парцеле бр. 7333/2, 7333/3, 7333/6 и део парцеле број 7333/1;
- заштитно зеленило, цела парцела број 7845 и делови парцела бр. 7330, 7333/1, 7335/3, 7844/3;
- зелене површине, цела парцела број 7845 и делови парцела бр. 7330, 7333/1, 7335/3, 7844/3;
- одбрамбени насип, део парцеле број 7847/1;

- црпна станица, део парцеле број 7337/2,
- трансформаторске станице, цела парцела број 7333/5 и делови парцела бр. 7333/1 и 7337/2.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу "План регулације површина јавне намене" у Р 1:1000, важи графички приказ. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком приказу.

3.4.2. План нивелације

Терен се налази на надморској висини од 76,00 до 79,00 m н.в, док је круна насипа на коти од 81,25 до 81,70 m н.в.

Генерално постојећи терен се задржава на коти око 78,40 m н.в. У блоковима студентских домова и на простору на којој се налазила фабрика "Петар Драпшин", нивелација се прилагођава постојећем терену на коти од 76,80 до 77,90 m н.в. Источни део простора је благо нагнут према истоку, чиме се обезбеђује и површинско одводњавање простора фабрике.

На графичком приказу "План намене површина, нивелације и регулације са саобраћајним решењем" у Р 1:1000 дате су коте прелома нивелете осовина саобраћајница и нагиби њихових нивелета као и коте тачака којима се дефинише нивелација терена ван саобраћајница.

3.5. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре

3.5.1. Саобраћајна инфраструктура

Окосница подручја обухваћеног планом је Булевар деспота Стефана који представља градску саобраћајницу, па самим тим и део примарне саобраћајне мреже града. Булевар деспота Стефана, у делу од Шекспирове улице до Моста слободе, има коловоз ширине 6 m без ивичњака и у лошем је стању. У делу од Шекспирове до колско - пешачког приступа 1, са јужне стране, изграђена је сервисна саобраћајница са обостраним паркирањем, која служи за опслуживање објеката који се предвиђају овим планом. Бицикличких стаза нема, осим дуж насипа Сунчаног кеја.

Овај простор није директно повезан линијама јавног градског превоза са осталим деловима града, већ индиректно преко Улице Народног фронта.

Планом се, као окосница посматраног подручја са становишта саобраћајне приступачности, задржава Булевар деспота Стефана чија је регулациона ширина 38 m. У оквиру њега је предвиђен коловоз ширине 7 m, са две саобраћајне траке (у делу од Моста слободе до Шекспирове улице предвиђен је коловоз од 6 m), обостраним тротоарима и бицикличким стазама. Све унутарблоковске саобраћајнице излазе на Булевар деспота Стефана. Остављена је могућност одвијања јавног градског превоза дуж овог правца, па се у складу са тим оставља простор за аутобуске нише.

Планира се изградња бицикличких стаза дуж Булевара деспота Стефана и три попречне везе између ове и бицикличке стазе на Сунчаном кеју. Такође се планира и

бициклическа стаза преко будућег пешачко - бициклическог моста који ће повезивати овај део града са Рибарским острвом. Планом се оставља могућност изградње спиралне пешачко - бициклическе рампе која ће повезивати бициклическу стазу и тротоар дуж Моста слободе са бициклическим стазом и тротоаром дуж насипа Сунчаног кеја.

Потребе за паркирањем се решавају планираним паркингом између Моста слободе и некадашње фабрике "Петар Драпшин" (Кинеска четврт), као и испред Студентског дома "Живојин Тулум" и дуж колско - пешачког приступа 3.

Наспрам пролаза број 4 на коловозу Булевара деспота Стефана планира се изградња пешачке платформе у циљу безбеднијег саобраћаја пешака и повезивања садржаја Лиманског парка са садржајима Кинеске четврти и Купалишта Штранд.

Све горе наведено је приказано на графичком приказу "План намене земљишта, саобраћаја, регулације и нивелације са елементима парцелације" у Р 1:1000.

3.5.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом биће решено преко постојеће и планиране водоводне мреже у оквиру водоводног система Града Новог Сада.

Примарна мрежа постоји на Булевару деспота Стефана профила Ø 200 mm и у североисточном делу код Моста слободе профила Ø 900 mm, док је секундарна мрежа профила Ø 100 mm изграђена у комплексу студентских домова.

Постојећа улична водоводна мрежа планом се задржава уз могућност реконструкције дотрајалих деоница, док се постојећа нелегална водоводна мрежа унутар "Кинеске четврти" планом не задржава.

Планира се изградња секундарне водоводне мреже профила Ø 100 mm на простору који није комунално опремљен, а околна намена простора то захтева.

Планирана мрежа повезаће се на постојећу мрежу и чиниће јединствену целину.

Уз примарни водовод профила Ø 900 mm планира се заштитни појас укупне ширине 4 m. У овом појасу забрањена је садња дрвећа, појас мора остати проходан због приступа цевоводу у случају хаварије.

Планом се предвиђа изградња хидрантске мреже унутра Кинеске четврти за потребе против пожарне заштите.

Евентуалне потребе за технолошким водом, у сврху заливања и одржавања зеленила, могуће је решити захватањем воде из подземних водоносних слојева преко бушених бунара.

Постојећа и предложена мрежа задовољиће потребе за водом будућих садржаја.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко постојеће и планиране канализационе мреже заједничког типа у оквиру канализационог система Града Новог Сада.

Канализациона мрежа постоји у делу Булевара деспота Стефана, профила је Ø 250 mm и Ø 350 mm, и оријентисана је на канализациону мрежу у Шекспировој улици профила Ø 400 mm.

Секундарна канализациона мрежа изграђена је комплексу студентских домова.

Остатак простора није опремљен канализационом мрежом.

Постојећа канализациона мрежа планом се задржава уз могућност реконструкције дотрајалих деоница.

Планира се изградња канализационе мреже профила од Ø 300 mm до Ø 600 mm дуж Булевару деспота Стефана, са оријентацијом на постојећу канализациону мрежу на Лиману 2.

Планирана канализациона мрежу дуж Булевара деспота Стефана прихватиће отпадне и атмосферске воде из Кинеске четврти, као и са саобраћајних и зелених површина.

Због нивелационих карактеристика терена будућу канализациону мрежу са Булевара деспота Стефана није могуће гравитационо укључити у постојећи канализациони систем на Лиману 2, па се планира изградња црпне станице.

Црпна станица ће се изградити на засебној парцели и биће шахтног типа.

Унутар Кинеске четврти планира се изградња секундарне канализационе мреже профила од Ø 300 mm до Ø 400 mm са оријентацијом на планирану уличну канализациону мрежу.

Постојећа и планирана канализациона мрежа задовољиће потребе за одвођењем отпадних и атмосферских вода будућих садржаја према следећим посебним условима:

Предложено решење одвођења отпадних и атмосферских вода, насталих на простору некадашње фабрике „Петар Драпшин“ (Кинеске четврти), претпоставља реализацију канализационог система са високим степеном сигурности функционисања, што подразумева реализацију предложене црпне станице са резервним пумпним агрегатима и алтернативним напајањем у случају нестанка струје, као и прилагођавање планиране околне нивелације, у циљу спречавања да се атмосферске воде са околног простора не сливају на локалитет Кинеске четврти, који је нивелационо нижи.

Положај постојеће и планиране канализационе мреже дат је у графичком приказу "План водне инфраструктуре" у размери 1:1000.

Одбрана од поплава

Планом се задржава постојећи систем одбране од поплава, уз могућност њеног надвишења за водостаје вероватноће појаве једном у хиљаду година.

Надвишење до потребне коте одбране од хиљадугодишњих вода могуће је реализовати преко сталне или преко мобилне одбране.

Стална одбрана може се реализовати надвишењем постојећег насипа земљаним насипом до коте од око 82,20 m н.в., или изградњом зидића на круни насипа. Кота зидића била би око 81,80 m н.в.

Одбрану од хиљадугодишњих вода могуће је реализовати и помоћу мобилне одбране која би се постављала по потреби. Кота одбране мобилном опремом била би око 82,20 m н.в..

Предложено надвишење постојеће одбрамбене линије реализоваће се у складу са посебним условима надлежног воднопривредног предузећа.

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максимални ниво подземних вода од око 76,50 m н.в.,
- минимални ниво подземних вода од око 73,20 m н.в.

Правац пада водног огледала просечног нивоа подземних вода је северозапад-југоисток са смером пада према југоистоку.

Предметни простор је нивелационо низак и склон плављењу подземним водама, нарочито у периоду повишеног водостаја Дунава.

3.5.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекти за снабдевање биће трансформаторске станице (ТС) 110/20 kV "Нови Сад 7" и ТС 35/10(20) kV "Лиман". Од ових ТС ће полазити 20 kV мрежа водова до ТС 20/0,4 kV, а од ових ТС ће полазити мрежа јавног осветљења и нисконапонска 0,4 kV мрежа до објеката, чиме ће се обезбедити квалитетно и поуздано снабдевање електричном енергијом свих потрошача на подручју.

За снабдевање планираних објеката потребно је изградити прикључке од постојеће или нове мреже, као и потребан број трансформаторских станица које су приказане у графичком приказу "План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација". Осим ових ТС, нове ТС се могу градити као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Свим трансформаторским станицама потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3 m ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. Постојећу ТС која је изграђена у регулацији Булеvara деспота Стефана потребно је демонтирати ради привођења земљишта планираној намени. На просторима планиране изградње и реконструкције потребно је изградити инсталацију јавног осветљења. Планирана 20 kV мрежа и 0,4 kV мрежа ће се градити подземно, на местима у попречним профилима улица како је планом одређено.

Све инсталације које се налазе у зони изградње планираних објеката је потребно изместити уз прибављање услова од ЕПС "Дистрибуција", огранак Електродистрибуција Нови Сад.

Снабдевање топлотном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати топлотном енергијом из градског топлификационог система и обновљивих извора енергије.

Снабдевање из топлификационог система ће се обезбеђивати из топлане (ТО) "Југ" реконструкцијом и/или изградњом вреловодне мреже у улици Шекспирова и на булевару деспота Стефана. Од овог вреловода је потребно изградити мрежу унутар блокова са које ће бити изведени прикључци до објеката.

Објекти се делимично могу снабдевати топлотном енергијом и из обновљивих извора енергије.

Обновљиви извори енергије

На овом подручју постоји могућност коришћења обновљивих извора енергије.

Соларна енергија

Пасивни соларни системи - на објектима који нису под заштитом, дозвољава се доградња стакленика, чија се површина не рачуна код индекса изграђености и индекса заузетости парцеле уколико се побољшава енергетска ефикасност објекта. Код објекта свих намена који нису под заштитом на фасадама одговарајуће оријентације поред стакленика дозвољава се примена осталих пасивних система-ваздушних колектора, Тромб - Мишеловог зида и сл.

Активни соларни системи - соларни системи за **сопствене потребе и комерцијалну производњу** могу се постављати под следећим условима:

- објекти културе и студентског центра – на кровним површинама и фасадама објеката, где просторно-технички услови то дозвољавају; на постојећим објектима (уз сагласност пројектанта објекта или Друштва архитеката Новог Сада) који нису под заштитом дозвољава се постављање соларних система на препустима у форми ограде или надстрешнице; на планираним објектима фасадни елементи могу бити изграђени од блокова са интегрисаним соларним панелима; на објектима под заштитом, соларни системи се могу постављати само уз сагласност надлежног Завода за заштиту споменика културе.

- површине јавне намене - на стубовима јавне и декоративне расвете, за потребе видео-надзора, за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта, изнајмљивање бицикала и сл.) дозвољава се постављање фотонапонских панела;

Геотермална енергија

Објекти се могу опремати системима са топлотним пумпама за искоришћење (хидро)геотермалне енергије. Претходно спровести истраживања у складу са законском регулативом. У случају ископа бунара потребно је прибавити сагласност надлежног органа.

Производња електричне, односно топлотне енергије за сопствене потребе коришћењем обновљивих извора енергије сматра се мером ефикасног коришћења енергије.

3.5.4. Мере енергетске ефикасности изградње

Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објеката, као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, потребно је применити следеће мере:

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката, као и о утицају ветра на локацији;

- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);

- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела;
- користити пасивне соларне системе (стакленици, масивни зидови, тромб - мишелов зид, термосифонски колектор итд.);
- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне и кровне елементе где техничке могућности то дозвољавају;
- размотрити могућност постављања тзв. зелених кровова и фасада, као и коришћење атмосферских и отпадних вода;
- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту.

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Ова својства се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе. Сви објекти подлежу и обавези спровођења енергетског прегледа

Сви јавни објекти су дужни да спроводе програм енергетске ефикасности који доноси јединица локалне самоуправе, а који нарочито садржи планирани циљ уштеда енергије, преглед и процену годишњих енергетских потреба, план енергетске санације и одржавања јавних објеката, као и планове унапређења система комуналних услуга (даљинско грејање и хлађење, водовод, јавна расвета, управљање отпадом, јавни транспорт и др.).

Инвеститори изградње објеката су дужни да грејну инсталацију сваког објекта предвиђеног за прикључење на неки од система снабдевања топлотном енергијом опреми уређајима за регулацију и/или мерење предате топлотне енергије.

Нова и ревитализована постројења за производњу електричне и/или топлотне енергије, системи за пренос електричне енергије, дистрибуцију електричне и топлотне енергије и транспорт и дистрибуцију природног гаса морају да испуњавају минималне захтеве у погледу њихове енергетске ефикасности, а у зависности од врсте и снаге тих постројења, односно величине система.

3.5.5. Електронске комуникације

Ово подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавремењавање система електронских комуникација у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се и даље постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализоване мреже. Улични кабинети се могу постављати на јавној површини, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима где постоје просторне и техничке могућности. Планира се и изградња приводних каблова и Wi-Fi приступних тачака, као и постављање система за видео-надзор, у оквиру регулација површина јавне намене (на стубовима јавне расвете, семафорима, рекламним паноима и сл.) и у оквиру осталих површина (на објектима).

Да би се обезбедило проширење мреже електронских комуникација потребно је у регулацијама улица и до објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа инсталација електронских комуникација. У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за мрежу електронских комуникација.

Све инсталације које се налазе у зони изградње планираних објеката је потребно изместити уз прибављање услова власника инсталације.

Планира се потпуна покривеност овог подручја сигналом мобилне телефоније свих надлежних оператера. На подручју је могуће постављати системе мобилне телефоније уз поштовање следећих услова:

- антенски системи и базне станице мобилне телефоније могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника, односно корисника тих објеката;
- антенске системе постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области, као и препорука светске здравствене организације;
- уколико се у близини налазе стубови, односно локације других оператера, размотрити могућност заједничке употребе;
- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система, а посебно утицај на оближње објекте становања који се налазе на истој или сличној висини као и антенски систем;
- за постављање антенских система и базних станице мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежног органа управе.

3.6. План уређења зелених површина

Зелене површине у оквиру граница плана имају важну улогу повезивања на граничном делу еколошког коридора са површинама у залеђу, пре свега Лиманског парка, како би формирали целовит, урбани систем зеленила. Овај простор повезује шетну стазу кеја са Лиманским парком и представља визуелни репер који се сагледава са моста приликом уласка и изласка из града.

Покривеност зеленила у дрвенастих врста треба да буде око 50%, док жбунастих врста треба да буде око 30%. Минимална ширина зеленог појаса треба да буде око 3-5 m, а у правцу еколошког коридора око 15 m. Потребно је избегавати садњу инвазивних врста. Предлаже се садња биљака у оквиру заштитног појаса: Јасенолики јавор (*Acer negundo* L.), Тунбергова жутика (*Berberis thunbergii* DC.), Ликвидамбар (*Liquidambar styraciflua* L.), Амерички платан (*Platanus occidentalis* L.), Источни платан (*Platanus orientalis* L.), Копривић (*Celtis australis* L.), Амерички копривић (*Celtis occidentalis* L.), Маклур (*Maclura aurantiaca* Nutt.), Црни бор (*Pinus nigra* L.), и др. Предлог биљака планиране садње у оквиру средишњег уређења: Тулипановац (*Liriodendron tulipifera* L.), Гагнепанијева жутика (*Berberis Gagnepainii* C. K. Schneid), Јулианова жутика (*Berberis julianae* C. K. Schneid), Тунбергова жутика (*Berberis thunbergii* DC.), Жутика (*Berberis vulgaris* L.), Махонија (*Mahonia aquifolium* Nutt.), Бела липа (*Tilia tomentosa* L.), Ситнолисна липа (*Tilia cordata* Mill.), Крупнолисна липа (*Tilia grandiflora* Ehrh.), Шимшир (*Vixus sempervirens* L.), Црни бор (*Pinus nigra* L.), и др. На потесу уз Булевар деспота Стефана, уз Мост слободе и паркинзима треба избегавати садњу биљака које имају јестиве бобице. Подземне воде су под директним утицајем нивоа Дунава, па је потребно водити рачуна приликом избора биљних врста за садњу. Потребно је садити биљке отпорне на висок ниво подземних вода у одређеном временском интервалу (топола), и забрањено је садња инвазивних врста.

Зелене површине у свим урбанистичким целинама потребно је парковски уредити у слободном пејзажном стилу. Коначно решења је потребно ускладити са другим аспектима просторног решења, постојећим и планираним објектима.

У урбанистичкој целини број 1 достигнути квалитет озелењавања ће се задржати, а постојећи степен озелењавање допунити до приближно 60% површине. У урбанистичкој целини број 2 проценат озелењавања ће се остварити у складу са расположивим могућностима које дефинишу постојећи и планирани објекти, односно начин уређења јавних површина. Ове површине треба обогатити одговарајућом ниском, polegлом декоративном вегетацијом и озелењеним жардињерама. Процент озелењавања ове целине треба да тежи до 40% површине. У урбанистичкој целини број 3, с обзиром на намену зелене површине уз Мост слободе и јавног паркинга, проценат треба да износи око 80% површине. Простор парка је потребно обликовати на бази биолошке основе и принципа слободног уређења предела уз примену одговарајуће вегетације, како би се очувала амбијентална вредност простора. У урбанистичкој целини број 4, поред постојећег уређења површине круне, уредиће се зелене површине у заштитном појасу насипа. Према условима режима заштите насипа, у зони од 0 до 10 m дозвољено је само затравњивање површина, у зони од 10 до 30 m могућа је и садња ниског растиња и жбуња, а у зони до 30 m до 50 m садња ниског растиња која има коренов систем до 1 m дубине.

Дуж Булевара деспота Стефана и уз трасу Моста слободе потребно је формирати и одржавати густ зелени појас од врста отпорних на аерозагађења са израженом санитарном функцијом, средњег и високог ефекта редукције буке, у комбинацији са жбуњем. Дрвореде треба допунити према уличним профилима улица, како би се повезале зелене површине са другим деловима града. Садња дрвореда треба да буде на размаку до 10 m.

На паркинг просторима, садњу дрвећа је потребно извршити на свако четврто паркинг место, различитим висинама таксономских категорија. У партеру је пожељна примена перфорираних бетонских елемената (плоча) кроз које прораста трава, тако да се стиче утисак "зеленог паркинга".

Предлаже се уређење кровних вртова, где услови дозвољавају у зависности од конструкције и габарита објекта. Уређење врта може да садржи и елементе урбаног мобилијара, стазе или само да се базира на биљном материјалу. Кровни врт мора да садржи све елементе потребне за уређење и одводњавање вишка воде, како не би дошло до деградације кровне конструкције.

3.7. Уређење јавних простора

Поред хортикултурног уређења, планом се дефинишу правила и смернице за уређење јавних простора.

Опште смернице подразумевају:

- јавни простор мора бити безбедан и без архитектонских баријера како би се обезбедио лак и сигуран приступ и коришћење свим корисницима,
- материјали за поплочавање морају бити довољно квалитетни како би се обезбедила отпорност на атмосферске утицаје, различити интензитет коришћења и дуготрајност уређења,

- уређење простора мора се дати предност пешачким кретањима и боравку људи, односно избегавати мешање токова различитих видова саобраћаја (укључујући и бициклички),
- у оквиру јавног простора могуће је уређење урбаним мобилијаром примереног дизајна (клубе, надстрешнице, канте за отпатке, држачи за бициклове и друго), скулптурама, чесмама, јавни сат и друго,
- посебно је важно задржавање и презентација индустријских машина и других техничких елемената који ће оживети асоцијацију на индустријску прошлост простора у обухвату плана,
- партерно осветљење простора треба да буде такво да не угрожава директно зоне еколошког коридора Дунава и Лиманског парка.

Урбанистичка целина број 1 - комплекс студентских домова са Чешким магацином

Заједничка блоковска површина око студентских домова намењена је уређеним јавним и зеленим површинама, паркинзима са припадајућим саобраћајницама, пешачким стазама. Задржава се постојећи начин уређења пешачких стаза и јавних простора (амфитеатар код Студентског дома "Живојин Ђулум"). Могуће је и допунско хортикултурно уређење, постављање скулптура, додатно опремање мобилијаром уз постојеће пешачке стазе и сл.

Урбанистичка целина број 2 - комплекс некадашње фабрике "Петар Драпшин" (Кинеска четврт)

У оквиру ове урбанистичке целине планира се уређење свих јавних простора у мери која ће допринети квалитету амбијента и планираним наменама. Површине се уређују гранитном каменом коцком и опремају урбаним мобилијаром који ће одражавати амбијент индустријског наслеђа и озелењавањем.

У оквиру јавног простора могуће је постављање скулптура.

Озелењени простори се планирају у северозападном делу, северно од објекта број 7, и у југоисточном делу, јужно од објекта "Ц". Детаљнији услови озелењавања су дефинисани у одељку број 3.6. "План уређење зелених површина". Приликом уређења јавних и зелених простора неопходно их је обликовно и функционално повезати са оним у непосредном окружењу (Лимански парк, комплекс студентских домова, зоном насипа, паркинга и зелене површине уз Мост слободе).

Урбанистичка целина број 3 - зелена површина уз Мост слободе

На простору уз мост планира се јавна зелена површина са засадом високе вегетације и великим јавним паркингом за посетиоце будућег креативног дистрикта. Озелењавање целог простора се планира према условима у одељку број 3.6. Овај простор се шетним стазама повезује са Кинеском четврти и другим зеленим и

рекреативним просторима, пре свега са шеталиштем на круни насипа и купалиштем Штранд.

У оквиру ове целине могуће је задржавање и обнова постојећег крана, као симбола некадашње индустријске намене простора, на истој или приближној локацији. Приликом обнове и уређења крана мора се створити услови са свих аспеката за безбедан боравак људи у његовом окружењу. Препоручује се да кран буде у функцији скулптуре у јавном простору, па је могуће његово додатно преобликовања и примерено осветљење. Коначан статус и положај крана ће одредити уређење јавног простора, трасе пешачких стаза, јавну и декоративну расвету и коначно хортикултурно уређење. У оквиру јавне зелене површине могуће је постављање и других скулптура.

Урбанистичка целина број 4 - одбрамбени насип према Дунаву са зоном заштите

Одбрамбени насип, осим основне намене одбране од високих вода, је и уређена зелена површина намењена заштитном зеленилу.

Шетна стаза на круни насипа је део шире рекреативне зоне шеталишта Дунавски кеј, које је у уређено у претходном периоду. Постојеће уређење подразумева шетну стазу са нишама за клупе, и паралелну бицикличку стазу са северне и трим-стазу са јужне стране. Зона заштите насипа од 30 до 50 m је зона спортских терена намењена рекреацији грађана. Изградња спортских терена, теретане на отвореном и других сличних садржаја у зонама заштите насипа, не може се угрожавати насип а темељење се врши до максимално 1 m дубине, а све денивелације се морају извести мањим насипањем терена. Није дозвољена изградња никаквих објеката високоградње (остава, надстрешница и слично).

У циљу повезивања Кинеске четврти, будућег креативног дистрикта са непосредним окружењем, планирају се три пешачке и једна пешачко-бицикличка стаза према круни насипа, према Графичком приказу број 3. Пешачке стазе су ширине 3,5 m, и изводе се као степениште и/или косе рампе нагиба према стандарду за несметану комуникацију на отвореном.

За извођење свих врста радова и изградњу свих планираних објеката у зонама заштите насипа неопходно је прибављање позитивних услова од надлежног водног органа.

Планира се и повезивање Моста слободе са шетном стазом на круни насипа пешачко - бицикличком спиралном рампом.

Читав простор је преко колско - пешачког приступа број 1 повезан и са пешачко - бицикличким мостом према Рибарском острву.

Хортикултурно уређење ове зоне планира се према условима из одељка број 3.6. који проистичу из различитих режима заштите насипа.

3.8. Услови и мере заштите градитељског наслеђа

Према условима Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада утврђене су различите категорије културних добара и друге баштине за које су утврђене мере заштите.

Непокретно културно добро

Споменик културе:

1. **"Чешки магацин" (парцела број 473) - споменик културе** ("Службени гласник Републике Србије", број 48/01).

Мере заштите споменика културе:

- "Задржавање објекта Чешког магацина као културног добра, на које, без конзерваторских услова за преузимање техничке заштите које утврђује Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада, не сме бити извршених интервенција и промена;
- Очување изворног, спољашње архитектуре и екстеријера и ентеријера, хоризонталног и вертикалног габарита, конструктивних и декоративних елемената, облика и нагиба крова и оригиналних материјала;
- Ажурно праћење стања, одржавање конструктивно - статичког система, кровног покривача, свих фасада, ентеријера и исправност инсталација;
- Забрана радова који могу угрозити статичку стабилност споменика културе;
- Адаптирање и активирање ентеријера споменика културе за новопроектвану намену уз максимално очување конструкције и спољашњег изгледа, по условима и конзерваторском пројекту надлежног Завода за заштиту споменика културе,
- Инсталирање громобранских уређаја и уређаја за заштиту од пожара;
- Адаптирање и активирање тавана и подрума за савремену употребу, постављање нових инсталација, уз максимално очување конструкције и спољашњег изгледа".

"Мере заштићене околине:

- Урбанистичко и комунално одржавање и коришћење уличног простора око споменика културе као јавног простора превасходно намењеног пешацима,
- Хортикултурно уређење и поплочавање слободних површина".

Целине које уживају претходну заштиту

Комплекс бивше фабрике "Петар Драпшин у Новом Саду" је био евидентиран као простор који ужива претходну заштиту у периоду од априла 2013 до априла 2016. године. Процедура заштите просторне културно - историјске целине није завршена у законски предвиђеном периоду, а није покренута нова.

Археологија

Уколико се приликом грађевинских или других радова наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, неопходно је обавестити надлежну службу заштите како би преузела мере да се налаз не оштети или уништи, односно обезбедио археолошки надзор и контрола земљаних радова.

3.9. Услови и мере заштите животне средине

На простору плана планирају се мере које ће се предузети за смањење или спречавање штетних утицаја на животну средину.

Ради очувања и унапређења квалитета животне средине, у складу са Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04, 36/09, 36/09 - др. закон, 72/09 - др. закон и 43/11 – УС и 14/16), приликом реализације планских решења подразумева се спречавање свих видова загађења.

У обухвату плана нису дозвољене активности које би могле да наруше квалитет животне средине у смислу аерозагађења, загађења земљишта, вибрација, производње отпада и др. штетних утицаја.

С обзиром на потенцијал и локацију овог простора, неопходно је створити услове за уређење, подизање атрактивности и приступачности овог простора, чиме ће се побољшати услови животне средине за становнике овог дела града, али и шире.

Заштита ваздуха

Заштита ваздуха на посматраном подручју ће се вршити у складу са Законом о заштити ваздуха ("Службени гласник РС", бр. 36/09 и 10/13) и подзаконским актима из ове области.

Тренутно највећи загађивач ваздуха је бетоњерка (постројење за производњу бетона) на простору некадашње "Мостоградње", која се налази уз Мост слободе. При производњи бетона емитују се одређене концентрације цементне прашине, као и гасова током рада грађевинских машина које служе за допрему цемента, довоз и истовар агрегата и одвоз готовог бетона. Због претходно наведених негативних утицаја на квалитет ваздуха, неопходно је планирати измештање бетоњерке, а овај простор наменити зеленој површини.

У планском периоду потребно је примењивати следеће мере заштите ваздуха:

- на предметном простору укинути неке од намена - радионице за поправку аутомобила, прављење чамаца и једрилица, при чијем раду се користе компоненте боја, лакова и спрејева које се распршују у ваздух,
- приоритет дати пешацима и бициклистима - планирати бицикличке и пешачке стазе, чиме ће се пружити пријатан боравак људи на отвореном и смањити кретање саобраћаја,
- посебну пажњу посветити формирању зелених површина и садржаја спорта и рекреације.

Заштита вода

Услови заштите вода подразумевају:

- предвидети сепаратни тип канализационе мреже за сакупљање атмосферских, санитарно - фекалних отпадних вода и евентуалне технолошке отпадне воде;
- у реку Дунав је забрањено испуштање било каквих вода осим условно чистих атмосферских и пречишћених отпадних вода које по Уредби о класификацији вода ("Службени гласник СРС", број 5/68) омогућавају одржавање II класе вода у реципијенту и које по Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање ("Службени гласник РС", бр. 67/11, 48/12 и 1/16), задовољавају прописане вредности. Концентрације штетних и опасних материја у ефлуенту морају бити у складу са Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање ("Службени гласник РС", број 24/14), односно Правилником о опасним материјама у водама ("Службени гласник СРС", број 31/82);
- атмосферске воде, санитарно - фекалне отпадне воде и евентуалне технолошке отпадне воде испуштати искључиво у градску канализациону мрежу, а потом одвести на централни градски УПОВ (Уређај за пречишћавање отпадних вода) Новог Сада;
- зависно од потреба (уколико на простору у обухвату плана дође до настајања технолошких отпадних вода), код загађивача предвидети изградњу уређаја за предtretман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, пре пречишћавања на УПОВ-у, тако да се не ремети рад пречистача, а у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање.

Заштита земљишта

Праћење параметара квалитета земљишта је неопходно како би се спречила његова деградација услед продирања опасних материја. Земљиште треба контролисати у складу са Правилником о дозвољеним количинама опасних и штетних материја у земљишту и води за наводњавање и методама њиховог испитивања ("Службени гласник РС", број 23/94).

Неопходно је предузимање следећих мера:

- изместити постројење за производњу бетона, чијим радом се емитују отпадне воде које доспевају у земљиште,
- атмосферске воде са манипулативних површина (паркинг и сл.) прво одводити на таложник и сепаратор масти и уља, па тек онда у јавну атмосферску канализациону мрежу,
- спречити одлагање отпадних материја на места која нису предвиђена за ту намену,
- слободне просторе уредити и примерено озеленити у што већем проценту и редовно их одржавати (заливање у летњем периоду, кошење и сл.),
- адекватно решити проблем одвођења отпадних и атмосферских вода,
- уредити неасфалтиране улице,

- при реконструкцији и санацији постојећих објеката, изградњи пешачко-бициклическог моста и др. радовима водити рачуна да се не нарушава површински слој земљишта.

Заштита од отпадних материја

Систем управљања отпадом треба ускладити са Законом о управљању отпадом ("Службени гласник РС", бр. 36/09, 88/10 и 14/16) и подзаконским актима која проистичу из овог закона - Правилник о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада ("Службени гласник РС", број 92/10), Правилник о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије ("Службени гласник РС", број 98/10) и др.

Број, врста посуде, места и технички услови за постављање посуда на јавним површинама дефинисани су Правилником о условима за постављање посуда за сакупљање отпада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 19/11 и 7/14).

Подлога на којој се постављају посуде треба да је тврда и глатка: асфалтирана, бетонирана, поплочана у нивоу прилазног пута возила за одвоз отпада или да има навозну рампу нагиба до 15°, као и да има обезбеђено одвођење атмосферских и оцедних вода.

Ове површине морају испуњавати све хигијенске услове у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење смећа.

Према Правилнику о поступању са отпадом који садржи азбест ("Службени гласник РС", број 75/10), мере за спречавање разношења азбестних влакана и прашине у животну средину предузимају се при сакупљању, транспорту, складиштењу, третману или одлагању азбестног отпада у складу са Законом о управљању отпадом.

С обзиром да се планирају намене културе, образовања, забаве, туризма, креативне индустрије и рекреације и да се очекује велики број посетилаца овог простора, потребно је обезбедити довољан број корпи за сакупљање отпада (на пешачким стазама, у близини објеката јавне намене).

Заштита од буке

Ради заштите од прекомерне буке потребно је успоставити одговарајући мониторинг, а уколико ниво буке буде прелазео дозвољене вредности у околној животној средини у складу са Законом о заштити од буке у животној средини ("Службени гласник РС", бр. 36/09 и 88/10) предузимаће се техничке мере за отклањање негативног утицаја буке на животну средину.

Заштита од буке у животној средини засниваће се на спровођењу следећих мера заштите:

- поставити контролне пунктове за праћење нивоа буке,
- поштовати граничне вредности о дозвољеним нивоима буке у животној средини у складу са прописима.

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

Потенцијални извори зрачења су: извори нискофреквентног електромагнетског поља, као што су: трансформаторске станице, постројење електричне вуче, електроенергетски водови тј. надземни или подземни каблови за пренос или дистрибуцију електричне енергије напона већег од 35 kV, базне станице мобилне телефоније које се користе за додатно покривање за време појединих догађаја, а привремено се постављају у зонама повећане осетљивости, природно зрачење радиоактивних материјала, радон, поједини грађевински материјали и др.

Ради заштите становништва од јонизујућег зрачења потребно је обезбедити услове за ефикасну контролу извора јонизујућег зрачења и успоставити систематску контролу радиоактивне контаминације животне средине.

Потребно је :

- успостављање система управљања квалитетом мера заштите од јонизујућих зрачења,
- спречавање недозвољеног промета радиоактивног и нуклеарног материјала.

Мере заштите од нејонизујућег зрачења обухватају:

- откривање присуства и одређивање нивоа излагања нејонизујућим зрачењима,
- обезбеђивање организационих, техничких, финансијских и других услова за спровођење заштите од нејонизујућих зрачења,
- вођење евиденције о изворима нејонизујућих зрачења,
- означавање извора нејонизујућих зрачења и зоне опасног зрачења на прописан начин,
- постављање нових система мобилне телефоније је могуће уз поштовање свих закона и правилника из ове области,
- примена средстава и опреме за заштиту од нејонизујућих зрачења и др.

Ради заштите од јонизујућег и нејонизујућег зрачења неопходно је поштовати следећу законску регулативу:

- Закон о заштити од јонизујућих зрачења и о нуклеарној сигурности ("Службени гласник РС", бр. 36/09 и 93/12),
- Закон о заштити од нејонизујућих зрачења ("Службени гласник РС", број 36/09) и
- Правилник о границама излагања нејонизујућим зрачењима ("Службени гласник РС", број 104/09).

Заштита природних добара

На простору у обухвату плана нема заштићених подручја.

Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

3.10. Мере заштите од ратних дејстава

У обухвату плана нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

3.11. Услови и мере заштите од елементарних непогода и других катастрофа

У циљу заштите грађевинских објеката и осталих садржаја у простору, при њиховом пројектовању и извођењу потребно је узети у обзир меродавне параметре, који се односе на заштиту од елементарних непогода (врста и количина атмосферских падавина, дебљина снежног покривача, јачина ветра, носивост терена, висина подземних вода и сл.).

Мере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мере за спречавање непогода или ублажавање њиховог дејства, мере које се предузимају у случају непосредне опасности од елементарних непогода, мере заштите када наступе непогоде и мере ублажавања и отклањања непосредних последица насталих дејством непогода или удеса.

Склањање људи, материјалних и културних добара

Склањање људи, материјалних и културних добара обухвата планирање и коришћење постојећих склоништа, других заштитних објеката, прилагођавање постојећих комуналних објеката, као и објеката погодних за заштиту и склањање, њихово одржавање и коришћење за заштиту људи од природних и других несрећа.

Као други заштитни објекти користе се подрумске и друге подземне просторије у зградама, прилагођене за склањање људи и материјалних добара и друго.

Изградња, прилагођавање комуналних, саобраћајних и других подземних објеката за склањање становништва врши се у складу са прописима.

Мере заштите од земљотреса

Подручје Новог Сада се налази у зони сеизмичке угрожености од 8° MCS скале. Ради заштите од потреса максимално очекиваног удара од 8° MCS скале, објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ" бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

Мере заштите од пожара

Заштита од пожара обезбеђена је обавезом коришћења незапаливих материјала за њихову градњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, а у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/09 и 20/15), Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", број 30/91) и осталим прописима који регулишу ову област.

Мере заштите од удара грома

Заштита од удара грома треба да се обезбеди изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена према Правилнику о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ" број 11/96) и другим прописима.

3.12. Услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама

Приликом пројектовања објеката (прилаза, хоризонталних и вертикалних комуникација), саобраћајних и пешачких површина треба применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", број 22/15). У оквиру сваког појединачног паркиралишта предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом SRPS U.A9.204.

3.13. Степен комуналне опремљености по целинама и зонама из планског документа, који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе

У циљу обезбеђења одговарајућих саобраћајних и инфраструктурних услова за реализацију планираних садржаја потребно је обезбедити приступ јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.

Потребан степен комуналне опремљености подразумева решење у снабдевању водом, одвођењу отпадних вода и снабдевању електричном и топлотном енергијом.

Комунално опремање ће се обезбедити прикључењем на изграђену или планирану водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу. Изузетно, прикључење на енергетску инфраструктуру није обавезно за објекте који ће испуњавати највише стандарде у енергетској сертификацији зграда, односно који ће имати таква техничко-технолошка решења која ће обезбедити снабдевање енергијом независно од комуналне инфраструктуре уз поштовање свих еколошких стандарда.

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1. Правила грађења за објекте и комплексе планираних јавних намена

Урбанистичка целина број 1 - комплекс студентских домова са Чешким магацином

Простор је намењен објектима студентског стандарда, објекту за смештај гостујућих професора и предавача, саобраћајним површинама и зеленилу.

Парцеле су формиране испод објеката. Нова парцелација подразумева издвајање парцеле испод новог објекта Студентског дома "Никола Тесла" (Студентски дом "Ц").

У оквиру ове целине не планира се изградња нових објеката, односно она се дефинише као просторно завршена. Могуће су посебне и појединачне интервенције у виду адаптације и реконструкције постојећих објеката.

Комплекс студентских домова

Најстарији део комплекса чине Студентски дом "Професор Живојин Ђулум" (Дом "А") и Студентски дом "Цар Лазар" (Дом "Б") спратности П+2+М - П+3+М. Сваки дом је капацитета 372 лежаја (186 соба) и бруто корисне површине око 8.500 m².

Нови Студентски дом "Никола Тесла" (Дом "Ц") спратности П+3 - П+4 изграђен је 2009. године. Дом је капацитета 350 лежаја (182 собе) и бруто корисне површине око 6415 m².

Објекат за смештај гостујућих професора је спратности П+1+Пк, бруто корисне површине око 490 m² и садржи шест смештајних апартмана. Објекат се задржава без промена.

Чешки магацин

Објекат некадашњег Чешког магацина, спратности П+1 - Су+П+1+Пк, намењен је за културу и музеј са пратећим делатностима, друштвени активизам и слично.

Парцела се формира у габаритима, заједно са припадајућим платформама, надстрешницама и рампама, које су саставни део објекта, према графичким приказима бр. 3 и 4 у Р 1: 1000.

Објекат се задржава без промена, односно задржава се хоризонтална и вертикална регулација објекта, спољни изглед, облик и изглед крова. У унутрашњости објекта задржава се концепт јединственог простора које чине 11 стубова у два реда са централним вертикалним комуникацијама. За потребне нових намена могуће је преграђивање на мање просторне и функционалне сегменте у што мањој мери, односно препоручује се задржавање прегледности простора некадашњег складишта. Преграђивање простора је неопходно за техничке просторије, оставе и тоалете. Могуће је увођење нових вертикалних комуникација.

Постојећи и приступи објекту су са источне и јужне стране, али је могуће формирати и нове са западне.

Чешки магацин је заштићено културно добро, па су за све интервенције неопходни услови Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

Урбанистичка целина број 2 - комплекс некадашње фабрике "Петар Драпшин" (Кинеска четврт) - креативни дистрикт

Општа правила уређења и грађења

Планом парцелације дефинишу се појединачне парцеле грађевинског земљишта јавних намена у габаритима постојећих објеката према графичким приказима бр. 3 и 4 у Р 1:1000. Парцеле се формирају у габаритима основног корпуса објекта, односно планира се

уклањање свих објеката и накнадно дограђених анекса објеката који нарушавају оригинални конструктивни и функционални склоп, а који се не планирају за задржавање. Регулациона и грађевинска линија се поклапају

Планира се задржавање или реконструкција постојећих објеката па је неопходно размотрити све аспекте њиховог осавремењивања, посебно енергетске ефикасности. Приликом обнове постојећих објеката користити оригинална решења конструкције, зиданих елемената и детаља. Изглед објеката, односно обликовања фасада се заснива на очувању положаја и величина отвора и завршној обради фасада. Отварање нових (прозора, врата и портала за локале) треба да буде међусобно усаглашено по величини и ритму на целој фасади објекта, и усклађено са горњом хоризонталном линијом. Могућа је реконструкција и замена прозора и врата према оригиналним обрасцима, али је обавезна истовремена замена, уједначеност димензија, обликовања и употребе материјала. Завршна обрада фасада постојећих објеката је од опеке или малтерисана.

Планира се могућност замене конструктивних делова објекта у циљу статичке стабилизације. Могућа је у потпуна реконструкција објеката или замена делова објеката према општим и посебним правилима обликовања и грађења, ако се утврди да се не може обезбедити њихова статичка сигурност и безбедно коришћење.

Могуће је унутрашње преграђивање простора на начин и под условима који ће задовољити планиране намене, услове безбедности и отпорности, према важећим прописима.

Декоративна расвета објеката треба да буде сведена, односно светлосни снопови не смеју да се емитују према еколошком коридору Дунава.

Посебна правила уређења и грађења

Објекат 6

Објекат број 6, спратности ВП - ВП+Г, се налази са северне стране Трга.

Објекат је намењен за културу (изложбени или концертни простор, пројекције филмова, перформансе, трибине, предавања) и условно трговину (арт маркет - продаја уметничких и дизајнираних производа), са техничким и пратећим делатностима (административни део, оставе, тоалети). Објекат ће функционисати као мултифункционални центар у намени културе.

Парцела се формира испод габарита објекта укључујући зону надстрешнице, приступне рампе и степенике.

Објекат је састављен из делова бр. ба и бб, међусобно спојених наткривеним пасажем. Над јужном фасадом је надстрешница. Унутрашњост делова ба и бб чини јединствен простор, односно не постоји таван испод постојећег косог крова. Објекат је неопходно детаљно реконструисати. Могућа је изградња галерије над максимално 25% површине основе, која је функционално и просторно повезана са приземљем, и у основној намени објекта. Могућа су хоризонтална преграђивања како би се обезбедио простор за просторије пратећих делатности. Конструкција наткривеног пасажа се може заменити новом исте висине, а кров може бити транспарентан. Планира се реконструкција надстрешнице над јужним улазом тако да чини уравнотежен

архитектонски изглед јужне фасаде. На јужној фасади, неопходно је обновити мањи приземни анекс у источном делу, највише у ширини дела бб, према графичком приказу број 3 у Р 1:1000. Приземни анекс је исте висине као и надстрешница. Надстрешница може бити транспарентна.

Задржава се облик постојећег двоводног крова, са стрмим косим равнима са падом у правцу исток - запад. Могуће је додатно осветљење полеглим кровним прозорима, у зависности од специфичних потреба планираних намена.

Задржава се постојеће обликовање фасаде са високопарпетним прозорима. Прозори се могу заменити већим, у истом ритму. Завршна обрада фасаде се планира са видљивим опекама.

Приступ објекту, односно деловима ба и бб је кроз пасаж, са јужне (са Трга) и северне стране, из пролаза А.

Објекат 10

Објекат број 10, спратности ВП+Г, налази се уз западну границу Кинеске четврти, уз колско - пешачки прилаз број 3.

Објекат је намењен култури у функцији мултифункционалног центра.

Парцела се формира у габариту постојећег објекта, према графичким приказима бр. 3 и 4 у Р 1: 1000.

Због отвореног унутрашњег простора и повећане висине, објекат је намењен за мултифункционалну салу (позориште, плес, музички догађаји, предавања и слично).

Објекат спада међу најстарије и највише у Кинеској четврти. Планира се реконструкција објекта. За потребе формирање сцене и гледалишта, односно могућа је доградња галерије за гледалиште над максимално 30% површине основе. Планира се уклањање свих дограђених делова са источне и западне стране. Положај и распоред пратећих садржаја (фоајеа, оставе, гардеробе, тоалета и слично) али и тачне позиције улаза, биће утврђени током процеса техничке разраде планиране намене. Пратеће и техничке просторије је могуће планирати и у суседном објекту број 9, уз формирање топле везе.

Задржава се постојеће обликовање кровне конструкције са одушком у виду лантерне. Планом се задржава постојећи кровни покривач од лима.

Задржава се основни изглед фасада, односно величина и облик прозорских отвора. Могуће је формирања надстрешница, нових прозора и улаза у објекат у складу са потребама планираних намена, али тако да се не наруши јединствена архитектонска целовитост. Завршна обрада фасаде је опеком. Како је објекат вредан као градитељско наслеђе, реконструкција објекта треба да буде према условима надлежног завода за заштиту споменика културе.

4.2. Правила грађења за објекте и комплексе осталих намена

Урбанистичка целина број 2 - комплекс некадашње фабрике "Петар Драпшин" (Кинеска четврт) - креативни дистрикт

Општа правила уређења и грађења

Комплекс некадашње фабрике "Петар Драпшин" (Кинеска четврт) планира се као креативни дистрикт у намени културе (музеји, позоришта, галерије и друго), пословања (различите врсте услуга, услуге из домена креативних индустрија, омладинско предузетништво), образовања, грађанског активизма, туризма и других комплементарних и пратећих делатности. У том смислу, могуће је задржавање намене ронилачког клуба. Делатности везане за креативне индустрије обухватају: продукцију из различитих области уметности, старе занате, услуге из области информисања, комуникација, рачунарског програмирања и других информатичких делатности, архитектонског пројектовања, научно - истраживачке делатности (из области културе и домена креативних индустрија), дизајн, мода и друго. Као пратеће намене, могу се планирати угоститељски и мањи хотелски смештајни капацитети у објектима у којима је то утврђено посебним правилима. Делатности из области друштвеног активизма се могу планирати у свим објектима. Планом парцелације дефинишу се појединачне парцеле грађевинског земљишта јавних и осталих намена у габаритима постојећих и планираних објеката, и зона изградње, и парцеле површина јавних намена пешачких улица, тргова, паркинга и зелених површина, према правилима дефинисаним у поглављу број 3.4.1. "План регулације површина јавне намене" и графичким приказима бр. 3 и 4 у Р 1:1000.

Регулациона и грађевинска линија се по правилу поклапају, осим у зони објекта број 4, што је дефинисано у посебним правилима обликовања и грађења.

Просторни концепт креативног дистрикта се заснива на очувању и ревитализацији основног амбијента комплекса и унапређење квалитета простора увођењем нових примерених намена.

Планирана спратност објеката је од Су+П+Г до П+2.

У оквиру креативног дистрикта, планира се задржавање, надоградња, потпуна реконструкција, реконструкција или замена постојећих, и изградња нових објеката. Постојећи објекти су различите старости и грађени су у различитим конструктивним системима, па је неопходно њихово прилагођавање за савремене потребе, у оквиру планираних намена. Сви објекти који се задржавају, планирају се за реконструкцију када је неопходно размотрити све аспекте њиховог осавремењивања, посебно енергетске ефикасности. Приликом обнове постојећих објеката користити оригинална решења конструкције, зиданих елемената и детаља.

Могуће је унутрашње преграђивање простора у одређеним објектима, на начин и под условима који ће задовољити услове безбедности и отпорности, према важећим прописима. Једна функционална целина, укључујући техничке и пратеће садржаје, не може бити мања од једног поља конструктивног растера објекта.

Неопходно је уклањање свих објеката и накнадно дограђених анекса објеката који нарушавају оригинални конструктивни и функционални склоп, а који се не планирају за задржавање. Обавезно је очување свих карактеристичних детаља који сведоче о некадашњем производном процесу фабрике (носачи, стеге, дизалице и слично).

Обликовање објеката и простора, по правилу, треба да одражава некадашњи индустријски карактер простора, уз традиционалне и нове начине обликовања и примену савремених материјала. Изглед објеката, односно обликовања фасада се заснива на очувању положаја и величина отвора и завршној обради фасада. Отварање нових (prozora, vrata и portala за локале) треба да буде међусобно усаглашено по величини и ритму на целој фасади објекта, и усклађено са горњом хоризонталном линијом. Могућа је реконструкција и замена прозора и врата према оригиналним обрасцима, али је обавезна истовремена замена, уједначеност димензија, обликовања и употребе материјала. Завршна обрада фасада постојећих објеката је по правилу од опеке или малтерисана.

Планира се могућност замене конструктивних делова објекта у циљу статичке стабилизације. Могућа је у потпуна реконструкција објеката или делова објеката према општим и посебним правилима обликовања и грађења, односно надоградња до плански утврђених параметара, ако се утврди да се не може обезбедити њихова статичка сигурност и безбедно коришћење.

Нови објекти могу бити обликовани на савремени или традиционални начин, по правилу са реминисценцијом на индустријску архитектуру прве половине 20. века. Сви нови објекти могу имати зелене вртове на равним крововима. Могуће је расписивање интерног архитектонског конкурса за планиране нове објекте А, Б, В и објекат број 4.

Декоративна расвета објеката треба да буде сведена, односно светлосни снопови не смеју да се емитују према еколошком коридору Дунава и Лиманском парку.

Слободне просторе чини низ јавних простора у правцу запад - исток (пролази "А", "Б", "В" и "Г"), односно север - југ (пролази 1, 2, 3, и 4) и један Трг. Планирани профил пролаза ће бити формиран након уклањања свих објеката, на основу Графичког приказа број 3 у Р 1:1000.

Пешачки и бициклички приступ планира се из свих околних простора, а колски за сервисна и возила снабдевања се планира са Булевара деспота Стефана, са колско - пешачког приступа 3 (западно од комплекса) и са паркинга (источно од комплекса).

Посебна правила уређења и грађења

Објекат 1

Објекат број 1, спратности П+1+Г (плитак кров), налази се у северозападном углу Кинеске четврти. Објекат је условно састављен из два дела бр. 1а и 1б.

Објекат је намењен пословању (канцеларијски простор), а могућа намена је туризам, односно хотел или hostel. У оквиру ових намена, могући су садржаји и пројекти из домена гостујућих уметника (artist-in-residence).

Парцела се формира испод габарита објекта. Могуће је формирати посебне грађевинске парцеле испод делова 1а и 1б.

Задржава се постојећи објекат уз могућност надоградње до спратности П+2 (раван или кров малог нагиба) и формирање две независне целине. Надоградња се мора спровести истовремено над целом површином основе, али је могућа одвојено за део 1а и 1б. Фасада надограђеног дела мора имати отворе у оси постојећих, а препоручује се низ кружних прозора на фасади према Булевару деспота Стефана. У колико се утврди да објекти не могу статички издржати надоградњу, обавезно је ојачавање конструкције,

односно могућа је замена објекта у хоризонталним и вертикалним габаритима, према планским параметрима. Обликовање замењеног објекта треба да буде по угледу на постојећи понављањем елеменате обликовања (распоред и ритам отвора, материјализација столарије, распоред шпросни на дрвеним крилима и друго).

У зони приземља могуће је отварање портала и нових улаза у објекат.

Задржава се постојећи начин обликовања фасаде са завршном обрадом малтером.

Како су делови 1а и 1б међусобно повезани, у случају просторног и функционалног раздвајања, неопходна је њихова адаптација или реконструкција, али и формирање нових вертикалних комуникација у оквиру габарита.

Главни приступ објекту је са Булевара деспота Стефана. С обзиром да се планом не задржава непосредно суседни објекат са јужне стране, неопходна је обликовање овог дела фасаде уз могућност отварања нових отвора (прозора и врата).

Објекат 2

Објекат број 2, спратности ВП+Г, налази се уз Булевар деспота Стефана.

Објекат је намењен култури, пословању, а делимично угоститељству.

Парцела се формира испод постојећег објекта и приступне платформе са северне стране.

Задржава се постојећи објекат. Објекат је подељен по конструктивним растерима, који чине једну функционалну целину. Могуће је спајање више конструктивних растера у једну просторно - функционалну целину. Могуће је формирање галерија изнад највише 50% површине основе.

Задржава се начин обликовања фасаде, уз отварање портала у ширини и висини постојећих. Задржава се начин обликовања крова који је формиран на две воде са лантерном за осветљење на слемени.

Планира се истовремено обликовање целе фасаде у јединствену архитектонску целину, односно примена идентичних димензија прозора и улазних портала. Могућа је појединачна адаптација локала (конструктивних поља) уз поштовање једнообразности фасаде. Фасаде објекта су малтерисане, а препоручује се бела боја.

Приступ објекту је са Булевара деспота Стефана, односно посредно кроз делове објекта број 3. Приступ објекту је са денivelисане платформе, на коју се мора обезбедити прилаз степеништем и рампом, према важећим прописима о приступачности. Планира се изградња јединствене платформе по целој ширини објекта приликом реконструкције и коначног утврђивања јавне површине овог дела Булевара деспота Стефана.

Објекат 3

Објекат број 3 је прислоњен на објекат број 2 у виду нижег приземног анекса са јужне стране.

Објекат је намењен трговини, услужним и сервисним садржајима, пратећим делатностима (кафе, пекара, трафика, продавнице уметничког материјала, музичких издања, књига и стрипова и друго), занатским радионицама или оставама. Локале је могуће просторно и функционално повезати са локалима објекта број 2.

Парцела се формира у габаритима постојећег објекта, према графичким приказима бр. 3 и 4 у Р 1:1000.

Задржава се постојећи објекат.

Задржава се једноводни лимени кров са падом према југу.

Задржава се постојећи начин обликовање крова и фасаде од опеке. Објекат је делимично обновљен у источном делу, па обнову других делова треба функционално и обликовно ускладити са започетом.

Приступ објекту је из пролаза А, а могуће је посредно из објекта број 2.

Објекат 4

Уз североисточну границу Кинеске четврти, између пролаза број 4 и паркинга, је зона објекта број 4.

Сваки од појединачних објеката је намењен за културу (изложбене, музејске, позоришне и плесне садржаје и слично), пословање из домена креативних индустрија (занатство, видео и филмску продукцију, мода, дизајн и друго), образовање, угоститељство, трговину, спорт, рекреацију и слично. Основне намене за комплекс овог капацитета по правилу прате и садржаји администрације, мања складишта, гараже, техничке и пратеће просторије, и друго.

Постојећа парцела се коригује тако што се нова јужна међа формира на линији изван заштитног појаса насипа, према графичким приказима број 3 и 4 у Р 1:1000.

Максимални индекс изграђености парцеле је 1,5.

Максимални индекс заузетости је 95%.

Због лошег стања, сви постојећи објекти се планирају за уклањање, и планира се изградња нових спратности ВП - ВП+Г+1+Пк. Постојећу халу уз пролаз 4, иако планирана за уклањање, могуће је задржати уколико се у детаљној анализи процени да за то постоје оправдани разлози и сви предуслови, пре свега са становишта прилагођавања објекта планираним наменама, параметрима енергетске ефикасности, статичке сигурности и опште безбедности.

Због величине парцеле и могућности реализације више објеката у оквиру планиране зоне изградње, грађевинска линија не мора да се поклапа са регулационом, односно могућа су одступања, унутар грађевинске парцеле.

У зависности од намене, могућа је изградња објеката са повећаном висином етажне, са једном или више галерија до 50 % површине основе. Објекти могу бити међусобно спојени надстрешницама, комуникационим мостовима на вишим етажама, и слично. У оквиру грађевинске парцеле могуће је формирање озелењених простора.

Обликовање објеката треба да буде међусобно усклађено како би чинили јединствену архитектонску целину. Обликовање мора да указује на индустријски карактер, па може да варира од традиционалне индустријске до савремене архитектуре,

уз примерену употребу традиционалних и савремених материјала. У том циљу, могуће су реминисценције на неке од постојећих елемената објеката ове зоне (конструкције великих распона, кровне ланterne, димњак и друго).

Кровови могу да буду равни и коси, нагиба до 20°. Обликовање поткровља је у складу са архитектуром појединачних објеката, а осветљење може да буде полеглим и вертикалним кровним прозорима.

Могућа је фазна изградња објеката.

Могуће је ограђивање парцеле на оним деловима где се грађевинска и регулациона линија не поклапају. Ограда може бити транспарентна или комбинована, висине до 2 m. Зидани део комбиноване ограда је највише 0,9 m.

Приступ је могућ са свих површина, а снабдевање је са простора паркинга. Препоручује се формирање једног или више пешачких пролаза минималне ширине 3,5 m кроз зону комплекса како би се обезбедила комуникација између паркинга и осталих делова Кинеске четврти. Паркирање се обезбеђује на парцели, према нормативу Генералног плана, у складу са наменама.

Предуслов за реализацију планираних садржаја је израда урбанистичког пројекта за целину.

Објекат 5

Објекат број 5, спратности ВП+Г, се налази између пролаза бр. 3 и 4.

Објекат је намењен за уметничке атеље и занатске радионице (столар, бравар, фарбар и сл.). Могући су садржаји пословања и трговина у приземним анексима објекта.

Парцела се формира испод постојећег објекта укључујући анексе и носач за утовар робе са источне стране, приступе рампе и степенике, према графичким приказима бр. 3 и 4 у Р 1:1000.

Задржава се постојећи објекат. Објекат чини хала спратности ВП - ВП+Г и анекси са северне и јужне стране спратности П+Пк и П+Г. Уз постојећи објекат, задржава се и носач за утовар и истовар робе са источне стране, који излази из габарита објекта, у Пролазу број 4. Објекат је споља потпуно обновљен, али је неопходна реконструкција ентеријера. Могуће је задржавање постојеће поделе простора на појединачне растере, али и њихово међусобно спајање и/или попречно преграђивање простора. Због повећане висине, у оквиру сваке целине могуће је формирање галерија изнад највише 50% површине основе.

Задржава се постојеће обликовање крова у форми "шед-крова" са осветљењем према северној страни, односно падом кровних равни према југу.

Задржава се постојеће обликовање фасаде од опеке.

Приступ објекту је претежно из пролаза бр. 3, али је могућ и са осталих јавних површина које га окружују.

Објекат 7

Објекат број 7 се налази између пролаза Б и В.

Објекат је намењен пословању, култури, омладинском активизму и слично. Препоручује се намена омладинског центра.

Парцела се формира у габариту постојећег објекта.

Постојећи објекат се задржава, уз могућност надоградње за једну етажу, односно до П+1 (раван или кров малог нагиба). У случају недовољне статичка стабилности за планирану надоградњу, постојећи објекта се може потпуно реконструисати, у вертикалним и хоризонталним габаритима, према планским параметрима. Задржава се обликовање северне фасаде са карактеристичним прозорима и декорацијом у виду плитке хоризонталне профилације. Могуће је отварање нових отвора (прозора и врата) на другим фасадама тако да објекат има јединствен архитектонски израз. Активирање јужне фасаде је могуће након формирања пролаза В, односно након уклањања постојећих објекта. Завршна обрада је видљивом опеком.

Надограђени део мора бити у складу са статичком шемом постојећег објекта. Фасада надограђеног дела може бити савремена или идентична постојећој, употребом традиционалних или савремених материјала. Вертикалне комуникације се планирају из постојећег објекта.

Главни приступ објекту је са северне стране (пролаз Б).

Објекат 8

Објекат број 8 налази се између пролаза В и Г, односно пролаза 1 и 2.

Намене су: пословање, култура, образовање, из области музике (музички студији, простор за младе бендове, радионице музичких инструмената и слично) и друге пратеће комплементарне делатности (пратећа администрација, ноћни клубови и друго). Препоручује се да цео, или већи део објекта буде намењен омладинском предузетништву, активизму и друго.

Парцела се формира у габариту постојећег објекта.

Задржава се постојећи објекат. Објекат чине три међусобно спојена сегмента (а, б и в), према графичком број 3 у Р 1:1000. Објекат је спратности ВП уз могућност формирања галерија до 50% површине основе. Могућа је реконструкција постојећег објекта по сегментима, уз задржавање свих архитектонских елемената. Могућа је промена унутрашње организације простора преграђивањем или повезивањем просторија без ограничења, уз задовољавања стандарда приступачности и услова безбедности.

Објекат има плитак кров малог нагиба, који варира по појединачним сегментима. Осветљење је и преко постојеће лантерне, а може се обезбедити и новим кровним прозорима или светларницима (лантернама).

Задржава се постојеће обликовање фасада са свим постојећим елементима. Завршна обрада је малтерисањем или видљивим опекама.

Приступ објектима је из свих јавних простора у окружењу.

Објекат 9

Објекат број 9, спратности ВП+Г, налази се уз западну границу комплекса Кинеске четврти.

Објекат је намењен култури (уметнички атељеи, студији, галерије и друго) и пословању (старт-ап пројектима, креативним хабовима и пратећим садржајима) са акцентом на омладинско предузетништво, и за друштвени активизам. У јужном делу објекта могуће су пратеће намене суседног објекта број 10 (мултифункционална сала).

Парцела се формира у габариту објекта, према графичком приказу бр. 3 и 4 у Р 1:1000.

Задржава се постојећи објекат. Објекат је састављен од два дела (9а и 9б) који су оријентисани према колско-пешачком приступу 3, односно пролазу 1. Планира се уклањање мањег анекса објекта северно (према објекту број 1а) и доградње на југоисточном делу, уз пролаз број 1, односно уз објекат број 10. Планира се потпуна реконструкција објекта и обнова урушених делова. Могућа је формирање галерије до 50% површине основе. Сегменте 9а и 9б је могуће међусобно повезати, а одређене делове повезати и са објектом број 10,.

Задржава се постојећи двоводни кров уз могућност додатног осветљења полеглим кровним прозорима.

Задржава се постојеће обликовање фасада, са завршном обрадом видљивим опекама. Како се уклањају доградње на северном и делу источне фасаде, могуће је формирање нових отвора у складу са карактеристикама постојећих.

Приступ делу 9а је са колско - пешачког приступа 3, а 9б из пролаза број 1.

Објекат 11

Објекат број 11, спратности ВП-ВП+Г, се налази у југозападном углу комплекса. Могућност формирања галерија се планира на највише 30% површине основе.

Објекат је намењен за културу (изложбени простор, уметнички студио и друго) и/или за угоститељство, и слично, због свог положаја у близини шеталишта по круни насипа.

Парцела се формира у габариту постојећег објекта.

Како је објекат архитектонски вредан, али у изузетно лошем стању, планира се могућност његове потпуне реконструкције или замена у истим хоризонталним габаритима према условима надлежног завода за заштиту споменика културе.

Могуће је преграђивање унутрашњег простора за помоћне садржаје (кухиње ако је у питању намена угоститељства), оставе, тоалета и слично.

Начин обликовања фасаде са свим елементима, и кровних равни треба прилагодити планираним наменама, према условима надлежног завода за заштиту споменика културе.

Како је објекат просторно издвојен, приступ је могућ са свих околних јавних простора.

Објекат 12

Објекат број 12, спратности П+Пк, се налази у источном делу Трга.

Објекат је намењен за културу, пословање, туризам, угоститељство, трговину и слично. Због своје централне позиције препоручује се да буде у намени инфо-пункта, књижаре и/или угоститељства, односно кантине.

Парцела се формира у планираном габариту према графичким приказима бр. 3 и 4 у Р 1:1000.

Објекат се задржава али се планира његова реконструкција како би се прилагодио планираним наменама. Задржава се основни габарит објекта, односно планира се уклањања складишта и остава са јужне стране објекта.

Приступ поткровљу је искључиво из објекта.

Фасада се може преобликовати пробијањем нових отвора (портала, прозора и врата) у ритму који ће обезбедити његово уједначено архитектонско обликовање.

Задржава се начин обликовања крова, а осветљење поткровља је вертикалним и/или полеглим кровним прозорима.

Објекат 13

Објекат број 13, спратности П - П+Пк је слободностојећи објекат између пролаза бр. 3 и 4 у Р 1:1000.

Објекат је намењен за културу, пословање, трговину и слично.

Парцела се формира у планираном габариту. Задржава се приземни анекс са источне стране, према графичким приказима бр. 3 у Р 1:1000.

Задржава се постојећи објекат али се планира реконструкција објекта како би се прилагодио планираним наменама.

Приликом реконструкције потребно је формирати нови изглед фасаде, како би се објекат прилагодио новим наменама, али тако да се обезбеди уједначен архитектонски третман.

Задржава се начин обликовања крова. Осветљење поткровља је полеглим кровним прозорима.

Објекти А и Б

Објекти А и Б, спратности П+2 (раван или кров малог нагиба), планирају се у јужном делу креативног дистрикта, јужно од пролаза "Г".

Објекти су намењени пословању у домену креативних индустрија (информационо - комуникационе технологије, високотехнолошких система озвучења,

осветљења и роботике и друго), образовању, различитим врстама услуга и комплементарним делатностима.

Парцеле се формирају изван зоне изградње објекта, према графичким приказима бр. 3 и 4 у Р 1: 1000.

Зона изградње објеката је формирана уз заштитни појас насипа, према графичким приказима бр. 3 и 4 у Р 1:1000. Могућа су одступања унутар зоне изградње до 10%.

Објекти су савремене архитектуре, а обликовање може да буде традиционалним или савременим материјалима, односно у њиховој комбинацији. Обликовањем треба да се оствари асоцијација на индустријску архитектуру.

Кров се формира као раван или са малим нагибом. Могуће је формирање зелених кровова. Излаз на кров, у форми кућице, може заузети максимално 15% површине основе.

Објекат В

Објекат "В", спратности ВП+ПК, се планира на месту и у габаритима постојећег магацина, према графичким приказима бр 3 и 4 у Р 1:1000.

Објекат је намењен за културу, образовање и пословање у домену креативних индустрија (информационо - комуникационе технологије, високотехнолошких система озвучења, осветљења и роботике и друго).

Парцела се формира у складу са габаритом постојећег магацина, према графичким приказима бр. 3 и 4, у Р 1: 1000.

Објекат је дефинисан хоризонталним габаритом постојећег магацина, који се планира за уклањање. Објекат има повишену висину приземља, а могуће је формирање галерија на највише 50% површине основе.

Обликовање фасаде може бити на традиционалан и/или савремен начин, традиционалним и савременим материјалима. Објекат има кос, лучни или комбиновани кров, а осветљење поткровља је могуће полеглим или вертикалним кровним прозорима на максимално 50% површине. Поткровље се формира са максималним назитком 0,5 m.

4.3. Правила за опремање простора инфраструктуром

4.3.1. Услови за реализацију саобраћајних површина

На графичком приказу "План намене, нивелације и регулације са саобраћајним решењем" у Р 1:1000 приказани су технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору, а самим тим и услови и начини за прикључење нових објеката на постојећу и планирану мрежу саобраћајница. Поред овога, приказана је и диспозиција паркиралишта у појединим деловима подручја која није обавезујућа, већ зависи од будуће намене простора.

Тротоаре и паркинге израђивати од монтажних бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Ово, поред обликовног и визуелног ефекта, има практичну сврху

при изградњи и реконструкцији комуналних водова (инсталација). Коловоз и бициклическе стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

Најмања ширина коловоза, која је планом предвиђена, јесте 5 m. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6 m, осим унутарблоковских саобраћајница где могу износити и 4 m. Тротоари треба да буду минималне ширине 1,6 m, док бициклическе стазе морају бити минималне ширине 2 m.

Ширина паркинг - простора за управно паркирање треба да буде 2,3 m, а дужина од 4,6 до 5 m. У оквиру паркиралишта потребно је резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво. Око и унутар планираних паркинга обезбедити одговарајућу засену садњом високог зеленила. Такође је потребно резервисати одређен број паркинг места у складу са просторним потребама инвалида.

Пешачку платформу наспрам пешачког пролаза број 4, која ће се налазити на Булевару деспота Стефана, реализовати у складу са SRPS U.C.1.285.

Приликом изградње саобраћајних површина мора се поштовати Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", број 22/15) који ближе прописује техничке стандарде приступачности којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом. Поред претходно наведеног правилника треба узети у обзир и SRPS U. A9. 201-206 који се односе на просторне потребе инвалида у зградама и околини.

Приликом пројектовања тротоара, пешачких стаза и других јавних површина, пешачких прелаза, места за паркирање и других површина, треба обезбедити њихову међусобну повезаност и опремљеност знаковима за оријентацију. Нагиби ових површина не могу бити већи од 5% (1: 20), а изузетно 8,3% (1: 12). Највиши попречни нагиб уличних тротоара и пешачких стаза управно на правац кретања износи 2%. За савладавање висинске разлике између два нивоа (коловоза и пешачке стазе или тротоара) неопходни су закошени ивичњаци минималне ширине 45 cm и максималног нагиба 20% (1: 5).

У коридору основних пешачких кретања не постављају се стубови, рекламни панои или друге препреке, а оне које су неопходне се видно обележавају.

Плато стајалишта јавног превоза мора бити ширине најмање 200 cm без препрека. Висина платоа одговара висини првог улазног степеника возила јавног превоза, односно може бити ниже највише 18 cm.

Знакови и табле за плоче које омогућавају оријентацију лицима са посебним потребама морају бити видљиви, читљиви и препознатљиви. Знакови могу бити: знакови за оријентацију (скице, планови, макете,...), путокази и функционални знакови (за гараже, паркиралишта, санитарне просторије и др).

4.3.2. Правила за реализацију водне инфраструктуре

Услови за изградњу водоводне мреже

Трасу водоводне мреже полагаати у зони јавне површине, између две регулационе линије у уличном фронту, по могућности у зеленом појасу једнострано или обострано уколико је улични фронт шири од 20 m.

Трасе ровова за полагање водоводне инсталације се постављају тако да водоводна мрежа задовољи прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре.

Минимално хоризонтално растојање водоводне мреже од других инсталација и објеката инфраструктуре је од 0,7 до 1 m, а вертикално растојање водоводне мреже од других инсталација и објеката инфраструктуре 0,5 m.

Задате вредности су растојања од спољне ивице новог цевовода до спољне ивице инсталација и објеката инфраструктуре.

Уколико није могуће испоштовати тражене услове пројектом предвидети одговарајућу заштиту инсталација водовода.

Није дозвољено полагање водоводне мреже испод објеката високоградње; минимално одстојање од темеља објеката износи од 1 m, али тако да не угрожава стабилност објеката.

Дубина укопавања водоводних цеви износи 1,2 - 1,5 m мерено од коте терена, а на месту прикључка новопланираног на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода.

На проласку цевовода испод пута предвидети заштитне цеви на дужини већој од ширине пута за мин. 1 m од сваке стране.

На траси новог дистрибутивног водовода предвидети одговарајући број хидраната у свему према важећим прописима. Предност дати уградњи надземних хидраната.

Водоводни прикључци

Снабдевање водом из јавног водовода врши се прикључком објекта на јавни водовод.

Прикључак на јавни водовод почиње од споја са водоводном мрежом, а завршава се у склоништу за водомер, закључно са мерним уређајем.

Пречник водоводног прикључка са величином и типом водомера одређује ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад, на основу претходно урађеног хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација за објекат, а у складу са техничким нормативима и Одлуком о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 60/10, 8/11 - исправка, 38/11 и 13/14) и Правилником о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације ("Службени лист Града Новог Сада", број 13/94).

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

Индивидуални водомери, за мерење потрошње воде за пословне објекте, постављају се у засебно изграђеним шахтовима који су лоцирани ван објекта у парцели корисника 0,5 m од регулационе линије.

Код изградње пословних објеката површине преко 150 m² код којих је потребна изградња само унутрашње хидрантске мреже (према важећем правилнику и условима противпожарне полиције) израђује се прикључак пречника DN 63 mm, са монтажом водомера DN 50 mm.

Код изградње пословних објеката код којих је неопходна спољашња хидрантска мрежа врши се прикључење објекта пречником максимално DN 110 mm, са монтажом водомера DN 100 mm.

Уколико се планира обједињена водоводна мрежа хидрантске и санитарне воде потребно је на прикључку уградити комбинован водомер.

Извођење прикључка водовода, као и његова реконструкција су у надлежности ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

Услови за изградњу канализационе мреже

Трасу мреже канализације канализације полагају у зони јавне површине између две регулационе линије у уличном фронту једнострано или обострано уколико је улични фронт шири од 20 m.

Минимални пречник фекалне канализације је Ø 250 mm, а заједничке канализације Ø 300 mm.

Трасе канализације се постављају тако да се задовољи прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре.

Минимално хоризонтално растојање од других инсталација и објеката инфраструктуре је од 0,7 до 1 m, а вертикално 0,5 m.

Није дозвољено полагање канализације испод објеката високоградње; минимално одстојање од темеља објекта износи 1 m, али тако да не угрожава стабилност објеката.

Сви објекти за сакупљање и третман отпадних вода морају бити водонепропусни и заштићени од продирања у подземне издани и хаваријског изливања.

Минимална дубина изнад канализационих цеви износи 1,3 m, мерено од горње ивице цеви (уз испуњење услова прикључења индивидуалних објеката), а на месту прикључка новопланираног на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода.

На траси предвидети изградњу довољног броја ревизионих шахова на прописаном растојању од 160 - 200 DN, а максимум 50 m.

Канализациони прикључци

Прикључак на канализацију почиње од споја са мрежом, а завршава се у ревизионом шахту.

Пречник канализационог прикључка одређује ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад, а у складу са типом објекта, техничким нормативима и Одлуком о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 60/10, 8/11 - исправка, 38/11 и 13/14) и Правилником о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације ("Службени лист Града Новог Сада", број 13/94).

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора се прикључити на канализациону мрежу, ако је она изграђена.

Ревизионо окно лоцира се у парцели корисника на 0,5 m од регулационе линије парцеле.

Прикључење подрумских и сутеренских просторија на канализациони систем дозвољава се само преко аутономног постројења препумпавањем.

Код решавања одвода употребљених вода поступити по Одлуци о санитарно-техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 17/93, 3/94, 10/01 и 47/06 - др. одлука).

Зауљене атмосферске воде са манипулативних површина као и воде од прања и одржавања тих површина (претакачка места, точећа места, паркинг и сл.) посебном мрежом спровести кроз таложник за механичке нечистоће и сепаратор уља и масти и лаких течности и тек потом испуштати у реципијент.

Санитарно - фекалне отпадне воде могу се без пречишћавања испуштати у јавну канализациону мрежу, уз поштовање услова и сагласности надлежног јавног комуналног предузећа.

Извођење прикључка канализације, као и његова реконструкција су у надлежности ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

Водни услови

У заштитном појасу насипа са брањене стране важе следећи услови :

- у појасу ширине од 0 до 10 m мерено од ножице насипа, простор мора остати слободан за радно инспекциону стазу, у том појасу није дозвољена изградња било каквих надземних и подземних објеката, постављање ограда и слично;
- у појасу ширине од 10 до 30 m мерено од ножице насипа, могу се градити приступи парцели, паркинг простори и слични објекти нискоградње, садити трава, није дозвољена изградња никаквих надземних објеката, постављање ограда и подземне инфраструктуре;
- у појасу ширине од 30 до 50 m мерено од ножице насипа, могућа је изградња паркинга, отворених спортских терена, цевовода, каблова и друге подземне инфраструктуре дубине рова до максимум 1 m од постојеће коте терена, уз доказ да није угрожена стабилност насипа израдом техничке документације у складу са чл. 133. Закона о водама.

Забрањено је на насипу и у брањеној зони на удаљености од 50 m од унутрашње ножице насипа садити дрвеће, копати бунаре, градити објекте високоградње.

Уколико стање на терену не задовољава наведене услове, за свако одступање од наведених ограничења неопходно је урадити техничку документацију у складу са Законом о водама, којим се доказује да није угрожена стабилност насипа.

Реализација приступних шетних стаза, по брањеној косини насипа, ни на који начин не сме угрозити постојећи насип, односно дестабилизovati постојећу одбрамбену линију.

Услови заштите вода биће дати у поглављу број 3.9. "Услови и мере заштите животне средине", поднаслов заштита вода.

4.3.3. Правила за реализацију енергетске инфраструктуре

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објеката на електроенергетску мрежу решити повезивањем на постојећу планирану електроенергетску мрежу. Прикључак извести изградњом подземног прикључног вода до ормара мерног места. Ормаре мерног места постављати на регулационој линији, на спољашњим фасадама објеката или у оквиру објеката, у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције "Нови Сад".

Услови за прикључење на вреловодну мрежу

Да би се објекти прикључили на вреловодну мрежу потребно је на погодном месту у приземљу објекта изградити топлотну подстаницу. Такође је потребно омогућити изградњу вреловодног прикључка од постојећег или планираног вреловода до подстанице на најпогоднији начин, а све у складу са условима ЈКП "Новосадска топлана" Нови Сад.

Услови за прикључење на мрежу електронских комуникација

Прикључак на мрежу електронских комуникација извести преко типског прикључка на приступачном месту на фасади објекта или до типског ормара, према условима локалног дистрибутера.

5. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији, локацијских услова и решења за одобрење радова за које се не издаје грађевинска дозвола, осим за простор за који је утврђена обавеза израде урбанистичког пројекта, за објекат број 4.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

	Размера
1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године – (пречишћен текст)	A3
2. План намене земљишта	P 1 : 2500
3. План саобраћаја, нивелације и регулације са елементима парцелације	P 1 : 1000
4. План регулације површина јавне намене	P 1 : 1000
5. План водне инфраструктуре	P 1 : 1000
6. План енергетске инфраструктуре	P 1 : 1000
7. План уређења зелених површина.....	P 1 : 1000
8. Попречни профили улица.....	P 1 : 300

План детаљне регулације Кинеске четврти са Чешким магацином у Новом Саду садржи текстуални део који се објављује у "Службеном листу Града Новог Сада", и графичке приказе израђене у три примерка, које својим потписом оверава председник Скупштине Града Новог Сада.

По један примерак потписаног оригинала плана чува се у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и грађевинске послове, и у Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

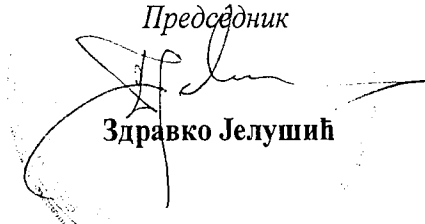
Документациона основа овог плана чува се у Градској управи за урбанизам и грађевинске послове.

План детаљне регулације Кинеске четврти са Чешким магацином у Новом Саду доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина 2, и путем интернет стране www.skupstinans.rs.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи План детаљне регулације простора између Штранда и Морнарице у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 16/07) у делу који је обухваћен овим планом.

План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Града Новог Сада".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-22/2015-1
7. април 2017. године
НОВИ САД

Председник

Здравко Јелушић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-189/16
Дана: 02.11.2016. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ
НАЦРТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
КИНЕСКЕ ЧЕТВРТИ СА ЧЕШКИМ МАГАЦИНОМ У НОВОМ САДУ
ПРЕ ИЗЛАГАЊА НА ЈАВНИ УВИД

Стручна контрола Нацрта плана детаљне регулације Кинеске четврти са Чешким магацином у Новом Саду обављена је на 132. седници Комисије за планове одржаној 02. 11. 2016. године, са почетком у 09 часова, у згради ЈП „Урбанизам“, Булевар цара Лазара бр.3, у великој сали на трећем спрату.

Седници су присуствовали Зоран Бакмаз, председник Комисије, Васо Кресовић, Милан Ковачевић, Зоран Вукадиновић и Радосав Шћепановић, чланови Комисије за планове.

Седници није присуствовао Марко Јовановић, члан Комисије за планове.

Седници су присуствовали представници ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад, ЈП "Завод за изградњу Града" Нови Сад, Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада и Градске управе за заштиту животне средине.

Након уводног образложења одговорног урбанисте из ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад, као обрађивача плана, Комисија је констатовала следеће :

1. Одлука о изради плана детаљне регулације Кинеске четврти са Чешким магацином у Новом Саду усвојена је на XXXII седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 31. октобра 2014. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 58/2014) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације Кинеске четврти са Чешким магацином у Новом Саду на животну средину, број V-35-28/14 од 05.03.2014. године.
2. Концепт плана детаљне регулације Кинеске четврти са Чешким магацином у Новом Саду разматран је на 58. седници Комисије за планове, одржаној 18.03.2015. године, када је Комисија дала позитивно мишљење на исти.
3. Да је Нацрт плана детаљне Кинеске четврти са Чешким магацином у Новом Саду припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник

Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14).

4. Да је Комисија за планове на 132. седници одржаној 02.11.2016. године размтрала материјал припремљен за Нацрт овог плана, и том приликом закључила следеће:

- потребна је корекција текста и одговарајућих графичких прилога Нацрта плана у делу који се односи на планирани објекат број 11;

- Комисија за планове констатује да је потребно кориговати Нацрт плана тако да се постојећи објекат у југозападном делу комплекса задржава (на чијем месту је планиран објекат број 11). Могућа је реконструкција истог према условима Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

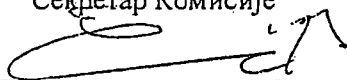
5. Након корекција и усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана детаљне регулације Кинеске четврти са Чешким магацином у Новом Саду може се упутити у даљи поступак доношења плана, у складу са чланом 50. Закона о планирању и изградњи.

Овај извештај је саставни део записника са 132. седнице Комисије за планове.

Извештај доставити:

1. ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад
2. ЈП "Завод за изградњу Града" Нови Сад
3. Градској управи за урбанизам и стамбене послове
4. Члану Градског већа задуженом за урбанизам и заштиту животне средине
5. Архиви

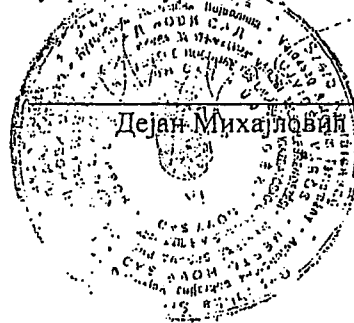
Секретар Комисије


Борислав Живковић, дипл.инж.арх.

Председник Комисије


Зоран Бакмаз, дипл.инж.геодезије

В.Д. Начелника
Градске управе за урбанизам и стамбене послове



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-22/15
Дана: 20. 02. 2017. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ КИНЕСКЕ ЧЕТВРТИ СА ЧЕШКИМ МАГАЦИНОМ У
НОВОМ САДУ

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 143. (јавној) седници, која је одржана дана 08. 02. 2017. године у згради Скупштине Града Новог Сада, Нови Сад, Ул. Жарка Зрењанина број 2, у плавој сали на I спрату, са почетком у 9,00 часова, и на 144. седници, која је одржана дана 20. 02. 2017. године у згради ЈП „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, Бул. цара Лазара бр.3, у Великој сали на III спрату са почетком у 9,00 часова, разматрала је Извештај и Допунски извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Кинеске четврти са Чешким магацином у Новом Саду.

143. и 144. седници су присуствовали: Зоран Бакмаз, председник Комисије, Васо Кресовић, Зоран Вукадиновић и Милан Ковачевић, чланови Комисије за планове.

Седницама није присуствовао Радосав Шћепановић, члан Комисије за планове.

Одлука о изради плана детаљне регулације Кинеске четврти са Чешким магацином у Новом Саду усвојена је на XXXII седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 31. октобра 2014. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 58/14) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације Кинеске четврти са Чешким магацином у Новом Саду на животну средину, број V-35-28/14 од 05.03.2014. године.

Концепт плана детаљне регулације Кинеске четврти са Чешким магацином у Новом Саду разматран је на 58. седници Комисије за планове, одржаној 18. 03. 2015. године, када је Комисија дала позитивно мишљење на исти.

Нацрт плана детаљне регулације Кинеске четврти са Чешким магацином у Новом Саду израдило је ЈП „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад.

Нацрт плана детаљне регулације Кинеске четврти са Чешким магацином у Новом Саду разматран је на 132. седници Комисије за планове одржаној 02. 11. 2016. године.

Нацрт плана је изложен на јавни увид у трајању од 30 дана, у периоду од 01. децембра 2016. до 30. децембра 2016. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 30. новембра 2016. године). У току јавног увида поднето је једанаест примедби, које је ЈП „Урбанизам“ обрадило у свом Извештају о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Кинеске четврти са Чешким магацином у Новом Саду.

Након рока предвиђеног за јавни увид достављена је још једна примедба и на 143. јавној седници Комисије за планове усмено је изнета примедба од стране Лидије Мићуновић. Комисија за планове је прихватила да разматра накнадне примедбе и о томе сачинила посебан Закључак број V-35-22/15 од 08.02.2017. године.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 143. (јавној) седници, одржаној 08.02.2017. године (чије је одржавање објављено у листу "Дневник" од 06. фебруара 2017. године), и на 144. седници, одржаној 20.02.2017. године, разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Кинеске четврти са Чешким магацином у Новом Саду и Допуну Извештаја о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Кинеске четврти са Чешким магацином у Новом Саду. Након изношења става обрађивача по приспелим примедбама, на 143. јавној седници је омогућено подносиоцима примедби да додатно образложе своје примедбе. Потом је закључен јавни део седнице.

У затвореном делу 143. седнице и на 144. седници, када је достављен и Допунски извештај обрађивача, Комисија је констатовала да је у току јавног увида поднето једанаест примедби, једна ван рока предвиђеног за јавни увид и једна примедба која је директно изнета Комисији за планове у току јавног дела 143. седнице од стране Лидије Мићуновић. Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада једногласно је прихватила да разматра примедбу која је достављена ван рока предвиђеног за јавни увид као и примедбу која је изнета усмено на самој 143. седници. Накнадне примедбе обрађене су у Допуни извештаја о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Кинеске четврти са Чешким магацином у Новом Саду,

Примедбе су доставили:

1. Удружење грађана "Fischie Think Tank", Булевар деспота Стефана 5, Нови Сад;
2. ЈВП "Воде Војводине", Булевар Михајла Пупина 25, Нови Сад;
3. Ронилачки клуб "Данубиус", Булевар деспота Стефана 5, Нови Сад;
4. г-дин Вук Вујовић, Железничка 23, Нови Сад;
5. Покрајински секретаријат за пољопривреду, водопривреду и шумарство, Булевар Михајла Пупина 16, Нови Сад;
6. Покрајински секретаријат за регионални развој, међурегионалну сарадњу и локалну самоуправу, Булевар Михајла Пупина 16, Нови Сад;
7. Група грађана, удружења и корисника простора Кинеске четврти, Булевар деспота Стефана 5а;
8. ДаНС, Друштво архитеката Новог Сада, Светозара Милетића број 20, Нови Сад са групом грађана и удружења;
9. г-ђа Јадранка Бугарски Вујовић, Вука Караџића 8, Нови Сад са групом грађана и удружења;
10. г-ђа Ивана Кораћ, Мише Димитријевића 2, Нови Сад;
11. г-ђа Ивана Кораћ, Мише Димитријевића 2, Нови Сад и г-дин Петар Мирковић, Рибарска 55, Бегеч.

Ван рока предвиђеног за јавни увид:

12. Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада

Усмено изнета примедба у току јавног дела 143. седнице:

13. Г-ђа Лидија Мићуновић, Градска управа за грађевинско земљиште и инвестиције.

Примедба број 1:

Примедбу је поднело Удружење грађана "Firchie Think Tank", Булевар Деспота Стефана 5, Нови Сад.

Примедбом се предлаже да се објекат број 8, који је планиран за фазну замену новим објектом, планира као објекат који се задржава.

У примедби се додатно објашњава да концепт активности и делатности удружења које се већ одвијају у објекту број 8, одговара планираној намени (пословање, култура, образовање и друге пратеће и комплементарне делатности), а како су одређена инвестициона улагања у обнову ентеријера реализована током 2016. године, нема потребе за планираном заменом објекта.

Комисија прихвата ову примедбу.

Примедба број 2:

Примедбу је поднело ЈВП "Воде Војводине", Булевар Михајла Пупина 25, Нови Сад.

Примедба се састоји из три дела:

2.1. "Није добро дефинисана ширина заштитног појаса насипа прве одбрамбене линије реке Дунав. Морају бити дефинисане од постојеће ножице насипа, формиране након изградње бицикличке стазе а не од некадашње".

2.2. Намена и планирано уређење Урбанистичке целине број 4 – одбрамбени насип према Дунаву са зоном заштите није у складу са условима издатог Мишљења бр. I-234/4-14 од 01.04.2014. године. Неопходно је кориговати текст плана у одељцима 3.2. и 3.7., сходно условима издатог Мишљења бр. I-234/4-14 од 01.04.2014. године, да "у косини насипа као и у појасу ширине 10 m од ножице насипа није дозвољена градња никаких објеката нити постављање ограда и сл. а самим тим ни терени, теретане на отвореном и др. Терени, теретане на отвореном и сл. се могу предвидети у појасу од 10 – 30 m удаљеном од ножице насипа уз услов да укопавање у постојећи терен може максимално до дубине хумусног слоја (до 30 cm). За израду техничке документације се за ове садржаје морају прибавити посебни водни услови". Осим у текстуалном, планиране садржаје у оквиру Урбанистичке целине број 4, је потребно приказати на графичким прилозима Нацрта плана.

2.3. У тексту нацрта под 3.5.2. Водна инфраструктура, под Снабдевање водом се каже "...Евентуалне потребе за технолошком водом, у сврху заливања и одржавања

зеленила, могуће је решити захватањем воде из подземних и водоносних слојева преко бушених бунара". Обзиром да је предметни простор на територији града Новог Сада, са изграђеном јавном водоводном мрежом, мишљења смо да би било непотребно и штетно бушити бунар за заливање зеленила".

Комисија делимично прихвата ову примедбу, уз образложење које је дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Комисија сматра да се спортски терени могу планирати само у зони од 30 – 50 m од ножице насипа, уз посебне водне услове.

Примедба број 3:

Примедбу је поднео Ронилачки клуб "Данубиус", Булевар Деспота Стефана 5, Нови Сад.

Примедбом се предлаже задржавање објекта спратности По+П+Т, који користи Ронилачки клуб "Данубиус", који се налази у заштитној зони насипа у зони 30 – 50 m. Ронилачки клуб "Данубиус" је својим редовним делатностима обуке и едукације, али и вишегодишњим ангажовањем у различитим кризним и безбедносним ситуацијама значајан чинилац у животу Града Новог Сада. Примедбом се указује на неопходност смештања базе Ронилачког клуба у близини Дунава.

Комисија не прихвата ову примедбу уз образложење које је дато у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Комисија за планове сматра да се може предвидети и друга локација, у оквиру обухвата плана, која ће задовољити потребе близине приступа Дунаву.

Примедба број 4:

Примедба је поднео г. Вук Вујовић, Железничка 23, Нови Сад.

Примедба се састоји од два дела:

4.1. Примедбом се констатује техничка грешка у пододељку број 3.5.5. "Електронске комуникације" у следећем цитату "У оквиру стамбених објеката са више стамбених јединица, стамбених зграда са више корисника простора и стамбених делова стамбено-пословних зграда потребно је поставити инсталацију заједничког система, који омогућава независан пријем услуга радио и телевизијских програма и њихову дистрибуцију крајњим корисницима".

4.2. Примедба је иста као Примедба број 3.

4.3. Део примедбе коју је поднео г-дин ук Вујовић, односи се на поглавље број 3.9. „Услови и мере заштите животне средине“. Овим делом примедбе се предлаже да се текст плана допуни „обавезним лабораторијским испитивањем земљишта у обухвату плана „Урбанистичка целина 2“, нарочито на подручју бивше фабрике „Петар Драпшин“ (објекат 4 у плану), и уколико анализе земљишта покажу прекорачење дозвољених опасних и штетних материја у земљишту и вода за

наводњавање и методама њиховог испитивања (објављено у „Сл. гласнику РС“ број 23/94), обавезно предвиђање третмана или замене земљишта према признатим и утврђеним стручним методама, у циљу побољшања животне средине и здравља људи“. Овај предлог се подноси „у циљу побољшања животне средине и здравља људи, који у овом случају могу бити нарушени нетретирањем контаминираних земљишта и воде“.

Комисија делимично прихвата ову примедбу а сматра да примедба делом није основана.

Образложење Комисије за планове је као у Извештају обрађивача плана о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 5:

Примедбу је поднео Покрајински секретаријат за пољопривреду, водопривреду и шумарство, Булевар Михајла Пупина 16, Нови Сад.

Примедба се састоји из четири дела:

5.1. Потребно је кориговати текстуалне и графичке делове како би се испоштовао 4 диспозитив Решења о водним условима бр. 104-325-117/2015-04 од 17.06.2016. године који се односи на Урбанистичку целину број 4 – простор одбрамбеног насипа према Дунаву са зоном заштите, и то:

5.1.1. "У четвртој реченици, став 5, наслов 3.2. Планирана претежна намена и подела простора на урбанистичке целине, "Неуређени простори ножице насипа и зоне заштите насипа ће бити планирани као зелене површине у намени спорта, рекреације и одмора". Уколико се планирају спортски терени потребно их је, у текстуалном и графичком делу плана, навести и локацијски дефинисати поштујући водне услове;

5.1.2. У наслову 3.7. Уређење јавних површина, поднаслов Урбанистичка целина број 4 – Простор одбрамбеног насипа према Дунаву са зоном заштите у ставу 2 непримерено се користи реч шаркара. Било да се мисли на косину насипа или на заштитни појас од 50 m од ножице насипа са брањене стране, не може се прихватити решење дато у текстуалном и графичком плану прилози 2, 3 и 7 којим целокупни заштитни појас од регулационе линије по постојећој граници парцеле, укључујући и заштитни појас од 0 - 10 m за радно - инспекциону стазу који мора бити стално слободан, дефинисан као зона спортских терена намењена рекреацији грађана.

5.1.3. У графичком делу плана: прилози 2, 3 и 7 већи део целине 4 – Простор одбрамбеног насипа према Дунаву са зоном заштите означен је као спортско - рекреативна површина што је супротно услову бр. 4 Решења о водним условима, а не цртежима 4, 5 и 6 заштитно зеленило што је у складу са истим условом: Исти услов унет је ПДР наслов 4.3.2 Правила за реализацију водне инфраструктуре поднаслов – Водни услови;

5.1.4. Из плана није могуће утврдити да ли је приказана ножица насипа са брањене стране, од које је рачунат заштитни појас, представља постојеће стање после проширења насипа и изградње бицикличке стазе, или је то "регулациона линија по постојећој граници парцеле" (означена плавом бојом);

5.1.5. У наслову 3.5.1. Саобраћајна инфраструктура став 4 дато је да се планира још једна бицикличка стаза дуж насипа Сунчаног кеја, док се у поглављу 4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, наслов 4.1. Правила грађења за објекте и комплексе планираних јавних површина и у поднаслову 4.3.1. услови за реализацију саобраћајних површина не спомиње се још једна бицикличка стаза дуж насипа Сунчаног кеја нити се дају подаци о истој;

Уважавајући услов 4. Решења о Водним условима потребно је заштитни појас дефинисати од снимљене ножице насипа која је формирана после изградње бицикличке стазе на насипу (проширењем насипа) или уколико се планира изградња још једне бицикличке стазе дуж насипа Сунчаног кеја од будуће ножице насипа после проширења. У складу са овако дефинисаном зоном, објекте А, Б и 4 Урбанистичке целине 2 – Комплекс некадашње фабрике Петар Драпшин или Кинеска четврт, планирати изван зоне од 50 m од унутрашње ножице насипа".

5.2. У наслову 3.5.2. Водна инфраструктура, поднаслов снабдевање водом став 8, не прихвата се захватање воде из подземних водоносних слојева преко бушених бунара у сврху заливања и одржавања зеленила, као потребу за технолошком водом, јер је супротно Закону о водама.

5.3. Преиспитати остављање у плану "систем са топлотним пумпама за искоришћење (хидро) геотермалне енергије" у наслову 3.5.3. Енергетска инфраструктура, јер у предмету обухвата плана постоји даљинско грејање, или додавати "претходно спровести истраживања у складу са законском регулативом".

5.4. У наслову 3.9. Услови мере заштите животне средине, поднаслов Заштита земљишта став 1 алинеја 2 иза речи "таложник" додати "и сепаратор масти и уља, па тек онда у јавну атмосферску канализациону мрежу".

Комисија делимично прихвата ову примедбу, уз образложење које је дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Комисија сматра да се спортски терени могу планирати само у зони од 30 – 50 m од ножице насипа, уз посебне водне услове.

Примедба број 6:

Примедбу је поднео Покрајински секретаријат за регионални развој, међурегионалну сарадњу и локалну самоуправу, Булевар Михајла Пупина 16, Нови Сад.

Примедба се односи на парцелу број 7333/4 у К.О. Нови Сад II на којој се налази Чешки магацин. У складу са потребама пројекта Нови Сад Европска престоница културе 2021, предлажу се следеће корекције:

"У оквиру планираних намена предвидети и намену музеја са пратећим делатностима,

Да се провере сви знакови припајања нових делова постојећој парцели број 7333/4 на којој се налази Чешки магацин,

Да се коригује и наведе тачна спратност анекса на западној фасади Чешког магацина на Су+П+Т."

Комисија делимично прихвата ову примедбу, уз образложење које је дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 7:

Примедбу је поднела група грађана, удружења и корисници простора Кинеске четврти на Булевару деспота Стефана 5а, Нови Сад, са групом грађана и удружења са укупно 80 потписа.

7.1. Примедбом се констатује да са на простору Кинеске четврти већ развила локална предузетничка заједница базирана на samozапoшљавању. Креативни дистрикт, какав је планиран, изложиће ову заједницу "губитку посла/прихода и већ успостављених сарадничких односа, што ће утицати и на повећање незапoслености у граду".

Примедба се односи и на поглавље 3.2. Планирана претежна намена и подела простора на урбанистичке целине и блокове, за Урбанистичку целину број 2 се наводи да "Креативни дистрикт, по свом основном концепту, искључује неке од постојећих намена (радионице за поправку аутомобила, перионице аутомобила, прављење чамаца и једрилица и складишта робе)", јер искључење занатства и мале производње није оправдано, с обзиром да би се они могли подвести под концепт "креативних економија", а посебно имајући у виду да појединци, групе и организације које се баве културом и уметношћу имају сталну потребу за услугама занатског сектора и терцијарних делатности". Управо симбиоза мајстора, радника и занатлија са културним и уметничким организацијама, спортским удружењима, угоститељима и клубовима је одржала Кинеску четврт како делатностима тако и одржавањем објеката. Примедбом се предлаже и да се реченица из поглавља 3.2. преформулише тако да се остави простора "да се постојеће намене бар у некој мери задрже, чиме би се очувао постојећи аутентичан дух Кинеске четврти".

7.2. Примедбом се предлаже да се поново размотри концепт уређења простора, пре свега садржајем, а не формом. У том циљу се предлаже позив и укључивање "свих релевантних субјеката који су до сада били искључени из поступка доношења плана" (корисници простора, независна културна сцена, струковна удружења, заинтересовани грађани и грађанке и др.), као и "да се изради свеобухватна стратегија развоја и управљања

комплексом Кинеске четврти са Чешким магацином која би у обзир узела и постојеће стање односно обухватила и будуће и постојеће кориснике простора".

Комисија делом не прихвата ову примедбу а сматра да примедба делом није основана.

Образложење Комисије за планове је као у Извештаја обрађивача плана о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 8:

Примедбу је поднело Друштво архитеката Новог Сада (ДаНС), Светозара Милетића број 20, Нови Сад, са групом грађана и удружења са 91 + 10 потписа.

Примедба је подељена на пет група констатација и примедби.

8.1. У првом делу се цитирају поглавље број 3.1. које дефинише намену Кинеске четврти у домену "креативног дистрикта, пре свега у намени креативних и културних индустрија", са акцентом на омладинско предузетништво. Примедбом се констатује да је предметни план, у делу који се односи на бившу фабрику "Петар Драпшин", базиран на "недефинисаним апстрактним и недовољно појашњеним појмовима, што је у Плану резултирало потенцијално штетним решењима по кориснике, намене, физичку структуру, целокупни интегритет те будуће функционисање овог комплекса". На основу овог мишљења, констатује се да нису јасни планови, стратегије, концепти и документи на основу којих су донете ове одлуке, односно нису дефинисани појмови креативне економије, креативне индустрије и омладинско предузетништво. У примедби се додаје да плану није претходило доношење плана и програма "за развој и управљање Драпшином, из којих би се могле извући прецизније смернице у конципирању Драпшина".

8.2. У другом делу примедбе се цитира и поглавље број 3.2. које, између осталог, дефинише претежну намену просторне целине Кинеске четврти у домену "културе, пословања, услуга, туризма, угоститељства, рекреација и другом, у складу са концептом креативног дистрикта а који по свом основном концепту искључује неке од постојећих намена (радионице за поправку аутомобила, перионице аутомобила, прављење чамаца и једрилица и складишта робе)". Примедба указује да се оваквом смерницом "искључују последњи трагови занатства и мале производње" и да би се они "итекако могли укључити у овде назначен концепт креативних економија, јер оне заиста нешто и стварају и креирају" и "не би сметале увођењу нових, других креативних намена".

8.3. У трећем делу примедбе констатује се да су правила грађења дефинисана за сваки објекат појединачно "иако овај комплекс чини једну функционалну,

архитектонску и амбијенталну целину, а не уводе се механизми који би гарантовали да се ова јединственост и очува". Посебно се истиче плански предлог да се постојећа хала у оквиру зоне изградње објекта број 4 замени новим објектом јер "као и свих осталих за које је предвиђена могућност рушења, нису предочене стручне оцене које су препоручиле ова рушења".

8.4. У четвртном делу примедбе се предлаже расписивање јавног урбанистичко - архитектонског конкурса за комплекс Петар Драпшин чије припреме би, које су изостављене у процесу доношења плана, обухватале:

- Укључивање свих релевантних субјеката и сектора који су до сада били искључени из поступка доношења Плана (друге јавне институције, независна културна сцена, струковна удружења, заинтересовани грађани, тренутни корисници простора и закупци у Драпшину итд),

- Израда стратегије и плана развоја и управљања комплексом Петар Драпшин, са резултирајућим програмирањем простора и јавних површина;

- Адекватна процена бонитета постојећих објеката и независна експертиза која би проценила оправданост задржавања или рушења објеката у комплексу у односу на њихов физички интегритет, као и разраде критеријума за унапређење квалитета интервенција на постојећим објектима;

- Усклађивање са актуелним процесима успостављања сарадње између Града Новог Сада и Иницијативе независне културне сцене на изради Акционог плана културног развоја Града Новог Сада за период 2017 - 2018. године, а на основу већ усвојене стратегије културног развоја Града Новог Сада и пројекта Нови Сад – Европска престоница културе 2021. године".

На овај начин би се дошло до "прихватљивијег концепта, стратегије развоја и плана управљања комплексом Петар Драпшин од оних који би били одређени тренутним Нацртом плана".

8.5. У петом делу су дате конкретне примедбе на општа и појединачна правила грађења и уређења и то:

У оквиру *Општих правила* није довољно дефинисано које постулате обликовања нови објекти треба да задовоље, те се оставља велика слобода инвеститору у различитим тумачењима. До решења за све нове објекте у комплексу потребно је расписати јавни урбанистичко - архитектонски конкурс.

У оквиру *Посебних правила обликовања и грађења*:

- Објекат 1, да уколико комисија независна од инвеститора процени да објекат није могуће реконструисати или надоградити, до новог идејног решења се мора доћи преко јавног архитектонског конкурса;

- Објекат 2, да, уколико се уводи угоститељство као намена објекта оно може заузети максимално 30%, за пословање 20%, а за културу 60%, односно предлаже се и 100% нето корисне површине приземља објекта. За пословање се предлаже да буде концентрисано на галеријама, максимално до 30% површине, како би се избегло формирање следеће фасаде која нема интеракцију са партером у делу објекта где би било пословање;

- Објекат 3, треба да има процентуално утврђене намене и то: сервисни садржаји 10% , оставе максимално 10%, занатске радионице максимално 50% и трговине максимално 30 нето корисне површине простора;

- Објекат 4, треба да има процентуално дефинисане намене и то: угоститељство максимално 20%, трговина ако није повезана са културом максимално 10%, образовање искључиво на галеријама максимално 10%, администрација на галеријама максимално 10%. Мања складишта и гараже максимално 10%. Спорт и рекреација треба избацити јер те намене отварају могућност увођења садржаја непримерених локацији као што су играоница, теретана, paintball и слично.

Предлаже се да "комисија независна од инвеститора донесе закључак да је објекат за рушење".

Формулација обликовања није довољно прецизна јер омогућава увођење непримерених материјала (алубонд). Материјализацију новог објекта је боље дефинисати у распису јавног архитектонског конкурса;

- Објекат број 7, треба да буде намењен пословању максимално 30%. У случају недовољно статичке стабилности, не планирати надоградњу и извршити комплетну реконструкцију постојећег објекта, "како се та процена не би препустила искључиво инвеститору потенцијално заинтересованом за рушење објекта".

- Објекат број 8, треба да буде намењен пословању максимално 20%.

- Објекат број 9, треба да буде намењен пословању максимално 30%. Уколико се уводи више намена, "мора постојати разумевање намена по основи". Како је Пролаз 1 главни правац кретања "не сме се догодити да део основе буде комплетно затворен у приземљу јер се ту груписало нпр пословање".

- Објекат број 12, треба плански дефинисати процентуални удео намена у приземљу објекта, тако да пословање доминира у делу окренутом ка тргу".

- Објекат број 13, треба да буде намењен пословању максимално 20%, трговини максимално 20% и култури минимално 60%.

- Објекат А и Б, објекти треба да буду намењени оним садржајима и корисницима који се сада налазе у објектима планом предвиђеним за рушење због заштитног појаса насипа.

Потребно је осигурати да се затворене делатности пословања и образовања не нађу у приземљима објеката како се не би створила затворена фасада дуж пролаза Г;

До пројекте за нове објекте се мора доћи преко јавног архитектонског конкурса.

- Објекат В, треба планирати разраду јавним архитектонским конкурсом.

8.6. У шестом делу примедбе, оквиру општих правила за Чешки магацин, предлаже се обавезно планирање обавезе расписивања јавног архитектонског конкурса реконструкције и ревитализације. "Циљ конкурса би био избор најбољег идејног архитектонског решења, преиспитивање функционалних и просторних потенцијала објеката као и избор намене и садржаја који би били адекватни за овај споменик културе".

Комисија делимично прихвата ову примедбу а за део примедбе сматра да је неоснована.

Комисија сматра да је могуће расписивање интерног архитектонског конкурса за планиране нове објекте.

Образложење Комисије за планове је као у Извештаја обрађивача плана о спроведеном јавном увиду.

Иако је постојећа хала у оквиру зоне објекта 4 предвиђена за замену, могуће је планирати њено задржавање, уколико се у детаљној анализи процени да за то постоје оправдани разлози и сви предуслови пре свега са становишта прилагођавања објекта планираним наменама, параметрима енергетске ефикасности, статичке сигурности и опште безбедности.

Примедба број 9:

Примедбу је поднела г-ђа Јадранка Бугарски Вујовић, Вука Караџића 8, Нови Сад са групом грађана и удружења. Примедба се састоји из два дела, први део је потписао 35 грађана и удружења за прву, а други део 33 грађана и удружења.

9.1. Примедба се у првом делу односи на "нарушавање визуелног идентитета улица Пролаза 4 у Кинеској четврти". Пролаз број 4 (између објеката бр. 4 и 5 оцртава идентитет индустријског наслеђа и јединствен "genius loci" Кинеске четврти, динамиком облика фасаде и кровова оба објекта. Повећањем спратности објекта број 4, који се процењује да ће отприлике бити за 5-6 m, угрозиће визуелни идентитет и осунчаност Пролаза 4 чији се попречни профил пролаза од 14 m задржава. Планом се такође предвиђа повлачење грађевинске у односу на регулациону линију, али и ограђивање, што ће створити "потпуно нови просторни доживљај" и учинити да "идентитет најзначајније улице у оквиру Кинеске четврти буде неповратно изгубљен".

Примедбом се предлаже да се грађевинска и регулациона линија потпуно поклапају, да се задржи постојећа спратност у постојећој вертикалној регулацији "дефинисањем коте венца и слемена постојећег објекта" или да се етаже које се дограђују планирају као повучене, како би се задржала висинска регулација и постојећи визуелни доживљај улице. "Ограђивање парцеле на најдоминантнијем пешачком правцу и центру догађаја у Кинеској

четврти је приступ који уместо на отвореност простора упућује на затварање и шаље погрешну слику Новог Сада као Европске престонице културе 2021".

9.2. Примедба се у другом делу односи на планску смерницу по којој је могућа потпуна замена објеката који су планирани за задржавање. Примедбом се претпоставља да је анализа бонитета урађена, односно да је она утицала на планске одредбе за задржавање, односно планирање замене постојећих објеката, па се закључује да су "објекти који се задржавају у солидном стању и да је њихова реконструкција могућа". Примедбом се предлаже да је "могућа је потпуна замена објеката" избрише из Плана јер "спорни део реченице легално омогућава да се у догледном временском периоду сви објекти који се задржавају замене новим објектима (уз формалност добијања извештаја да нису статички стабилни)". Брисањем "спорног дела реченице" "умањује се опасност да се кроз легални документ омогући потенцијалним инвеститорима да у потпуности измене постојеће обликовање индустријског наслеђа простора Кинеске четврти".

Комисија делимично прихвата ову примедбу уз образложење које је дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Иако је постојећа хала у оквиру зоне објекта 4 предвиђена за замену, могуће је планирати њено задржавање, уколико се у детаљној анализи процени да за то постоје оправдани разлози и сви предуслови пре свега са становишта прилагођавања објекта планираним наменама, параметрима енергетске ефикасности, статичке сигурности и опште безбедности.

Примедба број 10:

Примедбу је поднела г-ђа Ивана Кораћ, Мише Димитријевића 2, Нови Сад, са групом грађана и удружења, са укупно 36 потписа.

Примедба се односи на одељак број 3.5.3. "Енергетска инфраструктура".

Примедбом се предлаже да се планирају искључиво обновљивим извори енергије – конкретно опремањем комплекса системима топлотних пумпи за искоришћење хидро – геотермалне енергије у сврху климатизације просторија.

Снабдевање објеката топлотном енергијом из градског даљинског система грејања узроковаће огроман утрошак топлотне енергије за загревање просторија великог волумена, што ће утицати на висину рачуна за грејање. "овако планирани систем грејања је технолошки неадекватан, енергетски неефикасан, стратешки нелогичан и на дуже време неодржив". Соларни системи грејања нису адекватни јер се: ретко користе као једини енергенти за загревање просторија, одржавање и прилагођавање система соларних колектора, а коришћење "Тромбовог зида" има ману са естетске стране и споре акумулације топлоте у просторији односно хлађења у летњим месецима. Осим загревања, потребно је уредити рационални систем хлађења просторија па је коришћење расхладних уређаја додатно акумулира годишње трошкове коришћења просторија. С обзиром на постојеће

физичке карактеристике планираног простора које подразумевају архитектуру објеката и локацију (близина Дунава) која омогућава искоришћење хидро-геотермалне енергије као и визију дугорочне енергетске самоодрживости комплекса, предлог увођења система хидро-геотермалног грејања и хлађења у цео комплекс омогућио би: одржавање оптималне температуре простора током целе године, дугорочну исплативост и рационализацију трошкова корисницима простора.

Комисија не прихвата ову примедбу уз образложење које је дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 11:

Примедбу су поднели г-дин Петар Мирковић, Рибарска 55, Бегеч и Ивана Кораћ, Мише Димитријевића 2, Нови Сад.

Подносиоци примедбе су аутори "Иницијативе за израду пројекта и нацрта стратешког плана за ревитализацију Кинеске четврти" из 2009. године.

Примедба се односи на намену појединих објеката и простора како би се боље, квалитетније и рационалније искористили и организовали, на основу постојећег стања и начина функционисања.

Објекат број 1 да буде намењен за гостујуће предаваче, artist-in-residence боравке и сл.

Објекат број 3 да се планира за комерцијалне, услужне и угоститељске пратеће садржаје (кафе, пекара, трафика, продавнице уметничког материјала, музичких издања, књига и стрипова, антиквитета и сл).

Објекат број 5 да се користи за уметничке и занатске радионице (столар, бравар, пластичар, фарбар и сл.), студије за архитектуру и дизајн са пратећим садржајима.

Објекат број 6 да буде јавни културнофункционални простор за изложбе, пројекције, предавања, перформансе, наступе бендова, трибине, арт - маркет, берзе и сл. са пратећим садржајима.

Објекат број 6б да буде намењен за уметничке и занатске радионице (модни кројачи, обућари и сл), филм/фото/видео продукцијски студији, пратећи садржаји.

Објекат број 7 да буде намењен за омладинске организације са пратећим садржајима.

Објекат број 8 да буде намењен за музичке делатности, ноћни клуб, музички студији, простор за младе бендове, радионице за музичке инструменте и сл.

Објекат број 9 да буде намењен за стартап пројекте, креативне хабове са пратећим садржајима.

Објекат број 10 да буде намењен за мултуфункционални сценски простор (театар).

Објекат број 11 да буде намењен за студентски клуб и медијатеку са пратећим садржајима.

Објекат број 12 да буде намењен за инфо - пулт, кантину и књижару.

Објекат број 13 да буде намењен за објекат друштвеног активизма.

Објекти А, Б и В да буду намењени за "дизајн и производњу високотехнолошких система озвучења, осветљења и роботике који би у оквиру комплекса и сарадње са локалним занатским радионицама могли бити изведени".

Комисија делимично прихвата ову примедбу уз образложење које је дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 12:

Примедбу је поднео Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

Наведени документ садржи 4 примедбе:

1. У одељку 3.2. "Планирана претежна намена и подела простора на урбанистичке целине", Урбанистичка целина број 1 планом је предвиђено да се споменик културе "Чешки магацин" реконструише и пренамени за делатности у домену креативних и културних индустрија. Како је објекат заштићено културно добро, са аспекта очувања градитељског фонда на територији Града Новог Сада, његова намена треба да буде из области културе и јединствена за цео објекат. Широка формулација креативних и културних индустрија може довести до превеликог броја корисника чије би делатности захтевале поделу простора на мање целине, што би угрозило основни карактер споменика културе.
2. У делу 4 "Правила грађења за објекте и комплексе планираних јавних намена", "Урбанистичка целина број 1 – комплекс студентских домова са чешким магацином", за објекат Чешког магацина наводе се намене: "култура, пословање у домену терцијарног и кварталног сектора (услуге из различитих домена уметности, дизајна, информатичких технологија и друго), друштвени активизам и слично". Као и у делу под бројем 1, потребно је да се намена Чешког магацина планирана само у домену културе.
3. У делу 4.2. "Правила грађења за објекте и комплекс осталих намена. "Урбанистичка целина број 2 – комплекс некадашње фабрике "Петар Драпшин" (Кинеска четврт) – креативни дистрикт": "Општа правила грађења и уређења":
 - Пасус 3: планом се предвиђа поклапање грађевинске и регулационе линије, осим за зону објекта број 4. Служба заштите се не слаже са планираном заменом објекта, неопходно је предвидети јединствену регулациону и грађевинску линију приликом вршења препарцелације;
 - Пасус 9 и 11: за нове објекте планиране за изградњу планирано је да се поштује карактер некадашњег индустријског начина градње уз традиционалне и нове начине обликовања и примену савремених материјала. У тексту плана "би требало детаљније објаснити колико је важно да новоградња јасно буде архитектонски и ликовно обликована као савремена и грађена у 21. веку уз поштовање затеченог наслеђа". Због тога треба предвидети "неку врсту јавних архитектонских

конкурса приликом пројектовања како би нова изградња била првенствено у служби побољшања квалитета коришћења комплекса".

4. У делу 4.2. "Правила грађења за објекте и комплексе осталих намена", "Урбанистичка целина број 2 – комплекс некадашње фабрике "Петар Драпшин" (Кинеска четврт)-креативни дистрикт": "Посебна правила обликовања и грађења":

- Објекат 1: уколико се буде вршила надоградња, обликовање извести "искључиво понављајући елементе постојећег (идентичан распоред отвора, материјализацију столарије, распоред шпросни на дрвеним крилима, завршну равну малтерску обраду и др.)". Служба заштите је валоризовала овај објекат од вредновала па није могућа његова замена новим који би асоцирао на постојећи. Могућа је његова тотална реконструкција, уколико статичка анализа покаже да није безбедан;
- Објекат 4: Служба заштите је овај објекат валоризовала као објекат од вредности па се противи свим планским смерницама за ову зону. "Уколико је циљ очувања амбијенталних вредности који цео комплекс носи" предлаже се да се размотри могућност тоталне реконструкције;
- Објекат 7: Планирану надоградњу објекта планирати без препуста;
- Објекат 8: Предлаже се задржавање објекта, валоризованог као објекат од вредности, односно не планирати његову постепену замену;
- Објекат 10 и 11: Због специфичности објеката (осетљиве дрвене кровне конструкције, материјализацију, положај у односу на комплекс и др), реконструкцију објеката треба да буде у складу са правилима струке заштите.

Комисија је једногласно прихватила да разматра ову примедбу иако је достављена након рока предвиђеног за јавни увид.

Комисија за планове делимично прихвата ову примедбу уз образложење које је дато у Допуни Извештаја обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Иако је постојећа хала у оквиру зоне објекта 4 предвиђена за замену, могуће је планирати њено задржавање, уколико се у детаљној анализи процени да за то постоје оправдани разлози и сви предуслови пре свега са становишта прилагођавања објекта планираним наменама, параметрима енергетске ефикасности, статичке сигурности и опште безбедности.

Примедба број 13:

Примедбу је усмено изнела г-ђа Лидија Мићуновић на 143. седници Комисије за планове.

Примедба се односила на могућност задржавања намене радионица за израду чамаца и једрилица.

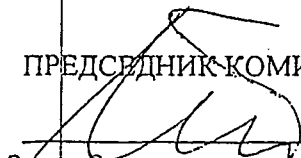
Комисија је једногласно прихватила да разматра ову примедбу, иако је усмено изнета на јавном делу 143. седнице.

Комисија не прихвата ову примедбу уз образложење које је дато у Допуни извештаја обрађивача о спроведеном јавном увиду.

На усмени предлог обрађивача плана дат на 144. седници, а у циљу корекције текста, Комисија сматра да је неопходно да се из поглавља број 4. "Правила грађења", 4.2. "Правила грађења за објекте и комплексе осталих намена", правила грађења за објекте бр. 6 и 10, који се планирају као објекти јавних намена, пребаце у поглавље број 4.1. "Правила грађења за објекте и комплексе планираних јавних намена".

Сагласно члану 50. Закона о планирању и изградњи, Извештај се доставља обрађивачу плана на надлежно поступање. Након поступања по овом Извештају, обрађивач плана ће плански документ доставити надлежном органу градске управе ради упућивања у процедуру доношења.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ


Зоран Бакмаз, дипл.инж.геод.

В.Д. Начелника

Градске управе за урбанизам и стамбене послове


Дејан Михајловић

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

1. Васо Кресовић, дипл.инж.арх.

2. Милан Ковачевић, дипл.инж.арх.

3. Зоран Вукадиновић, дипл.инж.саобраћаја

