

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
ГРАДСКО ВЕЋЕ  
Број: 35-65/2017-II  
Дана: 29. јуна 2017. године  
НОВИ САД

**ПРЕДСЕДНИКУ  
СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА**

На основу члана 136. Пословника Скупштине Града Новог Сада, упућује Вам се Предлог одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације блокова око Масарикове улице у Новом Саду са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана, Извештајем о обављеном јавном увиду, Образложењем и Закључком Градског већа Града Новог Сада број: 35-65/2017-II од 29. јуна 2017. године, с молбом да се Предлог одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације блокова око Масарикове улице у Новом Саду, уврсти у дневни ред седнице Скупштине Града Новог Сада и да Скупштина донесе Одлуку у предложеном тексту.

**ЗАМЕНИК ГРАДОНАЧЕЛНИКА**

**Срђан Кружевић**

На основу члана 52. став 1. тачка 14. Статута Града Новог Сада - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада" број 43/08) Градско веће Града Новог Сада на 94. седници одржаној 29.06. 2017. године, поводом разматрања Нацрта одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације блокова око Масарикове улице у Новом Саду, доноси

## ЗАКЉУЧАК

I. Утврђује се Предлог одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације блокова око Масарикове улице у Новом Саду.

II. На основу члана 136. Пословника Скупштине Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада" број 64/16) доставља се председнику Скупштине Града Новог Сада Предлог одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације блокова око Масарикове улице у Новом Саду са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана и Извештајем о обављеном јавном увиду и предлаже да Скупштина, након разматрања, донесе Одлуку у предложеном тексту и закључи :

" 1. Скупштина Града Новог Сада прихвата Извештај Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана са 147. седнице од 16.03.2017.године и Извештај о обављеном јавном увиду са 159. (јавне) седнице Комисије за планове од 19.06.2017.године, за Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације блокова око Масарикове улице у Новом Саду.

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

III. За представника предлагача на седници Скупштине Града Новог Сада и њених радних тела, одређује се :

— Мира Раденовић, члан Градског већа Града Новог Сада,

а за повереника :

— Дејан Михајловић, в.д. начелника Градске управе за урбанизам и грађевинске послове.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
ГРАДСКО ВЕЋЕ  
Број: 35-65/2017-II  
Дана: 29. јуна 2017. године  
Н О В И С А Д

ЗАМЕНИК ГРАДОНАЧЕЛНИКА

Срђан Кружевић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОПИСЕ  
Број: XVI-012-01/2017-189  
4. април 2017. године  
НОВИ САД

Град Нови Сад  
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ  
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ  
Број: 318  
Датум: 05-04-2017  
Нови Сад

ГРАДОНАЧЕЛНИК  
ГРАДА НОВОГ САДА

ПРЕДМЕТ: Мишљење на текст припремљен за нацрт одлуке о изменама и допунама  
Плана детаљне регулације блокова око Масарикове улице у Новом Саду

У Градској управи за прописе размотрен је текст припремљен за нацрт одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације блокова око Масарикове улице у Новом Саду.

Градска управа нема примедбе у погледу његове сагласности са Законом, као и у погледу систематике, правне технике и терминолошке уједначености текста.



ВД НАЧЕЛНИКА

Зора Борђевић

*[Handwritten signature]*

## ПРЕДЛОГ

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) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада“, број 43/08), Скупштина Града Новог Сада на \_\_\_\_\_ седници \_\_\_\_\_ године, доноси

### ОДЛУКУ О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ОКО МАСАРИКОВЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ

#### Члан 1.

Овом одлуком, а на основу Одлуке о изради измена и допуна Плана детаљне регулације блокова око Масарикове улице У Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 71/16) мења се и допуњује **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ОКО МАСАРИКОВЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ** ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 2/08 и 40/10) (у даљем тексту: План) за локалитет у Хиландарској улици број 2, односно Масариковој улици број 29, у Катастарској општини Нови Сад I.

Одлуком о изменама и допунама Плана обухваћено је 1011 m<sup>2</sup>.

#### Члан 2.

У Плану одељак "2.0. КОНЦЕПТ ПРОСТОРНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ" пододељак "2.5. Заштита градитељског наслеђа" став 4. алинеја седма брише се.

Досадашња алинеја осма постаје алинеја седма.

У досадашњој алинеји деветој која постаје алинеја осма после броја: „68“ зарез се брише и додаје се везник: „и“, а после броја: „27“ ставља се тачка и текст до краја брише се.

У одељку "3.0. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА И КАПАЦИТЕТИ ИЗГРАДЊЕ" став 6. „Табела број 1“ мења се и гласи:

„Табела број 1

|      |    |     | Улично | Блоковско | Вишеетажне гараже |     |
|------|----|-----|--------|-----------|-------------------|-----|
| Блок | 12 | 76  | 28     | 24        |                   |     |
| Блок | 13 | 114 | 42     | (52+20)   |                   |     |
| Блок | 14 | 84  | 10     | (40+34)   |                   |     |
| Блок | 18 | 175 | 94     | 81        |                   |     |
| Блок | 19 | 187 | 50     | 137       |                   | 235 |
| Блок | 20 | 175 | 35     | 140       |                   |     |
| Блок | 21 | 78  | 40     | 38        |                   | 200 |

|        |    |        |       |        |         |     |
|--------|----|--------|-------|--------|---------|-----|
| Блок   | 22 | 125    | 61    | 64     |         |     |
| Укупно |    | 990    | 360   | 630    |         | 435 |
| Блок   | 19 | 235 пм | С+П+2 |        |         |     |
| Блок   | 21 | 200 пм | С+П+2 |        |         |     |
| Укупно |    | 435 пм |       |        | 435     |     |
|        |    |        |       | Укупно | 1425 пм |     |

У одељку "4.0. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА", поделељак "4.1. Општа правила за изградњу објекта вишепородичног становања у низу" став 23. мења се и гласи:

"Спратност објекта: С+П+1+Пк, С+П+3+Пк, По+П+Мез+4 до С+П+4+Пк."

У поделељку "4.2. Правила уређења и правила грађења по блоковима", подтачка "4.2.5. Правила уређења и правила грађења у блоку број 19" део "Планирани вишепородични стамбено-пословни нивози" став 1. мења се и гласи:

" У Масариковој улици бр. 13, 15 и 27 планира се стамбено-пословни низ, спратности објекта С+П+2+Пк. Зона изградње дефинисана је на графичким приказима. Ширина објекта је 14 m. Намена ових објекта је стамбено-пословна, са обавезним локалима у уличном делу приземља. Препусти до 1,2 m дозвољавају се само према дворишту."

После става 1. додају се нови ст. 2, 3, 4. и 5. који гласе:

"Вишепородични стамбени објект у Масариковој улици број 29 планира се спратности у распону од По+П+Мез+3 до По+П+Мез+4. Максимална зона изградње овог објекта, дата је у графичком приказу број 3 "План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације". Обавезно је према Хиландарској улици формирати локале. На тракту оријентисаном на Хиландарску улицу дозвољено је формирање препуста до 1,2 m и са уличне стране и са дроришне стране, док на тракту оријентисаном ка Масариковој улици планирање препуста ни са уличне ни са дворишне стране није дозвољено. Подрумска етажа својим габаритима не сме нарушити нивелацију Хиландарске улице, како би се очувао континуитет пешачког саобраћаја. Положај и број колских улаза зависи од диспозиције објекта и величине гараже. На грађевинској парцели бр. 9896 обавезна је изградња подземне гараже испод целе грађевинске парцеле, при чему је могуће паркирање у више етажа уз обезбеђење прописаног броја аутолифтова и/или ауторампи. Највећи нагиб приступне рампе је 12 % односно 15 %, ако је рампа заштићена од залеђивања или наткривена. Паркинг гараже су обавезне у склопу приземља дворишног дела објекта. Приликом изградње објекта, потребно је обезбедити одговарајуће капацитете паркинг места за путничке аутомобиле у складу са нормативом један стан – једно паркинг место.

Приликом изградње објекта на парцели број 9896 обавезно је обезбедити статичку сигурност објекта на парцели број 9895, као и на свим суседним објектима.

Део парцеле број 9896 обавезно припојити парцели број 9895 према графичком приказу број 4 " План регулације површине јавне намене" у циљу задржавања несметаног саобраћајног прилаза парцели број 9895.

На парцели је неопходна изградња нове трансформаторске станице (ТС) и пратеће 20 kV и 40 kV мреже. Нова ТС се може градити на дворишној плочи изнад подземне гараже или у оквиру објекта, у приземљу, уз поштовање свих противпожарних услова. Трансформаторској станици је потребно обезбедити колски прилаз ширине минимално 3m, висине пасажа минимално 4,5 m и носивости минимално 11t ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. Такође је потребно обезбедити службеност пролаза каблова до ТС."

Досадашњи ст. 2. до 7. постају ст. 6. до 11.

### Члан 3.

Саставни део ове одлуке су следећи графички прикази:

Размера

1. Извод из ПГР-а новог градског центра са окружењем у Новом Саду ..... А3
2. Извод из ПДР-а блокова око Масарикове улице у Новом Саду ..... А3
3. План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације ..... (P= 1:500)
4. План регулације површине јавне намене ..... (P= 1:500)

Одлука о изменама и допунама Плана детаљне регулације блокова око Масарикове улице 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 чува се у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и грађевинске послове и Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Документациона основа ове одлуке чува се у Градској управи за урбанизам и грађевинске послове.

Одлука о изменама и допунама Плана детаљне регулације блокова око Масарикове улице у Новом Саду доступна је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина 2, и путем интернет стране [www.skupstina.novisad.rs](http://www.skupstina.novisad.rs).

### Члан 4.

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

## Образложење

Законом о планирању и изградњи прописано је да урбанистички план доноси скупштина јединице локалне самоуправе.

Статутом Града Новог Сада утврђено је да урбанистичке планове доноси Скупштина Града Новог Сада.

Одлуком о изменама и допунама планског документа дефинише се део обухвата планског документа који се мења.

Овлашћења за доношење плана садржана су у члану 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) и члану 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 43/08).

Одлуку о изрази измена и допуна Плана детаљне регулације блокова око Масарикове улице у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 71/16) донела је Скупштина Града Новог Сада на X седници 18. новембра 2016. године.

Рани јавни увид у Концептуални оквир измена и допуна Плана обављен је у периоду од 12.12.2016. године до 26.12.2016. године. У току трајања раног јавног увида није било примедби, предлога и сугестија.

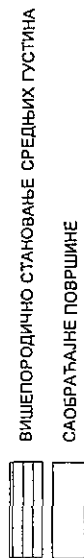
Услови и смернице за израду одлуке о изменама и допунама Плана дефинисани су Планом генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 39/11, 14/14, 8/16 и 82/16). Локалитет који је обухваћен одлуком о изменама и допунама Плана намењен је за вишепородично становање средњих густина (П+2+Пк - П+4+Пк). План генералне регулације је утврдио да је плански основ за спровођење план детаљне регулације. За ово подручје на снази је План детаљне регулације блокова око Масарикове улице у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 2/08 и 40/10), којим су постојећа кућа и чардак на предметној парцели евидентирани од стране надлежног завода за заштиту споменика културе као значајни објекти. Такође на предметној парцели је, поред евидентираних објеката од стране надлежног завода за заштиту споменика културе, важећим планом планирана и изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности П+1 - П+2+Пк.

За израду одлуке о изменама и допунама Плана, посебне услове доставили су: "Електропривреда Србије", Регионални центар Електровојводина, Нови Сад, Огранак Електродистрибуција Нови Сад.



## ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ОКО МАСАРИКОВЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ

# ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА, САОБРАЋАЈА, НИВЕЛАЦИЈЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ



По+П+Мез+4 ПЛАНИРАНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

 ЗОНА ИЗГРАДЊЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА

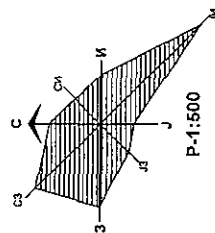
— РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПО ПОСТОЈЕЋОЈ ГРАНИЦИ ПАРЦЕЛЕ

— ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

— ПЛАНИРАНА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ

■ ■ ■ ■ ■ ГРАНИЦА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

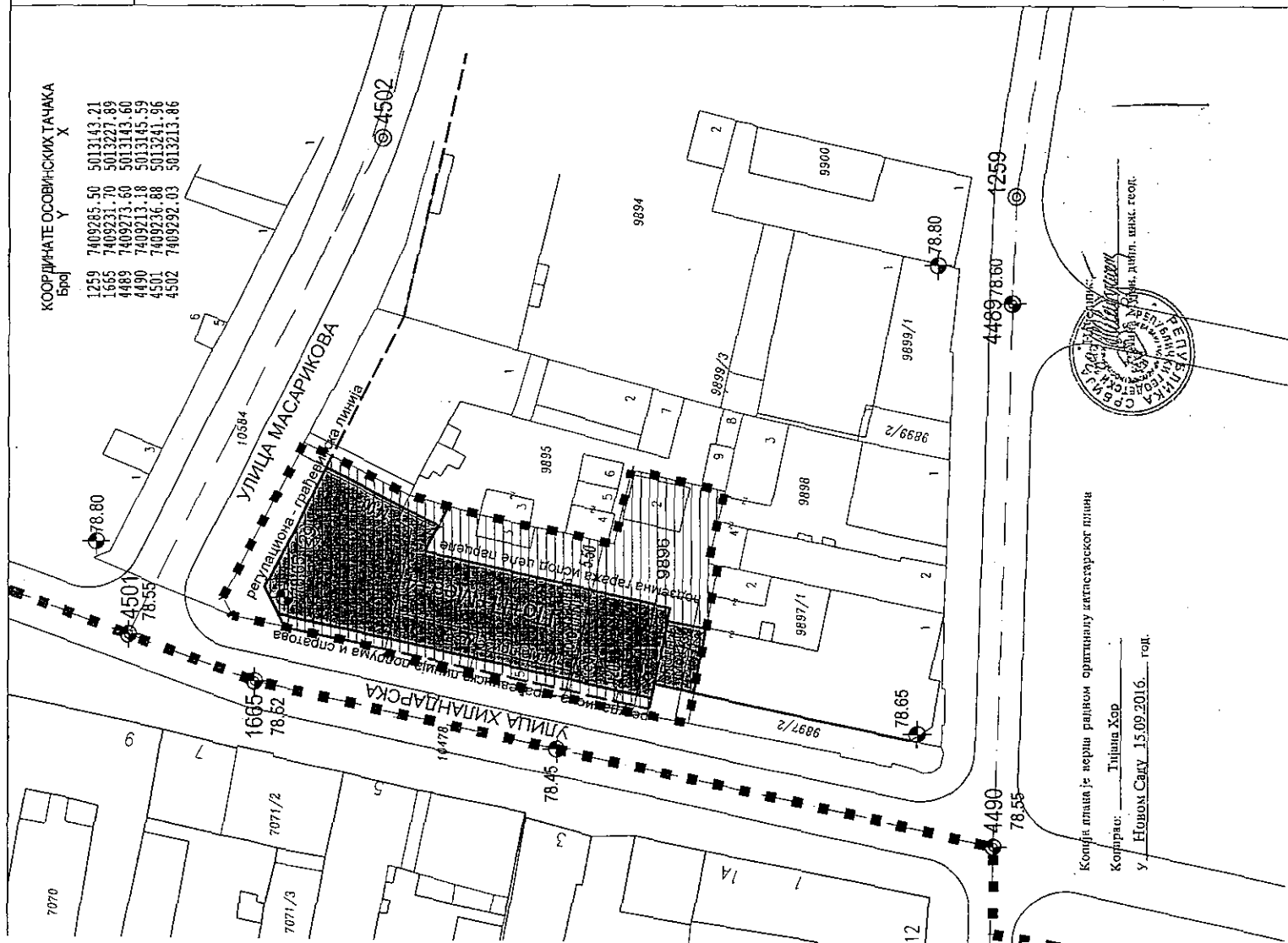
■ ■ ■ ■ ■ ГРАНИЦА ОБУХВАТА ИЗМЕНА И ДОПУНА



**ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА  
ЗДРАВКО ЈЕЛУШИЋ**

Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" Завод за урбанизам  
Нови Сад, Булевар цара Лазара 3/III

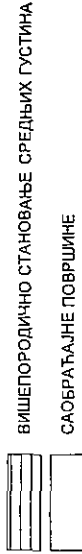
|                                                                                       |                                                                                                 |                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ<br>БЛОКОВА ОКО МАСАРИКОВЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ | ЛОКАЦИОНА                                                                                       |                               |
| НАЗИВ ПЛАНА                                                                           | ЛОКАЦИОНА                                                                                       |                               |
| ОДГОВОРНИ<br>УРБАНИСТА                                                                | АР. Б. ВРБАШКИ, ДИПЛОМ. АРХ.                                                                    | НАЗИВ КАРТЕ                   |
| ОБРАЗЛАЖАЧ                                                                            | Б. РАДЕНОВИЋ, МАСТ. АРХ. АРХ.<br>И. КОКЉАКОВИЋ-ГРИГОРОВ, ДИПЛОМ. ГЕОД.<br>И. КОКЉАК, РАД. ТЕХН. | НАРУЧИЛАЦ<br>ИЗДАЈЕ           |
| ПОМОЋНИК<br>ДИРЕКТОРА                                                                 | Г. БИЛАС, ДИПЛОМ. АРХ.                                                                          | "WOLF INVEST" ДОО<br>НОВИ САД |
|                                                                                       | БРОЈ ЗАДАКА: 2.4.8/16                                                                           | ДАТУМ: 06.2017.               |
|                                                                                       | РАЗМЕР: 1:500                                                                                   | БРОЈ: 3                       |





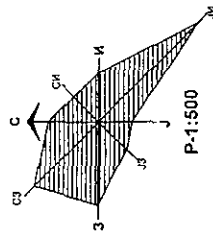
# ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ОКО МАСАРИКОВЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ

ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА, САОБРАЋАЈА, НИВЕЛАЦИЈЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ



- По+П+Мез+4 ПЛАНИРАНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА
- ЗОНА ИЗГРАДБЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПО ПОСТОЈЕЋОЈ ГРАНИЦИ ПАРЦЕЛЕ
- ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ПЛАНИРАНА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ

- ГРАНИЦА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ИЗМЕНА И ДОПУНА



ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА  
ЗДРАВКО ЈЕЛУШИЋ

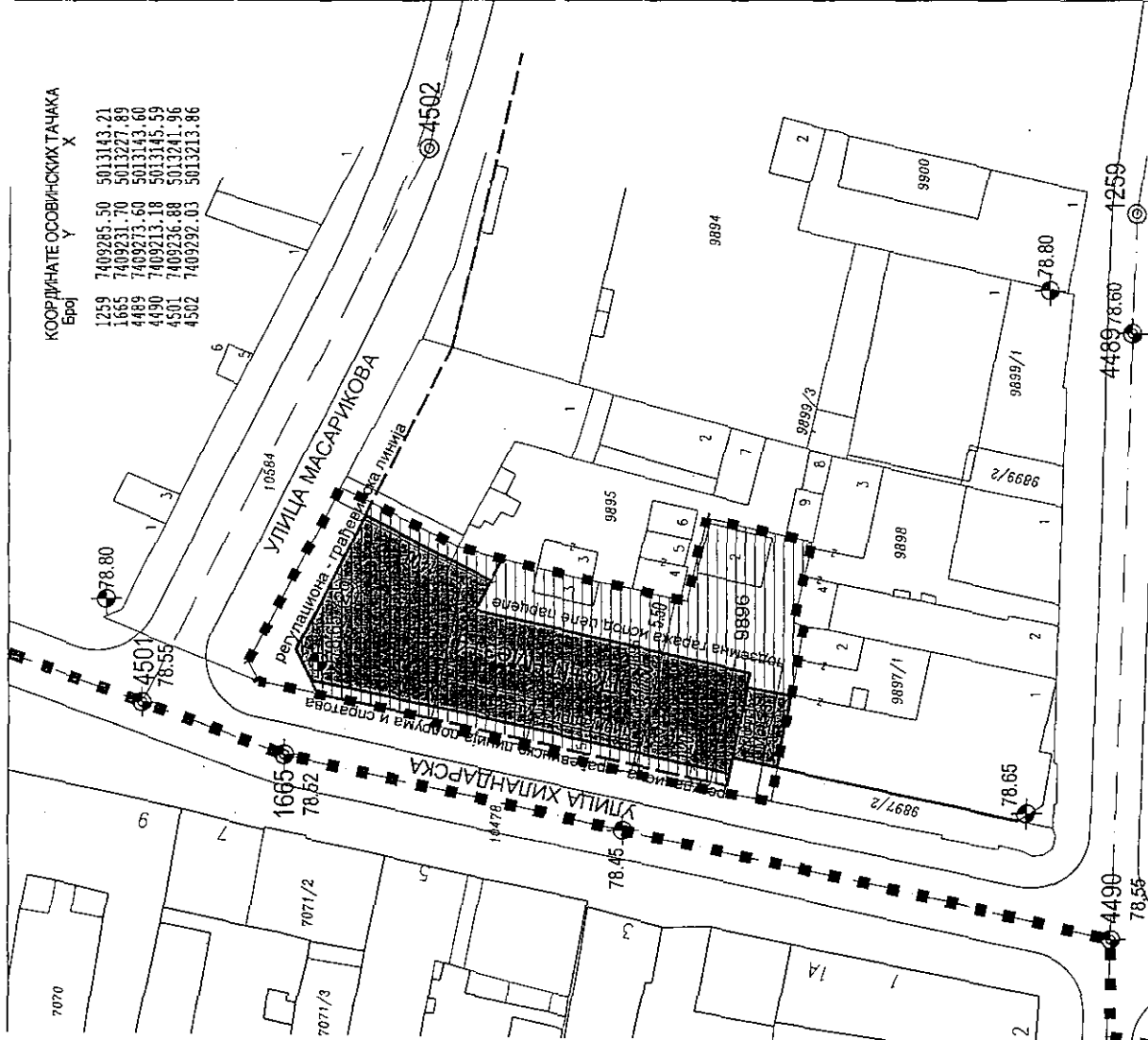


Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" Завод за урбанизам  
Нови Сад, Булевар цара Лазара 3/III

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
БЛОКОВА ОКО МАСАРИКОВЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ

|                    |                                                                                         |                                                           |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| НАЗИВ ПЛАНА        | НАЗИВ КАРТЕ                                                                             | ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА, САОБРАЋАЈА, НИВЕЛАЦИЈЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ |
| ОГОВОРНИ УРБАНИСТА | ДР Б. ВРЕАШКИ, дипл. инж. арх.                                                          |                                                           |
| ОБРАЗЛАЖАЧ         | Б. РАДЕНОВИЋ, дипл. инж. арх.<br>И. МАЉКОВИЋ, дипл. инж. арх.<br>У. ЛОКВАТ, град. техн. | НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ                                          |
| ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА | Г. ЂИЛАС, дипл. инж. арх.                                                               | "WOLF INVEST" ДОО НОВИ САД                                |
|                    | БРОЈ ЗАДАТАКА: 2.4.8/16                                                                 | ДАТУМ: 06.2017.                                           |
|                    | РАЗМЕР: 1:500                                                                           | БРОЈ: 3                                                   |

| Број | Y          | X          |
|------|------------|------------|
| 1259 | 7409285.50 | 5013143.21 |
| 1665 | 7409231.70 | 5013227.89 |
| 4489 | 7409273.60 | 5013143.60 |
| 4490 | 7409213.18 | 5013145.39 |
| 4501 | 7409236.88 | 5013241.96 |
| 4502 | 7409292.03 | 5013213.86 |



Конфил план је извршен релативно оригиналу каталогског плана

Компрао: Трпун Хор  
у Новом Саду 15.09.2016. год.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА  
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ  
Број: V-35-65/17  
Дана: 16.03.2017. године  
НОВИ САД

**ИЗВЕШТАЈ**  
**О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ**  
**НАЦРТА ОДЛУКЕ О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ**  
**РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ОКО МАСАРИКОВЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ**  
**ПРЕ ИЗЛАГАЊА НА ЈАВНИ УВИД**

Стручна контрола Нацрта одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације блокова око Масарикове улице у Новом Саду обављена је на 147. седници Комисије за планове одржаној 16.03.2017.године, са почетком у 09,00 часова, у згради ЈП „Урбанизам“, Булевар цара Лазара 3, у великој сали на трећем спрату.

Седници су присуствовали Зоран Бакмаз, председник Комисије, Васо Кресовић, Милан Ковачевић, Радосав Шћепановић и Радоња Дабетић.  
Седници није присуствовао Зоран Вукадиновић.

Седници су присуствовали и представници ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад, Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције 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. Да је Одлука о изради измена и допуна Плана детаљне регулације блокова око Масарикове улице у Новом Саду, усвојена на X седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 18. новембра 2016. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 71/16) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације блокова око Масарикове улице у Новом Саду на животну средину.
2. Да је Концептуални оквир измена и допуна Плана детаљне регулације блокова око Масарикове улице у Новом Саду био на раном јавном увиду у периоду од 12.12.2016. године до 26.12.2016.године.
3. Да је текст за Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације блокова око Масарикове улице 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).

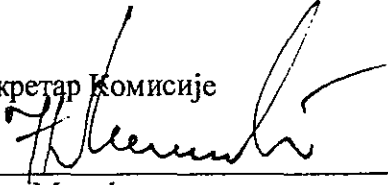
Након усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације блокова око Масарикове улице у Новом Саду, може се упутити у даљи поступак доношења одлуке, у складу са чланом 50. Закона о планирању и изградњи.

Овај извештај је саставни део записника са 147. седнице Комисије за планове.

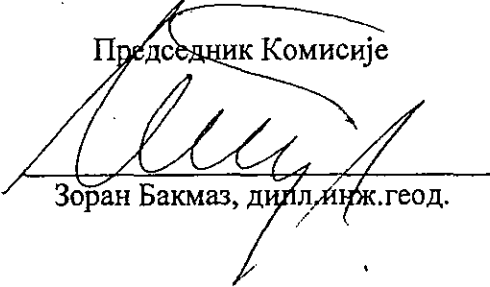
Извештај доставити:

1. ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад
2. Градској управи за грађевинско земљиште и инвестиције
3. Градској управи за урбанизам и грађевинске послове
4. Члану Градског већа задуженом за урбанизам и заштиту животне средине
5. Архиви

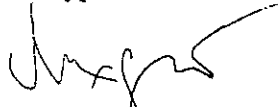
Секретар Комисије

  
Нада Милић, дипл.инж.арх.

Председник Комисије

  
Зоран Бакмаз, дипл.инж.геод.

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

  
Дејан Михајловић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА  
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ  
Број: V-35-65/17  
Дана: 19. 06. 2017. године  
НОВИ САД

**ИЗВЕШТАЈ**  
**О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ОДЛУКЕ О ИЗМЕНАМА**  
**И ДОПУНАМА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ОКО**  
**МАСАРИКОВЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ**

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 159. (јавној) седници која је одржана дана 19. 06. 2017. године у згради Скупштине Града Новог Сада, Нови Сад, Жарка Зрењанина број 2, у Великој сали на I спрату, са почетком у 9,00 часова, разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације блокова око Масарикове улице у Новом Саду.

Седници су присуствовали: Зоран Бакмаз, председник Комисије, Васо Кресовић, Радосав Шћепановић и Радоња Даветић, чланови Комисије. Седници нису присуствовали Зоран Вукадиновић и Милан Ковачевић, чланови Комисије.

Одлука о изради измена и допуна Плана детаљне регулације блокова око Масарикове улице у Новом Саду усвојена је на X седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 18. новембра 2016. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 71/16) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације блокова око Масарикове улице у Новом Саду на животну средину.

Концептуални оквир измена и допуна Плана био је изложен на раном јавном увиду у периоду од 12.12.2016. године до 26.12.2016. године. У току раног јавног увида није било примедби, предлога и сугестија.

Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације блокова око Масарикове улице у Новом Саду, израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Стручну контролу Нацрта одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације блокова око Масарикове улице у Новом Саду, извршила је Комисија за планове на 147. седници одржаној 16. 03. 2017. године.

Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана изложен је на јавни увид у периоду од 28. априла 2017. године до 29. маја 2017. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 27. априла 2017. године). У току јавног увида достављено је 4 (четири) примедбе, предлога и сугестије.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 159. (јавној) седници, одржаној 19. 06. 2017. године (чије је одржавање објављено у листу "Дневник" од 16.06. 2017. године), разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у

Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације блокова око Масарикове улице у Новом Саду.

У затвореном делу седнице, Комисија за планове је констатовала да су у остављеном року примедбе доставили:

1. „ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА” Електродистрибуција Нови Сад,
2. Удружење грађана „Новосадска бициклическа иницијатива” Нови Сад
3. Биљана Павловић, дипл. инж. арх. и
4. "WOLF INVEST D.O.O" Нови Сад

**Примедба број 1:**

(„ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА” Електродистрибуција Нови Сад)

Подносилац примедбе констатује да је у текстуалном делу одлуке о изменама и допунама плана у члану 2. (у последњем параграфу) назначено: *"На парцели је у случају потребе и према условима надлежног дистрибутера, могућа изградња трансформаторске станице (ТС) и пратеће 20 kV и 40 kV мреже."*

Предметни део текста потребно је заменити текстом: *"На парцели је неопходна изградња нове трансформаторске станице (ТС) и пратеће 20 kV и 40 kV мреже."*, а све у складу са претходно издатим условима "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Нови Сад за израду предметних измена и допуна плана број 86.1.1.0.-Д-07.02.-332175-16 од 14.01.2017. године. Преостали део текста назначен у предметном параграфу потребно је задржати.

**Комисија за планове прихвата ову примедбу.**

**Примедба број 2:**

(Удружење грађана „Новосадска бициклическа иницијатива” Нови Сад)

Примедба се односи на промену намене објекта на углу Масарикове и Хиландарске улице, из вишепородичног становања у јавну гаражу, уз могућност додатне намене за пословање планирањем мањих простора на ободима гараже. Подносилац примедбе констатује да би се изградњом јавне гараже стекли услови за уклањање уличних паркинга места на Житном тргу, у Масариковој и Хиландарској, односно за увођење дрвореда и уређење сквера испред зграде ПИО.

**Комисија за планове не прихвата ову примедбу уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.**

**Примедба број 3:**

(Биљана Павловић, дипл. инж. арх.)

Подносилац примедбе предлаже у складу са графичким прилозима:

- " 1) да се обезбеди континуитет надземног дела планираног уличног профила Хиландарске улице дуж планираног објекта у низу са постојећим стамбеним објектом (П+2+Пк до П+2+Пк1+Пк2) на углу Хиландарске и Словачке улице, тако да се регулациона линија Хиландарске улице испред новог објекта планира на удаљености

7,6 m (или 8 m) од осовине, а грађевинска линија приземља објекта да се повуче за 2 m (или 1,6 m) како би се у континуитету наставио улични тротоар минималне ширине 1,6 m; тако би се дуж источне стране улице на дужини од око 53 m наставило управно паркирање на површини јавне намене, а утврдила би се службеност јавног пролаза за пешаке на приватном земљишту; формирала би се паркинг места дубине 4,6 – 5 m, па би се уз постојећих 10 п.м. добило нових до 16 п.м. који су неопходни у суседству зграде Социјалног, а избегло би се из више разлога неповољно смицање тротоара при сужавању ширине уличног профила;

2) да се обезбеди континуитет надземног дела планираног уличног профила Масарикове улице, тако да се не планира проширење површине јавне намене за Масарикову улицу, већ да се регулациона линија задржи на граници постојеће парцеле као што је дуж целе ове улице чији је профил ширине до 13 m, а грађевинска линија приземља новог објекта да се повуче за 3,5 m; тиме би се у постојећем уличном профилу задржао новоизграђени подужни паркинг и тротоар, као и два подземна контејнера за смеће; омогућила би се већа површина парцеле, односно подземне гараже новог објекта, а на нивоу приземља би се добио простор предбаште (око 60 m<sup>2</sup>), драгоцен за пословни простор зграде на углу улица;

3) да се ограничи број колских улаза на највише један улаз за будућу парцелу вишепородичног стамбено-пословног објекта на углу Масарикове и Хиландарске улице, какав је стандард који се покушава очувати у вишегодишњој пракси планирања објеката у низу, како у затвореним блоковима центра града, тако и шире; за повећање броја улаза нема потребе, што показују приложене варијанте; насупрот томе, слобода у избору положаја броја колских улаза унела би могућност узурпације површине јавне намене, каква је новоуведена пракса бесправних градитеља у различитим деловима града, због које губимо тротоаре, уличне паркинге, озелењене траке и дрвореде;

4) да се паркинг гараже не ограничавају на "приземље дворишног дела објекта", већ на "део приземља који се може пружати до дворишне границе парцеле", наиме, неправилни облик будуће грађевинске парцеле управо омогућава проширење приземља до дубљег дела парцеле, где предлажем лоцирање ауто-лифта за гаражу, а у правцу колског приступа из Хиландарске улице, тај колски улаз на јужном делу парцеле омогућио би формирање 10 п.м. у приземном транспарентном делу објекта, као и формирање простора за бицикле, евентуално и за трансформаторску станицу;

5) да се дворишна грађевинска линија спратног дела објекта услови на минималној удаљености 2,5 m од источне границе парцеле, што омогућава формирање фасадних отвора без ограничења према суседној граници парцеле; то би омогућило уређење "задње" баште (око 40 m<sup>2</sup>), драгоцене за пословни простор са приступом из Хиландарске улице; тај пословни простор би се могао пружити од уличне до дворишне грађевинске линије, тј. целом дужином приземља објекта (око 11,60 m);

6) да се проширење објекта у југоисточном делу парцеле димензионише на начин који би давао више опција инвеститору, а уз услов да индекс заузетости парцеле приземљем буде до 70%, тако би се дворишна грађевинска линија спратног дела објекта могла делимично "извући" до удаљености око 6 m од источне границе парцеле, у складу са приложеном 1. варијантом, односно до 8 m у 2. варијанти, те 11 m у 3.

варијанти; ова разуђеност спратних делова зграде не би имала утицаја на суседне објекте;

7) да се дворишна грађевинска линија објекта не условљава на удаљености до 14 m од северне грађевинске линије у Масариковој улици; то би омогућило да се степенишно окно са лифтом до спратова позиционира у унутрашњем углу који ће формирати низ планираних објеката у Масариковој бр. 27 и 29, где су најмање пожељни фасадни отвори на становима у близини суседових отвора; такође треба омогућити да се степенишно окно пројектује и на другом повољнијем месту дуж источне границе плана;

8) да спратност планираног објекта буде "од По+П+3 до По+П+Мез+4" уз услов да се при пројектовању степенује кровни венац/спратност на фронту Хиландарске улице који је дужине скоро 50 m; тако би обликовање фасаде у мањим деловима различите спратности допринело естетском усклађивању новог објекта са окружењем, где су објекти планиране спратности П+2+Пк и П+3+Пк, а улични фронтови преовлађујуће дужине 15-25 m; при томе, постојећи објекат на углу Словачке и Хиландарске улице је спратности П+2+Пк, а у Масариковој улици 23-25 је Су+П+3, те је неопходно да се нови, виши објекат између тих репера "разигра" у некомпактну форму; у супротном, монолитни габарит за две етаже виши од окружења, доживљавао би се као "претежак"; уосталом, и на супротном, северном углу Масарикове и Хиландарске улице, изграђен нови објекат тако да је "разигран" двома висинским разликама, односно за једну етажу је виши угаони део;

9) треба имати у виду да због обухвата измена плана није повољно што се понавља ограничење спратности и дубине габарита суседног објекта у Масариковој улици број 27; односно, у неким будућим изменама плана пожељно је да се спратност планираног објекта са повученом грађевинском линијом не ограничава на (Су+П+2+Пк) и дубина (ширина) габарита на 14 m; то ограничење има смисла за удаљени планирани објекат на бр. 13-15, који се не повлачи од регулационе линије, а испред којег је ширина уличног профила око 12 m; при формирању услова за објекат на броју 27 треба детаљније сагледати рационалност његове изградње; логично је да се предложи спратност По+П+Мез+4, како у односу на планирану спратност суседног објекта на броју 29 (По+П+Мез+4), тако и на њему суседни, постојећи објекат на бројевима 23-25 (Су+П+3); затим, одржању континуитета грађевинске линије, пешачке стазе и инфраструктуре у улицама треба дати приоритет у односу на дворишну грађевинску линију која у великој мери није континуална, те није оправдано инсистирање на дубини габарита до 14 m у случају новог објекта на броју 27, што је утицало на нацртом дато ограничење за објекат на броју 29.

Сматрам да се уважавањем ових примедби добија оптималније урбанистичко решење, како за општи интерес, тако и за појединачни интерес инвеститора (парцела и гаража површине 937 m<sup>2</sup> уместо предвиђених 894 m<sup>2</sup>, приземље површине 660-680 m<sup>2</sup> уместо предвиђених 574 m<sup>2</sup>, спратови површине 685-730 m<sup>2</sup> уместо предвиђених око 660 m<sup>2</sup>). Истовремено изражавам жаљење што изменом плана није обухваћена функционална и обликовна целина коју су раније чиниле, сада имовински раздвојене, парцеле са кућним ројевима 27 и 29, које су средином заједничке капије поделиле стари приземни стамбени објекат, чијем пратећем економском објекту је истекла претходна заштита.

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

**Примедба број 4:**

("WOLF INVEST D.O.O" Нови Сад)

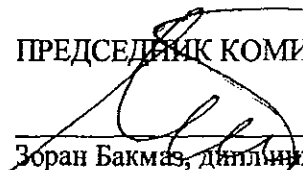
Подносилац примедбе предлаже:

- 1) да се омогући акцентовање угла објекта изградњом куле на последњој етажи, с обзиром да је планирани објекат на углу улица Хиландарске и Масарикове;
- 2) да објекат који ће се реализовати на парцели бр. 9896, на углу ул. Масарикове бр. 29 и Хиландарске бр.2 буде само до постојећег пасажа. Постојећи пасаж је заједнички за обе парцеле (Масарикова бр. 27 и бр. 29), тако да у првој фази градње објекат на бр. 27 може несметано да функциоше, а у другој фази део парцеле бр. 9896 који је тренутно под заједничким пасажом да се припоји парцели на адреси Масарикова бр. 27.

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

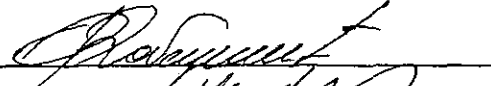
Сходно члану 50. Закона о планирању и изградњи, Извештај се доставља обрађивачу плана на надлежно поступање. Након поступања по овом Извештају, обрађивач плана ће плански документ доставити надлежном органу градске управе ради упућивања у процедуру доношења.

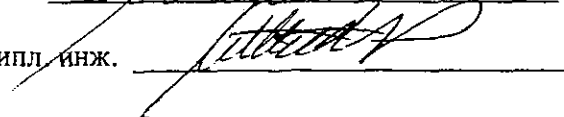
ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

  
Зоран Бакмаз, дипл.инж. геод.

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

1. Арх. Васо Кресовић, дипл.инж. 

2. Арх. Радоња Дабетић, дипл.инж. 

3. Арх. Радосав Шћепановић, дипл. инж. 

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







ЈП "УРБАНИЗАМ"  
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ" ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3/II

Телефон: +381 21 48-02-199, факс: +381 21 455-395

E-mail: office@nsurbanizam.rs

www.nsurbanizam.rs

Број:

Дана:

## ИЗВЕШТАЈ

о спроведеном јавном увиду

у Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације  
блокова око Масарикове улице у Новом Саду

Градоначелник Града Новог Сада донео је дана 26. априла 2017. године, закључак број 35-65/2017-II, да се утврђује Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације блокова око Масарикове улице у Новом Саду, и излаже на јавни увид у трајању од 30 дана и то од 28. априла 2017. године до 29. маја 2017. године, сваког радног дана, у холу зграде ЈП "Урбанизам", Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3, у времену од 9,00 до 14,00 часова, као и у просторијама месне заједнице "Житни трг", Гајева 30, у Новом Саду.

У остављеном року за достављање примедби, предлога и сугестија стигле су четири примедбе, и то од:

1. „ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА“ Електродистрибуција Нови Сад,
2. Удружење грађана „Новосадска бициклистичка иницијатива“ Нови Сад
3. Биљана Павловић, дипл. инж. арх.
4. "WOLF INVEST D.O.O" Нови Сад

### Примедба број 1:

(подноси „ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА“ Електродистрибуција Нови Сад)

Подносилац примедбе констатује да је у текстуалном делу одлуке о изменама и допунама плана у члану 2. (у последњем параграфу) назначено: *"На парцели је у случају потребе и према условима надлежног дистрибутера, могућа изградња трансформаторске станице (ТС) и пратеће 20 kV и 40 kV мреже."*

Предметни део текста потребно је заменити текстом: *"На парцели је неопходна изградња нове трансформаторске станице (ТС) и пратеће 20 kV и 40 kV мреже."*, а све у складу са претходно издатим условима "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Нови Сад за израду предметних измена и допуна плана број 86.1.1.0.-Д-07.02.-332175-16 од 14.01.2017. године. Преостали део текста назначен у предметном параграфу потребно је задржати.

### Примедба се прихвата

Примедба „ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА” Електродистрибуција Нови Сад се прихвата и наведена реченица ће бити коригована у складу са захтевима подносиоца примедбе.

### **Примедба број 2:**

(подноси удружење грађана „Новосадска бициклистичка иницијатива” Нови Сад)

Примедба се односи на промену намене објекта на углу Масарикове и Хиландарске улице, из вишепородичног становања у јавну гаражу, уз могућност додатне намене за пословање планирањем мањих простора на ободима гараже. Подносилац примедбе констатује да би се изградњом јавне гараже стекли услови за уклањање уличних паркинг места на Житном тргу, у Масариковој и Хиландарској, односно за увођење дрвореда и уређење сквера испред зграде ПИО.

### Примедба се не прихвата

За потребе решавања мирујућег саобраћаја у поступку израде налази се План генералне регулације паркинг гаража на подручју града Новог Сада. Овим планом у непосредној близини предметног простора, односно у радијусу од 200 m планирају се три локалитета за паркинг гараже, које ће задовољити потребе корисника околних блокова.

У унутрашњости блока 18 у Словачкој улици, у оквиру кога се налази планирани вишепородични објект на углу Масарикове и Хиландарске улице, планирана је паркинг гаража капацитета 120 паркинг места. Друге две гараже које се налазе у непосредној близини објекта ПИО фонда, имају капацитет од 650 и 180 паркинг места.

С обзиром на све наведено, а на основу параметара и показатеља везаних за број становника и планиране капацитете за паркирање, ЈП "Урбанизам" је става да није потребно планирати нови објект у функцији паркинг гараже, а самим тим није оправдано мењати намену на предметном простору.

### **Примедба број 3:**

(подноси Биљана Павловић, дипл. инж. арх.)

Подносилац примедбе предлаже у складу са графичким прилозима:

- " 1) да се обезбеди континуитет надземног дела планираног уличног профила Хиландарске улице дуж планираног објекта у низу са постојећим стамбеним објектом (П+2+Пк до П+2+Пк1+Пк2) на углу Хиландарске и Словачке улице, тако да се регулациона линија Хиландарске улице испред новог објекта планира на удаљености 7,6 m (или 8 m) од осовине, а грађевинска линија приземља објекта да

се повуче за 2 m (или 1,6 m) како би се у континуитету наставио улични тротоар минималне ширине 1,6 m; тако би се дуж источне стране улице на дужини од око 53 m наставило управно паркирање на површини јавне намене, а утврдила би се службеност јавног пролаза за пешаке на приватном земљишту; формирала би се паркинг места дубине 4,6 – 5 m, па би се уз постојећих 10 п.м. добило нових до 16 п.м. који су неопходни у суседству зграде Социјалног, а избегло би се из више разлога неповољно смицање тротоара при сужавању ширине уличног профила;

2) да се обезбеди континуитет надземног дела планираног уличног профила Масарикове улице, тако да се не планира проширење површине јавне намене за Масарикову улицу, већ да се регулациона линија задржи на граници постојеће парцеле као што је дуж целе ове улице чији је профил ширине до 13 m, а грађевинска линија приземља новог објекта да се повуче за 3,5 m; тиме би се у постојећем уличном профилу задржао новоизграђени подужни паркинг и тротоар, као и два подземна контејнера за смеће; омогућила би се већа површина парцеле, односно подземне гараже новог објекта, а на нивоу приземља би се добио простор предбаште (око 60 m<sup>2</sup>), драгоцен за пословни простор зграде на углу улица;

3) да се ограничи број колских улаза на највише један улаз за будућу парцелу вишепородичног стамбено-пословног објекта на углу Масарикове и Хиландарске улице, какав је стандард који се покушава очувати у вишегодишњој пракси планирања објеката у низу, како у затвореним блоковима центра града, тако и шире; за повећање броја улаза нема потребе, што показују приложене варијанте; насупрот томе, слобода у избору положаја броја колских улаза унела би могућност узурпације површине јавне намене, каква је новоуведена пракса бесправних градитеља у различитим деловима града, због које губимо тротоаре, уличне паркинге, озелењене траке и дрвореде;

4) да се паркинг гараже не ограничавају на "приземље дворишног дела објекта", већ на "део приземља који се може пружати до дворишне границе парцеле", наиме, неправилни облик будуће грађевинске парцеле управо омогућава проширење приземља до дубљег дела парцеле, где предлажем ложирање ауто-лифта за гаражу, а у правцу колског приступа из Хиландарске улице, тај колски улаз на јужном делу парцеле омогућио би формирање 10 п.м. у приземном транспарентном делу објекта, као и формирање простора за бицикле, евентуално и за трансформаторску станицу;

5) да се дворишна грађевинска линија спратног дела објекта услови на минималној удаљености 2,5 m од источне границе парцеле, што омогућава формирање фасадних отвора без ограничења према суседној граници парцеле: то би омогућило уређење "задње" баште (око 40 m<sup>2</sup>), драгоцене за пословни простор са приступом из Хиландарске улице; тај пословни простор би се могао пружити од улице до дворишне грађевинске линије, тј. целом дубином приземља објекта (око 11,00 m);

6) да се проширење објекта у југоисточном делу парцеле димензионише на начин који би давао више опција инвеститору, а уз услов да индекс заузетости парцеле приземљем буде до 70%, тако би се дворишна грађевинска линија спратног дела објекта могла делимично "извући" до удаљености око 6 m од источне границе

парцеле, у складу са приложеном 1. варијантом, односно до 8 m у 2. варијанти, те 11 m у 3. варијанти; ова разуђеност спратних делова зграде не би имала утицаја на суседне објекте;

7) да се дворишна грађевинска линија објекта не условљава на удаљености до 14 m од северне грађевинске линије у Масариковој улици; то би омогућило да се степенишно окно са лифтом до спратова позиционира у унутрашњем углу који ће формирати низ планираних објеката у Масариковој бр. 27 и 29, где су најмање пожељни фасадни отвори на становима у близини суседових отвора; такође треба омогућити да се степенишно окно пројектује и на другом повољнијем месту дуж источне границе плана;

8) да спратност планираног објекта буде "од По+П+3 до По+П+Мез+4" уз услов да се при пројектовању степењује кровни венац/спратност на фронту Хиландарске улице који је дужине скоро 50 m; тако би обликовање фасаде у мањим деловима различите спратности допринело естетском усклађивању новог објекта са окружењем, где су објекти планиране спратности П+2+Пк и П+3+Пк, а улични фронтови преовлађујуће дужине 15-25 m; при томе, постојећи објекат на углу Словачке и Хиландарске улице је спратности П+2+Пк, а у Масариковој улици 23-25 је Су+П+3, те је неопходно да се нови, виши објекат између тих репера "разигра" у некомпактну форму; у супротном, монолитни габарит за две етаже виши од окружења, доживљавао би се као "претежак"; уосталом, и на супротном, северном углу Масарикове и Хиландарске улице, изграђен нови објекат тако да је "разигран" двома висинским разликама, односно за једну етажу је виши угаони део;

9) треба имати у виду да због обухвата измена плана није повољно што се понавља ограничење спратности и дубине габарита суседног објекта у Масариковој улици број 27; односно, у неким будућим изменама плана пожељно је да се спратност планираног објекта са повученом грађевинском линијом не ограничава на (Су+П+2+Пк) и дубина (ширина) габарита на 14 m; то ограничење има смисла за удаљени планирани објекат на бр. 13-15, који се не повлачи од регулационе линије, а испред којег је ширина уличног профила око 12 m; при формирању услова за објекат на броју 27 треба детаљније сагледати рационалност његове изградње; логично је да се предложи спратност По+П+Мез+4, како у односу на планирану спратност суседног објекта на броју 29 (По+П+Мез+4), тако и на њему суседни, постојећи објекат на бројевима 23-25 (Су+П+3); затим, одржању континуитета грађевинске линије, пешачке стазе и инфраструктуре у улицама треба дати приоритет у односу на дворишну грађевинску линију која у великој мери није континуална, те није оправдано инсистирање на дубини габарита до 14 m у случају новог објекта на броју 27, што је утицало на нацртом дато ограничење за објекат на броју 29.

Сматрам да се уважавањем ових примедби добија ~~оптималније урбанистичко~~ решење, како за општи интерес, тако и за појединачни интерес инвеститора (парцела и гаража површине 937 m<sup>2</sup> уместо предвиђених 894 m<sup>2</sup>, приземље површине 660-680 m<sup>2</sup> уместо предвиђених 574 m<sup>2</sup>, спратови површине 685-730 m<sup>2</sup>

уместо предвиђених око 660 m<sup>2</sup>). Истовремено изражавам жаљење што изменом плана није обухваћена функционална и обликовна целина коју су раније чиниле, сада имовински раздвојене, парцеле са кућним ројевима 27 и 29, које су средином заједничке капије поделиле стари приземни стамбени објекат, чијем пратећем економском објекту је истекла претходна заштита.

Прилози (графички прикази у Р 1 : 500):

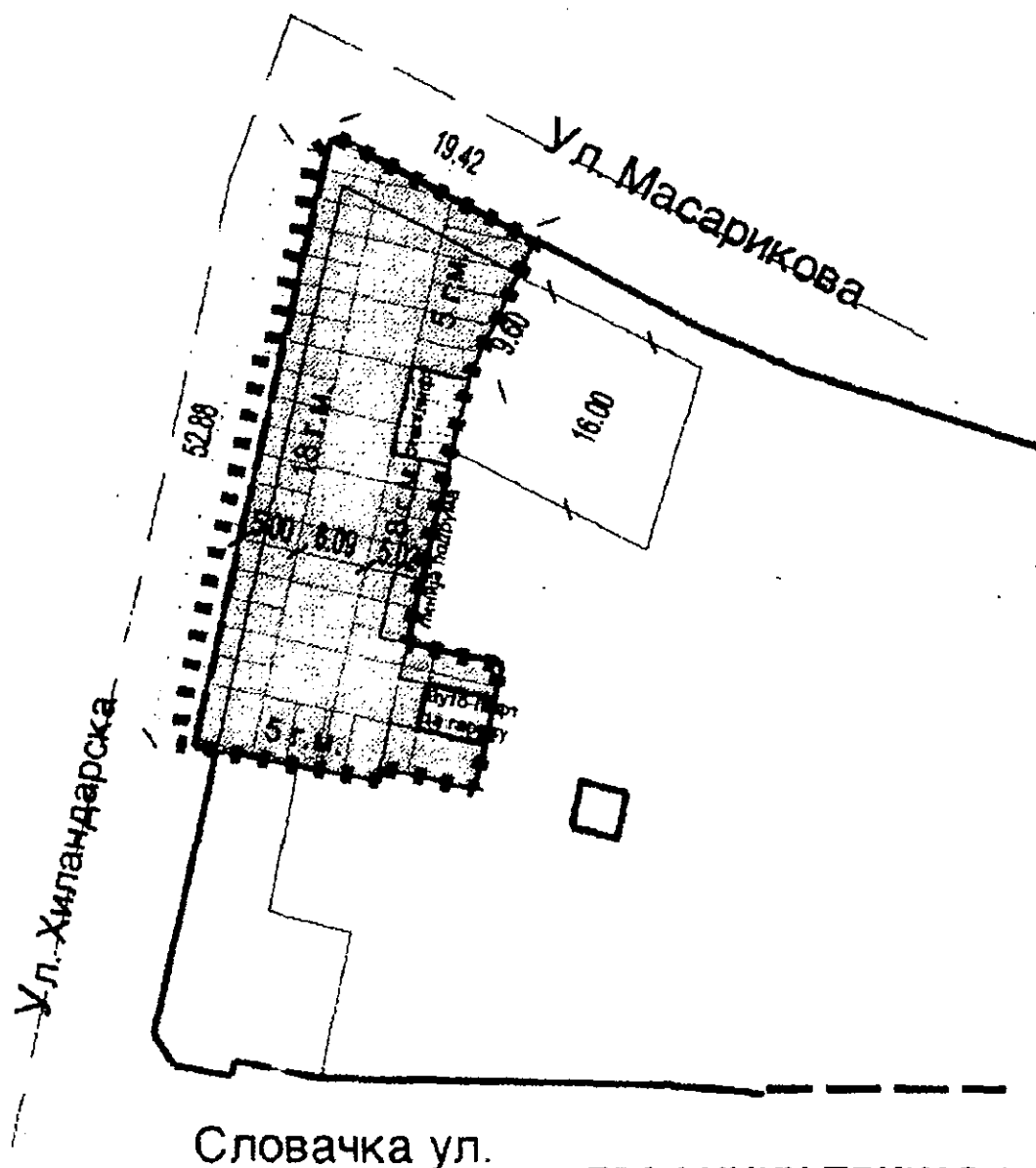
1. Предлог – основа подручја
2. Предлог варијанта 1 – основа приземља
3. Предлог варијанта 1 – основа типског спрата
4. Предлог варијанта 1 – план намене земљишта
5. Предлог варијанта 2 – основа приземља
6. Предлог варијанта 2 – основа типског спрата
7. Предлог варијанта 2 – план намене земљишта
8. Предлог варијанта 3 – основа приземља
9. Предлог варијанта 3 – основа типског спрата
10. Предлог варијанта 3 – план намене земљишта.

аш

**P=1:500**

укупно подрум тј. парцела П= 937 m<sup>2</sup>

гаражних места 46 ,



Словачка ул.

### ГРАФИЧКИ ПРИКАЗ 1.

ПРЕДЛОГ варијанта 1 - ОСНОВА ПРИЗЕМЉА

P=1:500

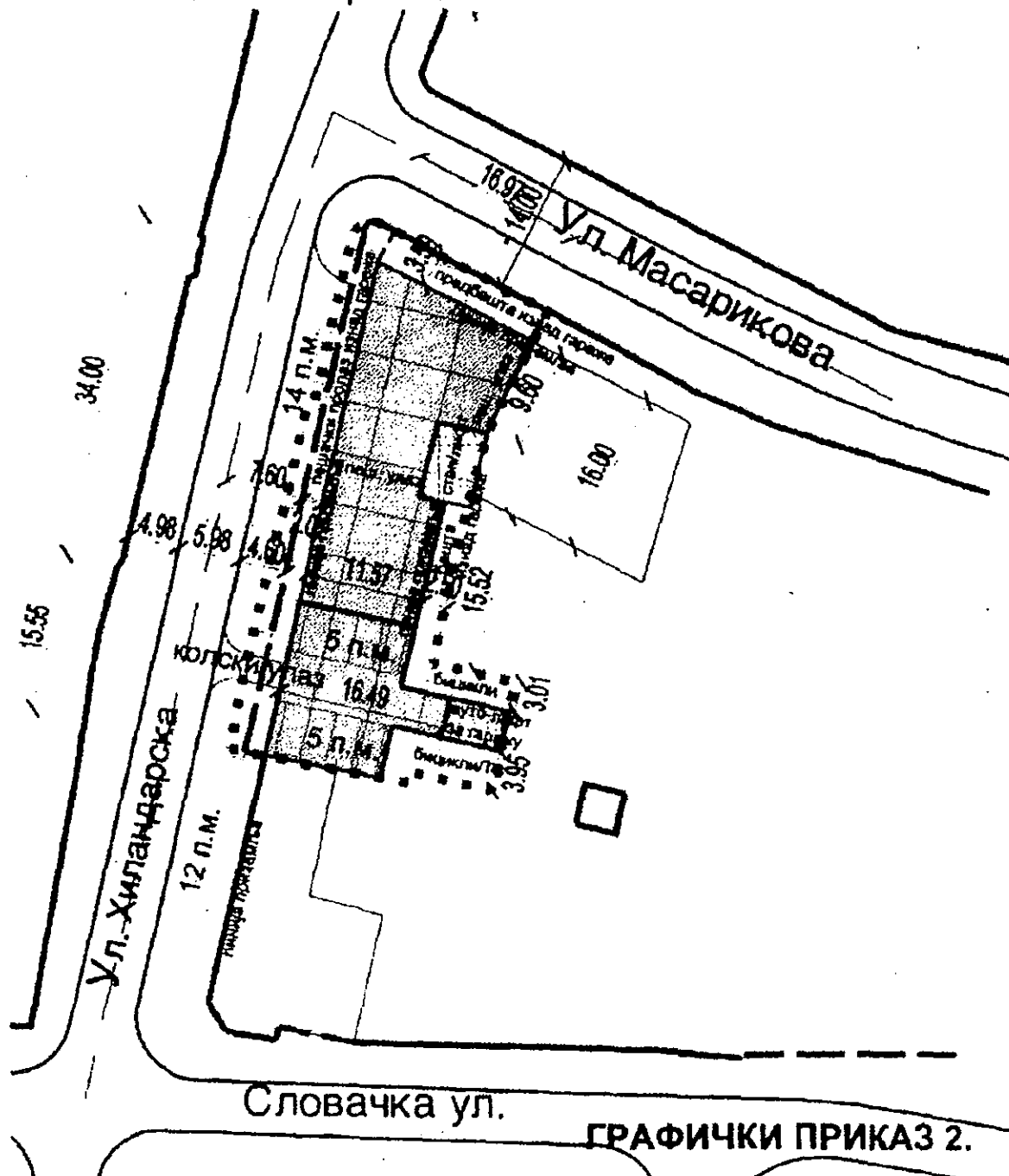
без два степ/лифт окна П= 400+200=600 m<sup>2</sup>

цело приземље до П= 660 m<sup>2</sup>

службеност пеш. пролаза П= 2x54= 108 m<sup>2</sup>

предбашта 61 m<sup>2</sup>, башта 39 m<sup>2</sup> и два платоа 70 m<sup>2</sup>

ИЗ=70% са 10 паркинг места

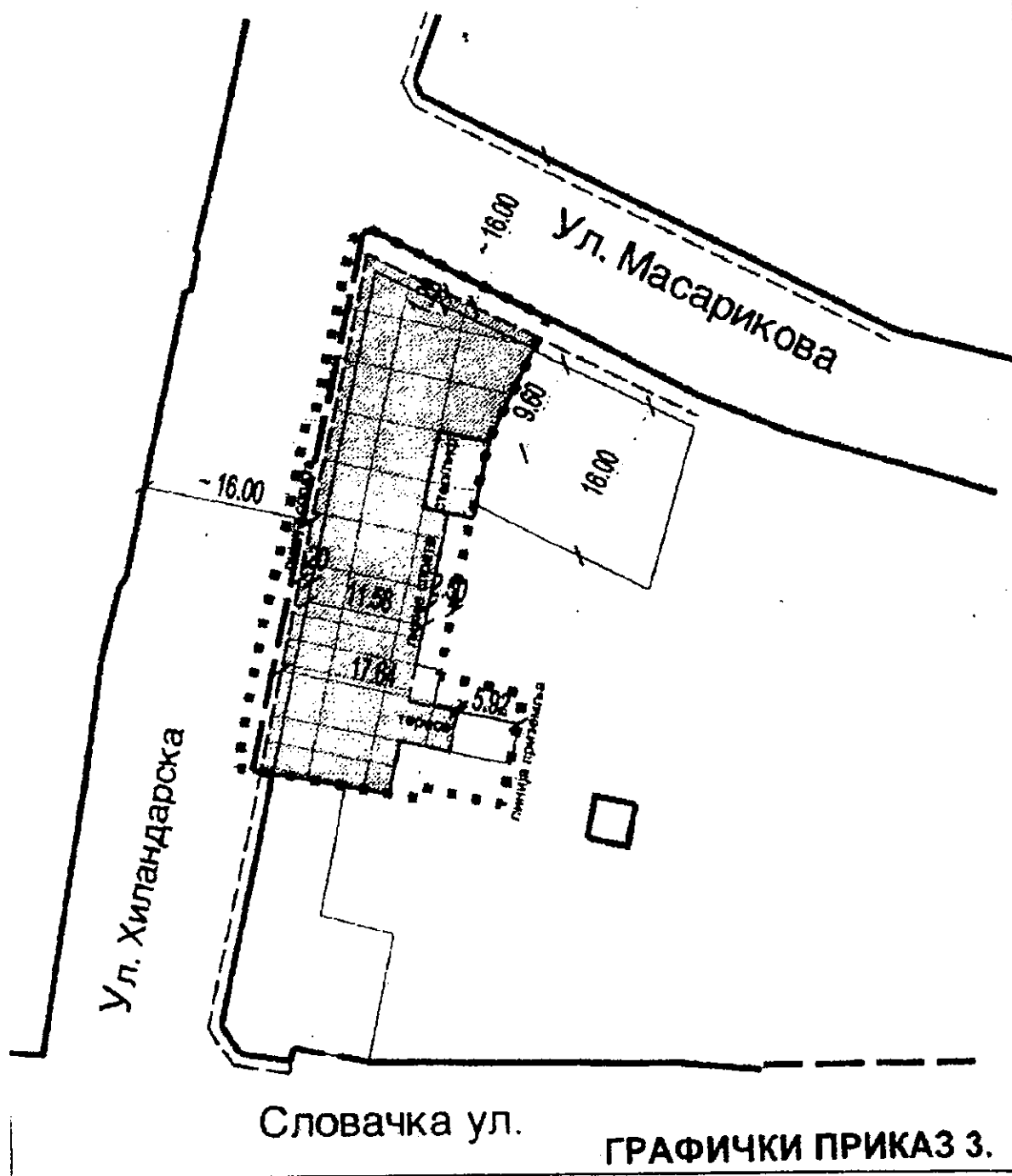


ПРЕДЛОГ варојанта 1 - ОСНОВА ТИПСКОГ СПРАТА

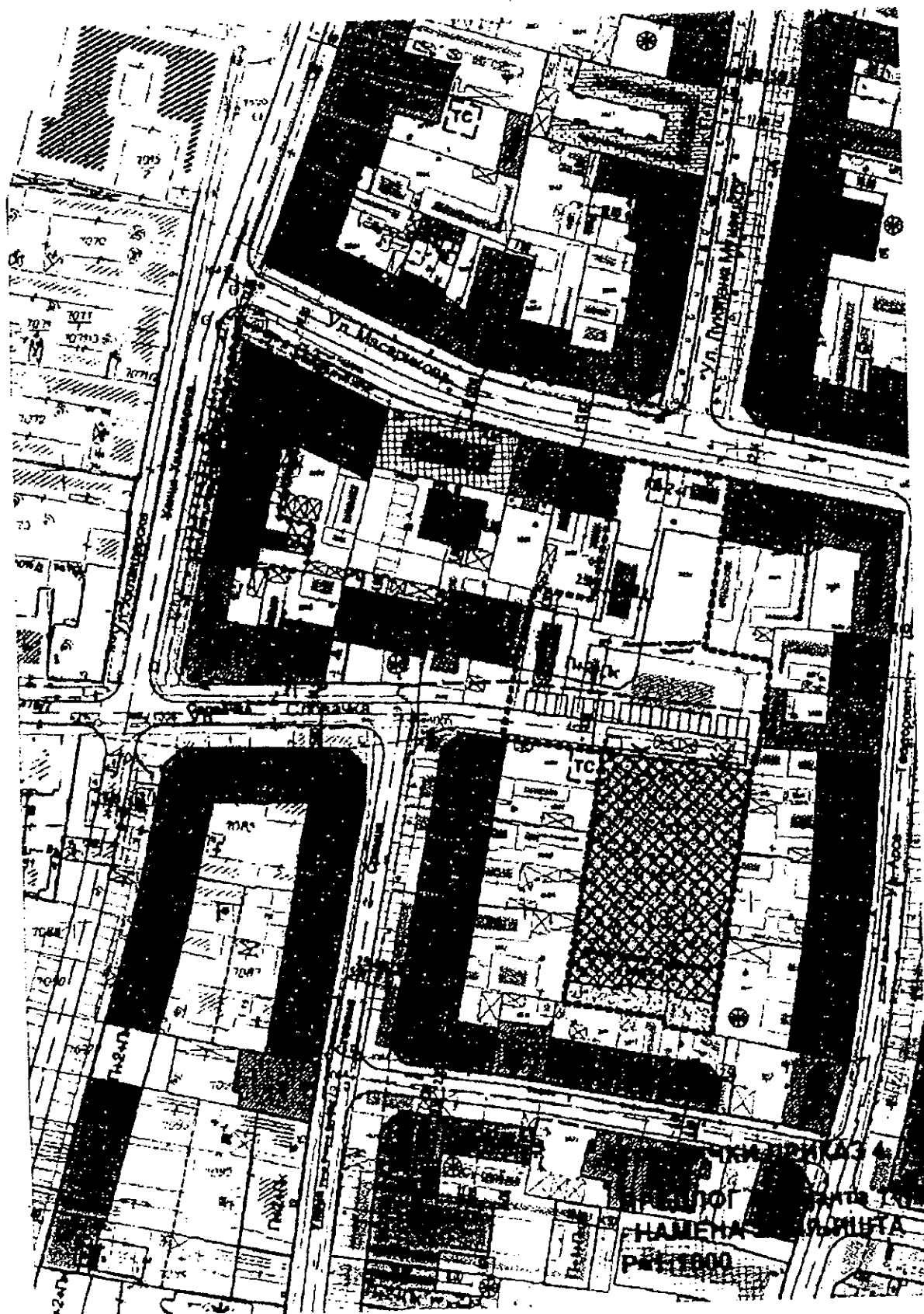
P=1:500

без степ/лифт окна П=690 m<sup>2</sup>

цео спрат до П=715 m<sup>2</sup>







ПРЕДЛОГ варијанта 2 - ОСНОВА ПРИЗЕМЉА

P=1:500

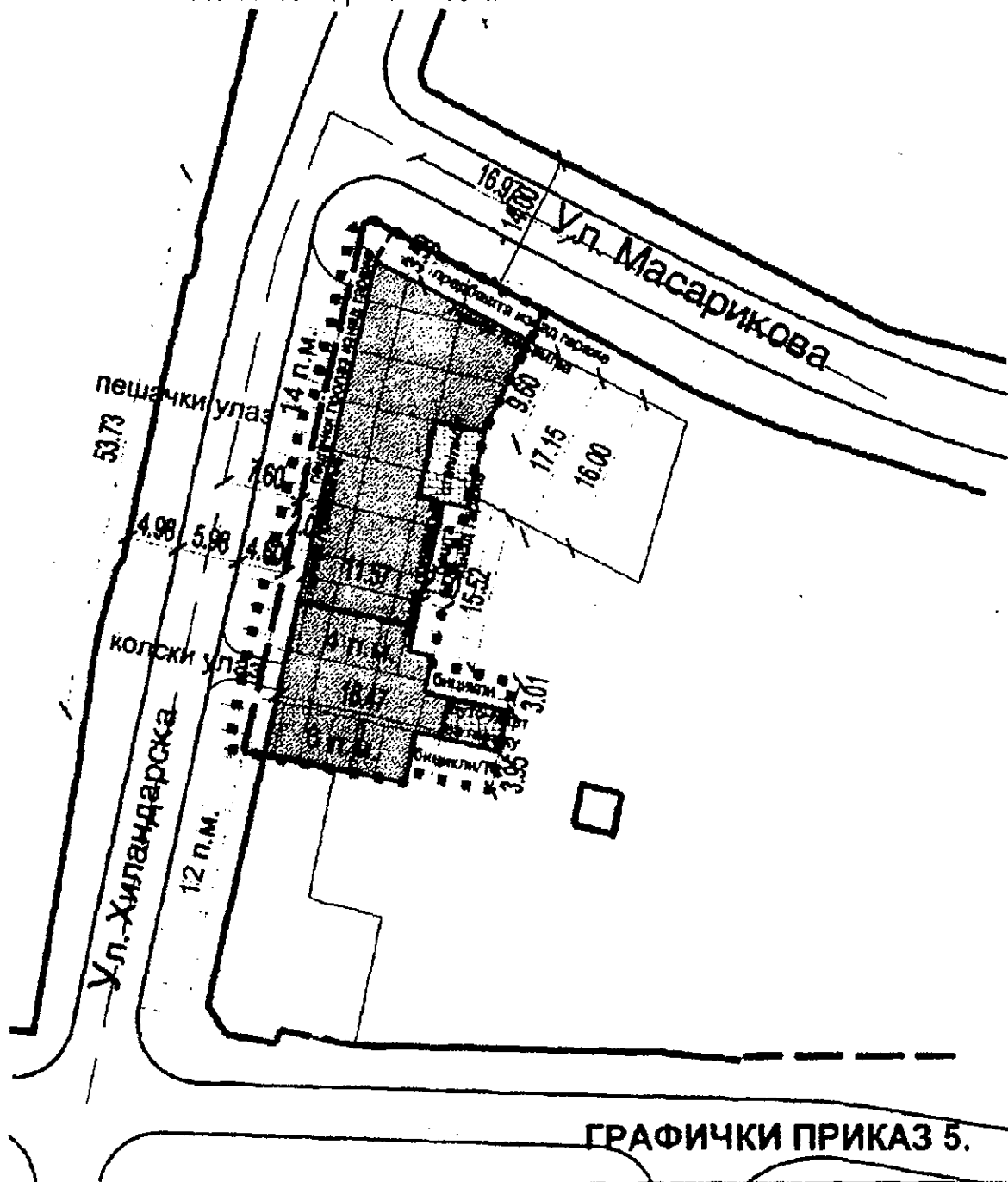
без два степ/лифт окна П= 400+220=620 m<sup>2</sup>

цело приземље до П= 680 m<sup>2</sup>

службеност пеш. пролаза П= 2x54= 108 m<sup>2</sup>

предбашта 61 m<sup>2</sup>, башта 39 m<sup>2</sup> и два платоа 70 m<sup>2</sup>

ИЗ=70% са 10 паркинг места

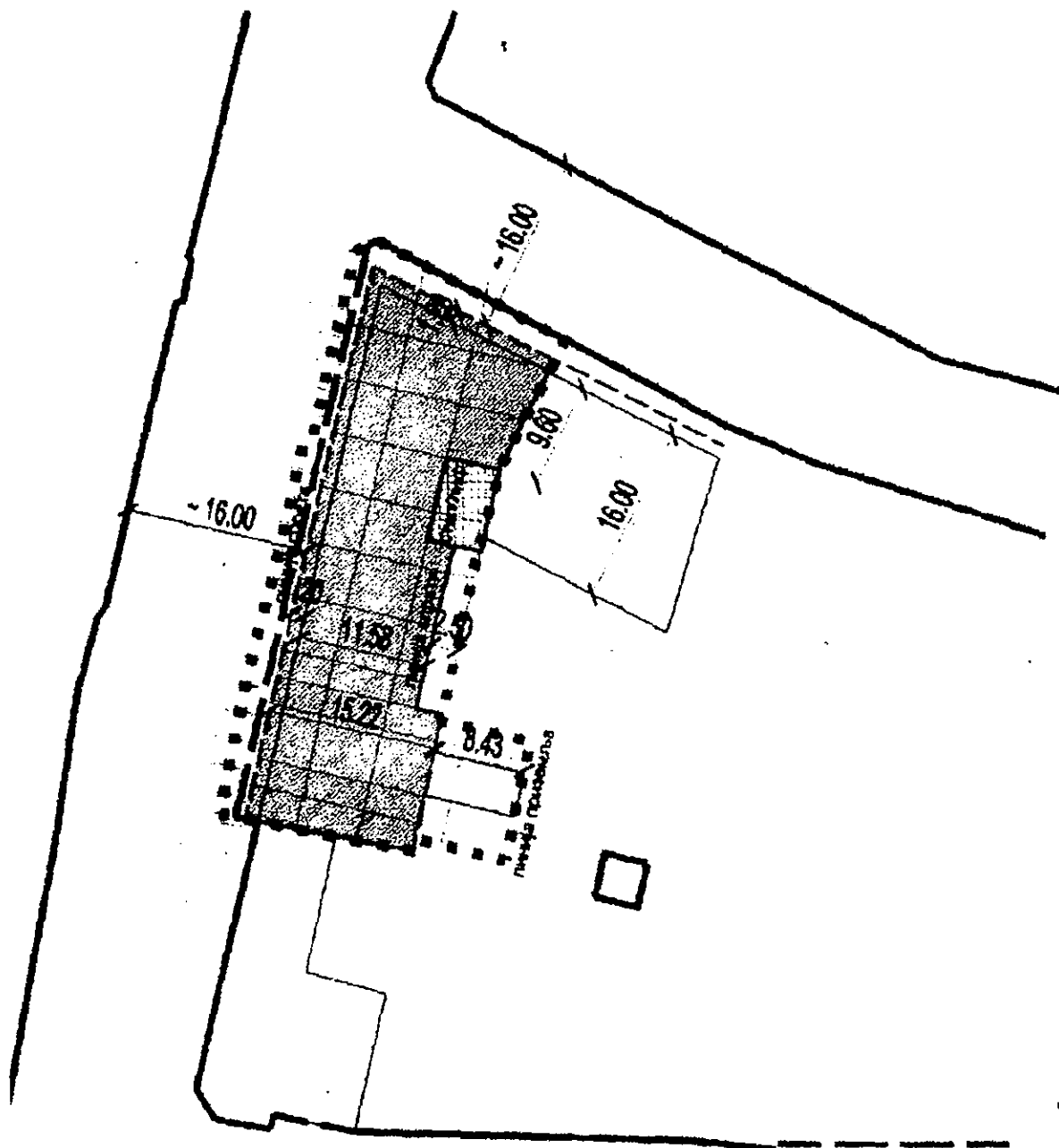


ПРЕДЛОГ варијанта 2 - ОСНОВА ТИПСКОГ СПРАТА

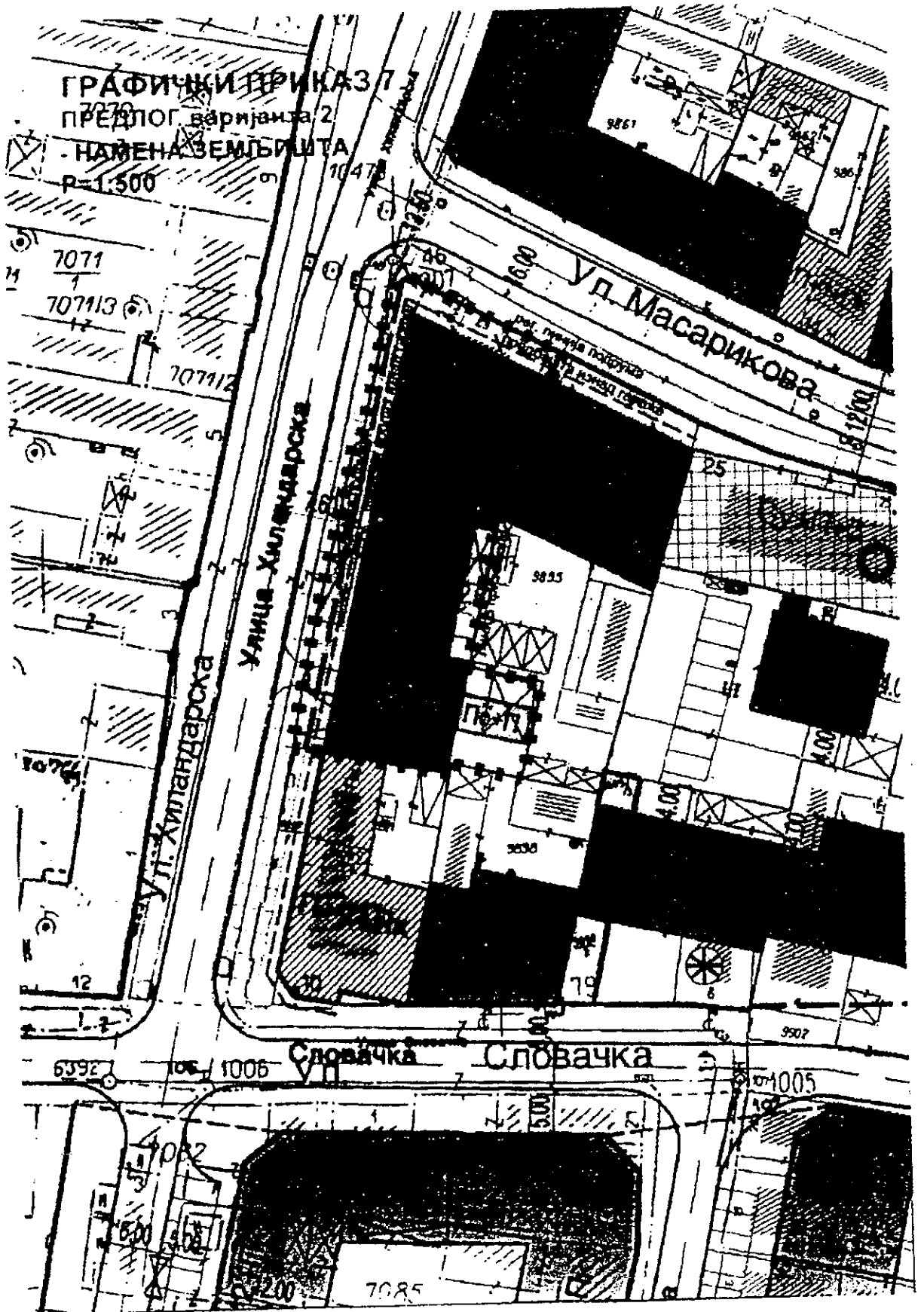
P=1:500

без степ/лифт окна П=690 m<sup>2</sup>

цео спрат до П=730 m<sup>2</sup>



ГРАФИЧКИ ПРИКАЗ 6.



ПРЕДЛОГ варијанта 3 - ОСНОВА ПРИЗЕМЉА

P=1:500

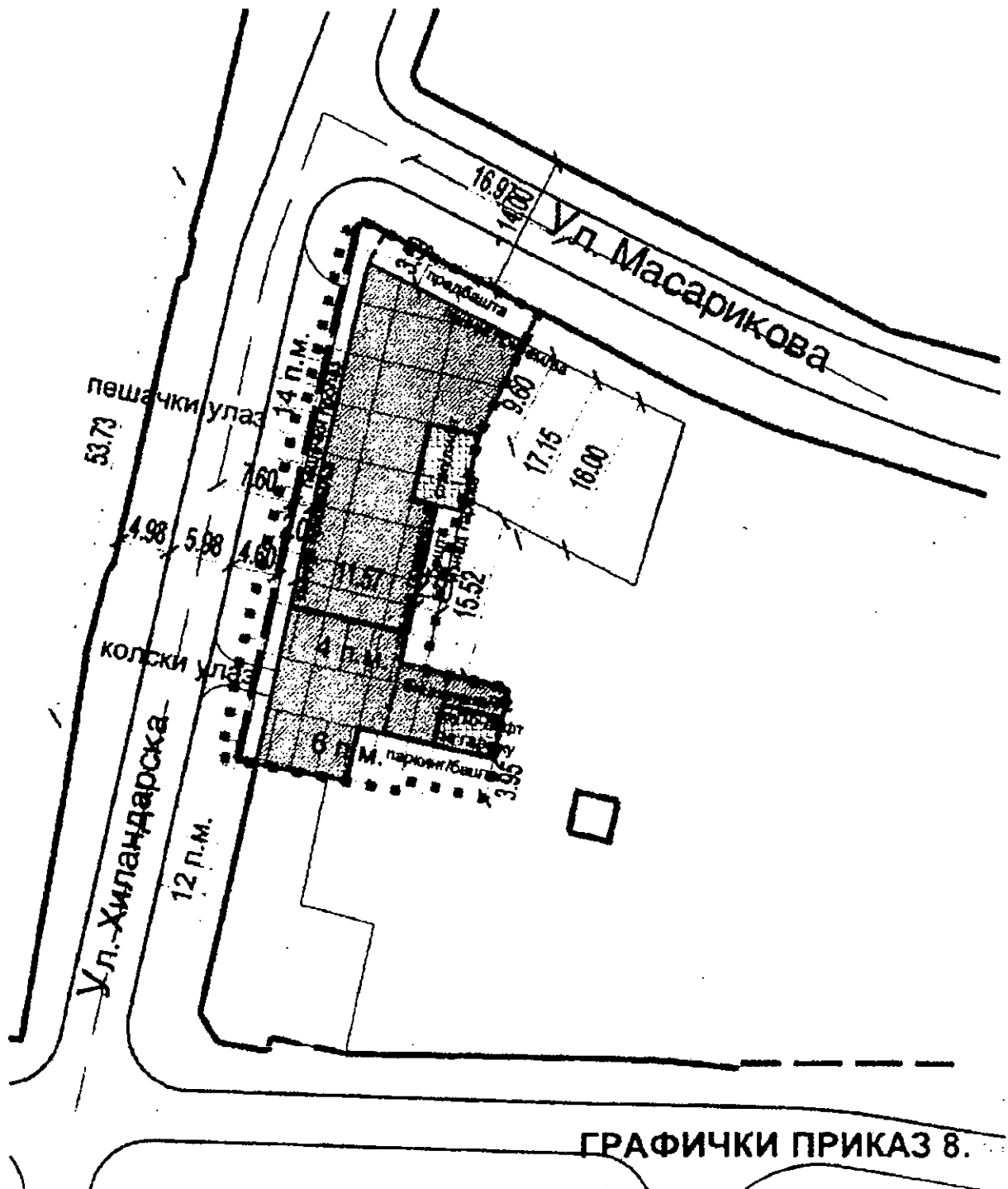
без два степ/лифт окна П= 400+210=610 m<sup>2</sup>

цело приземље до П= 670 m<sup>2</sup>

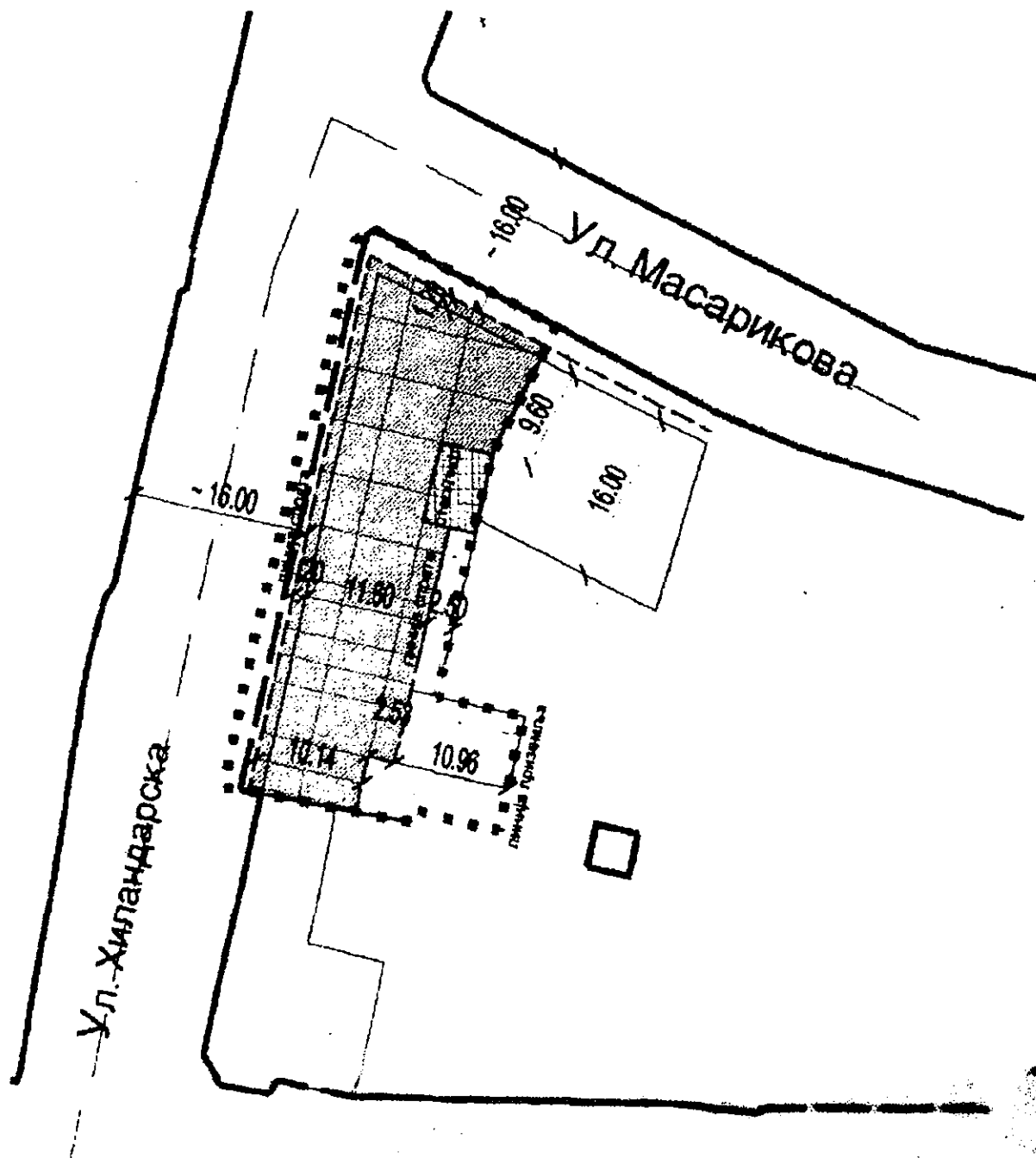
службеност пеш. пролаза П= 2x54=108 m<sup>2</sup>

предбашта 61 m<sup>2</sup> и башта 39 m<sup>2</sup> и паркинг/башта 60 m<sup>2</sup>

ИЗ=70% са 10 паркинг места у приземљу

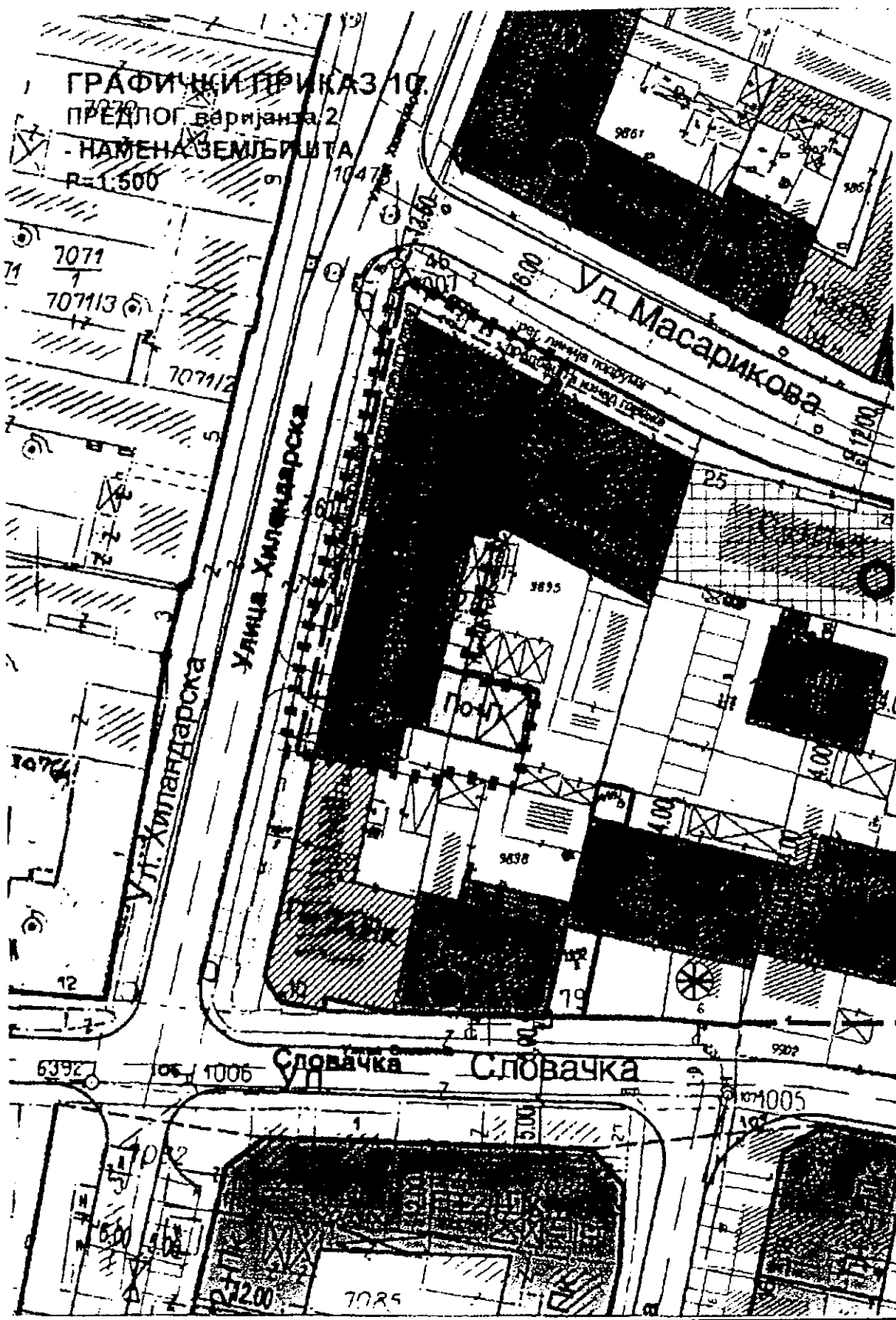


ПРЕДЛОГ варијанта 3 - ОСНОВА ТИПСКОГ СПРАТА Р=1:500  
 без степ/лифт окна П=645 m<sup>2</sup>  
 цео спрат П= 685 m<sup>2</sup>



**ГРАФИЧКИ ПРИЛОЖЕЊЕ**







### **Примедба се не прихвата**

Предложена варијантна решења нису оправдана из следећих разлога:

- 1) Није оправдано додатно повећање индекса изграђености и заузетости на предметној парцели, због смањења укупних капацитета слободног простора.
- 2) Ниједно од решења не оставља простор за изградњу трансформаторске станице (ТС) и пратеће 20 kV и 40 kV мреже.
- 3) Померање грађевинске линије приземља, у функцији формирања континуитета надземног дела уличног профила, значајно би утицало на функционалну организацију објекта.

### **Примедба број 3:**

(подноси "WOLF INVEST D.O.O" Нови Сад)

Подносилац примедбе предлаже:

1), да се омогући акцентовање угла објекта изградњом куле на последњој етажи, с обзиром да је планирани објекат на углу улица Хиландарске и Масарикове;

2) да објекат који ће се реализовати на парцели бр. 9896, на углу ул. Масарикове бр. 29 и Хиландарске бр.2 буде само до постојећег пасажа. Постојећи пасаж је заједнички за обе парцеле (Масарикова бр. 27 и бр. 29), тако да у првој фази градње објекат на бр. 27 може несметано да функциоше, а у другој фази део парцеле бр. 9896 који је тренутно под заједничким пасажом да се припоји парцели на адреси Масарикова бр. 27.

### **Примедба се делимично прихвата**

У циљу задржавања несметаног саобраћајног прилаза парцели бр. 9895 извршиће се корекција на графичким прилозима бр. 3 " План намене површина, саобраћаја нивелација и регулације" и бр. 4 " План регулације површине јавне намене", где ће се део парцеле парцеле бр. 9896 обавезно припојити парцели бр. 9895, односно у складу са тим ксриговати и габарит објекта. Примедба се у том делу прихвата.

Не прихвата се део примедбе који се односи на формирање угаоног акцента (повећање бруто развијене површине објекта), с обзиром да се подносилац примедбе, који је уједно и наручилац измене плана, у допису бр.1318/16 у потпуности сагласио са предлогом ЈП "Урбанизам" који је био изложен на јавном увиду, а на који је прибављена и сагласност Градоначелника Града Новог Сада.

DOO „WOLF INVEST“ DOO  
NOVI SAD, Vojvođe Šupljika 20

13.12.16

GRADSKA UPRAVA ZA URBANIZAM I STAMBENE POSLOVE GRADA  
NOVI SAD, Radnicka 2

Predmet broj : V-35-5/15-279

JP „URBANIZAM ZAVOD ZA URBANIZAM“ NOVI SAD  
NOVI SAD, Buševac Cara Lazara 3

Predmet broj : 1318/16

**PREDMET:** Davanje saglasnosti na mišljenje o inicijativi za izmenu  
Plana detaljne regulacije blokova oko Masarikove ulice u Novom  
Sadu

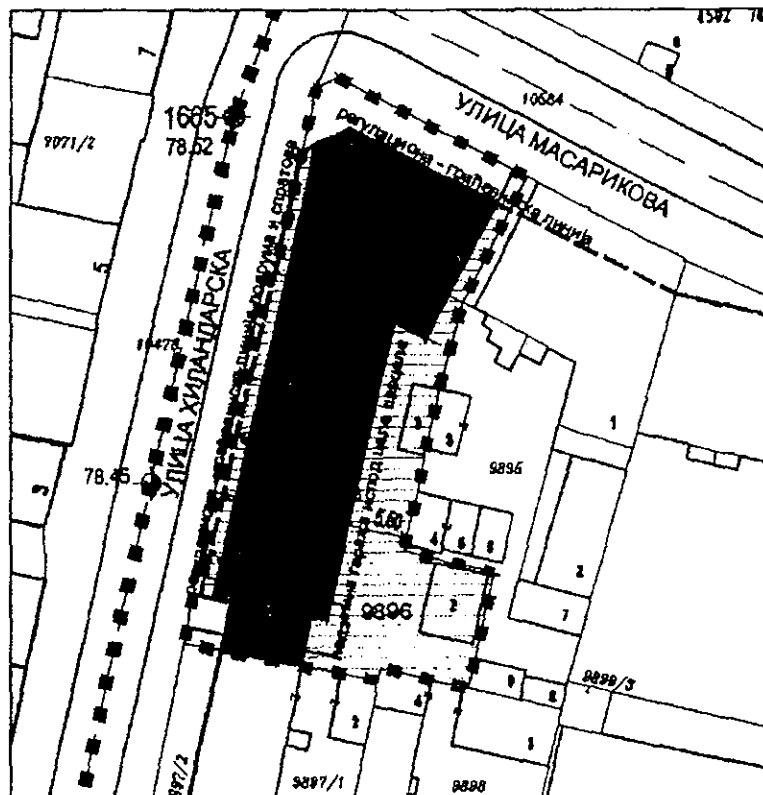
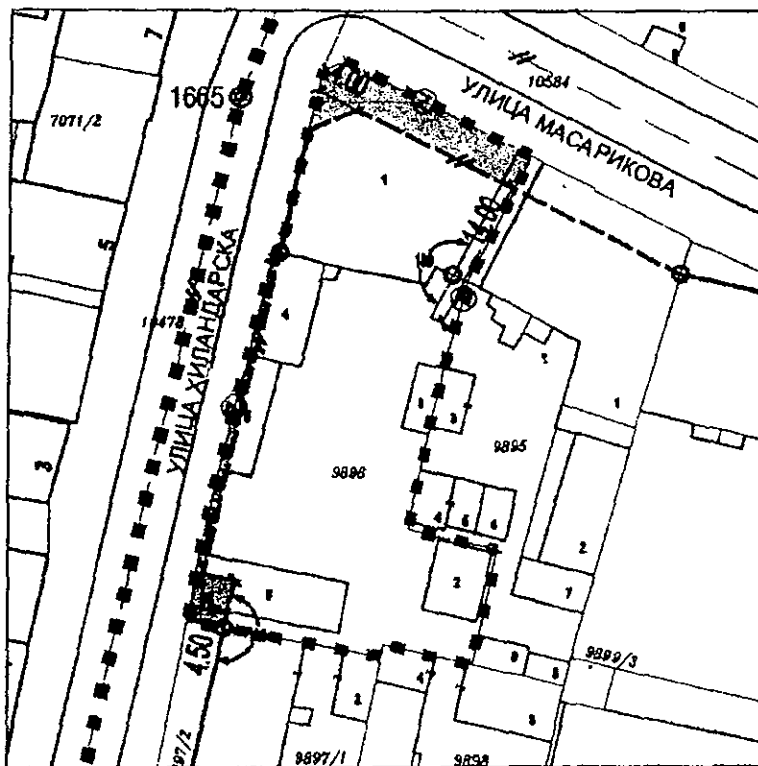
Poštovani, ovim putem izjavljujemo da smo u potpunosti saglasni sa mišljenjem  
JP „Urbanizam“ broj 1318.16 od 08.06.2016. godine koje se odnosi na izmenu plana  
detaljne regulacije blokova oko Masarikove ulice u Novom Sadu na parceli 9896 KO Novi  
Sad I. Te Vas molimo da pristupite potrebnim procedurama u cilju sprovođenja pomenute  
inicijative.

U napred zahvalani...

S poštovanjem,

DIREKTOR  
P. Zeljko

*P. Zeljko*



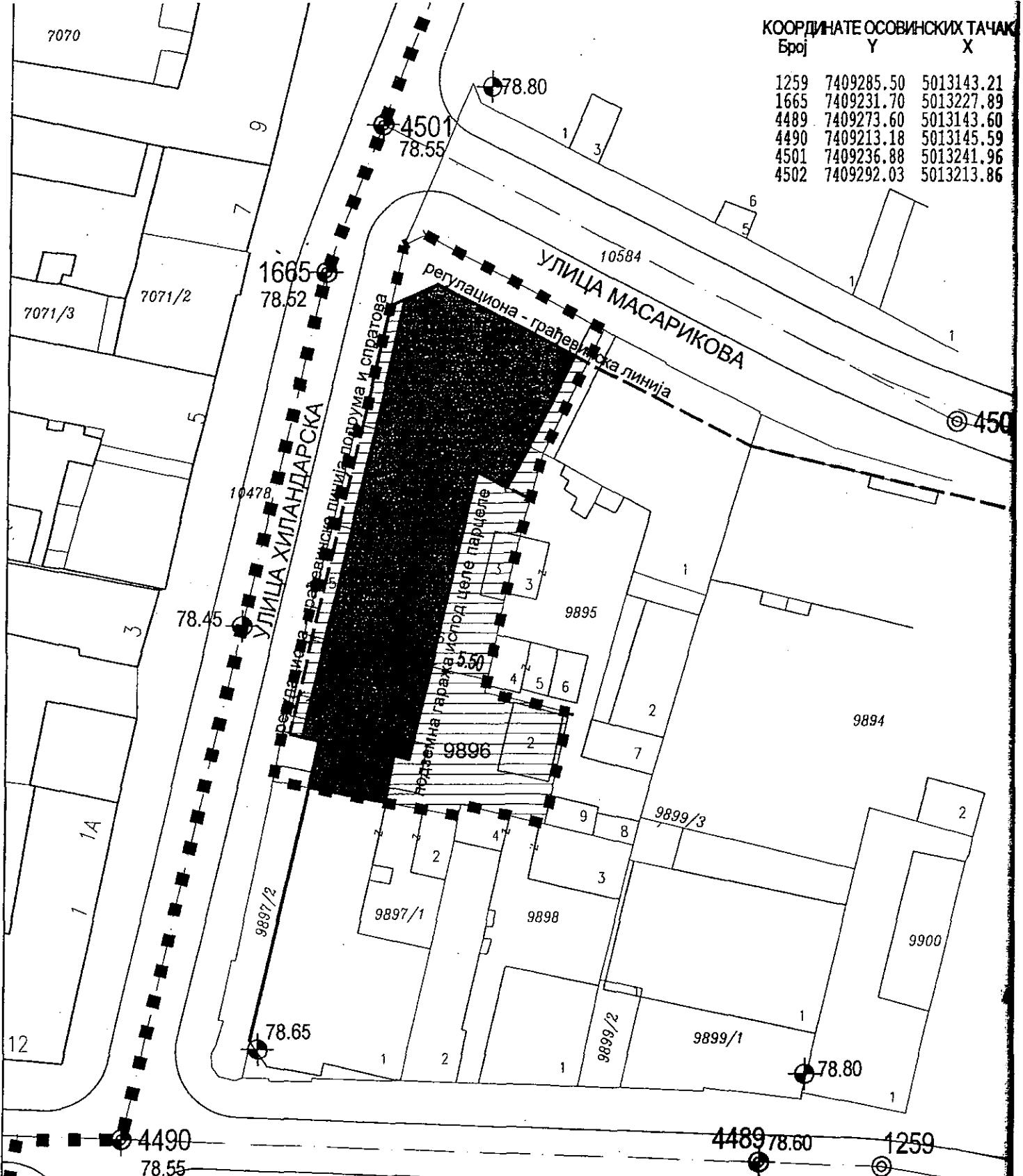
Директор

Душан Миладиновић, дипл. инж. арх.

73

КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАК

| Број | Y          | X          |
|------|------------|------------|
| 1259 | 7409285.50 | 5013143.21 |
| 1665 | 7409231.70 | 5013227.89 |
| 4489 | 7409273.60 | 5013143.60 |
| 4490 | 7409213.18 | 5013145.59 |
| 4501 | 7409236.88 | 5013241.96 |
| 4502 | 7409292.03 | 5013213.86 |



Копија плана је верна радном оригиналу катастарског плана

Копирао: Тијана Хор

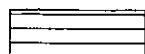
у Новом Саду 15.09.2016. год.



Директор: Др. Димитрије Н. Н. Н. инж. геод.

# ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ОКО МАСАРИКОВЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ

ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА, САОБРАЋАЈА, НИВЕЛАЦИЈЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ



ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА



САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

По+П+Мез+4 ПЛАНИРАНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА



ЗОНА ИЗГРАДЊЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА



РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПО ПОСТОЈЕЋОЈ ГРАНИЦИ ПАРЦЕЛЕ



ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА



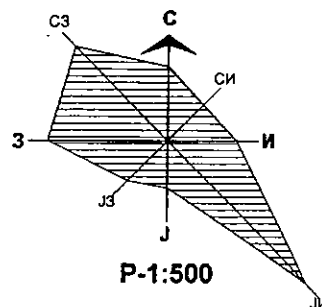
ПЛАНИРАНА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ



ГРАНИЦА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ



ГРАНИЦА ОБУХВАТА ИЗМЕНА И ДОПУНА



Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" Завод за урбанизам  
Нови Сад, Булевар цара Лазара 3/III



| НАЗИВ ПЛАНА            | ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ<br>БЛОКОВА ОКО МАСАРИКОВЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ            |  |                                                                             |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------|
| ОДГОВОРНИ<br>УРБАНИСТА | др Ђ. ВРБАШКИ, дипл. инж. арх.                                                                   |  | НАЗИВ КАРТЕ<br>ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА, САОБРАЋАЈА,<br>НИВЕЛАЦИЈЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ |
| ОБРАЂИВАЧ              | Б. РАЂЕНОВИЋ, маст. инж. арх.<br>М. МАЉКОВИЋ-ГРИГОРОВ, дипл. инж. геод.<br>И. ОЖВАТ, грађ. техн. |  | НАРУЧИЛАЦ<br>ИЗРАДЕ<br>"WOLF INVEST" ДОО<br>НОВИ САД                        |