

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЛИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 35-167/2017-II
Дана: 31. августа 2017. године
НОВИ САД

**ПРЕДСЕДНИКУ
СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА**

На основу члана 136. Пословника Скупштине Града Новог Сада, упућује Вам се Предлог плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду, са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана, Извештајем о обављеном јавном увиду, Извештајем о обављеном поновном јавном увиду, Образложењем и Закључком Градског већа Града Новог Сада број: 35-167/2017-II од 31. августа 2017. године, с молбом да се Предлог плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду, уврсти у дневни ред седнице Скупштинс Града Новог Сада и да Скупштина донесе План у предложеном тексту.



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 на103..... седници одржаној 31.08.2017. године, поводом разматрања Нацрта плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду, доноси

ЗАКЉУЧАК

I. Утврђује се Предлог плана детаљне регулације Телепа 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 плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду са Извештајима Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана, Извештајем о обављеном јавном увиду и Извештајем о обављеном поновном јавном увиду и предлаже да Скупштина, након разматрања, донесе план у предложеном тексту и закључи :

" 1. Скупштина Града Новог Сада прихвата Извештаје Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана са 150. седнице од 03.04.2017.године и са 162. седнице од 03.07.2017.године, Извештај о обављеном јавном увиду са 161. седнице Комисије за планове од 28.06.2017.године за Нацрт плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду, и Извештај о обављеном поновном јавном увиду са 168. седнице од 28.08.2017.године за део Нацрта плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду.

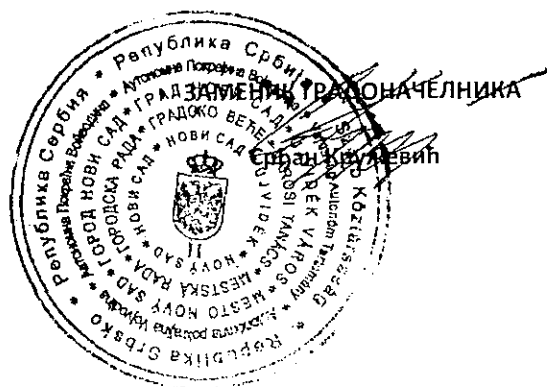
2. Закључак са планом и Извештајима доставити Градској управи за урбанизам и грађевинске послове."

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 : 35-167/2017-II
Дана : 31.08.2017. године
НОВИ САД



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОПИСЕ
Број: XVI-012-01/2017-371
4. јул 2017. године
НОВИ САД

ГРАДОНАЧЕЛНИК
ГРАДА НОВОГ САДА

ПРЕДМЕТ: Мишљење на текст припремљен за нацрт плана детаљне регулације
Телепа у Новом Саду

У Градској управи за прописе размотрен је текст припремљен за нацрт плана
детаљне регулације Телепа у Новом Саду.

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



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

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТЕЛЕПА У НОВОМ САДУ

1. УВОД

План детаљне регулације Телепа у Новом Саду (у даљем тексту: план) обухвата део грађевинског подручја Новог Сада у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Нови Сад II и, малим делом у КО Ветерник, који се простире између Футошког пута, Булевара Европе (са продужетком ка југу), одбрамбеног насипа уз Дунав и границе потцелине Шумске улице.

План обухвата 325,36 ha.

Генералним планом Града Новог Сада до 2021. године - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 39/06) (у даљем тексту: Генерални план) обухваћени простор је намењен за породично становање, опште стамбене зоне, општеградски центар, зоне секундарних и терцијарних делатности, средњу школу, спортске центре, парк, заштитно зеленило, инфраструктурни коридор и трансформаторску станицу 110/20 kV, те саобраћајнице.

Према Плану генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 34/17) (у даљем тексту: План генералне регулације), обухваћени простор је намењен за породично становање, опште стамбене зоне, вишепородично становање са елементима линијског центра, општеградски и линијски центар, пословање на улазним правцима, спорт и рекреацију, те јавне површине.

Претежно стамбено подручје Телепа са 20.000 становника и густином становања од 59 ст/ha на бруто површини, има наслеђене карактеристике које се огледају у ивичној изградњи приземних кућа у развученим, правоугаоним блоковима разнолике оријентације дуже стране.

Дуж Футошког пута наслеђена је привредна зона, која се постепено замењује пословањем терцијарног сектора на традиционалном улазном правцу у град.

Дуж булевара на правцима бивших пруга, у току је изградња вишепородичних објеката, и то претежно спратности П+3+Пк дуж Булевара патријарха Павла и П+4+Пк дуж Булевара Европе, која је на појединачним локацијама бесправно повећана за један или два спрата. Изузев постојећих у Питагориној улици, ретко се граде планирани вишепородични објекти типа виле, спратности П+2+Пк и П+1+Пк, док је присутна бесправна изградња вишепородичних објеката тих габарита у прекинутом низу, и то на

парцелама које су планиране за породично становање, те се бројни објекти налазе у процесу озакоњења.

Планиране зелене површине су неуређене.

Површине намењене спортским центрима су делимично нападнуте бесправном изградњом привредних објеката, или се користе као повртњаци у позадини породичног становања. Привремено су уређене четири мање локације за рекреацију на деловима планираним за спортски центар.

Претежно су реализовани планирани садржаји попречних профила булевара, док није започета реализација планираног наставка Булевара Европе ка југу, уз потпуну реконструкцију Улице Симе Матавуља, као и саобраћајнице уз насип. Није започето ширење регулације улица Вршачке и Илариона Руварца, а није завршено дуж улица Фејеш Кларе и Првوماјске.

Мрежа за снабдевање водом и општа канализациона мрежа северно од Улице хероја Пинкија није изграђена на трасама нереализованих саобраћајница. Улица хероја Пинкија са припадајућом инфраструктуром је делимично реконструисана, а јужно од ње делимично је изграђена сепаратна канализација отпадних и атмосферских вода.

На подручју је изграђена подземна и надземна мрежа електроенергетских инсталација високог и ниског напона, као и гасоводна мрежа средњег и ниског притиска. Од топлане "Запад" је започета изградња топлификационе мреже за снабдевање топлотном енергијом вишепородичних објеката дуж булевара. Испод инфраструктурног коридора далековода постоји неколико бесправно изграђених објеката који се налазе у процесу озакоњења.

На укупном подручју Телепа површине око 341 ha (брuto), изграђено је 7.562 стана, са површином од 478.181 m² нето стамбеног простора, што чини да је просечан стан површине 63 m², односно да стандард становања износи 24 m²/становнику.

Уз површину од 113.293 m² нето пословног простора, те остале помоћне просторе, укупна изграђена нето површина објеката износи 679.647 m². Применом коефицијента 1,25 за однос брутo/нето, рачуна се да брутo развијена грађевинска површина постојећих објеката износи око 849.560 m².

На нето површини блокова (без улица) од 274,37 ha, садашњи просечан индекс изграђености блокова износи 0,31, док на укупном подручју Телепа (брuto) индекс изграђености износи 0,25.

1.1. Основ за израду плана

План је израђен је на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду, коју је донела Скупштина Града Новог Сада на VI седници, 2. септембра 2016. године ("Службени лист Града Новог Сада", број 54/16), са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду на животну средину, број V-35-40/16 од 16. јуна 2016. године.

Плански основ за израду плана детаљне регулације представља План генералне регулације, према којем је за подручје Телепа прописано да је план детаљне регулације основ за реализацију на већем делу простора. За локалитете Морнарске и Шумске улице усвојени су нови планови детаљне регулације, као и за подземни кабловски вод 110 kV од раскрснице Футошког пута и Вршачке улице, трасом унутар регулација улица до ТС "Нови Сад 7". Такође, план је израђен на основу смерница утврђених Генералним планом.

1.2. Циљ доношења плана

Циљ израде и доношења овог плана је утврђивање намене земљишта и правила уређења и грађења у складу са генералном наменом површина и правилима усмеравајућег карактера који су утврђени Планом генералне регулације, те да се дефинише начин реализације планираних садржаја. Простор је приспитан са више аспеката: функционалног (његове намене и садржаја), просторно-урбанистичког и правног.

2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Планом је обухваћено грађевинско подручје у КО Нови Сад II и КО Ветерник, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског подручја утврђена је осовинска тачка број 327, на пресеку осовине Футошког пута и Шумске улице у КО Ветерник. Од ове тачке граница скреће ка југу, прати осовину Шумске улице, прелази у КО Нови Сад II и долази до осовинске тачке број 164 у КО Ветерник, затим скреће ка истоку, прати осовину Улице Петефи Шандора, прелази у КО Нови Сад II и долази до осовинске тачке број 9140 на осовини Улице Петефи Шандора. Из ове тачке, у правцу истока граница се поклапа са осовином Улице Петефи Шандора до пресека са продуженим правцем источне границе парцеле број 5820, где скреће на југ до тремеђе парцела бр. 5820, 5821/2 и 7830/1 (Улица Петефи Шандора). Из ове тачке, у правцу југоистока граница прати и обухвата целе парцеле бр. 5820 и 5821/1, јужни део парцеле број 5822, целе парцеле бр. 5824/2, 5825/5, 5825/3, 5826/3, 2827/2 и 5829, јужни део парцеле број 5830, целе парцеле бр. 5832/2, 5833/2, 5836, 5839/2, 5841/6, 5841/7, 5842/6, 5843/7, 5846/4, 5848, 5850/7, 5853, 5854/1, 5855/1, 5856/2, 5857/1, 5857/2, 5858/4, 5865, 5866, 5868/1, 5872, 5874, 5879/2, 5880/3, 5884/3, 5885/2, 5896/8 и 5897/4, делове парцела бр. 5898/2 и 5898/3, целе парцеле бр. 5899/3, 5900/2, 5900/3, 5900/4, 5900/5, 5901, 5902 и 5903, јужни део парцеле број 5941 (Улица Горана Ковачића) до тремеђе парцела бр. 5942, 5941 (Улица Горана Ковачића) и 7831/1 (Улица Тирила и Методија). Из ове тремеђе, у правцу југоистока граница обухвата целе парцеле бр. 5942, 5943, 5944, 5946, 5953, 5949, 5951, 5956, 5970 и 5972, југозападне делове парцела бр. 5976 и 5975/1 (Првомајска улица), затим целе парцеле бр. 5989 и 5990, западни део парцеле број 7832 (Улица Станоја Главаша), целе парцеле бр. 6519/1, 6522 и 6524, западни део парцеле број 6540 (Улица Ђорђа Микеша), целе парцеле бр. 6551/2, 6556, 6550/2, 6557, 6558 и 6559/1, западни део парцеле број 7833 (Улица Которска), целе

парцеле бр. 6571, 6570, 6569, 6574, 6575, 6576, 6579, 6580, 6581 и 6582, јужне делове парцела бр. 6586 и 6588 (Улица Сентелеки Корнела) до тромеђе парцела број 6588, 6622 и 6623. Одавде граница генерално у правцу југоистока обухвата целу парцелу број 6623, западни део парцеле број 7834 (Улица Раковачка), целе парцеле бр. 7640, 7639, 7638 и 7643, западни део парцеле број 7646 (Улица Калас Павла), целу парцелу број 7629, и даље целе парцеле бр. 7648/1, 7649/1, 7649/2, 7676/1, 7676/2 и 7675/3 до тромеђе парцела бр. 7675/3, 7675/2 и 7675/4. Из ове тачке, граница у правцу југа пресеца парцеле бр. 7675/4 и 7835/1 (Улица Рудничка) до тромеђе парцела бр. 7680, 7683 и 7835/1, обухвата парцеле бр. 7683, 7684 и 7728 и продуженим правцем источне границе парцеле број 7728 долази до планиране јужне регулационе линије Улице хероја Пинкија. Даље, граница скреће ка истоку, прати планирану јужну регулациону линију Улице хероја Пинкија до пресека са северном границом парцеле број 7847/3 (одбрамбени насип), затим прати северну границу парцеле број 7847/3 (одбрамбени насип) до пресека са управним правцем повученим из пресека северне регулационе линије Улице Симе Матавуља и границе парцела бр. 6933 и 6935. Од ове тачке граница скреће ка северу, прати претходно описан правац и долази до северне регулационе линије Улице Симе Матавуља, затим скреће ка североистоку, прати западну регулациону линију Улице Симе Матавуља до тромеђе парцела бр. 7246/1, 7242/2 и 7823/2. Даље, граница долази до осовинске тачке број 8649 на осовини продужетка Булеvara Европе, затим скреће ка северозападу и прати осовину продужетка Булеvara Европе до пресека са осовином Футошког пута, до осовинске тачке број 273, затим скреће ка западу, прати осовину Футошког пута, прелази из КО Нови Сад II у КО Ветерник, и долази до осовинске тачке број 327 која је утврђена за почетну тачку описа границе обухвата плана.

Планом је обухваћено 325,36 ha

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1. Концепција уређења простора

С једне стране, концепт просторног уређења подручја које је обухваћено планом, базира се на очувању континуитета са правилима уређења и грађења утврђеним у плановима из претходног периода, а са друге стране, на усклађивању са новим потребама у оквиру одређених урбанистичких целина, као и са новим законским решењима.

На подручју Телела планира се оптималан капацитет за око 30.000 становника, за који се обезбеђују површине за саобраћајнице и јавне службе, а представља реалну процену будућег развоја дела града између достигнутог капацитета (око 20.000 становника) и планираног максималног капацитета (41.700 становника). Наиме, на капацитет који ће се достизати у предстојећем, вишедеценијском временском периоду, у највећој мери утиче динамика погушћавања у зонама породичног становања, где су постојећи објекти претежно квалитетни, те се уместо нове изградње очекује њихово осавремењивање у циљу достизања вишег комфора.

Задржавају се традиционалне и завршене целине преовлађујућег породичног становања. Ограничава се број станова на мањим парцелама за породично становање, омогућава се формирање већих парцела након легализације бесправно изграђених објеката, а утврђује се који радови су могући на изграђеним вишепородичним објектима који добијају документацију у поступку озакоњења.

Такође, у циљу достизања оптималног капацитета, на површинама намењеним за вишепородично становање средњих и високих густина утврђује се просечна величина стана (нето) од 60 m^2 , што је параметар за одређивање обавезе паркирања и гаражирања возила на грађевинским парцелама.

Нова изградња вишепородичних објеката у највећој мери планира се у окружењу нових булевара чија је реализација у току, уз акценат на њихово стедиште са Булеваром цара Лазара. Потпуном реконструкцијом простора породичног становања и променом намене, дуж Булевара патријарха Павла наставља се изградња вишепородичних објеката средњих и високих густина. Затим, вишепородичним становањем високих густина трасира се општеградски центар дуж Булевара Европе, а вишепородичним становањем средњих и високих густина и исправком регулације Улице Симе Матавуља трасира се продужетак булевара ка југу.

Неопходне површине за јавне службе, центре и комуналне површине резервишу се у окружењу главних градских саобраћајница – Футошког пута, Булевара Европе и Булевара патријарха Павла, Улице Илариона Руварца са продужетком Првوماјске улице ради повезивања са Адицама, те у окружењу улица Вршачке, Фејеш Кларе и Хероја Пинкија, које су неопходне за повезивање са центром града.

Завршетак процеса изградње услужних садржаја и постепена реконструкција привредних простора усмерава се дуж Улице футошки пут, која чини део традиционалног западног улаза у град.

Наставља се постепена реконструкција при обогаћивању садржаја општеградских центара дуж Суботичке улице и традиционалног центра Телепа (око улица Њирила и Методија, Ватрослава Јагића и Петефи Шандора).

Урбана обнова, тј. изградња објеката нових габарита и намена уместо постојећих, усмерава се у општеградским центрима дуж Вршачке улице и делимично Улице Фејеш Кларе, у окружењу образовних установа и новоизграђене цркве, те на јужном Телепу. Односно, вишепородично становање постепено замењује породично становање на подручју јужно од Вардарске улице, затим дуж Улице хероја Пинкија и на деловима простора који се пружа до примарног одбрамбеног насипа уз Шодрош (опште стамбене зоне у Плану генералне регулације). Тако се делимично задржавају парцеле са породичним стамбеним објектима, а делимично се планира промена намене - за вишепородично становање средњих густина у слободностојећим објектима и прекинутим низовима (урбане виле). Ограниченост габарита и висина (до П+2+Пк) урбаних вила, условљена је урбанистичком концепцијом да се у дужем временском периоду врше постепене промене у зони традиционалног породичног становања (до П+1+Пк), која је у суседству спортско-рекреативне зоне уз Дунав.

Задржавају се у ранијем периоду резервисане површине за два спортска центра и постојећи (јавни) спортско-рекреативни комплекс, при чему се утврђује фазност изградње.

Задржавају се резервисане површине за два планирана парка у окружењу Булевара патријарха Павла, те за парк у деловима три блока на јужном Телепу. Одређује се више мањих зелених површина (озелењени скверови), што су површине са теренима за игру деце или истрчавање паса. На деловима заједничких блоковских површина уз вишепородично становање, одређују се неопходне јавне зелене површине са дечијим игралиштима и колско-пешачким приступима до објеката, те ограниченим бројем паркинг места.

Такође, издвајају се површине за нове улице, јавне колско-пешачке приступе и паркинг-просторе, а утврђују се и четири локације за јавне гараже.

За површине унутар инфраструктурног коридора који се пружа до постојећег комплекса трансформаторске станице (110/20 kV), одређује се режим коришћења и делимично јавна намена. На површинама уз примарни одбрамбени насип где се успоставља заштитни појас, развој се усмерава ка комплементарним садржајима суседне рекреативне зоне Шодроша. Ту се дефинишу и површине намењене за разноврсне јавне службе, а делови заштитног појаса намењују се за заштитно зеленило и сабирну саобраћајницу уз насип. Тако се сужењем раније планираног уличног профила омогућава да се сачува део постојећих породичних објеката, за чије потребе је реализована водоводна и канализациона мрежа у сврху заштитите насипа.

За даљу разраду плана предвиђа се израда урбанистичких пројеката за нове комплексе јавних служби, јавне зелене површине, за фазну изградњу на комплексима спортских центара и за поједине објекте у општеградском центру. Препоручује се спровођење урбанистичко-архитектонског конкурса за комплексе домова за културу, за омладину, ученике и студенте, те за старе.

3.2. Подела простора на урбанистичке потцелине и намена земљишта

Планом генералне регулације утврђено је седам потцелина на Телепу, тако да се на подручју обухваћеном планом утврђују намене земљишта у складу са графичким приказом "2.1. План намене земљишта" у Р 1:2.500.

Прва урбанистичка потцелина

Прва, северозападна потцелина простире се између Сомборске улице, Булевара патријарха Павла, Улице Сентелеки Корнела и границе плана са потцелином Шумске улице. Намена земљишта је следећа:

- породично становање (до П+1+Пк), и то на већем делу потцелине;
- вишепородично становање средњих густина (до П+2+Пк) у слободностојећим објектима и прекинутим низовима (урбане виле), и то се утврђује осам локација са условима за озакоњење изграђених објеката;

- вишепородично становање средњих и високих густина (П+2+Пк до П+4+Пк), и то уз Сомборску улицу где је утврђен режим изградње у низу, а објекти се граде по парцелама без издавања јавне, заједничке блоковске површине; затим, дуж Булевара патријарха Павла где је утврђен режим изградње у отвореним блоковима, са изведеним објектима делимично спратности П+4+Пк и угаоним акцентима П+5, а уз ове објекте се утврђују јавне, заједничке блоковске површине;

- пословање са породичним становањем (до П+1+Пк), те пословање са вишепородичним становањем (до П+2) и то на деловима блока уз Сомборску улицу;

- пословање, у виду изградње са највише једним станом (до П+2+Пк), и то у блоку између улица Сомборска, Шумска и Петефи Шандора, где се планирају комерцијални објекти и терцијарне делатности;

- јавне површине – поред заједничких блоковских површина (зеленило, дечија игралишта, колско-пешачки приступи са паркингом), утврђују се две локације за озелењени сквер.

Друга урбанистичка потцелина

Друга, северозападна потцелина простире се између Футошког пута и Илирске улице, Булевара патријарха Павла и Сомборске улице. Намена земљишта је следећа:

- породично становање (до П+1+Пк), и то на већем делу потцелине;

- вишепородично становање средњих густина (до П+2+Пк) у слободностојећим објектима и прекинутим низовима (урбане виле), и то планира се на делу блока северно од здравствене установе, а и утврђују се четири локације са условима за озакоњење изграђених објеката;

- делови блокова уз Булевар патријарха Павла намењују се за вишепородично становање средњих и високих густина (П+2+Пк до П+4+Пк), и то дуж Булевара патријарха Павла где је утврђен режим изградње у отвореним блоковима, са изведеним објектима спратности делимично П+Г+3+Пк1+Пк2, П+4+Пк и угаоним акцентима П+Г+4+Пк и П+Г+5, а уз ове објекте се утврђују јавне, заједничке блоковске површине;

- пословање, у виду изградње са највише једним станом (до П+2+Пк), и то на делу блока између Сомборске улице и Футошког пута, где се планирају комерцијални објекти и терцијарне делатности; у виду посебног ванстамбеног објекта, утврђује се локација постојеће станице за снабдевање горивом (П) на Футошком путу;

- пословање на улазном правцу, односно за комерцијалне садржаје, производно занатство и услуге (до П+2), и то у блоковима дуж на Футошком путу;

- јавне површине - поред заједничких блоковских површина (зеленило, дечија игралишта, колско-пешачки приступи са паркингом), одређује се земљиште за предшколску установу, здравствену установу, разноврсне јавне службе, ватрогасни дом, парк и два озелењена сквера.

Трећа урбанистичка потцелина

Трећа, северна потцелина простире се између улица Футошки пут Футошког пута и Суботичке улице, Булевара патријарха Павла и Илирске улице. Намена земљишта је следећа:

- породично становање (до $P+I+Pk$), и то на већем делу потцелине;
- вишепородично становања средњих густина (до $P+2+Pk$) у слободностојећим објектима и прекинутим низовима (урбане виле), и то утврђују се три локације са условима за озакоњење и једна се планира за ову намену;
- вишепородично становање средњих и високих густина ($P+2+Pk$ до $P+4+Pk$), и то у деловима блокова уз Булевар патријарха Павла где су делимично изведени и објекти спратности $P+Г+3+Pk1+Pk2$, $P+4+Pk$, $P+Г+4+Pk$, те угаони акценти $P+5$ и $P+Г+5$; режим изградње у отвореним блоковима утврђен је на већем делу простора, односно уз ове објекте се утврђују јавне, заједничке блоковске површине; на углу са Суботичком улицом, као и на делу простора између Улице Богдана Шупута и продужетка Улице Милана Кома, утврђен је режим изградње у низу, а објекти се граде по парцелама без издвајања јавне, заједничке блоковске површине;
- пословање са вишепородичним становањем (до $P+2$), и то дуж Вршачке улице, претежно са источне стране, на углу Футошког пута и Улице Богдана Шупута, као и на јужном крају Суботичке улице;
- пословање са породичним становањем (до $P+I+Pk$), и то дуж западне стране Вршачке улице и уз Суботичку улицу;
- пословање, у виду изградње са највише једним станом (до $P+2+Pk$), односно за комерцијалне објекте и терцијарне делатности, и то у блоковима између Вршачке улице, Футошког пута и Суботичке улице, те на парцелама уз раскрсницу улица Вршачке и Јована Поповића;
- пословање на улазном правцу, односно за комерцијалне садржаје, производно занатство и услуге (до $P+2$), и то у два блока уз Футошки пут;
- јавне површине - поред заједничких блоковских површина (зеленило, дечија игралишта, колско-пешачки приступи са паркингом), одређује се земљиште за предшколску установу, разноврсне јавне службе, инфраструктурни објекат (МРС) и два озелењена сквера.

Четврта урбанистичка потцелина

Четврта, североисточна потцелина простире се између Футошког пута, Булевара Европе, Булевара патријарха Павла и Суботичке улице. Намена земљишта је следећа:

- породично становање (до $P+I+Pk$), и то на већем делу потцелине;
- вишепородично становање средњих густина (до $P+2+Pk$) у слободностојећим објектима и прекинутим низовима (урбане виле), и то утврђују се четири планиране зоне, те шест локација са условима за озакоњење изграђених објеката у Романијској улици, док се јужно од Вардарске улице утврђују три локације са условима за озакоњење објеката спратности $P+3+Pk$;

- вишепородично становање средњих и високих густина ($\Pi+2+\Pi_k$ до $\Pi+4+\Pi_k$), и то уз Булевар патријарха Павла и улице Вардарску и Далматинску, где је утврђен режим изградње у отвореним блоковима, делимично са изведеним објектима спратности $\Pi+3+\Pi_{k1}+\Pi_{k2}$ и са једним угаоним акцентом $\Pi+5$; уз ове објекте се утврђују јавне, заједничке блоковске површине;

- вишепородично становање високих густина ($\Pi+4+\Pi_k$ до $\Pi_o+\Pi+\Gamma+5+(6. \text{ пов})$), и то у деловима блокова уз Булевар Европе, којима улице Полгар Андраша и Телепска служе као режијске, приступне саобраћајнице; делимично су изведени објекти са угаоним акцентима спратности $\Pi+6+\Pi_k$; изузетно, планирају се објекти спратности $\Pi_o+\Pi+\Gamma+6+(7. \text{ пов})$ уз раскрсницу са Булеварем патријарха Павла, док се задржава објекат спратности $\Pi_o+\Pi+\Gamma+5+(6. \text{ пов})$ до $\Pi_o+\Pi+\Gamma+13$ у затвореном блоку окруженом улицама Милутина Бојића, Вардарском и Тихомира Остојића; на северном и јужном делу зоне утврђен је режим изградње у отвореним блоковима, где се утврђују јавне, заједничке блоковске површине; у средишњем делу, дуж Улице Полгар Андраша и постојећем делу Телепске улице, утврђује се режим изградње у низовима који затварају блокове, а објекти се граде по парцелама без издвајања јавне, заједничке блоковске површине;

- пословање са вишепородичним становањем (до $\Pi+2$), задржава се на четири локације уз Суботичку улицу са условима за озакоњење изграђених објеката, међу којима једног спратности $\Pi+2+\Pi_{k1}+\Pi_{k2}$, а изузетно, планира се на једној локацији уз Футошки пут и комплекс основне школе;

- пословање са породичним становањем (до $\Pi+1+\Pi_k$), и то на парцелама уз Суботичку улицу;

- пословање, у виду изградње са највише једним станом (до $\Pi+2+\Pi_k$), односно за комерцијалне објекте и терцијарне делатности, и то на делу парцела уз Футошки пут, као и у блоку између улица Гери Кароља и Цвећарске, где су две постојеће локације - једна са специјализованом здравственом установом, а друга са објектима за образовање; у виду посебног ванстамбеног објекта, задржава се просторни репер - хотел са 14 надземних етажа;

- јавне површине - поред заједничких блоковских површина (зеленило, дечија игралишта, колско-пешачки приступи са паркингом), одређује се земљиште за две предшколске установе, по једну основну школу и локацију за разноврсне јавне службе, две локације за озелењене скверове, шест локација за паркинг и три локације за гараже у залеђу Булевара Европе ($\Pi_o+\Pi+3+\text{зел. кров}$ уз планирану улицу на северу, те $\Pi_o+\Pi+5+\text{зел. кров}$ у средишњем и јужном делу потцелине).

Пета урбанистичка потцелина

Пета, средишња потцелина простире се између Булевара патријарха Павла, ванстамбених комплекса уз Улицу Ћирила и Методија, те између улица Ватрослава Јагића, Станоја Главаша и Сентелеки Корнела. Намена земљишта је следећа:

- породично становање (до $\Pi+1+\Pi_k$), и то на мањем, западном делу потцелине;

- вишепородично становање средњих густина (до П+2+Пк) у слободностојећим објектима и прекинутим низовима (урбане виле), и то постојеће локације у Питагориној улици, те три локације са условима за озакоњење изграђених објеката у Улици Петефи Шандора и једна у Улици Ватрослава Јагића;

- вишепородично становање средњих и високих густина (П+2+Пк до П+4+Пк), и то делимично уз Булевар патријарха Павла и Улицу Ћирила и Методија, где је утврђен режим изградње у отвореним блоковима; делимично су изведени објекти спратности П+3+Пк и П+4+Пк, а један је спратности По+П+6; уз ове објекте се утврђују јавне, заједничке блоковске површине; на делу простора између улица Шарпланинске и Фејеш Кларе, те на деловима блока између Булевара патријарха Павла и Улице Ћирила и Методија, утврђен је режим изградње у низу, а објекти се граде по парцелама без издвајања јавне, заједничке блоковске површине; изузетно, у оквиру преовлађујуће општеградског и линијског центра, у блоку између Булевара патријарха Павла и улица Далматинске и Јожеф Атиле планира се комплекс за вишепородично становање високих густина са пословањем (По+П+Мез и По+П+Мез+3);

- вишепородично становање високих густина, и то се задржава објекат спратности По+П+Г+6+(7. пов) на углу Булевара патријарха Павла и Улице Ћирила и Методија;

- пословање са вишепородичним становањем (до П+2), планира се на делу парцела уз улице Далматинску, Јожеф Атиле, Петефи Шандора и Фејеш Кларе; утврђују се две локације уз Улицу Петефи Шандора и три локације уз Суботичку улицу, све са условима за озакоњење изграђених објеката, међу којима једног спратности П+3+Пк;

- пословање са породичним становањем (до П+1+Пк), и то унутар зоне амбијенталне заштите старог центра Телепа (парцеле уз Улицу Ћирила и Методија), те на простору западно од ове зоне, по ободу двају блокова уз улице Петефи Шандора и Ћирила и Методија, али делимично и уз Шарпланинску улицу где се задржавају новоизграђени објекти;

- пословање, у виду посебних ванстамбених објеката (до П+3) у Улици Петефи Шандора, где се планира дом за старе; задржавају се предшколска установа у Улици Петефи Шандора и здравствена установа у Шарпланинској улици, утврђују се постојећа и планирана локација станице за снабдевање горивом (П), те задржавају се објекти хотела и студентског дома у Улици Ћирила и Методија;

- верски објекти, односно задржавају се три постојећа комплекса у Улици Ћирила и Методија;

- спортски центри, планирају се у унутрашњости двају блокова са приступима из улица Петефи Шандора, Фејеш Кларе, Ћирила и Методија и Станоја Главаша;

- јавне површине - поред заједничких блоковских површина (зеленило, дечија игралишта, колско-пешачки приступи са паркингом), одређује се земљиште за две постојеће предшколске установе, по једну основну школу, средњу школу и три локације за разноврсне јавне службе, те по једна локација за пијацу, озелењени сквер са теренима за игру деце и за гаражу у залеђу Булевара патријарха Павла (По+П+2+раван кров).

Шеста урбанистичка потцелина

Шеста, југоисточна потцелина простире се од граница ванстамбених комплекса уз Улицу Тирила и Методија, између планираног продужетка Булевара Европе, Улице Симе Матавуља, примарног одбрамбеног насипа, те улица Хероја Пинкија и Ватрослава Јагића. Планом генералне регулације, потцелина је претежно намењена за опште стамбене зоне, где се породично становање постепено замењује вишепородичном становањем средњих густина. Намена земљишта је следећа:

- породично становање (до П+1+Пк), и то на бројним деловима потцелине;
- вишепородично становање средњих густина (до П+2+Пк) у слободностојећим објектима и прекинутим низовима (урбане виле), и то на бројним локацијама уз постојеће, као и уз планиране улице у унутрашњости блокова;
- вишепородично становање средњих и високих густина (П+2+Пк до П+4+Пк), и то у низовима на планираном продужетку Булевара Европе, делимично по траси Улице Симе Матавуља која добија улогу режијске саобраћајнице; овде је утврђен режим изградње у низу, а објекти се граде по парцелама без издвајања јавне, заједничке блоковске површине; изузетно, планира се стамбено-пословни комплекс (од Су+П+4 до Су+П+2+Пк) са улазом у унутрашњост блока уз северни део Улице Јернеја Копитара, а јужно од верског комплекса; такође, планира се стамбени комплекс (до П+2+Пк) уз јужни део Улице Јернеја Копитара;
- пословање са вишепородичним становањем (до П+2), планира се на већем броју парцела дуж Улице хероја Пинкија, а утврђују се четири локације са условима за озакоњење изграђених објеката спратности П+2+Пк; изузетно, планира се висинско акцентирање (П+3) објеката на два локацијама на угловима Улице хероја Пинкија са улицама Јернеја Копитара и Морнарском;
- пословање са породичним становањем (до П+1+Пк), и то на појединим мањим парцелама уз Улицу хероја Пинкија;
- пословање, у виду изградње са највише једним станом (до П+2+Пк), односно за комерцијалне објекте и терцијарне делатности, и то на делу блока између улица Морнарске и Јернеја Копитара; у виду посебног ванстамбеног објекта, у Улици Лазе Лазаревића задржава се специјализована здравствена установа (до П+2+Пк1+Пк2);
- спортски центри, планирају се на три локације у суседству планираног парка;
- јавне површине - за планирану предшколску установу и основну школу, три планиране локације за разноврсне јавне службе, за постојећи спортско-рекреативни комплекс, за парк који се планира на деловима трију блокова између улица Лазе Лазаревића и Болманске, те за инфраструктурни комплекс постојеће трансформаторске станице (110/20 kV).

Седма урбанистичка потцелина

Седма, југозападна потцелина простире се између улица Станоја Главаша, Варослава Јагића, Хероја Пинкија и границе плана са потцелином Шумске улице. Намена земљишта је следећа:

- породично становање (до П+1+Пк), и то на већем делу потцелине;
- вишепородично становање средњих густина (до П+2+Пк) у слободностојећим објектима и прекинутим низовима (урбане виле), и то се утврђује 14 локација са условима за озакоњење изграђених објеката;
- пословање са вишепородичним становањем (до П+2), планира се на парцелама на углу улица Которске и Хероја Пинкија, у суседству двеју локација где се утврђују услови за озакоњење изграђених објеката (П+2+Пк и П+3); такође, задржава се постојећи објекат са локалима поште на углу улица Фејеш Кларе и Динарске;
- пословање са породичним становањем (до П+1+Пк), и то на делу двају блокова уз Улицу хероја Пинкија, у окружењу постојећег објекта градске управе;
- јавне површине – за разноврсне јавне службе на постојећем локалитету градске управе у Јаношиковој улици, те у суседству, за озелењени сквер са постојећим дечијим игралиштем.

3.3. Нумерички показатељи

Табела број 1: Нумерички показатељи у обухвату плана

НАМЕНА	Површина (ha)	Процент (%)
СТАНОВАЊЕ	157,50	50
- породично становање	133,38	
- вишепородично становање средњих густина– у слободностојећим објектима и прекинутим низовима (урбане виле)	14,49	
- вишепородично становање средњих и високих густина - у режиму низова и у режиму отворених блокова	9,63	
ОПШТЕГРАДСКИ ЦЕНТРИ	39,14	12
- вишепородично становање високих густина	3,51	
- пословање са вишепородичним становањем	9,41	
- пословање са породичним становањем	14,94	
- пословање - у виду изградње са највише једним станом и у виду посебних ванстамбених објеката	9,42	
- верски комплекси	1,86	
ПОСЛОВАЊЕ НА УЛАЗНОМ ПРАВЦУ	9,93	3
- комерцијални садржаји, производно занатство и услуге	9,93	
СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА	6,13	2
-спортски центри	6,13	
ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ	112,66	35
- предшколске установе	1,67	
- основне школе	6,40	
- средња школа	2,01	
- здравствене установе	0,32	

- разноврсне јавне службе: градска управа и седишта месних заједница, домови културе, домови за омладину, ученике и студенте, домови и клубови за старе, социјалне установе; ветеринарска станица/амбуланта, службе заштите животиња и сродне комуналне службе	3,56	
- пијаца	0,17	
- ватрогасни дом	2,34	
- спортско-рекреативни комплекс	0,58	
- заједничке блоковске површине (зеленило, дечија игралишта, колско пешачки приступи)	6,43	
- паркови	3,94	
- озелењени скверови (са теренима за игру деце или истрчавање паса)	1,44	
- заштитно зеленило	1,58	
- инфраструктурни објекти – мернорегулациона станица, трансформаторска станица 110/20 kV и 80 мањих ТС	1,00	
- јавне гараже	0,53	
- паркинг-простори	0,81	
- саобраћајнице (улице и колско-пешачки приступи)	80,69	
УКУПНО	325,36	100

Планирани капацитет изградње на простору у обухвату плана је следећи:

- планира се оптимално око 30.000 становника; максимални капацитет је око 41.700 становника, у око 15.500 станова, уз просечно 2,7 чланова по стану;
- планира се оптимална нето стамбена површина од око 930.000 m²; максимални капацитет износи око 1.310.000 m², па планирани стандард становања износи 31 m²/становнику, уз просечну површину стана од 85 m²;
- планира се оптимална нето површина намењена пословању од око 400.000 m²; максимални капацитет износи око 668.000 m²;
- планира се корисна површина јавних објеката од око 125.000 m²;
- планира се да оптимални укупни капацитет износи око 1.600.000 m² корисне површине (нето површина свих објеката - стамбених, пословних, јавних и помоћних); максимални капацитет износи око 2.170.000 m², па применом коефицијента 1,25 за однос бруто/нето, рачуна се да планирана бруто развијена грађевинска површина свих објеката износи око 2.711.000 m²;
- узимајући у обзир оптимални укупни капацитет на нето површини блокова (без улица) од око 245ha, просечан индекс изграђености блокова износи 0,82, док на укупном подручју Телепа (бруто) од 325,36 ha индекс изграђености износи 0,61.

3.4. План регулације површина јавне намене са нивелацијом

3.4.1. План регулације површина јавне намене

Планом су утврђене површине јавне намене. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле површина јавне намене, према графичком приказу "План регулације површина јавне намене са планом парцелације" у Р 1:2.500.

Површине јавне намене су:

- саобраћајнице: целе парцеле бр. 1721/2, 1730/3, 1730/4, 1734/2, 1739/3, 1740/4, 1742/2, 1745/2, 1745/3, 1746/2, 1746/3, 1746/4, 1747/2, 1751/3, 1752/2, 1755/2, 1756/2, 1763/2, 1766/2, 1767/2, 1768/2, 1768/3, 1769/2, 1769/3, 1770/2, 1771/2, 1772/4, 1772/5, 1772/7, 1773/1, 1773/2, 1780/2, 1781/2, 1783, 1807/1, 1808/1, 1808/2, 1810, 1839, 1867, 1874, 1879, 1880, 1885, 1890, 1891, 1900, 1910, 1917, 1961, 2000/9, 2001/7, 2019/2, 2021/3, 2022/2, 2024/2, 2025/2, 2026/2, 2028/2, 2028/3, 2029/2, 2029/3, 2031/5, 2034, 2039/2, 2040/1, 2040/2, 2041/5, 2041/6, 2043/3, 2088/1, 2088/2, 2091, 2092, 2152, 2190/1, 2191/4, 2198/2, 2203/2, 2204/2, 2205/2, 2206/2, 2207/2, 2214/2, 2215/2, 2216/2, 2223/1, 2259, 2270/1, 2273/1, 2274/1, 2279, 2297/2, 2308/2, 2324/2, 2335/1, 2339/2, 2351, 2424, 2501, 2604/1, 2604/2, 2610/2, 2611/2, 2614/2, 2629/2, 2635/2, 2639/3, 2640/3, 2640/4, 2641/2, 2642/2, 2643/2, 2646, 2647/2, 2649/2, 2654/2, 2654/3, 2655/3, 2661/3, 2663/3, 2664/3, 2666/3, 2683/1, 2683/2, 2731/4, 2733, 2734/1, 2739/2, 2739/3, 2787/2, 2797/2, 2798/2, 2798/3, 2799, 2834/3, 2834/4, 2834/5, 2835/3, 2836/1, 2836/2, 2837/2, 2837/3, 2838/2, 2839/2, 2888/2, 2889/1, 2889/2, 4394/2, 4394/3, 4395/2, 4396/3, 4397/2, 4397/3, 4399/3, 4399/6, 4458, 4493/1, 4494/1, 4499/1, 4500/1, 4505/1, 4506/1, 4512, 4514, 4552/3, 4553/3, 4554/1, 4554/2, 4555/1, 4555/2, 4556/2, 4556/4, 4558/2, 4560/2, 4561/2, 4564/4, 4565/2, 4567/2, 4580/2, 4583/3, 4587/2, 4594/2, 4596/2, 4599/2, 4610/2, 4611/2, 4612/2, 4614/2, 4616/1, 4616/2, 4617, 4618/3, 4618/4, 4618/5, 4619/2, 4620/2, 4620/4, 4620/5, 4622/2, 4623/2, 4624/2, 4625/2, 4626/2, 4626/4, 4627/4, 4627/5, 4627/6, 4630/2, 4631/2, 4635/2, 4637/2, 4639/2, 4641/2, 4642/2, 4643/2, 4643/3, 4645/2, 4647/3, 4648, 4649/1, 4649/2, 4649/3, 4650, 4651, 4652/2, 4653/2, 4654/2, 4655/2, 4656/2, 4658/2, 4660/2, 4663/2, 4665/2, 4666/2, 4668/2, 4672, 4673, 4676/2, 4677/2, 4678/2, 4680/2, 4682/2, 4683, 4684/2, 4684/3, 4688/2, 4689/1, 4689/2, 4691/1, 4691/2, 4693/1, 4693/2, 4695/2, 4695/3, 4696, 4698/2, 4698/3, 4699/1, 4699/2, 4700/1, 4700/2, 4701/1, 4701/2, 4725/2, 4725/3, 4726/3, 4727/2, 4727/3, 4728/2, 4728/3, 4730/2, 4730/3, 4731/2, 4732/2, 4732/4, 4735/2, 4737/2, 4740/2, 4741/1, 4741/2, 4742/2, 4743, 4744, 4748/2, 4750/2, 4751/2, 4756/3, 4758/2, 4759/2, 4760/2, 4761/2, 4762/3, 4763/2, 4768/1, 4769/2, 4771/2, 4803/2, 4806/2, 4807/1, 4807/2, 4808/2, 4809/2, 4810/2, 4812/2, 4815/1, 4816/1, 4816/2, 4902, 4905, 4907, 4908, 4931, 4939, 4955, 4971, 4972/1, 4972/2, 4980/2, 4982/2, 4986/2, 4990/2, 4991/3, 4992/3, 4992/4, 4992/5, 4992/6, 4993, 4994/1, 4994/2, 4995/2, 4996/2, 4996/3, 4998/2, 5000/2, 5002/2, 5004/2, 5005/2, 5007/2, 5008/2, 5009/2, 5012/2, 5013/2, 5017/2, 5018/2, 5020/2, 5025/2, 5028/2, 5031/2, 5033/2, 5037/2, 5039/2, 5042/2, 5045/2, 5048/2, 5051/2, 5054/2, 5063/2, 5069/3, 5072/2, 5077/2, 5104/2, 5112/2, 5114/2, 5116/2, 5117/4, 5118/2, 5119/3, 5120/2, 5121/2, 5122/3,

5123/1, 5123/2, 5124/2, 5124/3, 5125/3, 5125/4, 5125/5, 5126/2, 5126/3, 5128/2, 5129/2,
 5130/2, 5131/2, 5161/2, 5163/1, 5163/5, 5165/2, 5165/5, 5168/2, 5169/2, 5170/2, 5171/2,
 5171/3, 5174/2, 5176/2, 5177/2, 5178/1, 5178/2, 5179/2, 5179/3, 5179/4, 5179/5, 5179/6, 5180,
 5182/2, 5182/3, 5183/4, 5184/2, 5185/1, 5185/2, 5186/1, 5186/2, 5187/2, 5191, 5256, 5294,
 5301/2, 5302/2, 5304/2, 5305/2, 5307/2, 5308/2, 5308/7, 5309/1, 5309/2, 5315/1, 5346/1,
 5376/1, 5377/2, 5378, 5379, 5380/2, 5380/4, 5381/2, 5382/2, 5382/6, 5383, 5384/1, 5384/2,
 5384/5, 5384/6, 5384/8, 5385/1, 5385/2, 5385/3, 5386/1, 5386/2, 5387/3, 5389/3, 5389/5,
 5391/2, 5391/4, 5391/7, 5394/5, 5396/3, 5396/5, 5397/3, 5413, 5415, 5432/2, 5432/3, 5433/1,
 5433/2, 5434/1, 5434/2, 5435/2, 5435/5, 5442/2, 5443/1, 5443/2, 5444/2, 5452/2, 5453/2,
 5454/3, 5455/4, 5456/3, 5458/2, 5459/2, 5460/1, 5460/2, 5461/2, 5463/2, 5465/2, 5466/2,
 5472/5, 5472/6, 5472/7, 5472/8, 5474/2, 5475/2, 5476/2, 5477/2, 5478/3, 5480/3, 5482/3,
 5484/3, 5485/3, 5486/3, 5488/3, 5489/4, 5489/7, 5489/8, 5489/9, 5493/2, 5494/3, 5496/3,
 5497/3, 5499/3, 5502/3, 5503/3, 5504/3, 5507/2, 5509/3, 5510/2, 5537, 5552, 5574, 5586, 5596,
 5601, 5621, 5639, 5651, 5678, 5679, 5680/2, 5704, 5705, 5739/2, 5741/3, 5744/2, 5744/4,
 5746/2, 5747/2, 5748/2, 5749/2, 5751/2, 5752/2, 5753/3, 5753/4, 5754/2, 5754/3, 5755/2,
 5755/3, 5756/3, 5756/4, 5756/8, 5759/2, 5760/3, 5762/2, 5763/5, 5763/6, 5764, 5765/2, 5765/4,
 5765/6, 5767/3, 5767/4, 5767/6, 5770/2, 5772/2, 5773/3, 5774/3, 5775/3, 5776/3, 5777/3,
 5778/3, 5779/3, 5780/3, 5781/3, 5782/3, 5783/3, 5785/2, 5786/3, 5787/3, 5788/3, 5789/3,
 5790/3, 5791/3, 5792/3, 5793/3, 5794/3, 5794/4, 5795/5, 5796/3, 5797/5, 5798/3, 5799/4,
 5800/5, 5801/6, 5802/7, 5804/6, 5807/5, 5810/4, 5812/6, 5813/2, 5813/3, 5814/3, 5816/5,
 5816/6, 5839/1, 5841/5, 5842/5, 5843/6, 5846/3, 5850/5, 5852/6, 5860/5, 5860/10, 5861/4,
 5862/4, 5863/6, 5869/4, 5870/4, 5871/3, 5876/4, 5877/5, 5878/5, 5881/5, 5882/5, 5883/4,
 5883/6, 5887/3, 5887/5, 5887/12, 5894/1, 5894/2, 5895/2, 5898/3, 5900/1, 5903, 5909, 5916,
 5917, 5918, 5971, 5977/1, 6004, 6030, 6060, 6061, 6062, 6063, 6092, 6095/2, 6113/3, 6125/3,
 6127/1, 6167/3, 6234/2, 6235/2, 6236/2, 6242/2, 6245/2, 6247/2, 6248/2, 6249/2, 6251/2,
 6253/2, 6256/2, 6257/3, 6260/2, 6261/2, 6262/3, 6263, 6264/2, 6266, 6326, 6380, 6381, 6382,
 6403/4, 6403/5, 6420, 6437, 6469, 6474, 6483, 6496, 6497, 6589, 6619, 6643, 6644, 6645, 6646,
 6652/2, 6653/1, 6654/4, 6657/5, 6658/4, 6659/13, 6661/5, 6663/5, 6665/4, 6667/4, 6669/6,
 6671/6, 6673/5, 6675/6, 6676, 6677, 6678, 6679, 6680, 6681, 6682, 6684, 6685, 6686, 6713,
 6722/3, 6742, 6760, 6770, 6815, 6816, 6817, 6844/2, 6845/2, 6846/2, 6847/2, 6852/2, 6853/2,
 6876/3, 6910/3, 6949/3, 6956/9, 6956/10, 6956/11, 6956/12, 6968/3, 6973, 6974/4, 6976/6,
 7083/3, 7085/4, 7085/5, 7085/6, 7086, 7090/2, 7096/2, 7098/4, 7099/3, 7102/4, 7103/2, 7104/3,
 7104/4, 7104/5, 7130/4, 7131/4, 7134/3, 7135/2, 7136, 7174/2, 7174/3, 7175/2, 7175/3, 7176/2,
 7179/2, 7180/4, 7183/2, 7185/2, 7187/2, 7188/3, 7189/3, 7191/2, 7193/2, 7195/3, 7197/2,
 7199/5, 7200/2, 7201/3, 7204/3, 7206/3, 7208/3, 7211/2, 7213/3, 7215/2, 7217/3, 7219/4,
 7235/1, 7242/1, 7256/4, 7261/2, 7405/3, 7407/4, 7410, 7411/3, 7413/3, 7421/2, 7422/2, 7424/2,
 7425/3, 7426/1, 7428/1, 7433/2, 7442/8, 7445/4, 7446/3, 7448/5, 7448/6, 7449/4, 7461/2,
 7478/2, 7479/2, 7484/4, 7504/2, 7505/2, 7516/3, 7526/3, 7528/3, 7535/3, 7537/8, 7539/2,
 7541/2, 7543/2, 7544/7, 7545/7, 7547/2, 7549/2, 7550/6, 7551/9, 7553, 7554/2, 7556/3, 7558/5,
 7559/2, 7560/2, 7561/3, 7562/2, 7563/2, 7563/3, 7563/4, 7564/2, 7565/1, 7565/4, 7569/3,
 7570/4, 7571/4, 7572/1, 7573/3, 7574/3, 7575/3, 7576/2, 7577/2, 7577/3, 7578/1, 7578/2,

7578/3, 7578/4, 7578/5, 7578/6, 7578/11, 7582/1, 7586/3, 7587/1, 7592/4, 7593/9, 7595/4, 7596/5, 7597/1, 7598/1, 7598/2, 7599, 7601, 7602, 7670, 7695, 7696, 7699/3, 7701/4, 7702/2, 7724, 7725, 7794/1, 7794/2, 7795/1, 7795/2, 7796/1, 7796/2, 7797/1, 7797/2, 7798/1, 7798/2, 7799/1, 7799/2, 7800, 7824, 7825, 7829/1, 7831/2, 7835/6, 7835/7, 7835/8, 7835/9, 7835/10, 7835/11, 7835/12, 7837/2, 7837/4 и делови парцела бр. 1719/1, 1720/2, 1727, 1728, 1729, 1731, 1733, 1741/1, 1751/2, 1762/1, 1765, 1769/1, 1771/1, 1782/1, 1806, 1809, 1895, 1896, 1899, 1904/1, 1905, 1980, 1986, 1987, 1999, 2002, 2003, 2004, 2008, 2014/1, 2014/2, 2015, 2017, 2022/1, 2022/3, 2025/1, 2026/1, 2030, 2032, 2033/1, 2035/1, 2036/1, 2036/2, 2037/1, 2038/1, 2038/2, 2039/1, 2042/1, 2043/1, 2146/1, 2191/1, 2199/2, 2203/1, 2203/3, 2204/1, 2205/1, 2206/1, 2207/1, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213/2, 2214/1, 2217/2, 2223/3, 2224, 2271, 2272, 2275, 2276, 2277, 2278/1, 2280, 2282, 2289, 2290, 2291, 2293, 2294, 2299, 2300, 2304, 2305, 2309, 2312, 2313, 2317, 2319, 2322, 2328, 2329, 2333, 2341, 2345, 2346, 2347, 2432, 2610/1, 2611/1, 2612, 2613, 2623, 2625, 2627, 2631, 2632, 2633, 2634, 2636, 2637, 2638, 2641/1, 2642/1, 2650, 2672/1, 2728, 2729, 2731/3, 2732/3, 2732/7, 2732/8, 2734/2, 2735/2, 2736/2, 2737/2, 2738/2, 2740, 2742, 2743, 2787/1, 2835/1, 2888/1, 4507, 4508, 4510, 4511, 4547/1, 4547/2, 4548, 4549, 4550, 4551, 4559, 4562, 4563, 4568, 4570, 4575/3, 4576, 4579, 4582, 4583/4, 4589/1, 4589/2, 4591, 4600, 4602, 4604, 4607, 4608, 4609, 4613, 4615, 4633/1, 4637/1, 4674, 4702/1, 4702/2, 4703, 4704, 4705, 4706, 4731/1, 4732/1, 4738, 4742/1, 4745, 4746/1, 4751/1, 4752, 4754, 4758/1, 4758/3, 4758/5, 4759/1, 4765, 4767, 4768/2, 4769/3, 4770/1, 4773, 4800, 4801, 4803/1, 4806/1, 4808/1, 4809/1, 4810/1, 4813, 4814, 4889/2, 4893/2, 4895/2, 4897/2, 4898/2, 4903, 4904/1, 4904/2, 4995/1, 5057, 5064, 5065, 5067/1, 5067/2, 5071, 5074, 5075, 5101, 5103, 5107, 5109, 5111, 5155, 5157, 5159, 5160, 5164, 5167, 5177/1, 5179/1, 5181/1, 5187/1, 5188, 5189, 5190, 5295/1, 5296, 5298, 5299, 5300, 5307/1, 5308/1, 5308/6, 5347, 5389/4, 5436, 5442/1, 5459/1, 5600, 5680/1, 5746/1, 5758, 5760/1, 5763/1, 5763/4, 5765/1, 5814/1, 5815/1, 5816/4, 5883/1, 5887/1, 5887/4, 5898/2, 5899/3, 5941, 5964, 5975/1, 5976, 6066, 6080, 6125/4, 6129, 6131, 6133, 6174/2, 6229, 6322, 6379, 6394, 6540, 6586, 6588, 6758, 6806, 6807, 6811, 6814, 6820, 6851, 6875, 6902/4, 6902/5, 6903, 6912, 6913, 6914, 6915, 6916, 6920, 6922, 6923, 6924, 6926, 6927, 6928, 6929, 6930, 6931, 6932, 6933, 6935, 6937, 6938, 6944, 6945, 6948, 6950/2, 6951, 6957, 6959, 6961, 6963, 6964, 6965/3, 6965/5, 6967, 6971, 6972/3, 6977, 6978, 6979/3, 6985, 7087, 7133, 7234, 7235/2, 7245, 7246/1, 7248, 7249/2, 7250/2, 7253, 7256/2, 7257, 7258, 7261/1, 7262/2, 7262/3, 7265/1, 7266/1, 7266/2, 7267/1, 7268, 7274, 7288/1, 7288/2, 7289, 7290, 7291/1, 7291/2, 7292/1, 7293/1, 7297, 7298, 7299, 7392, 7393, 7394, 7396, 7397, 7398, 7399, 7400/4, 7404, 7409, 7412, 7415, 7426/2, 7430, 7431, 7435, 7437, 7443, 7444, 7451, 7452, 7453, 7454, 7455, 7456, 7457, 7458, 7459, 7460, 7461/1, 7462, 7463, 7465/4, 7476, 7477, 7481/1, 7486, 7487, 7488, 7489, 7490, 7491, 7492, 7493, 7495, 7496, 7497, 7498, 7499, 7500, 7501, 7502, 7507, 7532/2, 7591/1, 7646, 7675/4, 7686, 7687, 7688, 7689, 7793/1, 7823/1, 7826, 7827/1, 7830/1, 7831/1, 7831/3, 7832, 7833, 7834, 7835/1, 7836, 7837/1, 7837/3, 7837/5, 7840/1, 7847/3, 7851 у КО Нови Сад II и делови парцела бр. 731/2 и 3731/I у КО Ветерник;

- паркинзи: целе парцеле бр. 4548, 4551/1, 4552/1, 4553/1, 4680/3 и делови парцела бр. 4547/1, 4549, 4550, 4566, 4567/1, 4568, 4570, 4571/1, 4573/2, 4575/2, 4576, 4577, 4578, 4579, 4665/1, 4666/1, 4668/1, 4670/2, 4674, 5430 у КО Нови Сад II;

- предшколске установе: целе парцеле бр. 1889, 2624, 2626, 6104, 6126/3, 7411/2 и 7413/2 и делови парцела бр. 1881, 1886, 2264, 2275, 2618, 2623, 2625, 2628, 4547/1, 4547/2, 6099/1, 7087, 7412 и 7415 у КО Нови Сад II;

- основне школе: целе парцеле бр. 6068, 6877/2, 6879/2, 6880/2, 6881/3, 6883/1, 6883/2, 6886/2, 6890/2, 6895/1, 6902/6 и 6906/2 и делови парцела бр. 2631, 2632, 2633, 2634, 2672/1, 2677, 6066, 6080, 6881/2, 6885, 6889, 6892, 6896, 6898, 6900 и 6908 у КО Нови Сад II;

- средње школе: цела парцела број 7135/1 и делови парцела бр. 4704, 4705 и 4706 у КО Нови Сад II;

- здравствене установе: део парцеле број 5432/1 у КО Нови Сад II;

- разноврсне јавне службе: целе парцеле бр. 2829/1, 4797/2, 4819, 7402, 7403, 7449/2, 7450, 7468/1, 7471/2, 7485 и делови парцела бр. 1881, 1886, 2146/1, 2829/2, 4795, 4889/1, 4889/2, 4893/2, 4895/2, 4897/2, 4898/2, 4904/2, 6806, 7396, 7397, 7398, 7399, 7400/4, 7451, 7452, 7453, 7455, 7462, 7463, 7465/4, 7470, 7473, 7486, 7488, 7489, 7493, 7494 у КО Нови Сад II;

- пијаца: цела парцела бр. 6124/2 и делови парцела бр. 6125/4, 6129, 6131 и 6133 у КО Нови Сад II;

- ватрогасни дом са сродним службама(градска управа, полиција, здравствена установа): делови парцела бр. 1736 и 7837/1 у КО Нови Сад II;

- гараже: целе парцеле бр. 4509, 4803/4, 4806/4 и делови парцела бр. 2641/1, 2642/1, 4507, 4508, 4510, 4511, 4674, 4800, 4801 у КО Нови Сад II;

- спортско рекреативни комплекс: делови парцела бр. 4706, 4716, 4718/2, 4720, 4722/2 и 4724/1 у КО Нови Сад II;

- заједничке блоковске површине: целе парцеле бр. 1807/2, 1807/4, 1807/9, 1807/21, 1807/24, 4556/3, 4564/2, 4565/1, 4734/2, 4735/3, 4736/1, 5113/1, 5116/3, 5163/2, 5163/4, 5169/1, 5182/1, 5183/1, 5183/3, 5302/3, 5306/1, 5308/5, 5377/3, 5377/4, 5377/5, 5377/7, 5380/1, 5380/7, 5381/3, 5381/4, 5382/3, 5382/4, 5382/5, 5384/3, 5384/7, 5391/3, 5391/6, 5394/1, 5394/4, 5396/2, 5397/4, 5434/4, 5435/1, 5445, 5446/1, 5455/3, 5455/6, 5463/3, 5463/5, 5465/3, 5465/5, 5466/3, 5466/5, 5474/3, 5474/4, 5476/3, 5476/5, 5484/2, 5484/5, 5485/2, 5485/5, 5744/5, 5744/6, 5749/3, 5749/5, 5751/3, 5751/5, 5752/3, 5752/5, 5753/2, 5753/6, 5754/4, 5754/7, 5755/6, 5756/5, 5756/7, 5759/1, 5759/6, 5760/2, 5760/6, 5761/3, 5762/3, 5763/3, 5763/9, 5763/10 и делови парцела бр. 1806, 4559, 4560/1, 4561/1, 4562, 4563, 4566, 4567/1, 4568, 4570, 4571/1, 4573/1, 4573/2, 4575/2, 4576, 4577, 4578, 4579, 4656/1, 4658/1, 4660/1, 4662/1, 4664, 4665/1, 4666/1, 4668/1, 4670/2, 4674, 4677/1, 4678/1, 4727/1, 4728/1,

4729, 4730/1, 4731/1, 4732/1, 4733, 4737/1, 4739, 4740/1, 4763/2, 4980/1, 4982/3, 4986/1, 4990/1, 5118/3, 5119/6, 5120/1, 5120/3, 5122/1, 5155, 5156, 5157, 5159, 5160, 5162/1, 5164, 5165/4, 5167, 5173, 5175, 5176/1, 5177/1, 5179/1, 5181/1, 5190, 5295/1, 5296, 5298, 5299, 5308/1, 5387/1, 5389/4, 5441, 5442/1, 5444/1, 5452/1, 5453/1, 5454/1, 5458/1, 5461/3, 5468, 5469, 5470, 5471, 5472/1, 5472/2, 5472/3, 5472/4, 5475/1, 5480/2, 5482/2, 5488/2, 5489/3, 5499/2, 5738, 5739/1, 5740, 5741/2, 5747/4, 5748/3, 5755/4, 5760/1, 7837/3 у КО Нови Сад II;

- паркови: целе парцеле бр. 4998/1, 5002/1, 5004/1, 5005/5, 5007/3, 5009/3, 5017/1, 5018/1, 5020/3, 5024/1, 5025/1, 5028/1, 5031/1, 5033/1, 5035/1, 5036/2, 5037/1, 5038/2, 5039/1, 5041/4, 5042/1, 5045/1, 5048/1, 5051/1, 6868, 6872/2, 6873/2, 6874, 6994, 7139/2, 7142/2, 7144/2, 7146/2, 7148/2, 7150/3, 7152/2, 7154/2, 7161/2, 7164/2, 7165/2, 7167/2, 7168 и 7175/4 и делови парцела бр. 1809, 4995/1, 5000/1, 5003, 5008/3, 5010, 5011, 5014, 5015, 5016, 5019, 5026, 5030, 5032, 5034, 5036/1, 5041/1, 5041/2, 5041/3, 5044, 5047, 5049, 5053, 5054/1, 6869, 6871/2, 6875, 6876/2, 6978, 6985, 6986, 6988/3, 6990, 6991, 6996, 7167/1, 7170/1, 7171/2, 7172/2 и 7174/5 у КО Нови Сад II;

- озелењени скверови: целе парцеле бр. 1746/1, 1751/1, 1752/1, 1752/4, 1755/1, 1755/3, 2675, 4639/1, 4756/2, 5165/1 и 5171/2 и делови парцела бр. 1719/1, 1751/2, 4633/1, 4637/1, 4749, 4752, 4754/2, 4765, 4767, 4773, 5168/1, 5307/1, 5308/1, 5477/1, 5478/2, 5600, 5953, 6802 и 6805 у КО Нови Сад II;

- заштитно зеленило: целе парцеле бр. 7461/3, 7504/3 и делови парцела бр. 6902/4, 6902/5, 6903, 6913, 6914, 6915, 6916, 6922, 6924, 6925, 6926, 6927, 6928, 6930, 6931, 6932, 6933, 6935, 6937, 6938, 7392, 7393, 7396, 7397, 7398, 7399, 7451, 7452, 7454, 7455, 7456, 7457, 7458, 7459, 7460, 7462, 7486, 7487, 7488, 7489, 7491, 7492, 7493, 7494, 7495, 7496, 7497, 7498, 7499, 7500, 7502, 7505/2, 7826 у КО Нови Сад II;

- мерно регулационе станице: целе парцела бр. 2147 и 4890/2 и део парцеле број 2146/1 у КО Нови Сад II;

- трансформаторска станица(110/20кV): цела парцела број 7484/1 у КО Нови Сад II;

- трансформаторске станице, целе парцеле бр. 1772/3, 1919/2, 2569, 2652/2, 4450/2, 4633/4, 4647/2, 4983/2, 5249/2, 5308/4, 5446/2, 5677/2, 5785/3, 5860/14, 6093/2, 6262/2, 6393/3, 6593/2, 7160/2, 7233/2, 7445/2, 7557/2 и 7579/2 и делови парцела бр. 1719/1, 1736, 1769/1, 1809, 1948/1, 2010/1, 2117, 2142, 2203/3, 2204/1, 2214/1, 2299, 2347, 2501, 2618, 2645/2, 2672/1, 2734/1, 2787/1, 2835/1, 2838/1, 4397/1, 4547/1, 4568, 4660/1, 4724/1, 4739, 4806/1, 4847, 4898/2, 4904/2, 4990/1, 5011, 5054/1, 5122/1, 5126/1, 5163/4, 5296, 5389/4, 5430, 5434/4, 5458/1, 5484/2, 5499/2, 5600, 5755/4, 6066, 6138, 6173/2, 6806, 6821/3, 6877/1, 6886/1, 6978, 7024, 7130/5, 7174/7, 7289 и 7405/2 у КО Нови Сад II.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу "План површина јавне намене са планом парцелације" у Р 1:2.500 важи графички приказ.

Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака чији је списак дат на графичком приказу.

Остало грађевинско земљиште подељено је у карактеристичне целине и претежно намењено за становање, општеградске центре и спорт и рекреацију.

У оквиру правила уређења дата су општа правила парцелације и препарцелације (поделељак 3.13), а у оквиру правила грађења дати су услови за формирање грађевинских парцела за сваку планирану намену. Парцелација ради издвајања површине за јавно грађевинско земљиште условљаваће рушење постојећих објеката.

3.4.2. План нивелације

Подручје Телепе јужно од улице Хероја Пинкија има надморску висину 76 m. Идући у правцу северозапада, терен има надморску висину 78 m која преовлађује на подручју до Булеvara патријарха Павла; затим, у правцу Футошког пута, терен има надморску висину 78 - 80 m. Коловози у постојећим улицама су изграђени по постојећем терену са подужним нагибом минимум 0,20%. Коте тротоара око објеката рачунате су према нивелетама коловоза. Нивелете пројектованих улица прилагођене су постојећем терену и постојећим коловозима.

За саобраћајницу Булеvara Европе планирају се денивелисана укрштања. Пре реализације саобраћајнице терен је потребно снимити и нивелационо решење прилагодити постојећем стању, што подразумева да су могућа одступања од датих нивелета.

3.5. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре

3.5.1. Саобраћајна инфраструктура

Мрежа саобраћајница

Основну уличну мрежу Телепе чине постојеће градске главне саобраћајнице, и то Футошки пут (делимично градска магистрала), Булевар Европе, Булевар патријарха Павла, те улице Вршачка, Фејеш Кларе и Хероја Пинкија. Футошки пут је од раскрснице са Булеваром кнеза Милоша ка западу деоница Државног пута IB реда број 12 (у даљем тексту ДП12), Суботица – Сомбор - Бачка Паланка - Нови Сад – Зрењанин - Српска Црња - државна граница са Румунијом. У састав основне мреже улазе и улице Илариона Руварца и Првوماјска, иако још нереализованог пуног уличног профила. Саобраћај са основне уличне мреже се дистрибуира на секундарну уличну мрежу коју чине сабирне и стамбене улице, али с обзиром да планирана основна мрежа није у потпуности реализована, знатно су саобраћајно оптерећене сабирне улице Сентелеки Корнела, Суботичка, Јожеф Атиле, Ватрослава Јагића, Которска и Тирила и Методија.

Капацитети основне уличне мреже су прилагођени постојећим саобраћајним оптерећењима, тако да је омогућено делимично ефикасно одвијање саобраћаја и приступ свим деловима Телепа. Постојећа секундарна улична мрежа (стамбене и сабирне улице), са постојећим попречним профилима задовољава тренутне потребе.

Планом се дефинише укрштање Булевара патријарха Павла са Булеваром Европе (северном деоницом) у кружној раскрсници, која је омогућила фазну изградњу, односно привремено прикључење коловоза Улице Ћирила и Методија, док се не стекну услови за продужетак булевара ка југу, до нове планиране кружне раскрснице са Улицом хероја Пинкија. У наредној фази, за Булевар Европе и његов планирани продужетак ка југу, оставља се могућност за денивелисана укрштања са Футошким путем на северу, те са Булеваром патријарха Павла и Булеваром цара Лазара у средишњем делу. Потребу за изградњу денивелисаних укрштања (подземних или надземних колских пролаза) условиће знатно повећање обима саобраћаја које се очекује реализацијом планираних капацитета у окружењу и на ширем подручју града.

Овако дефинисана примарна мрежа ствара услове за прихватање планираног саобраћаја, и његово дистрибуирање на секундарну уличну мрежу. Капацитети примарне уличне мреже прилагођени су предвиђеним саобраћајним оптерећењима, тако да се омогући ефикасно одвијање саобраћаја и приступ свим деловима Телепа. Постојећа секундарна улична мрежа (стамбене и сабирне улице) углавном се задржава са постојећим попречним профилима, док се планира изградња секундарне саобраћајне мреже у унутрашњости блокова јужно од Улице Хероја Пинкија и источно од улица Вардарске, Јожеф Атиле и Јернеја Колитара.

Све саобраћајне површине дефинисане су на графичком приказу "План саобраћаја, нивелације и регулације, са условима за изградњу објеката" у Р 1:2.500, те у оквиру карактеристичних попречних профила улица.

Јавни градски превоз

На основној уличној мрежи и делу секундарне мреже реализовано је кретање аутобуса на линијама јавног градског превоза, чиме је постигнута делимична покривеност подручја Телепа. Футошки пут представља најважнији коридор јавног градског и приградског превоза.

Изградња примарне уличне мреже у пуном планираном профилу омогућава реализацију мреже линија јавног градског превоза, чиме ће се покривеност укупног подручја побољшати. Нише за аутобуска стајалишта планирају се у оквиру регулација улица, а тим поводом се планом дефинише проширење регулације Улице Ћирила и Методија у блоку број 457, на граници комплекса основне школе.

Бициклистички саобраћај

Дуж основних саобраћајних праваца (Футошки пут, Булевар Европе и Булевар патријарха Павла), реализоване су бициклистичке стазе, чиме се стварају одговарајући услови за овај вид саобраћаја. Планира се изградња обостраних бициклистичких стаза дуж

главних саобраћајних праваца који нису реализовани у пуном профилу – дуж улица Вршачке, Фејеш Кларе, Илариона Руварца и Првомајске, као и једностране стазе дуж Улице хероја Пинкија.

Такође, планира се повезивање ових стаза са постојећим и планираним површинама за спорт и рекреацију, паркове и заштитно зеленило, као и повезивање са окружењем - суседним рекреативним бициклистичким стазама планираним по круни примарног насипа (Шодрош) и секундарног одбрамбеног насипа (Шумска улица).

Оставе за бицикле планирају се у објектима вишепородичног становања и у јавним гаражама, а пратећи мобилијар за паркирање бицикала планира се на свим површинама јавне намене (улице, паркови, скверови и комплекси јавних служби).

Станице за снабдевање горивом

На подручју Телапа постоје две станице за снабдевање горивом моторних возила – на Футошком путу и у Улици Ћирила и Методија, а на простору уз Булевар патријарха Павла планира се изградња нове станице, и то на локацији у оквиру парковске површине (блок 504).

Оставља се могућност изградње нових станица и станица за течни нафтни гас у зонама пословања на улазним правцима.

Паркирање возила

Паркирање возила решава се у складу са наменом простора, тако да се у зонама са породичним становањем, вишепородичним становањем средњих густина у урбаним вилима и у зонама са пословањем у општеградском центру, врши у оквиру грађевинске парцеле, изградњом гаража као засебног помоћног објекта или у оквиру главног објекта.

На површинама намењеним за вишепородично становање средњих и високих густина утврђује се просечна величина стана као параметар за одређивање обавезе паркирања и гаражирања возила на грађевинским парцелама (једно паркинг/гаражно место на један стан). Ту се паркирање возила решава у оквиру грађевинске парцеле, а делимично и изградњом јавних паркинга и паркинг гаража. То су подручја са великим недостатком смештајних капацитета за возила (зоне уз Булевар патријарха Павла и Булевара Европе), јер у претходном периоду гараже испод објеката нису реализоване у довољној мери.

У зони вишепородичног становања уз Булевар патријарха Павла, паркирање је реализовано и делимично решено изградњом уличних и блоковских паркинга, а планира се изградња подземних гаража на грађевинским парцелама за нову изградњу. Изузетно, у блоку број 440 омогућава се изградња индивидуалних гаража у дворишним деловима парцела. Реализацијом планираних објеката повећаваће се потреба за решењем мирујућег саобраћаја, а поготово на деловима до којих нису реализовани планирани јавни приступи из позадине. Тако је неопходна изградња планиране везе Булевара патријарха Павла и Улице Ћирила и Методија у блоку 499, пошто ће Улица Ћирила и Методија изгубити везу

са постојећим кружним током након продужетка Булевара Европе ка југу. Из истог разлога планира се и изградња јавне гараже у блоку број 499.

У зони вишепородичног становања у општеградском центру уз Булевар Европе, приступ парцелама због паркирања и гаражирања реализован је из Улице Полгар Андраша која је задржана као режијска улица (повољност која поспешује изградњу), те из Телепске улице, чија се регулација планира за проширење и продужење ка југу (услов за нову изградњу у делу блока 418). Планира се изградња подземних гаража на грађевинским парцелама за нову изградњу, а планира се и изградња јавних гаража у блоковима бр. 407, 413, и 418 и 499, те изградња јавних паркинг простора у блоковима бр. 414, 415, 417 и 418.

При реконструкцији Улице Симе Матавуља, планира се формирање режијске саобраћајнице за приступ парцелама за нову изградњу у зони вишепородичног становања на продужетку Булевара Европе ка југу. Планира се изградња подземних гаража на овим грађевинским парцелама.

У складу са нормативима за поједине делатности (поделељак "4.4.1. Услови за реализацију саобраћајних површина"), паркирање и гаражирање возила планира се на парцелама и комплексима на којима пословање учествује као основна намена (пословање на улазном правцу) или као пратећа делатност (становање, општеградски центар, спортски центар).

Паркирање у зони пословања на улазним правцима уз Футошки пут планира се по правилу у оквиру појединачних комплекса, у складу са потребама и нормативима паркирања, али и на уличним паркинзима уз режијску саобраћајницу која још није реализована, те у улицама које излазе на тај пут.

Дуж саобраћајних праваца где се планирају објекти јавних служби, планира се изградња паркинга у оквиру уличног профила, као и на појединачним комплексима јавне намене (здравствене установе, разноврсне јавне службе, ватрогасни дом, спортско-рекреативни комплекс), у складу са просторним могућностима, потребама и нормативима за поједине делатности датим у Генералном плану.

3.5.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом планира се преко постојеће водоводне мреже, са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница.

Примарна водоводна мрежа изграђена је дуж Булевара Европе, профилем Ø 600 mm, дуж Булевара патријарха Павла, профилима Ø 400 и Ø 600 mm и деловима улица Станоја Главаша и Сентелеки Корнела, профилем Ø 400 mm.

Секундарна водоводна мрежа изграђена у готово свим постојећим улицама, и углавном је профила од Ø 100 до Ø 200 mm.

Планом се предвиђа реализација водоводне мреже у свим новопланираним улицама и у постојећим, где је данас нема, као и могућност реконструкције постојећих деоница

примарног и секундарног водовода које су дотрајале, као и њихово измештање у профилу улице.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода Телепа, одводиће се преко постојећег заједничког и планираног сепаратног канализационог система.

Одвођење отпадних и атмосферских вода, на простору северно од Улице Хероја Пинкија, планира се преко постојећег заједничког канализационог система, са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница.

Постојећи канализациони колекторски правац изграђен је дуж Булеvara патријарха Павла, профилем Ø 2500/1500 и Ø 3000/1700 mm.

Примарна канализациона мрежа изграђена је у следећим улицама: Суботичкој, профилем Ø 2000/1500 mm, Јожеф Атиле, Ћирила и Методија, Илирској и Хероја Пинкија, профилем Ø 900 mm, Вршачкој, профилем Ø 1300 mm, Илариона Руварца и продужетком Булеvara кнеза Милоша, профилем Ø 1100 mm.

Планом се омогућава се реконструкција примарне канализационе мреже као и измештање у профилу улице.

Секундарна канализациона мрежа изграђена је у готово свим постојећим улицама, профилима од Ø 250 до Ø 500 mm и омогућава се њена реконструкција као и измештање у профилу улице.

Планом се предвиђа изградња секундарне канализационе мреже, заједничког система, у свим новопланираним улицама и у постојећим у којима није реализована. Планирана канализациона мрежа везаће се на постојећу секундарну, односно, примарну канализациону мрежу и биће профила од Ø 250 до Ø 300 mm.

Одвођење отпадних и атмосферских вода, на простору јужно од Улице Хероја Пинкија, планира се да буде сепаратно.

Отпадне воде одводиће се преко постојећег канализационог система, за отпадне воде, са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница.

Постојећим и планираним канализационим системом за отпадне воде и преко постојеће пумпне станице, отпадне воде оријентисаће се на постојећу канализацију у Улици 1300 Каплара.

Планирана канализациона мрежа отпадних вода изградиће се у свим планираним и постојећим улицама, где није реализована и биће профила Ø 250 mm.

Атмосферске воде одводиће се планираним затвореним канализационим системом.

Примарна канализациона мрежа атмосферских вода, профила од Ø 400 до Ø 700 mm, реализоваће се трасом отвореног канала у блоковима бр. 493, 494 и 496, односно, данас нивелационо најнижим тереном.

Секундарна атмосферска канализациона мрежа реализоваће се у свим постојећим и новопланираним улицама, биће профила од Ø 250 до Ø 300 mm и повезаће се на примарну канализациону мрежу.

Атмосферске воде, прикупљене планираном атмосферском канализацијом, оријентисаће се према планираној црпној станици, која ће их препумпавати у Шодрош.

До потпуне изградње планираног канализационог система за атмосферске воде, задржава се функција постојећег отвореног канала и непосредног простора уз њега, као ретензије за прихватање атмосферске воде. Изградњом канализационе мреже атмосферских вода престаће потреба за привременим коришћењем постојећег отвореног канала и непосредног простора уз њега као ретензије за прихватање атмосферских вода. Овај простор ће се, након изградње канализације, озеленити.

Меродавни нивои подземних вода на Телепу су:

- максимални ниво подземних вода од 76,60 до 78,00 m н.в.,
- минимални ниво подземних вода од 72,50 до 75,00 m н.в.

Правац пада водног огледала просечног нивоа подземне воде је северозапад-југоисток, са смером пада према југоистоку.

Одбрана од поплава

Одбрана од поплава подручја обухваћеног планом врши се дуж јужне границе Телепа, где је реализован одбрамбени насип као прва (примарна) одбрамбена линија за одбрану од високих вода Дунава. Постојећи насип реализован је као стална одбрана од високих вода Дунава, вероватноће појаве једном у сто година (1% BB).

Планирана одбрана од високих вода Дунава предвиђа надвишење постојеће одбране, сталном или мобилном одбраном, до коначне одбране од високих водостаја Дунава, вероватноће појаве једном у хиљаду година 0.1%BB).

Планира се заштитни појас насипа ширине 50 m, мерено од постојеће брањене ножице насипа. Утврђује се режим коришћења и могућег уређења заштитног појаса уз примарни насип.

У зони насипа прве одбрамбене линије, са брањене стране насипа на деоници од планираног продужетка Булевара Европе до улице Хероја Пинкија, уважити следеће:

- у појасу ширине 10 m од ножице насипа мора се оставити слободан простор за радно инспекциону стазу за возила и механизацију службе одбране од поплаве и спровођење одбране од поплаве. У овом појасу није дозвољена градња ни подземних ни надземних објеката, постављање ограда, садња растиња-жбуња и дрвећа;

- у појасу на удаљености од 10 m до 20 m од ножице насипа планира се зелени појас (трава и ниско растиње-жбуње), а партерно уређење (паркинг простор и сл.) само уз услов да укопавање у постојећи терен може бити максимално до дубине хумусног слоја (до 30cm). Није дозвољена изградња никаквих објеката, ограда и сл. као ни постављање цевовода, каблова и друге подземне инфраструктуре;

- у појасу на удаљености од 20 m до 30 m од ножице насипа планирају се саобраћајнице, приступи парцели, паркинг простор и слични објекти нискоградње, може се садити ниско растиње-жбуње, али није дозвољена изградња надземних објеката, ограда и сл. У последњих 5 m овог појаса, односно на удаљености од 25 m до 30 m од ножице

насипа, планира се постављање цевовода, каблова и друге подземне инфраструктуре;

- у појасу на удаљености од 30 m до 50 m од ножице насипа планира се изградња, адаптација, доградња и реконструкција плитко фундираних објеката (дубина фундирања не сме бити већа од 1m од постојеће коте терена). Није дозвољена изградња сутерена и подрума.

У зони насипа прве одбрамбене линије, са брањене стране насипа на деоници од улице Хероја Пинкија до западне границе обухвата плана, уважити следеће:

- у заштитном појасу насипа, у минималном појасу ширине 20 m од садашње ножице насипа, планира се насипање постојећег терена у слоју 1,0-1,5 m;

- у појасу ширине 10 m од садашње ножице насипа, односно појасу ширине 15m од формиране ножице, након извршеног насипања заштитног појаса, мора се оставити слободан простор за радно инспекциону стазу за возила и механизацију службе одбране од поплаве и спровођење одбране од поплаве. У овом појасу није дозвољена градња ни подземних ни надземних објеката, постављање ограда, садња растиња-жбуња и дрвећа;

- у појасу на удаљености од 10 m до 20 m од садашње ножице насипа, односно појасу на удаљености од 15 m до 25 m од формиране ножице након извршеног насипања заштитног појаса, планирају се саобраћајнице, паркинг простори слични објекти нискоградње, може се садити ниско растиње-жбуње, али није дозвољена изградња надземних објеката, ограда и сл. У последњих 5m овог појаса, односно на удаљености од 20 m до 25 m од формиране ножице након извршеног насипања заштитног појаса, планира се постављање цевовода, каблова и друге подземне инфраструктуре само уз услов да инсталације буду изведене у оквиру насутог терена;

- у појасу на удаљености од 20 m до 30 m од садашње ножице насипа планирају се приступи парцели, паркинг простор и слични објекти нискоградње, може се садити ниско растиње-жбуње, али није дозвољена изградња надземних објеката, ограда и сл;

- у појасу на удаљености од 30 m до 50 m од садашње ножице насипа може се планирати изградња, адаптација, доградња и реконструкција плитко фундираних објеката (дубина фундирања не сме бити већа од 1m од постојеће коте терена). Није дозвољено планирање изградње сутерена и подрума.

Заштитни појас, уз прву одбрамбену линију, планира се као континуални појас у којем важе напред дефинисани услови.

3.5.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Подручје обухваћено планом ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекти за снабдевање биће ТС 110/20 kV "Нови Сад 7-Јужни Телеп" која се налази у Улици хероја Пинкија и ТС 110/20 kV "Нови Сад 5". Ове ТС ће напајати постојеће и планиране трансформаторске станице 20/0,4 kV од којих ће полазити мрежа јавног осветљења и дистрибутивна 0,4 kV мрежа до

потрошача, чиме ће бити омогућено квалитетно снабдевање електричном енергијом свих садржаја на овом подручју.

До планираних објеката потребно је изградити прикључке од постојеће или нове мреже, као и потребан број трансформаторских станица. Нове ТС се могу градити као слободностојећи објекти на парцелама свих намена у складу са важећом законском и техничком регулативом. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу, уз поштовање свих противпожарних услова. Свим трансформаторским станицама потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3m (и висине минимално 3,5m, у случају постојања пасажа) ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. Такође је потребно обезбедити службеност пролаза каблова до трансформаторских станица кроз пасаже и парцеле у приватном власништву. Постојећа надземна средњенапонска мрежа ће се демонтирати, изградити подземно и прилагодити за рад на 20 kV нивоу, где технички услови то дозвољавају. Надземна нисконапонска мрежа се може задржати у деловима подручја где се не мења ширина регулације. Планирана 20 kV мрежа ће се градити подземно, а 0,4 kV мрежа ће се градити подземно и надземно. У попречним профилима свих саобраћајница планирани су независни коридори за пролаз електроенергетских каблова.

Посебно се планира следеће:

- за потребе снабдевања електричном енергијом у објектима вишепородичног становања средњих густина у слободностојећим објектима и прекинутим низовима, изградити потребан број ТС у оквиру комплекса, а према условима надлежног дистрибутера;

- у блоку 414, у случају потребе и према условима надлежног дистрибутера, планирана ТС за потребе планираних објеката вишепородичног становања средњих густина се може изградити и у оквиру објекта;

- у јужном делу блока 497, планира се изградња ТС у оквиру једног од планираних објеката вишепородичног становања средњих густина;

- у блоку 419, у случају потребе и према условима надлежног дистрибутера, поставити ТС у оквиру једног од планираних објеката вишепородичног становања високих густина;

- у блоку 403, у случају потребе и према условима надлежног дистрибутера, поставити ТС у оквиру планираног објекта вишепородичног становања високих густина;

- у блоку 408, према условима надлежног дистрибутера, задржати или изместити постојећу ТС ближе регулацији Улице Павла Мишкина, и то у оквиру планиране грађевинске парцеле за изградњу објекта вишепородичног становања високих густина;

- у блоку 413 планирану ТС изградити у оквиру планиране гараже;

- изградња инсталације јавног осветљења на свим постојећим и планираним површинама јавне намене.

Планира се изградња 110 kV кабловског вода који ће повезати ТС "Нови Сад 7" са ТС 110/20 kV "Нови Сад 5". Овај вод ће се на подручју плана градити дуж улица Охридске, Хероја Пинкија, Рудничке и Фејеш Кларе, а услови за његову изградњу су

дефинисани у Плану детаљне регулације кабла 110 kV ТС "Нови Сад 5"-ТС "Нови Сад 7" ("Службени лист Града Новог Сада", број 54/16). Такође се планира изградња 110 kV кабловског вода који ће повезати ТС "Нови Сад 7" са планираном ТС 110/20 kV "Лиман". Изградња овог вода ће бити актуелна тек након изградње ТС 110/20 kV "Лиман". Планира се да траса делом прати трасу планираног кабла ТС "Нови Сад 7"-ТС "Нови Сад 5", а дате су и две варијанте за наставак трасе - Булеваром патријарха Павла или Улицом Ћирила и Методија. Тачна траса ће се одредити израдом посебног плана детаљне регулације за 110 kV вод. Заштитни појас за подземни 110 kV вод износи 2 m од ивице армирано-бетонског канала. У заштитном појасу, испод, изнад или поред електроенергетских објеката, супротно закону, техничким и другим прописима не могу се градити објекти, изводити други радови, нити засађивати дрвеће и друго растине.

Преко подручја прелази далековод 110 kV са својим заштитним коридором. У заштитном коридору овог далековода који износи укупно 50 m није дозвољена изградња објеката, извођење других радова, нити засађивање дрвећа и другог растиња осим уз следеће услове и сагласност власника инсталације:

- сагласност се даје на Елаборат који инвеститор планираних објеката треба да обезбеди, а који израђује овлашћена пројектна организација.

- садржај Елабората и мере које се прописују приликом пројектовања и пре и за време извођења радова прописује власник инсталације, а на основу важећих Закона, Правилника и техничких прописа.

Снабдевање топлотном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати топлотном енергијом из градског гасификационог и топлификационог система.

Снабдевање из гасификационог система ће се обезбеђивати са западног крака градске гасне мреже средњег притиска који полази од Главне мерно-регулационе гасне станице (ГМРС) "Нови Сад I" уз магистрални пут М-7, па све до мерно-регулационих гасних станица (МРС) "Телеп I" и МРС "Телеп II". Из свих МРС ће полазити дистрибутивна мрежа са које ће се снабдевати и планирани садржаји изградњом прикључка од постојеће, односно планиране мреже до мерно-регулационих сетова и котларница у објектима. У случају потребе за већим количинама топлотне енергије, могуће је изградити доводни гасовод средњег притиска и сопствену мерно-регулациону станицу на парцели корисника. Планира се да се из гасификационог система снабдевају углавном објекти породичног становања, пословања са породичним становањем, пословања са највише једним станом и спортски центри, спратности до П+2.

Снабдевање из топлификационог система ће се обезбеђивати из топлане (ТО) "Запад". Од ове топлане је изграђена вреловодна мрежа дуж Футошког пута, Булевара Европе и Булевара патријарха Павла. Планирани садржаји повезаће се на постојећу или планирану вреловодну мрежу изградњом прикључака од уличне мреже до топлотних подстанца у објектима. Планира се да се из топлификационог система снабдевају углавном објекти вишепородичног становања, пословања са вишепородичним

станованем, посебни ванстамбени објекти (пословни центри), пословања са највише једним станом, комерцијални садржаји, производно занатство и услуге, спратности П+2 и више.

Обновљиви извори енергије

На овом подручју постоји могућност примене и употребе обновљивих извора енергије. Производња електричне, односно топлотне енергије за сопствене потребе коришћењем обновљивих извора енергије сматра се мером ефикасног коришћења енергије.

Пасивни соларни системи

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 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:

- постојећи и планирани објекти – на кровним површинама и фасадама објекта, где просторно-технички услови то дозвољавају; 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 и за потребе видео-надзора (у регулацијама улица, на комуналним површинама, у оквиру дејчјих игралишта и спортских терена), за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта и сл.);

- површине осталих намена - на надстрешницама за паркинге у оквиру пословних и стамбених комплекса, тако да не пређе 50% укупне паркинг површине, док остали паркинг простор треба да има природну заштиту високим зеленилом.

(Хидро)геотермална енергија

Системи са топлотним пумпама који користе (хидро)геотермалну енергију могу се постављати у сврху загревања и хлађења објекта. У случају ископа бунара (осим за физичка лица) потребно је прибавити сагласност надлежног органа.

Енергија биомасе

Енергија биомасе може се искористити за снабдевање топлотном енергијом објеката коришћењем брикета, пелета и других производа од биомасе као енергената у локалним топлотним изворима.

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 кровних вртова и зелених 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 опреме 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

Подручје обухваћено планом комплетно ће се прикључити 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 децентрализације мреже. Нови приступни чворови градиће се када постојећа инфраструктура не буде могла да задовољи потребе корисника. 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 нових 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.

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 антенског система, који омогућава независан пријем услуга радио и телевизијских програма и њихову дистрибуцију крајњим корисницима.

Планира се потпуна покривеност овог подручја сигналом мобилне телефоније свих надлежних оператера. На подручју је могуће постављати системе мобилне телефоније и осталих електронских комуникација 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, односно скупштине станара;

- антенски системи мобилне телефоније, као и осталих електронских комуникација, могу се постављати на антенске стубове на парцелама следећих намена: комерцијални садржаји, производно занатство и услуге, ватрогасни дом и спортски центри уз услов да антенски стуб буде удаљен минимално 50 m од најближег стамбеног објекта и минимално 30 m од регулационе линије; базне станице постављати у подножју стуба, уз изградњу оптичког приводног кабла до базне станице;

- антенске системе постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области;

- 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 станица мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежног органа управе.

3.6. План уређења зелених површина

Систем зеленила обезбеђује повезивање, продирање и измену свежих ваздушних маса и опште побољшање урбаног микроклимата. Еколошке повољности које зеленило може да пружи, манифестоваће се уколико се зеленило протеже и прожима по целом простору, тако да ће се масиви зеленила међусобно повезати дуж пешачких, бициклистичких и колских праваца, као и са суседним зеленилом. Редовним мерама неге одржаваће се зелене површине.

Озелењавање површина јавне намене (саобраћајнице, паркинзи, предшколске установе, основне школе, средње школе, здравствене установе, разноврсне јавне службе, ватрогасни дом, гараже, спортско-рекреативни комплекс, заједничке блоковске површине, паркови, озелењени скверови и површине за игру деце, те заштитно зеленило), базира се на избору високог растиња и декоративне вегетације, уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре и урбаног мобилијара. У складу са планираним уличним профилима, то се односи на улично и заштитно зеленило, те на креирање специфичних услова за озелењавање свих комплекса намењених јавним службама.

Посебна пажња се посвећује планирању парковских површина, скверова и зеленила унутар заједничких блоковских површина уз просторе намењене вишепородичном становању. За избор садног материјала планирају се претежно саднице аутохтоних сорти, док се у мањој мери користе саднице алохтоних сорти (сортe са других подручја), које нису инвазивне, а прилагодљиве су условима средине. Планирање партерне архитектуре као и пратећих урбаних садржаја (канте, клупе, расвета) прилагођава се особама са инвалидитетом, деци и старим особама. Планирају се стазе у оквиру зелених површина у зависности од саме намене зелене површине: главне стазе у ширини од 4 m, док споредне могу да буду у ширини око 2 m. Избор материјала за стазе треба прилагодити начину коришћења зелене површине.

Зеленило осталих намена — на парцелама породичног и вишепородичног становања, те на комплексима општеградског центра, пословања, спорта и рекреације, планира се у складу са наменом и функцијом објекта на парцели. Ширину стаза (1-2 m) и избор материјала за стазе треба прилагодити начину коришћења зелене површине. Планирање партерне архитектуре као и пратећих урбаних садржаја (канте, клупе, расвета)

на површинама за вишепородично становање и на комплексима где се окупља већи број лица, потребно је прилагодити особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

3.6.1. Правила за озелењавање јавних површина и комплекса

Саобраћајнице и паркинзи

Планирају се зелене површине у категорији јавног зеленила - дрвореда у профилима саобраћајница. Садња дрвореда, једноструких или двоструких, вршиће се према дозвољеним условима профила улица. Дрвореде је потребно парцијално допунити жбунастим врстама, ради бољег очувања биодиверзитета. У уличним профилима где услови дозвољавају, потребно је планирати размак између дрвећа око 10 m, при том водити рачуна да поставка дрвећа буде осовина стабла на 5m од објекта. Главне функције ових зелених површина су стварање повољног микроклимата, заштита од прашине и гасова, стварање слободних простора за одмор становника и корисника башта угоститељских објеката. Избор биљних врста одређује се према њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима. Засади треба да се карактеришу отпорношћу на гасове, дим и прашину.

Паркинг просторе потребно је уредити од прилагодљивог материјала за путничке аутомобиле, а код сваког четвртог паркинг места (2,5m x 5m) потребно је планирати дрво.

Образовни комплекси

На јавним површинама намењеним за предшколске установе, основне и средње школе, треба испоштовати нормативе да би се задовољиле основне потребе деце и омладине (изградити дечија игралишта, попловати плато за одмор, уредити спортске терене и неопходне зелене површине у односу 50% једних и других). Планира се уређење зелених површина претежно од аутохтоних сорти, које нису трновите, са отровним бобицама и лако ломљивим гранама. Планира се садња листопадних, зимзелених или четинарских врста различите спратности (дрвеће, жбуње, цветне површине и повијуше), у складу са партерном архитектуром и наменом објекта. Зависно од врсте образовања, минимално учешће слободних и зелених површина износи 30% за предшколске установе, односно 20% за остале образовне комплексе.

Комплекси за јавне установе и службе

На јавним површинама намењеним за здравствене установе, разноврсне јавне службе и ватрогасни дом са сродним службама, планира се уређење зелених површина које првенствено треба да допринесу атрактивности амбијента. Планира се садња листопадних, зимзелених или четинарских врста различите спратности (дрвеће, жбуње, цветне површине и повијуше), у складу са партерном архитектуром и наменом објекта, тако да не нарушава кретање ватрогасних возила. Минимално учешће зелених површина је 20%.

Гараже

Озелењавање равног крова гаража потребно је, у зависности од статике објекта, озеленити према подели кровног врта (интезивни, полуинтезивни или комбиновани). Планира се биљни материјал који је отпоран на прејаку инсолацију и ударе ветра, а у зависности од одабира дебљине супстрата. Изнад стубова, армирано-бетонских платана и других конструктивних елемената могуће је планирати средње и високо растиње, док на осталим деловима планирати ниже и полегло растиње. Планирају се и други садржаји (гарнитуре за седење, дечија или спортска игралишта, фитнес на отвореном) према потребама корисника простора.

Спортско-рекреативни комплекс

Начин озелењавања постојећег, јавног, спортско-рекреативног комплекса подразумева да се простор око објеката и отворених спортских терена уреди високим садним материјалом, како би се обезбедило смањење температуре и прејаке осунчаности. Планирају се различите категорије биљног материјала, и то садња бреза (*Betula pendula* Roth.), тамарикс (*Tamarix tetrandra* Pall.), бела липа (*Tilia tomentosa* L.), ситнолисна липа (*Tilia cordata* Mill.), крупнолисна липа (*Tilia grandiflora* Ehrh.), као и друге листопадне, четинарске и зимзелене сорте. Треба избећи садњу високог растиња око спољних спортских терена како не би дошло до ломљења грана и опадања лишћа, а при том изазвало сметње у коришћењу простора. Такође, треба водити рачуна о кореновом систему, како не би нарушио партерно уређење. Минимално учешће слободних и зелених површина износи 20%.

Заједничке блоковске површине

На заједничким блоковским површинама планира се простор за игру деце, прилагођен различитој старосној доби. Одабиром садног материјала потребно је водити рачуна да се саде биљке које нису трновите, са отровним бобицама и лако ломљивим гранама, а минимално учешће слободних и зелених површина износи 40%. Високо и средње растиње треба да буде заступљено у што већој мери. У оквиру ових површина не планира се простор за истрчавање и игру кућних љубимаца.

Паркови

На подручју у обухвату плана планирају се три парковске површине. Све планиране парковске површине потребно је обликовати на принципима пејзажног уређења, због чега је потребно израдити урбанистичке пројекте. Поред декоративне парковске вегетације, парковског мобилијара и елемената партене архитектуре (стазе, одморишта, фонтане и сл.), паркови треба да у ограниченом обиму садрже терене за игру деце и пратеће услужне објекте, те разноврсна уметничка дела на отвореном.

Једна парковска површина планира се у западном делу подручја Телепа, и то између улица Тицанове, Јована Поповића и Банијске, на начин како је израђен "Урбанистички пројекат малог парка на Телепу".

Друга парковска површина планира се у средишњем делу подручја Телепа, дуж Булевара патријарха Павла, у оквиру које се планирају поплочани простори, водене површине, чесме, канте, клупе и различите расвете, као и дечија игралишта, прилагођена деци различите старосне доби. Ту се планира и простор за истрчавање и игру кућних љубимаца, обезбеђен сигурносном оградом.

Трећа парковска површина планира се у виду сегмената у три суседна блока на нижим деловима терена јужног Телепа, где депресије имају функцију сакупљања атмосферских вода. Проблеми плављења ових терена у време великих киша и високих подземних вода намећу потребу да се виши делови земљишта покрију травњаком и дрвећем које подноси високе подземне воде и делимична плављења. Нижи делови би се оставили као слободна површина ради одржавања самог система одвођења воде, док се не изгради планирани затворени систем, када ће се благим засипањем квалитетно уредити, уз обавезну поставку пешачких веза са околним стамбеним простором. У оквиру ових површина потребно је одабрати садни материјал коме одговара влажније земљиште. Потребно је планирати игралишта за децу различитих старосних доби, канте, клупе, као и партерну архитектуру, а у оквиру једног од сегмената планира се и простор за истрчавање и игру кућних љубимаца, обезбеђен сигурносном оградом.

Утврђују се следећи услови:

- у парковима, обавезно учешће зелених површина је 70%;
- у спортским парковима, минимално учешће слободних и зелених површина износи 70%; отворени спортски терени могу заузимати максимално 25% површине парцеле, а за изградњу пратећих објеката (П или ВП+Г) максималан индекс заузетости је до 5%;
- урбанистичким пројектима се дефинишу локације терена за рекреацију, дечија игралишта и истрчавање паса; пре израде урбанистичког пројекта којим ће се у целини сагледати простор и формирати јединствена јавна површина, делови простора се озелењавају и редовно одржававају у функционалном стању за рекреацију и боравак на отвореном, што подразумева могућност постављања привременог парковског мобилијара и реквизита за игру деце, као и поставку стаза и платоа од материјала који нема трајна својства.

Озелењени скверови

На више локација у оквиру плана планирају се озелењени скверови, који треба да се уређују претежно декоративним елементима, с тим да висока вегетација покрива око 60% простора. Од околних саобраћајница заштиту треба да обезбеде низови шибља. Површине удаљене од фреквентног саобраћаја треба обавезно да садрже терене за игру деце, а на појединим треба уредити просторе за истрчавање паса, што се дефинише урбанистичким пројектима. На овим површинама је потребно садити биљке различите спратности, и то без отровних бобица, трнова и лако ломљивих грана. Такође, ту се планирају канте, клупе, различита расвета, као и чесма, те различите статуе, бисте, уметничка дела или томе слично.

Заштитно зеленило

У јужном делу Телепа планира се заштитно зеленило, где је у оквиру заштитне зоне далековода није дозвољена садња високог растиња, већ само полегло и ниже растиње. Појас уз примарни одбрамбени насип уређује се партерно (захтеви заштите насипа у појасу 10 m од ножице), и планира се са елементима рекреације (пешачке, бициклистичке, џогинг - стазе и др.).

3.6.2. Правила за озелењавање осталих површина

Становање

Зеленило породичног становања је просторно најзаступљенија категорија зеленила. Обликује се у виду предбашти, кућних вртова и мањих повртњака. Потребно је садити живу ограду, нарочито на уличном потесу.

Слободне зелене површине у склопу вишепородичног становања, поред декоративне листопадне и четинарске вегетације, треба да обезбеде услове за игру деце. Неке од ових површина потребно је допунити опремом за дечија игралишта.

Општеградски центар

Зеленило у оквиру општеградских центара има претежно декоративну улогу, па се простори за дешавања на отвореном планирају под крошњама високих лишћара (нпр. платан) и уз поставку цветних жардињера и вертикалног озелењавања. Предлаже се уређење кровних вртова уз одабир биљног материјала у складу са условима средине (утицај ветра, падавина, осунчаности и дебљине супстрата).

Приликом озелењавања простора у оквиру вишепородичног становања већих густина, потребно је нагласити главне прилазе вишеспратним зеленилом (дрвеће жбуње цветне површине, као и повијуше).

При озелењавању пословања са вишепородичним становањем, као и са породичним становањем, потребно је оставити слободну површину за пратећа дешавања. Уређење простора око објеката потребно је нагласити украсним садним материјалом, од сорти које су прилагодљиве условима средина, претежно аутохтоних врста. Слободне зелене површине у склопу пословања са пратећим вишепородичним становањем могу заменити интензивни кровни вртови, који се функционално и визуелно не разликују од врта или парка на тлу, а разликују се у дебљини супстрата и избору биљака од екстензивних кровних вртова који се активно не користе.

Око посебних ванстамбених објеката (пословни центар, хотел, студенски дом) озелењавање је потребно ускладити и са околном архитектуром објеката. Предлаже се уређење зелених површина вишеспратним зеленилом декоративних садница.

Озелењавање комплекса станице за снабдевање горивом има и заштитну функцију, јер је потребно да ублажи негативне утицаје на окружење других намена.

Верски комплекси

Зеленило на комплексима постојећих храмова треба допунити квалитетном парковском вегетацијом, а простор око нових верских објеката озеленити вредним стаблима и богатом партерном обрадом (дрвеће, жбуње, цветне површине, као и повијуше), те употпунити пратећим урбаним мобилијарем (канте, клупе, расвета). Садњу вршити садницама од аутохтоних сорти различите спратности. Главне прилазе потребно је нагласити дрворедом, а слободне површине прилагодити за одвијање различитих обреда.

Пословање на улазном правцу

Површине око објекта пословања треба обавезно да садрже зелени заштитни појас, а на улазним и прилазним просторима да се примене различити видови декоративне вегетације (партерно зеленило, озелењене жардињере, вертикално озелењавање и сл.). Потребно је планирати вишеспратно зеленило (дрвеће, жбуње, цветне површине као и повијуше). Планирани садни материјал треба да буде претежно од аутохтоних сорти лишћара, четинара или зимзеленог биљног материјала, које су прилагодљиве условима средине, док у мањој мери треба планирати биљни материјал од алохтоних сорти (биљке са другог подручја) које нису инвазивне. Такође, потребно је поставити одговарајући урбани мобилијар (канте, клупе, расвета).

Спорт и рекреација

Планира се фазна изградња спортских центара, при чему је озелењавање потребно прилагодити различитим теренима за спорт и рекреацију, односно зеленило око терена потребно је прилагодити врсти спортске игре. Треба избећи садњу високог растиња како не би дошло до ломљења грана и опадања лишћа, при том изазвало сметње у коришћењу простора. Минимално учешће слободних и зелених површина износи 20%.

Административне као и друге услужне објекте потребно је нагласити декоративним садницама различите спратности. Предлаже се садња аутохтоних сорти (крупноцветна магнолија (*Magnolia grandiflora* L.), ликвидамбар (*Liquidambar Styraciflua* L.), јаворолисни платан (*Platanus x acerifolia* Willd.), источни платан (*Platanus orientalis* L.), копривић (*Celtis australis* L.), тунбергова жутика (*Berberis thunbergii* DC.), као и друге сорте листопадних, зимзелених или четинарских врста.

3.7. Заштита градитељског наслеђа, амбијенталне целине и природних добара

Градитељско наслеђе

У регистру заштићених културних добара, унутар подручја обухваћеног планом нема заштићених објеката, док су, у евиденцији Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, као вредни објекти на списку претходне заштите, евидентиране две

цркве: Реформаторско-калвинистичка црква у Улици Тирила и Методија број 7, из 1931. године (пројекат Јанош Филипа из Сремске Каменице) и Црква св. Елизабете у улици Тирила и Методија број 11, из 1930. године (пројекат Михајла Плавеца под утицајем сецесије), са жупним двором из 1969. године (пројекат Александра Келемена из Новог Сада).

С обзиром да добра поседују историјско-архитектонску вредност, утврђују се следеће мере заштите евидентираних добара:

- уз ажурно праћење стања и одржавање, захтева се очување изворног изгледа спољашње архитектуре и ентеријера, хоризонталног и вертикалног габарита, облика и нагиба крова, свих конструктивних и декоративних елемената, стилских карактеристика, оригиналних материјала и функционалних карактеристика;

- захтева се комунално уређење, хортикултурно опремање и редовно одржавање црквеног дворишта, а забрањује се постављање далековаода и других ваздушних водова, већ њихово вођење извршити подземним каналима, уз враћање терена у првобитно стање;

- за свако деловање на евидентираном добру обавезно је утврђивање услова за предузимање мера техничке заштите, које одређује Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

Археолошко наслеђе

Унутар обухвата плана, у евиденцији Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада постоје подаци о археолошком локалитету број 8 - место звано "Велеђијев брег" у Улици Ватрослава Јагића број 21 (парцела број 6850 и околне), где су пронађени археолошки налази који се повезују са средњовековним насељем Ke Sent Marton из XIV века. Ту је пронађен и ратнички гроб из XIII века.

Због постојања познатог локалитета са археолошким садржајем утврђују се следеће мере заштите:

- на простору познатог локалитета у блоку број 503 са околином, пре израде пројектне документације за изградњу нових објеката и инфраструктуре, обавезно је исходавање услова и мера заштите од Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада;

- обавеза је инвеститора и извођача радова унутар целог обухвата плана да, уколико у току земљаних радова приликом изградње објеката и инфраструктуре наиђу на археолошко налазиште или предмете, да одмах обуставе радове, налаз оставе у положају у којем је пронађен и одмах о налазу обавесте Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

Урбанистичка заштита амбијента

Урбанистичком заштитом амбијента дела старог центра Телела, на површини од око 5 ha обухватају се делови блокова бр. 499, 501 и 502, односно озелењени комплекси двеју верских објеката, студентског дома, предшколске установе и део са средњом

школом, те парцеле са кућама у улицама Ћирила и Методија бр. 20 до 58 и Јожеф Атиле бр. 11-13.

Заштита се примењује код реконструкције и замене постојећих објеката у делу зоне намењене пословању са пратећим породичним становањем, да би, у окружењу наведених јавних и верских објеката, очувала заматак централитета у некадашњем повртарском крају обележеном мађарском културом. Заштита се састоји у ограничавању спратности до П+Пк и усмеравању обликовања објеката ка примени традиционалних елемената, материјала, боја и облика.

Планира се уређење јавног простора унутар амбијенталне целине, које подразумева формирање озелењеног сквера са дечијим игралиштем, али и могућност повремених обустављања моторног саобраћаја у Улици Ћирила и Методија, да би се у пешачкој зони одржавале манифестације локалног значаја за грађане Телепа из трију месних заједница. У том циљу, стимулишу се корисници објеката унутар амбијенталне целине, као и оближњег културног центра, хотела и спортско-рекреативног комплекса, да иницирају одржавање манифестација културног, забавног и рекреативног карактера. По захтеву организатора, обустављање саобраћаја одређује Градска управа за саобраћај.

Природна добра

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.

3.8. Услови и мере заштите животне средине

Ради заштите квалитета воде, ваздуха, земљишта као и заштите од буке, уређење простора и изградња планираних објеката и пратеће инфраструктуре усагласиће се са свим актуелним техничким прописима, а мере заштите животне средине спроводиће се према Закону о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др.закон, 72/09 – др. закон, 43/11-УС и 14/16), осталим подзаконским актима, односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Услови и мере заштите животне средине утврђене су на основу постојећих урбаних вредности, процене могућности интервенција, унапређења и формирања система јавних простора стварањем нових и побољшаних општих услова животне средине (саобраћаја, унапређења мреже инфраструктуре и опремања постојећих и нових објеката и простора свим потребним комуналним системима), ради побољшања квалитета и стандарда живота (становања и пословања).

При изградњи објеката, инвеститор је обавезан да се, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, обрати надлежном органу за заштиту животне средине, ради одлучивања о потреби израде студије о процени утицаја објекта на животну средину,

у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр.135/04 и 36/09) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 114/08) односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

При коришћењу постојећих објеката, задржавају се пословни и производни објекти чија делатност не угрожава становање, односно чији капацитети, технологија рада и обим транспорта који генеришу не утичу негативно (бука, загађење воде, ваздуха и тла) на основну намену. Уколико ниво утицаја делатности превазилази дозвољене вредности, неопходна је замена технолошког процеса, врста делатности или рушење објеката ради промене намене простора.

Заштита ваздуха

С обзиром да је на простору у обухвату плана претежна намена породично становање, нису евидентиране активности, нити загађивачи, који би могли значајније да утичу на квалитет ваздуха.

Велики извор аерозагађења је саобраћај, с обзиром да се на предметном простору налазе значајне саобраћајнице.

Појављивање смога и дугорочне просечне концентрације штетних једињења као што су олово, бензени и честичне материје, значајно се увећавају емисијама гасова из друмског саобраћаја.

Заштита ваздуха на обухваћеном подручју ће се вршити у складу са Законом о заштити ваздуха ("Службени гласник РС", бр. 36/09 и 10/13), Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха ("Службени гласник РС", бр. 11/10, 75/10 и 63/13) и Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух из постројења за сагоревање ("Службени гласник РС", број 6/16), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

У циљу заштите и побољшања животне средине, у току даље реализације планираних садржаја потребно је поштовати следеће услове:

- дуж фреквентних саобраћајница успоставити мерна места за праћење аерозагађења,
- позицијом, габаритом и волуменом планираних објеката обезбедиће се неопходна проветреност блока,
- афирмисати бициклически саобраћај,
- на постојећим станицама за снабдевање горивом моторних возила, поштовати еколошке стандарде и важеће прописе како не би дошло до аерозагађења,
- уз главне саобраћајнице постојеће зеленило задржати у што већем проценту у циљу заштите од гасова,
- комплекси намењени пословању и општеградском центру озелењавање се у што већем проценту,

- употребом обновљивих извора енергије за загревање и хлађење објеката и припрему топле потрошне воде знатно ће се утицати на побољшање квалитета ваздуха,
- успоставити мониторинг квалитета ваздуха,
- дуж саобраћајница, паркинг простора, у комплексу школе, на парцелама становања и на блоковским површинама обезбедити зелене површине у складу са основном наменом.

Правна лица и предузетници који се баве складиштењем, дистрибуцијом и стављањем у промет нафте и нафтних деривата, дужни су да примењују техничке мере у циљу смањења емисија испарљивих органских једињења, у складу са чланом 44. Закона о заштити ваздуха, односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Контролу емисије испарљивих органских једињења из инсталација за складиштење и дистрибуцију нафтних деривата вршити у складу са чланом 43. Закона о заштити ваздуха, односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Заштита од буке

Ради превенције, али и заштите простора 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), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област, предузимаће се одговарајуће мере за отклањање негативног утицаја буке на животну средину.

Сви корисници на простору плана своје активности морају прилагодити условима у којима ће интензитет буке бити усклађен са вредностима прописаним Одлуком о уређивању акустичких зона на територији Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 54/15), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

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), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Потребно је обезбедити заштиту земљишта изградњом секундарне затворене каналске мреже. Зауљене отпадне воде са паркинга и манипулативних површина и платоа морају се прихватати путем таложника, пречистити и онда упустити у канализацију. Чврсти и течни отпаци морају се одлагати у складу са санитарно хигијенским захтевима.

Једна од мера заштите земљишта јесте и спречавање одлагање отпада на места која нису намењена за ту намену. У складу са важећим прописима, приликом извођења радова, инвеститор је дужан да заједно са извођачима радова предузме све мере да не дође до

нарушавања слојевите структуре земљишта, као и да води рачуна о геотехничким карактеристикама тла, статичким и конструктивним карактеристикама објекта.

Заштита, унапређење и управљање квалитетом вода

Заштита вода оствариће се поштовањем следеће законске регулативе:

- Закона о водама („Службени гласник РС”, бр. 30/10, 93/12 и 101/16),
- Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, бр. 67/11, 48/12 и 1/16),
- Уредбе о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, број 24/14),
- Уредбе о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, број 50/12), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Условно чисте атмосферске воде са кровних и чистих бетонских површина и условно чисте технолошке воде (раскладне), чији квалитет одговара II класи воде, могу се без пречишћавања путем уређених испуста који су осигурани од ерозије, упуштати у отворене канале атмосферске канализације, путни јарак, околни терен и затворену атмосферску канализацију.

За атмосферске воде са зауљених и задрљаних површина (паркинзи, манипулативне површине, бензинске станице), пре испуста у јавну атмосферску канализациону мрежу, путни канал или околни терен, предвидети одговарајући контролисани прихват или предtretман на уређају за примарно пречишћавање. Издвојена уља и седимент из уређаја за предtretман уклонити на безбедан начин уз обезбеђење заштите површинских и подземних вода од загађења.

Санитарно-фекалне воде и технолошке отпадне воде могу се испуштати у јавну канализациону мрежу, а потом одвести на насељско или централно постројење за пречишћавање отпадних вода (ГПОВ), а у складу са општим концептом канализације, пречишћавања и диспозиције отпадних вода на нивоу Града Новог Сада.

Све прикључене технолошке отпадне воде морају задовољавати прописане услове за испуштање у јавну канализациону мрежу, тако да се не ремети рад УПОВ-а, а у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Заштита од отпадних материја

Систем управљања отпадом мора бити усклађен 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), односно са свим важећим прописима који регулишу ову област.

На подручју плана сваки објекат или група објеката морају имати сабирни пункт за смештање сабирних посуда – канти или контејнера који треба да задовоље захтеве хигијене, естетске захтеве и захтеве свих корисника јавних површина, као и површина са посебном наменом. Места и број посуда за смеће, као и места за контејнере за сакупљање секундарних сировина (папира, стакла, пластике, метала и др.) утврдиће се на основу броја становника, броја пражњења посуда и запремине сабирних посуда. Простори треба да су обележени, приступачни за возила јавне хигијене, са подлогом од тврдог материјала и могућношћу чишћења и прања.

За сакупљање секундарних сировина треба обезбедити специјалне контејнере прилагођене различитим врстама отпадака (хартија, стакло, пластика, метал).

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 успоставити систематску контролу радиоактивне контаминације животне средине. Потребно је :

- сакупљање, складиштење, третман и одлагање радиоактивног отпада,
 - 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 и др.

3.9. Мере заштите од ратних дејстава

Склањање људи, материјалних и културних добара обухвата планирање и коришћење постојећих склоништа, других заштитних објеката, прилагођавање нових и постојећих комуналних објеката и подземних саобраћајница, 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, као и други природни објекти.

Као јавна склоништа могу се користити и постојећи комунални, саобраћајни и други инфраструктурни објекти испод површине тла, прилагођени за склањање.

Инвеститор је дужан да приликом изградње нових комуналних и других објеката прилагоди те објекте за склањање људи.

Приликом изградње објеката са подрумима, над подрумским просторијама, гради се ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта.

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

У вези мера заштите од ратних дејстава нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

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

Мере заштите од земљотреса

Подручје Новог Сада спада у зону угрожену земљотресима јачине 7° и 8° MCS скале, па сви 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), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Мере заштите од пожара

Заштита од пожара обезбеђује се погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу, обавезом коришћења незапаљивих 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), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Како је подручје претежно намењено становању ниских и средњих густина, уз пословање у објектима ниже спратности (до П+2), угроженост од пожара није изражена у већој мери. Због тога се планирају саобраћајнице са дрворедима, које представљају заштиту у случају већих пожара. Такође, у условима изградње се дефинишу минимална растојања између објеката на комплексима. Смањењу угрожености погодује што је подручје заштићено од ветрова, изузев на подручју јужно од Улице хероја Пинкија, где се улице пружају ка Дунаву у правцу доминантних ветрова, те се озелењавање високим дрвећем планира у обавезним предбаштама парцела

На подручју дуж булевара, где се по ободу планирају отворени блокови са кратким нивовима вишепородичног становања средњих и високих густина, планиране су режијске саобраћајнице и заједничке блоковске површине, које ће обезбедити приступ ватрогасним

возилима са јавних површина до објеката. Такође, након изградње планираног ватрогасног дома побољшаће се услови за интервенцију ватрогасне службе на укупном подручју обухваћеном планом.

Мере заштите од поплава

Заштита од поплава дефинисана је насипом уз Дунав – примарна одбрамбена линија и насипом између Телепе и Адица (Шумска улица) – секундарна одбрамбена линија, чиме се подручје штити од високих вода. Према нивелетама терена, у југоисточној подцелини, јужно од Улице хероја Пинкија постоје делови земљишта под утицајем високих подземних вода, те се на делу тог подручја планира парк, са зеленилом које смањује ове неповољне утицаје. Преостало подручје није угрожено од поплава површинским и подземним водама, па се примењују опште мере заштите изградњом одговарајуће канализационе мреже.

Мере заштите од удара грома

Заштита од удара грома треба да се обезбеди изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена.

3.11. 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), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област. У оквиру сваког појединачног паркиралишта или гараже обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом SRPS U.A9.204, односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

3.12. 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 изграђеној јавној саобраћајној површини.

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.

Снабдевање топлотном енергијом може се решити употребом алтернативних и обновљивих извора енергије (соларни колектори, топлотне пумпе, употреба брикета, пелета итд.), као и локалних топлотних извора (сопствене котларнице које користе енергенте који не утичу штетно на животну средину).

3.13. Правила парцелације и препарцелације

Приликом израде пројекта парцелације и препарцелације, примењују се услови за поједине намене и следећа правила:

- грађевинска парцела треба да буде правоугаона, а може бити ромбоидна или трапезна уколико нема могућности да се измени положај постојећих граница под углом; изузетно, ради проширења задњег дворишта, могуће је формирати парцелу сложеног облика, при чему се део у унутрашњости блока може користити као неизграђени простор баште;

- свака парцела мора имати улични фронт на постојећој или планираној регулацији улице, због чега се не дозвољава формирање приватних пролаза и парцела у баштама;

- утврђују се минимални и, за поједине намене, максимални критеријуми за формирање грађевинских парцела за изградњу различитих типова објеката;

- задржавају се постојеће катастарске парцеле које својим обликом, површином и ширином уличног фронта задовољавају критеријуме за формирање грађевинских парцела за изградњу појединих типова објеката;

- унутар зоне изградње која је дефинисана грађевинском линијом, могуће је задржати границу постојеће парцеле као границу објекта у предвиђеном низу, уколико на графичким приказима плана није предложено припајање са суседном парцелом;

- парцела се може објединити са суседном ако се налазе у оквиру исте намене и ако се тиме стварају повољнији услови за реализацију;

- обавезно се припајају катастарске парцеле у случајевима када својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају критеријуме за уређење и изградњу планираних садржаја или функционалности целине; затим, и када су две катастарске парцеле у власништву једног корисника, а једна од њих је у дубини блока, те је на њој, због неприступачности, онемогућена изградња самосталног објекта; такође, и када су две катастарске парцеле различитих власника, а једна од њих је на углу блока, те је на њој, због недовољне површине, онемогућена изградња самосталног објекта;

- катастарске парцеле које немају довољну дубину за формирање нових грађевинских парцела обавезно се спајају са суседним катастарским парцелама, а након тога се земљиште дели на нове грађевинске парцеле према утврђеним условима; изузетак је формирање парцеле ради легализације објекта;

- обавезно се задржавају границе парцеле које су уједно и границе зона различитих намена, изузев ради легализације објекта и обезбеђења минималног пролаза око објекта;

- обавезно се врши подела парцела дуж граница између зона различитих намена, које су дефинисане планом;

- парцелација ради издавања јавне површине условљаваће рушење постојећих објеката на планираној јавној површини;

- образована грађевинска парцела не испуњава услове за издавање локацијске дозволе када нема обезбеђен приступ са јавне саобраћајне површине; изузетно, код појединих комплементарних намена утврђених планом, до грађевинске парцеле у унутрашњости блока може се утврдити службеност пролаза преко парцеле друге или исте намене, што се сматра неопходним условом за изградњу приступа.

Примена услова и препорука (могуће и обавезно припајање парцела) за формирање грађевинских парцела дат је на графичком приказу "План регулације површина јавне намене са планом парцелације" у Р 1:2.500. У случајевима који нису графички обрађени, примењују се наведена правила и услови за поједине намене.

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1. Општа правила грађења

Утврђују се следећа општа правила:

- учешће нестамбеног у укупно изграђеном простору одређује намену објекта, тако да учешће до 20% пословног простора одређује стамбену намену, 20-50% стамбено-пословну, 50-70% пословно-стамбену, а преко 70% пословну намену;

- минимална површина стамбене јединице је 26 m^2 (нето), односно у складу са важећим прописима;

- кота приземног, нестамбеног дела објекта је до 0,2 m виша од нивелете тротоара, а стамбеног дела је максимално 1,2 m виша од нивелете тротоара;

- подрумом се сматра подземна етажа која има до трећине чисте висине изнад нивелете уличног тротоара, што значи да је дубље укопана од сутерена, који има више од трећине чисте висине изнад нивелете уличног тротоара; сутерен се може користити за трајан боравак људи (за пословање, не и за становање) под условом да му је кота готовог пода највише 1 m испод околиног земљишта или пешачке стазе;

- грађевински елементи испада на објекту (еркери, дократи, балкони, надстрешнице и сл.) могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију рачунајући одступање од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада; на делу према улици одступање износи 1,2 m уз услов да укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља, што је првенствено естетски услов, а потом и услов за осунчаност унутар уличног профила; на делу према задњем дворишту одступање износи до 1,2 m, а на делу према бочном дворишту одступање износи до 0,6 m, што је услов у вези са осунчањем суседног објекта; могућа одступања од наведених критеријума су до 5%;

- препусти преко регулационе линије на уличним фасадама не могу се градити у улицама ужим од 12 m, што је услов за садњу дрвореда и осунчаност унутар уличног профила;

- висина назитка поткровне етаже представља унутрашњу, "светлу висину" од готовог пода до кровне косине, односно до тачке прелома кровне косине;

- поткровље испод равни косог крова по правилу подразумева једну етажу са једним нивоом, где је назидак висине до 30 см и нагиб косих кровних равни је око 30°;

- поткровље испод равни косог крова са максималном висином назитка поткровне етаже од 1,6 m и уз нагиб косих кровних равни до 30°, зависно од распона конструкције омогућава две етаже, односно два нивоа; овакав габарит поткровља представља еквивалентни кос кров за формирање повучене пуне етаже и за формирање цилиндричног (лучног) крова;

- у оквиру габарита еквивалентног косог крова могуће је формирање једне повучене пуне етаже, чија је вертикална пројекција за један конструктивни растер повучена од фасаде објекта, односно минимално за 2 m повучена од регулационе линије; у том случају покривање је равним или кровом малог нагиба до 10°; уз повучену пуну етажу, препоручује се формирање надстрешнице у виду конзоле, односно продужене кровне таванице;

- равни кровови могу бити проходни и непроходни; могуће је на равним крововима или на делу равног крова, према прописаним техничким стандардима, пројектовати интензивне или екстензивне кровне вртове;

- цилиндрични (лучни) кровови планирају се тако да теме лука не прелази висину еквивалентног косог крова; садрже један корисан ниво, односно највише два код објеката чија је ширина тракта то омогућава; ако лучни кров почиње са назитка висине 1,60 m, теме елиптичног лука крова је у висини слемена еквивалентног косог крова; ако лучни кров почиње са међусpratне таванице и нема назитка, теме крова је у висини полупречника правилне полукружнице, па је у том случају висина слемена еквивалентног косог крова једнака половини ширине тракта објекта;

- комбинација више врста кровова на једном објекту је могућа, али се у тим случајевима условљава израда урбанистичког пројекта, како би се проверило формирање складне и уравнотежене архитектонске целине, како самог објекта или комплекса, тако и у односу према суседу или амбијенталној целини;

- осветљење поткровне етаже се обликује вертикалним (кровне баце) или полеглим кровним прозорима, чија укупна површина може заузимати максимално 50% површине крова; кровне баце не могу прећи грађевинску линију основног габарита објекта, њихова укупна ширина не сме прећи 30% ширине фасаде, а њихова висина и положај може обезбедити осветљење највише једној корисној етажи; баце морају бити сведених, ненаметљивих облика, пропорцијски усклађених са фасадом и укупним волуменом објекта;

- не могу се предвиђати отвори просторија за становање (собе и трпезарије), пословање или држање огрева и запаљивог материјала (евентуално и животиња) на зиду новог објекта на граници парцеле; ти отвори не могу се предвиђати приликом изградње новог објекта и реконструкције на зиду постојећег објекта, чија удаљеност од суседовог објекта износи мање од 3 m у зонама са породичним становањем (до П+I+Пк), 4 m у

зонама са вишепородичним становањем средњих густина (П+2+Пк до П+3+Пк) и 5 m у зонама вишепородичног становања високих густина (П+4 и више); на тим странама, отвори на комуникацијама и осталим помоћним просторијама у оквиру стана и парцеле, могу се предвиђати са минималним парапетом од 1,8 m;

- при изградњи вишеспратница и објеката који се граде у низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта; изузетно, уколико на зиду легализованог објекта на бочној граници парцеле постоје отвори стамбених просторија, нови објекат се може градити на минималној удаљености 3m, односно на граници исте парцеле уколико се обезбеди светларник са удаљењем зида минимално 1,5 m од суседовог отвора за објекте спратности до П+3+Пк, односно минимално 3 m за више објекте;

- ограничава се удаљеност отвора просторија за становање на дворишној фасади новог вишеспратног објекта од насрамне дворишне фасаде постојећег стамбеног објекта, тако да минимално износи 18 m за нове објекте спратности П+3+Пк и више, односно минимално 12 m за нове ниже објекте;

- услов за изградњу објекта је обезбеђен приступ са јавне саобраћајне површине до паркинга или гаражног места на формираној грађевинској парцели; обавезна је изградња пасажа са приступ на парцелу са објектима у низу, а на свим парцелама је обавезно задовољавање стандарда паркирања возила који износи једно паркинг-место на један стан, као и по нормативу за врсте делатности у пословном простору (подела "4.4.1. Услови за реализацију саобраћајних површина");

- код реконструкције објеката и доградње дворишних крила, условљава се таква организација простора чијим коришћењем се неће угрозити комфор и сигурност становања и пословања на суседној парцели (нагиб кровних равни, прозори, вентилациони отвори, димњаци, смештај запаљивог материјала и томе слично), а у складу са важећим правилницима из области пројектовања;

- у постојећим габаритима задржавају се изграђени претежно вишепородични објекти који задовољавају услове за озакоњење; локација и спратност тих објеката дата је на графичком приказу „План саобраћаја, нивелације и регулације, са условима за изградњу објеката“ у Р 1:2.500; на тим објектима могући су радови који ће смањити број стамбених јединица, омогућити претварање стамбеног у пословни простор, те радови на инвестиционом и техничком одржавању, побољшању енергетских карактеристика и инфраструктурне опреме, као и радови на озелењавању кровова, тераса, зидова и слободних делова парцеле; није дозвољено повећање габарита објеката (наткривање, доградња или изградња новог простора било које намене), односно повећање достигнутог индекса изграђености.

4.2. Правила грађења за реализацију планираних намена

4.2.1. Правила грађења за становање

4.2.1.1. Породично становање (П до П+1+Пк)

У складу са Планом генералне регулације, у зонама претежно формираног градског породичног становања задржава се постојећа намена парцела. Планира се изградња четири врсте (типа) објеката – слободностојећих, двојних, у прекинутом низу и непрекинутом низу. Такође, у општим стамбеним зонама датим Планом генералне регулације, издвајају се површине у којима се задржава породично становање на парцели.

Врсте и намене објеката су:

- на једној грађевинској парцели може се градити само један главни објекат и један, издвојени, помоћни објекат; два и више стамбених објеката на парцели одобравају се само при легализацији објеката;

- главни је стамбени објекат са највише четири јединице, односно четири стана или пословна простора, и то на парцелама већим од 400 m^2 , као и на постојећим, изграђеним и неизграђеним грађевинским парцелама површине од 200 m^2 до 400 m^2 ; након доношења плана, те израде пројекта парцелације и препарцелације катастарских парцела, на новоформираним грађевинским парцелама површине од 200 m^2 до 400 m^2 , могуће је изградити највише три стамбене или пословне јединице;

- пословне просторије се могу градити у склопу стамбеног објекта или приземног анекса ради обављања делатности која не може угрожавати удобност становања суседа; могу се адаптирати постојећи простори или градити нови за терцијарне делатности, и то за трговину, угоститељство, финансије, техничке услуге, образовање, културу, здравство, социјално старање, спорт, рекреацију и сл.;

- пословне просторије за занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства на становање (радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, заваривачке и ковачке радове, за ливење, бојење, пескарење, дробљење, паковање, мељаву и сл.) не дозвољавају се у стамбеним зонама;

- дуж главних градских саобраћајница, и на раскрсницама сабирних и стамбених улица (поделењак „3.5.1. Саобраћајна инфраструктура»), могуће је градити пословне објекте без становања на парцели до 100% максималног капацитета, а на осталим просторима се ограничава учешће пословања до 50% максималног капацитета на парцели;

- изузетно, на парцелама већим од 1500 m^2 , уз обавезну израду урбанистичког пројекта, могуће је формирање спортско-рекреативног комплекса или комплекса за образовање, културу, здравство и социјално старање, којима ће се надоместити недостајући капацитети јавних градских функција; урбанистички параметри су у складу са датим у подељењу „4.3. Правила грађења за објекте и комплексе јавне намене“;

- могућа је промена намене дела објекта, уз поштовање услова као за планиране објекте;

- изграђени објекти – главни, помоћни и легализовани други објекти, могу се дограђивати у оквиру параметара датих за планирану изградњу нових објеката;

- помоћни објекти су у функцији главног објекта, па то могу бити гараже, оставе, котларнице, летње кухиње, затворени простори за рекреацију (кућни базен, сауна, теретана и сл.) и пратећи пословни објекти;

- једноставни објекти који не ометају редовно коришћење суседних објеката (вртна сенила, стазе, платои, вртни базени, надстрешнице, дечија игралишта, дворишни камини, колски прилази, соларни колектори и сл.) могу се градити у складу са важећим законским прописима и они се не узимају у обзир приликом обрачуна заузетости и изграђености парцеле;

- не може се дозволити изградња нових објеката на површинама унутар инфраструктурних коридора.

Услови за формирање грађевинских парцела су:

- могућа је парцелација уз примену минималних критеријума за формирање грађевинских парцела за изградњу следећих типова објеката: у непрекинутом (површине 200 m^2 , фронта 8 m) или прекинутом низу (површине 260 m^2 , фронта 10 m), или слободностојећег објекта (површине 300 m^2 , фронта 12 m), или двојног објекта (површине $2 \times 200 \text{ m}^2$, фронта 16 m тј. $2 \times 8 \text{ m}$); могућа одступања критеријума величине површине или ширине уличног фронта је до 10% , али површина не може бити мања од 200 m^2 ;

- ако се парцеле формирају подужно уз улицу, па је ширина уличног фронта већа од дубине парцеле, најмања дубина је 10 m , а највећа ширина је 60 m ;

- могуће је формирати грађевинску парцелу мањег уличног фронта парцеле од прописаног, и то на слепим завршенима улица или код знатних промена правца регулационе линије, када је неопходно одступити од правоуганог облика парцеле и од управног положаја бочних граница парцеле према регулационој линији улице; услов је да парцела у већем делу буде прописане минималне ширине;

- могућа је подужна подела парцела код изграђених двојних објеката, при чему улични фронт новоформиране парцеле не може бити ужи од 7 m ;

- оптималне су парцеле ширине $12\text{--}15 \text{ m}$ и дубине $30\text{--}45 \text{ m}$, односно површине око 600 m^2 ;

- максимална површина новоформиране грађевинске парцеле је 1.500 m^2 ; у случајевима када је ширина уличног фронта мања од дубине парцеле, највећа ширина уличног фронта је 30 m , чиме се рационално користи улична мрежа;

- изузетно, израдом урбанистичког пројекта могуће је формирати парцеле веће од 1.500 m^2 , ради изградње објеката којима ће се надоместити недостајући капацитети јавних градских функција;

- могућа је препарцелација да би се парцеле у дворишном делу прошириле на суседов део баште, уз услов да преостали, улични део парцеле која се смањује, испуњава услове за оптималну грађевинску парцелу;

- могу се задржати постојеће изграђене парцеле; обавезно је да се дворишни делови парцела (баште) истог власника припоје уличним парцелама, и то најмање да би се формирала оптимална грађевинска парцела, што је услов за нову изградњу или доградњу објеката; када је објекат изграђен на парцели која, по свом облику и површини, одступа од планом предвиђене, прихватиће се постојећа парцелација тј. фактичко стање на терену, осим ако би се тиме угрозиле јавне градске функције (изградња саобраћајне и комуналне инфраструктуре, објеката јавне намене и сл.).

Димензионисање објеката је следеће:

- планирана спратност објеката је од П до П+1+Пк, односно максимално три етажe изнад тла;

- максимални индекс изграђености је 1; индекс заузетости парцеле (површине до 600 m²) главним спратним и пратећим приземним објектима на парцели је до 40 %, а ради накнадне изградње приземних објеката може се повећати до 50%;

- максимална развијена корисна површина породичне куће износи 480 m², или бруто развијена грађевинска површина свих објеката на парцели износи до 600 m²; овим ограничењем се повећава удобност и чува стандард породичног становања, а избегава се могућност изградње објеката непримерене величине и намене;

- објекат може да има подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе (недостатак одвода атмосферских вода у улици, висок ниво подземних вода) и ако се примене посебне мере заштите од високе подземне воде; на подручју јужно од Улице хероја Пинкија таква изградња се не препоручује;

- максимално дозвољена висина објеката је 12 m (од нивелете до слемена), што је посебно значајно за ограничење висине калканског зида на граници парцеле;

- у складу са традицијом, препоручује се примена косих кровова, уз могућност комбиновања са кровним терасама (вид повучене етажe); изградња лучних кровова се не дозвољава.

Положај објеката на парцели је следећи:

- главни објекти се граде као слободностојећи, двојни, у прекинутом или непрекинутом низу, а помоћни објекти (гараже, оставе и пратећа пословна делатност) као слободностојећи или прислоњени уз границу парцеле;

- главни објекти се постављају предњом фасадом на грађевинске линије које се поклапају са регулационим линијама или се од њих повлаче максимално 5 m у дубину парцеле, да би се уредила предбашта; положај грађевинске линије одређује се у складу са већином изграђених објеката у суседству, који се разликује на појединим деловима Телепе; за парцеле дубине до 30 m, главни објекти се постављају предњом фасадом на грађевинске линије које се поклапају са регулационом линијом, или се од њих повлаче за 3

m; за парцеле чија је дубина већа од 30 m, грађевинска линија се утврђује на 3-5 m од регулационе линије;

- спратни објекти се постављају претежно у делу парцеле који се пружа до 20 m од регулационе линије улице, тако да у дубљим дворишним деловима могу бити само приземни објекти; изузетак су уске и дубоке парцеле на којима се спратни објекти могу поставити у делу парцеле који се пружа до 30 m од регулационе линије улице; изузетак су и затворени комплекси, чији објекти не смеју заклањати више од 20 % дневне светлости (осунчаности) и угрожавати приватност суседа, што се контролише кроз процес потврђивања урбанистичког пројекта у складу са Законом;

- слободностојећи тип објекта може се градити са минималном удаљеношћу од границе суседне парцеле 1,5 m с једне и 2,5 m са друге стране;

- тип објекта у прекинутом низу може се градити са удаљеношћу 2,5 m од границе према парцели са таквим објектом; у односу на грађевинску линију суседног прислоњеног објекта, дозвољено је смицање за 2,5 m, а неопходно је тежити успостављању складног односа основних волумена при уклапању кровова;

- тип објекта у непрекинутом низу, као и део двојног објекта, може се градити са обавезним колским пролазом ширине 2,5 m;

- било који тип стамбеног објекта може се градити са удаљеношћу од суседовог главног неприслоњеног објекта минимално 4 m, а удаљеност може бити и мања уколико на зиду суседовог објекта нема отвора просторија за становање; односно, удаљеност новог објекта је минимално 2,5 m од суседног објекта прислоњеног на заједничку границу парцеле, када се не предвиђају отвори просторија за становање;

- уз главни и помоћни објекат могу се дограђивати анекси (пословни простор, гаража, остава, котларница, летња кухиња и сл.);

- помоћни објекти могу бити у саставу стамбеног објекта, у анексу, у приземном слободностојећем или у издвојеном објекту прислоњеном уз границу парцеле, али не уз суседов главни објекат.

Услови за приступ и паркирање на парцели су следећи:

- услов за изградњу објекта је да се обезбеди само један колски улаз на парцелу, на којој је обавезно да се задовољи стандард паркирања возила који износи једно паркинг-место на један стан, уз препоруку да најмање једно возило буде смештено у гаражи;

- планира се ограда парцеле у складу са традицијом, а са капијом чија ширина омогућава пролаз само једног возила.

Специфични услови за реализацију су:

- у блоку број 444, на будућем углу улица Петефи Шандора и Првوماјске, парцела број 5461/1 и део парцеле број 5461/3 планирају се за спајање у јединствену грађевинску парцелу; ради задржавања квалитетног зеленила, грађевинска линија дворишних објеката се утврђује на удаљености 15 m од вишепородичног објекта на северу; након формирања јавне површине за регулацију Првوماјске улице, због саобраћајних услова задржава се колски приступ на парцелу из Улице Петефи Шандора број 122, односно не дозвољава се подела новоформиране грађевинске парцеле;

- у блоку број 502 између улица Морнарске и Јернеја Копитара, максимална површина новоформиране грађевинске парцеле условљена је дужином од око 18, 35 или 88-90 m, при чему улични фронт не може бити шири од 15 m; пословне просторије за занатске делатности се не дозвољавају, јер се планира комфорнији вид породичног становања; ограничава се учешће пословања до 50% капацитета.

4.2.1.2. Вишепородично становање средњих густина (до П+2+Пк) у слободностојећим објектима и прекинутим низовима (урбане виле)

У складу са Планом генералне регулације, у општим стамбеним зонама постепено се мења намена из породичног у вишепородично становање средњих густина. Планом се издвајају површине намењене за вишепородично становање средњих густина (до П+2+Пк) у слободностојећим и прекинутим низовима. Овај тип објеката је у ранијем периоду називан урбаним вилама, што и данас подразумева луксузније становање (нижи и међусобно удаљенији објекти са мањим бројем станова и гаража на парцели којој припада више зеленила са простором за игру деце).

Врсте и намене објеката су:

- објекти могу бити стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени или пословни;

- пословне просторије се могу градити у склопу уличног дела стамбеног објекта ради обављања делатности која не може угрожавати удобност становања; могу бити за терцијарне делатности, и то за трговину, услужно занатство, финансије, техничке услуге, образовање, културу, здравство, социјално старање, спорт, рекреацију и сл.; угоститељство се не препоручује;

- могућа је изградња гаража на парцели.

Услови за формирање парцела су:

- минимална површина грађевинске парцеле износи 600 m^2 ;

- новоформирана грађевинска парцела је минималне ширине 20 m за изградњу објеката у прекинутом низу;

- грађевинска парцела је минималне ширине 25 m и површине 1000 m^2 за изградњу слободностојећих објеката;

- могу се задржати постојеће парцеле минималне ширине 15 m за изградњу објеката у прекинутом и, изузетно, у непрекинутом низу (на углу улица или између већ изграђених вишепородичних објеката на бочним границама према суседима);

- обавезно је припајање левој или десној парцели целих или делова постојећих парцела које не задовољавају минималне услове ширине 15 m и површине 600 m^2 ; изузетно, могућа одступања критеријума величине површине или ширине уличног фронта је до 10%, и то када због изграђених објеката на суседним парцелама не постоји могућност препарцелације;

- обавезна је препарцелација у циљу раздвајања посебних грађевинских парцела за сваки објекат, изузев код специфичних услова за реализацију (делови блокова бр. 492, 494 и 501);

- задржавају се постојеће грађевинске парцеле на којима је изграђен по један вишепородични објекат;

- услов за привођење планираној намени је рушење свих постојећих објеката на парцели.

Димензионисање објеката је следеће:

- планирана спратност главног објекта је до П+2+Пк;

- максимални индекс изграђености је 1,6; индекс заузетости парцеле је до 40%;

- могућа је изградња каскадних (од П до П+2+Пк) и приземних објеката (гараже); препоручује се да се не планира изградња помоћних објеката на парцели, већ да гаража буде у сутерену или приземљу главног објекта;

- могућа је изградња сутерена или подрума у блоковима северно од Улице Хероја Пинкија, а јужно се не препоручује због високог нивоа подземних вода;

- висина објекта је максимално 16 m до слемена, што је од посебног значаја код прислањања објекта за ограничење висине калканског зида на граници парцеле у оквиру исте намене; не дозвољава се изградња зида главног објекта дуж границе парцеле према зони друге намене, изузев према зони породичног становања; тада се висина зида на граници парцеле прилагођава максималној висини у породичном становању која износи до 12 m, па се нови зид вишепородичног објекта планира максимално за 2 m виши од калкана постојећег прислоњеног породичног објекта;

- у складу са традицијом, препоручује се изградња косих кровова, уз могућност комбиновања са кровним терасама (вид повучене етаже); препоручује се постављање вертикалних кровних прозора за стамбене просторије;

- могуће је формирање дуплекс-станава у поткровној етажи, као и примена комфорнијих принципа пројектовања и изградње пентхаус апартмана (панорамски прозори, велике терасе са базенима и зеленилом, високи плафони, индивидуални лифт везан за гаражу и сл);

- препоручује се употреба принципа пројектовања "зелених зграда" (природна вентилација и одржавање влажности, употреба пергола, озелењених зидова и зимских башти, рециклажа и поновна употреба воде, енергената и отпада, и тд);

- препоручује се изградња сутерена или подрума, првенствено за гаражирање возила; могућа је изградња подрума у целој ширини парцеле, а у зони између уличне и дворишне грађевинске линије; препоручује се да улични део објекта има сутерен, а дворишни подрум;

- могућа је изградња низа гаража спратности П смештених у дну парцеле, или уз бочну границу парцеле у случајевима када је рационалнија организација простора;

- најмање 25% површине парцеле мора бити под зеленилом, без паркинга, манипулативних површина, стаза и платоа;

- архитектонско обликовање објеката, подизање ограда на границама парцела и начин коришћења и уређење предбашти мора бити у складу са околином претежно породичног становања, а унутрашње двориште прилагођено дечијим потребама за игром.

Положај објеката на парцели је следећи:

- положај уличних грађевинских линија дат је на графичким приказима плана, тако што се код нове изградње тежи формирању предбашта; у дворишном делу је неопходно да преостане слободна површина за зеленило;

- тип слободностојећег објекта удаљен је од суседног стамбеног објекта минимум 8 m, а од суседне границе парцеле минимум 4 m;

- тип удвојених објеката, односно објеката у испрекиданим низовима, удаљен је од суседног стамбеног објекта минимум 8 m, а од суседне границе парцеле 4 m с једне стране, односно 0 m с друге стране;

- тип објекта у непрекинутом низу, могуће је лоцирати на парцели уколико је удаљен је минимум 2,5 m од суседног стамбеног објекта чији наспрамни зид не садржи отворе за дневно осветљење стамбених просторија, односно минимум 4 m, уколико суседов објекат поседује те отворе.

Обезбеђење приступа и паркирања је следеће:

- паркирање возила се планира искључиво на парцели, и то једно паркинг/гаражно место на један стан, односно по нормативу за врсте делатности у пословном простору;

- гаражирање је у приземљу главних објеката и анекса или, по могућству, у сутерену или подруму; препоручује се полуукопани паркинг-простор у анексу, са кровним вртом на већем делу равног крова и са игралиштем за мању децу.

- обавезно је да се обезбеди само један колски улаз на парцелу;

- планира се ограда парцеле у складу са традицијом, а са капијом која омогућава пролаз само једног возила.

Специфични услови за реализацију су:

- на делу блока број 399, планира се замена барака са радничким становима у Неимаровој улици, односно изградња новог слободностојећег вишепородичног објекта (П+2+Пк);

- у унутрашњости блока број 407, обавезним спајањем парцела бр. 2640/2, 2640/5 и 2639/2 планира се формирање грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта или у прекинутом низу, спратности По+П+2+Пк (дуплекс) до Су+П+3, како би се висином могао изједначити са суседном гаражом (По+П+3+зелени кров);

- парцеле у блоку 415 уз Далматинску улицу могу бити ширине минимално 12 m и површине минимално 450 m²;

- на делу блока број 427, уз Улицу Илариона Руварца задржавају се постојеће парцеле које мењају намену, а не дозвољава се подела парцеле број 5428/1 и колски приступ преко планиране јавне површине – паркинга, који ће се изградити за потребе суседне здравствене установе; уз Јастребачку улицу, обавезно је издвајање делова парцела за проширење регулације улице, као и препарцелација, односно најмање по две парцеле треба да се споје у једну грађевинску парцелу;

- у деловима блока број 492 уз Прешернову улицу, блока број 494 уз Морнарску улицу и блока број 501 између улица Лазе Лазаревића и Јернеја Копитара, омогућава се формирање јединствених грађевинских парцела (комплекса) између регулација постојеће и планиране улице у унутрашњости блока; при томе се издвајају планиране јавне површине за регулацију улица; површине веће од 1.200 m² омогућавају изградњу до два објекта у прекинутом низу, а површине веће од 2.000 m² омогућавају изградњу до два слободностојећа објекта;

- на деловима блокова бр. 491 и 492, уз Прешернову улицу, неопходно је обједињавање парцела које појединачно немају довољну ширину фронта и површину грађевинске парцеле (парцеле бр. 7438 и 7440, бр. 7442/1 и 7442/2, бр. 7445/1 и 7446/1, бр. 7469 и 7470); могућа је и препарцелација са суседним парцелама у оквиру исте намене;

- на делу блока број 493, на формираној грађевинској парцели број 6882 омогућава се изградња објекта у непрекинутом низу, због чега се дозвољава одступање од 10% у односу на дефинисани максимални индекс изграђености, као и индекс заузетости парцеле;

- на делу блока број 496, у Улици Јернеја Копитара број 43, обавезним спајањем постојећих катастарских парцела бр. 7207, 7208/1 и 7208/2 формира се јединствена грађевинска парцела за изградњу објекта у прекинутом низу; могуће је изградити један објекат уз Улицу Јернеја Копитара, а други уз планирану улицу у унутрашњости блока;

- на делу блока број 497, у Улици Лазе Лазаревића број 17, обавезним спајањем постојећих катастарских парцела бр. 7276/1 и 7276/2 КО Нови Сад II формира се јединствена грађевинска парцела; у овом случају примењује се одступање критеријума величине површине или ширине уличног фронта до 10% за изградњу слободностојећег објекта у складу са односом према окружењу; планира се изградња вишепородичног стамбеног објекта спратности Су+П+2+Пк, на удаљености минимум 4 m од бочних граница парцеле;

- у блоку број 497 у Улици Лазе Лазаревића број 27, обавезно је обједињавање парцела бр. 7264/1 и 7264/2 да би се формирала јединствена грађевинска парцела за изградњу објекта у прекинутом низу, уз ограничење висине зида на граници парцеле према породичном становању;

- на делу блока број 501, у Улици Лазе Лазаревића број 4, препарцелацијом постојећих катастарских парцела бр. 7133, 7134/1, 7134/3 и 7131/4 КО Нови Сад II формира се јединствена грађевинска парцела, при чему се издвајају планиране јавне површине за регулацију улица; планира се изградња слободностојећег вишепородичног стамбеног објекта спратности Су+П+2+Пк, лоцираног унутар графички дефинисане зоне изградње; не планира се изградња помоћних објеката на парцели; гараже, оставе, котларнице и сл. морају бити у саставу стамбеног објекта; препусти до 1,2 m на спратовима могући су према улицама и дворишту; планира се коси кров нагиба 30° са назитком до 1,6 m, или лучни кров чије теме не прелази висину слемена претходно дефинисаног косог крова; могуће је комбиновање са делом пуног или повученог трећег спрата у оквиру волумена поткровља са равним кровом; на деловима кровне терасе или на завршној плочи препоручује се озелењавање ради формирања кровног врта; обавезно је

озелењавање слободне површине дворишта на минимално 30% парцеле; ту површину неопходно је озеленити листопадним и четинарским дрвећем и прилагодити је дечијим потребама за играм на трави и природном тлу; препорука је да површина сутерена/гараже и рампи за пешаке и возила заузима до 50% парцеле, а да стазе, колско-пешачки прилази и паркинзи заузму до 20% парцеле; могуће је да подземна гаража заузме цело двориште, с тим да се изнад носеће конструкције граде жардинијере за више растиње, да се уреди зелени кров на минимално 30% парцеле, а да дечије игралиште добије наменску подлогу у складу са прописима; колски и пешачки приступ, као и инфраструктурно опремање је из Улице Лазе Лазаревића, а оставља се колско-пешачки пролаз на планирану улицу у унутрашњости блока;

- на делу блока број 502, у Морнарској улици број 9, планира се изградња стамбеног објекта у прекинутом низу, прислоњеног уз северозападну границу парцеле и изграђене пословне објекте на суседној парцели; просечна нето површина стана у објекту је 80 m² или већа; број станова треба да буде једнак или мањи од броја гаражних места; ограничава се учешће пословања до 20% капацитета у укупно изграђеном простору; помоћни објекти - гараже, оставе, котларнице и сл. могу бити у саставу стамбеног објекта или у анексу; с обзиром да је парцела велике дубине, дуж бочне границе парцеле, могућа је изградња два главна објекта везана нижим анексом; планирана спратност главног објекта је П+2+Пк; планирана спратност везног анекса или додатог дворишног анекса је П; такође, могуће је постепено, каскадно смањивање спратности (од П+2+Пк до П) ка задњем дворишту јединственог објекта; положај грађевинске линије планираног објекта одређује се на удаљености 5 m, а положај дворишне грађевинске линије на максималној удаљености 60 m од регулационе линије улице; објекти се постављају дуж северозападне границе парцеле, тако да визуелно заклоне доминантан калкански зид објекта у суседству, који је изван обухвата плана.

Услови за постојеће објекте су:

- на постојећим вишепородичним објектима, омогућава се реконструкција, доградња, надоградња или замена постојећих објеката до максималних услова за нову изградњу;

- у блоковима бр. 501 и 502, са већ изграђеним вишепородичним објектима у Улици Лазе Лазаревића, као и у блоку број 507 у Питагориној улици, у потпуности се задржава постојећа регулација простора;

- у блоку број 492, у Болманској улици број 20, омогућава се доградња у поткровљу постојећег уличног објекта до планиране спратности П+2+Пк;

- у постојећим габаритима задржавају се изграђени вишепородични објекти који задовољавају услове за озакоњење, и то на парцелама бр. 1866, 2401, 2647/1, 2649/1, 2858/2, 2869, 2873, 2875, 4409, 4423, 4424, 4436, 4593, 4596/1, 4597, 4599/1, 4973/1, 4974, 4991/1, 4991/1, 5275, 5323, 5397/1, 5399/1, 5399/2, 5447/1, 5447/2, 5448, 5465/1, 5468, 5501, 5503/1, 5697, 5698, 5744/1, 5771, 5812/1, 5812/7, 5968, 6224, 6237, 6438/1, 6438/2, 6446, 6489, 6539, 6546, 6547, 6548, 6674/1, 6689, 6795/1, 6795/2, 6842, 6950/1, 6962, 7503, 7554/1, 7556/2, 7654 и 7715.

4.2.1.3. Вишепородично становање средњих и високих густина (П+2+Пк до П+4+Пк) у низовима и отвореним блоковима

Низови објеката (ламела) у зонама за вишепородично становање средњих (П+2+Пк до П+3+Пк) и високих (П+3+Пк до П+4+Пк) густина претежно формирају правац Булевара патријарха Павла, а тако се планира и наставак Булевара Европе ка југу. Утврђују се два режима изградње: један у отвореном блоку, у којем се формирају грађевинске парцеле под објектима, а слободне површине се планирају за обједињавање у јавну, заједничку блоковску површину, и други у претежно затвореном блоку, у којем се изградња врши на грађевинским парцелама са припадајућим двориштима (слободни, неизграђени делови парцеле).

Врсте и намене објеката су:

- планирају се стамбено-пословни, пословно-стамбени или пословни објекти;
- обавезно је да приземни делови објеката окренути главним градским саобраћајницама (Булевару патријарха Павла и продужетку Булевара Европе) буду ванстамбене намене, односно да буду у функцији формирања општеградског центра; остали објекти могу бити стамбени, тј. без пословања;
- реализација планираних објеката изискује рушење свих постојећих објеката на катастарским парцелама које учествују у формирању грађевинске парцеле;
- омогућава се озакоњење објеката веће спратности од планиране у претходном периоду, који су евидентирани на графичким приказима као објекти који се задржавају у постојећим габаритима;
- није дозвољено оградавање делова заједничке блоковске површине и изградња пратећих приземних објеката за гаражирање или пословање, изузев у блоку број 440 где је гаражирање могуће обезбедити изградњом приземних гаражних објеката смештених у дну парцеле дубине око 40 m.

Услови за формирање парцела су:

- у отвореним блоковима који се претежно пружају дуж Булевара патријарха Павла, издвајају се површине за изградњу слободностојећих и објеката (ламела) у низу од планираних јавних површина – заједничке блоковске површине и саобраћајница (зона изградње дефинисана регулационом линијом); приликом формирања грађевинске парцеле, могуће је да се графички дата зона изградње објекта прошири на део планиране заједничке блоковске површине, и то ради изградње рампе до подземне гараже у подруму; проширење је могуће у правцу колског прилаза који не може бити са Булевара патријарха Павла; проширење ће се димензионисати тако да делови подземних гаража са припадајућим рампама буду ширине до 16,5 m; након изградње објекта, слободни делови парцела се обједињују у заједничку блоковску површину као планирану јавну површину;
- у затвореним деловима блокова број 404 на углу Булевара патријарха Павла и Улице Богдана Шупута, број 405 на углу Булевара патријарха Павла и Суботичке улице,

блока број 423 на углу Булевара патријарха Павла и Улице Јастребачке, блока број 440 дуж Сомборске улице, блока број 454 између улица Фејеш Кларе и Шарпланинске и блока број 497 у Улици Симе Матавуља, тј. на продужетку Булевара Европе, формирају се грађевинске парцеле за изградњу објеката у низу којим се затвара блок (зона изградње дефинисана грађевинском линијом); формирају се грађевинске парцеле без издвајања јавних, заједничких блоковских површина у дворишном делу; планирају се грађевинске парцеле минималне ширине 15 m и површине 600 m²; могућа одступања критеријума величине површине или ширине уличног фронта је до 10%; изузетно, приликом интерполације између изграђених вишепородичних објеката, планира се изградња и на постојећим парцелама које су мањег уличног фронта и површине, под условом да је обезбеђен приступ са јавне саобраћајнице;

- услов за привођење планираној намени је рушење свих постојећих објеката на катастарским парцелама које учествују у формирању грађевинске парцеле;

- препарцелацијом се тежи формирању правилних парцела, односно управном положају бочне границе према фасади;

- на графичким приказима дају се обавезна припајања унутар зоне изградње;

- задржавају се постојеће грађевинске парцеле на којима је изграђен по један вишепородични објекат, уз обавезно издвајање делова за планиране јавне површине.

Димензионисање објеката је следеће:

- на графичким приказима одређена је спратност планираних објеката која је дуж главних саобраћајница претежно П+3+Пк; на просторима удаљенијим од главних саобраћајница, спратност планираних објеката је делимично П+2+Пк (делови блокова бр. 402, 403, 404, 405, 415, 418, 499); на просторима који истичу крајеве главних саобраћајница, спратност планираних објеката је до П+4+Пк (делови блокова бр. 418, 440, 454, 497 и 499), док је спратност планираних слободностојећих објеката П+4+Пк до П+5 (блокови бр. 432 и 433);

- за слободностојеће и објекте (ламеле) у низу у отвореним блоковима, зона изградње је дефинисана регулационом линијом; за објекте у низу који затварају блокове, зона изградње дефинисана је грађевинском линијом; могућа су мања одступања ради прилагођавања суседним изграђеним објектима који се задржавају;

- зона изградње дефинисана регулационом, односно грађевинском линијом, за спратност до П+3+Пк даје приближни индекс изграђености дела блока, односно парцеле око 2, док за спратност П+4+Пк индекс изграђености износи до 3;

- просечна површина станова је 60 m² (нето); минимална површина стамбене јединице је 26 m² (нето), у складу са важећим прописима;

- висина објеката (од нивелете до слемена) је максимално 16 m за П+2+Пк, затим 19 m за П+3+Пк, те 22 m за П+4+Пк; висина објеката не може бити виша од суседне већ изграђене вишеспратнице, а кота венца је у контактном делу као на суседном објекту;

- у складу са изграђеним претежно стамбеним објектима у претходном периоду, обавезна је изградња косих кровова, уз могућност комбиновања са кровним терасама (вид

повучене етаже) и лучним крововима; препоручује се постављање вертикалних прозора за стамбене просторије; у поткровној етажи могуће је формирање дуплекс-станава;

- ради гаражирања возила, обавезна је изградња подземне етаже - подрума или делимично и сутерена; рампу за возила треба лоцирати искључиво унутар грађевинске парцеле;

- за слободностојеће и објекте у низу (ламеле) у отвореним блоковима, ката приземља ванстамбене намене је до 0,2 m виша од нивелете уличног тротоара; горња ката подземне етаже (проширене изван зоне изградње објекта), највише је за 0,2 m изнад нивелете заједничке блоковске површине; с обзиром да број гаражних места за возила мора бити једнак или већи од броја стамбених јединица, омогућава се проширење гараже, тј. подрумске етаже објекта у подземни простор испод нивелете заједничке блоковске површине; у том случају, подрумски гаражни простор може да заузме до 100% површине катастарских парцела које учествују у формирању грађевинске парцеле;

- за објекте у низу којим се затварају блокови и формирају грађевинске парцеле без издвајања јавних, заједничких блоковских површина, подземни гаражни простор (подрум или/и делимично сутерен у дворишном делу) може да заузме до 100% површине грађевинске парцеле;

- у случајевима када је подземни гаражни простор проширен изван зоне изградње објекта, обавезно је уређење зелених кровова (полуинтензивних или интензивних) са дечијим игралиштима, без могућности паркирања на крову гараже; обавезно је да се изнад носеће конструкције граде жардињере за више растиње, да се уреди зелени кров на минимално 30% парцеле, а да дечије игралиште добије наменску подлогу у складу са прописима.

Положај објеката на парцели је следећи:

- зона изградње објекта претежно прати пружање правца улице и дефинише се регулационом и грађевинском линијом, уз могућност шире зоне подземне етаже због гаражирања возила;

- зона изградње условљена је обавезом да се уз објекте формирају различито архитектонски обликовани простори као незаграђене, слободне зелене површине (15-30% блока) са дечијим игралиштима, осветљеним поплочаним платоима, пешачким стазама, колским пролазима и веома ограниченим бројем места за заустављање возила испред дворишних улаза у објекте (снабдевање, селидбе, хитне интервенције и сл.).

Обезбеђење приступа и паркирања је следеће:

- изузев у хитним случајевима, не дозвољава се приступ возилима до објеката са коловоза Булевара патријарха Павла; односно, не планирају се пасажии ради приступа са Булевара патријарха Павла;

- за слободностојеће објекте и објекте у низу (ламеле) у отвореним блоковима, обавезан је приступ са секундарне уличне мреже, односно планирају се колско-пешачки пасажии кроз објекте са секундарне уличне мреже;

- на графичким приказима дефинисан је обавезни положај пасажа кроз планиране објекте у блоковима бр. 404, 407 и 499, који су неопходни да би се обезбедила веза између планираних површина јавне намене;

- за објекте у низу којим се затварају блокови, планирају се колско-пешачки пасажи ради приступа са секундарне уличне мреже и са режијске саобраћајнице; колски приступ на парцеле отвара се уз суседов, тако да се тежи да се улични паркинг не прекида минимално на дужини од 25 m; у блоку број 440, изградња пасажа се планира ради приступа из Сомборске улице; у блоку број 497, изградња пасажа се планира ради приступа са режијске саобраћајнице у профилу продужетка Булевара Европе (Улица Симе Матавуља), док на делу простора треба тежити да се пасажи не граде, јер приступ гаражама првенствено треба обезбедити из новопланиране сервисне улице у унутрашњости блока;

- на грађевинским парцелама за изградњу планираних објеката, обавезно је обезбеђење једног гаражног места по стану, односно по нормативу за врсте делатности у пословном простору; планира се гаражирање возила искључиво у подрумским, сутеренским или приземним деловима објекта са приступом из дворишта;

- утврђује се обавеза да се граде унутрашње рампе са приступом из секундарне уличне мреже, са планираног јавног паркинга или из заједничког дворишта; изградња спољних рампи за приступ возила у гараже могућа је само на парцелама за објекте у низу којима се затварају блокови, односно спољне рампе се не планирају на заједничким блоковским површинама;

- паркирање возила за потребе спољних корисника садржаја у објектима, планира се и у регулацијама улица и пешачко-колских прилаза на деловима заједничке блоковске површине.

Специфични услови за реализацију су:

- у блоку број 403, где је у Вршачкој улици започета изградња објекта спратности П+3+Пк без гаража, планира се проширење регулације Улице Ади Ендреа и дуж ње изградња највише два објекта (ламеле) спратности Су+П+2+Пк, са акцентом на углу са Вршачком улицом (П+3+Пк); за смештај возила, обавезно је подземну гаражу испод ових објеката проширити у подземље испод целе планиране јавне површине озелењеног сквера, која се уређује као кровна башта; алтернативно, могуће је приступ подземној гаражи обезбедити из Вршачке улице, и то дуж северне границе парцеле на којој је започета изградња објекта;

- уз планирану улицу у унутрашњости блока број 405, са приступом из Суботичке улице, планира се објекат спратности Су+П+2+Пк; услови за формирање грађевинске парцеле у габариту објекта и јавног грађевинског земљишта за саобраћајнице и заједничке блоковске површине, дати су на графичком приказу; паркирање је у подземној етажи планираног објекта без могућности за изградњу рампе; у приземној етажи обавезан је смештај нове трансформаторске станице; грађевински елементи новог објекта (еркери, дократи, балкони, надстрешнице и сл.) не могу да пређу грађевинску линију (пројектовати пун габарит, без пренуста);

- на западном углу блока број 428 планира се слободностојећи објекат спратности По+П+Г+3+Пк, без условљавања максималне висине; обавезно је формирање грађевинске парцеле од делова парцела бр. 5441 и 5442/1;

- у унутрашњости блока број 494, од парцела бр. 6964, 6956/4, 6956/5, 6956/3, 6956/6, 6956/2, 6956/7, 6956/1, 6956/8, 6956/13, 6955/1 и 6955/2 планира се фазно формирање грађевинског комплекса површине око 6.170 m²; планира се изградња објеката спратности до Су+П+2+Пк, и то на простору између утврђених грађевинских линија које се повлаче од Улице Јернеја Копитара и од планиране улице у унутрашњости блока; обавезна је израда урбанистичког пројекта ради утврђивања начина фазне реализације по јединственом архитектонско-урбанистичком решењу, што подразумева формирање грађевинских парцела, утврђивање тачног положаја објеката и начина организације слободног простора на укупном комплексу; формирају се грађевинске парцеле под габаритима планираних објеката по фазама изградње појединачних целина са засебним улазима, а остаци парцела се сукцесивно обједињују у слободне површине за заједничко коришћење свих власника посебних делова зграда, односно обједињују се у јединствену грађевинску парцелу као земљиште за редовну употребу у складу са законом којим се уређује становање и одржавање зграда; максимални индекс заузетости земљишта које учествује у формирању појединачних фаза изградње износи 50%, а максимални индекс изграђености комплекса је 2,2; обавезно је озелењавање слободне површине на минимално 30% комплекса; комплекс се може ограђивати, а приступ се мора обезбедити са обе улице на које излази; инфраструктурно опремање је из Улице Јернеја Копитара;

- на делу блока број 499, уз Булевар патријарха Павла планира се изградња објекта максималне спратности По+П+Мез+4 без издвајања површине за јавну намену; планира се изградња подземне гараже испод целе парцеле број 4727/1; колски улаз је из Улице Тирила и Методија; гаража може у делу према Улици Тирила и Методија да буде сутеренска, са паркирањем возила и на горњој плочи, док у делу дуж Булевара патријарха Павла мора бити подрумска; индекс заузетости парцеле стамбено-пословним објектом и гаражом је до 100%, с тим да је максимални габарит вишеспратнице ширине 14 m, а препусти су могући према булевару; изградња уметнуте етаже намењене за становање у виду мезанина могућа је максимално изнад 50% површине приземља; висина вишеспратнице се ограничава условом да максимално буде до коте пода петог спрата суседног реперног објекта са отворима на бочном, калканском зиду;

- на делу блока број 499, уз Улицу Тирила и Методија планира се изградња наткривеног приземног анекса (део парцеле број 4728/1) за силаз у подрумску гаражу планираног објекта спратности По+П+Мез+4 на Булевару патријарха Павла; обавезно је да подрумски гаражни простор заузме 100% површине катастарских парцела које учествују у формирању грађевинских парцела; због малих удаљености дворишних фасада објеката и скучености заједничке блоковске површине, препоручује се обједињавање парцела у што већем обиму; изградња уметнуте етаже намењене за становање у виду мезанина могућа је максимално изнад 50% површине приземља;

- на делу блока број 499, на углу Улице Тирила и Методија и планиране улице за саобраћајно повезивање са Булеваром патријарха Павла, планира се изградња стамбено-пословног објекта спратности По+П+Г+3+Пк (дуплекс) до По+П+Г+4, без условљавања максималне висине, а са обавезним колским пролазом на планирану заједничку блоковску површину; уз сагласност власника суседне парцеле која је намењена за заједничку блоковску површину, пожељно је проширити подрумску етажу испод објекта за гаражирање возила;

- на делу блока број 499, уз Булевар патријарха Павла, на углу са планираним саобраћајницама у унутрашњости блока, планира се изградња објекта максималне спратности По+П+3+Пк; унутар зоне дате регулационом линијом препоручује се обједињавање зоне за изградњу јединственог објекта са приступом из унутрашње улице; могућност фазне изградње условљава се препарцелацијом којом би се утврдиле управне границе нових парцела уз израду јединственог урбанистичког пројекта којим ће се решити начин проширења гараже у другој фази изградње;

- у унутрашњости блока број 499, препарцелацијом постојећих катастарских парцела бр. 4758/1, 4758/5, 4759/1, 4760/2, 4762/1, 4762/3, 4768/1, 4768/2 и 4769/3, формира се јединствен грађевински комплекс површине око 1.250 m², при чему се издвајају планиране јавне површине за улицу и режијску саобраћајницу; планира се изградња низа стамбених објеката („у Г“), спратности до Су+П+3+Пк, лоцираних унутар графички дефинисане максималне зоне изградње са индексом заузетости до 50%, којом се тежи да претежни део објекта буде најмање 18 m удаљен од дворишне фасаде објекта на Булевару патријарха Павла; максимални индекс изграђености комплекса је 3,2; обавезна је изградња подземне гараже, чије димензије заједно са рампама за пешаке и возила, стазама, колско-пешачки прилазима и паркинзима могу да заузму до 70% парцеле; обавезно је озелењавање слободне површине дворишта на минимално 30% парцеле; комплекс се не ограђује; колски и пешачки приступ, као и инфраструктурно опремање је из правца Булевара патријарха Павла, преко планиране режијске саобраћајнице уз северну границу комплекса, и алтернативно, са планиране улице у унутрашњости блока;

- на делу блока број 499, уз Далматинску улицу, на делу парцеле број 4801 планира се изградња објекта максималне спратности П+3+Пк на уличном делу, са крилом спратности П+2+Пк, и то унутар зоне дате грађевинском линијом на графичком приказу; грађевинска парцела се формира издвајањем површина намењених за режијску саобраћајницу у унутрашњости блока и за јавну гаражу; максимални индекс изграђености грађевинске парцеле је 3,2; у складу са нормативом за паркирање, обавезна је изградња подземне гараже испод целе парцеле, са могућим приступом из планиране унутрашње улице (режијска саобраћајница) или кроз пасаж из Далматинске улице;

- блок број 500 између Булевара патријарха Павла и улица Јожеф Атиле и Далматинске, планира се за изградњу комплекса који се састоји од стамбено-пословног објекта спратности По+П+Мез+3 и пословног анекса спратности до По+П+Мез, препоручујуће са зеленим кровом; максимални индекс изграђености комплекса је 3; изградња уметнутог дела етаже намењене за становање (или пословање) у виду мезанина

могућа је максимално изнад 50% површине приземља; условљава се обједињавање свих парцела ради истовремене реализације изградње; израда урбанистичког пројекта је обавезна уколико се захтева измена грађевинских линија датих на графичким приказима, као и уколико се захтева фазна изградња; препоручује се да поред трговачке, административне и занатске делатности, пословни део садржи мултифункционални изложбени простор у приземљу, у којем би се повремено смењивали садржаји културе и трговине, односно где би се одржавале продајне изложбе антиквитета, лепих ствари, народне радиности, половне робе широке потрошње, здраве хране, цвећа и сл;

- у унутрашњости блока број 501, препарцелацијом постојећих катастарских парцела бр. 7102/1, 7102/2, 7102/3, 7102/4, 7103/1, 7103/2, 7104/1, 7104/2, 7104/3, и 7104/6 формира се јединствен грађевински комплекс површине око 2.450 m², при чему се издвајају планиране јавне површине за улицу; планира се изградња низа стамбених објеката од Су+П+4 на углу са Улицом Јернеја Копитара до Су+П+2+Пк уз планирану улицу у средишту блока; с обзиром да је комплекс веће дубине дуж бочне границе парцеле, могуће је каскадно смањивање спратности или изградња два главна објекта везана анексом; графички је оријентационо дата зона изградње са индексом заузетости до 50%; максимални индекс изграђености комплекса је 2; обавезна је изградња подземне гараже, чије димензије заједно са рампама за пешаке и возила, стазама, колско-пешачким прилазима и паркинзима могу да заузму до 70% парцеле; обавезно је озелењавање слободне површине дворишта на минимално 30% парцеле; комплекс се може ограђивати; колски и пешачки приступ, као и инфраструктурно опремање је из Улице Јернеја Копитара, преко планиране саобраћајнице уз југоисточну границу комплекса.

Услови за постојеће објекте су:

- у постојећим габаритима задржавају се изграђени вишепородични објекти, као и они који задовољавају услове за озакоњење;

- у отвореном блоку број 391, омогућава се доградња лифта са дворишне стране вишепородичног објекта, што изискује делимичну корекцију границе парцеле планиране у габариту објеката и парцеле заједничке блоковске површине; приступ лифт-кућици је из унутрашњости објекта, а на графичком приказу дат је њен оријентациони положај и димензије 3x3 m; могуће је претварање вешернице на горњој етажи мансардног крова у стамбени простор;

- у отвореним блоковима бр. 401 и 402 између улица Илирске, Косте Абрашевића и Неимарове, задржавају се постојећи габарити објеката спратности Су+П+3+Пк и П+2+Пк, што изискује делимичне корекције граница парцела планираних у габариту објеката; односно, планирају се нове регулационе линије дуж граница са заједничким блоковским површинама на проширењима грађевинских парцела, која се утврђују по границама изведених улазних степеништа, отворених тераса станова у приземљу које су за око 1 m више од нивелете терена, као и на угловима објеката са стубовима, где су у употреби простори испод тераса објекта (затворени пословни простори и отворени тремови);

- у блоку број 405, планира се нова регулациона линија Булевара патријарха Павла и Суботичке улице по граници изведеног степеништа објекта спратности П+Г+4+Пк са

угаоним акцентом П+Г+5; у потпуности се задржавају изграђени објекти спратности По+П+4+Пк дуж Улице Богдана Шупута, те дуж Булевара патријарха Павла спратности П+3+Пк1+Пк2 са угаоним акцентом П+5.

4.2.2. Правила грађења за општеградски центар

У складу са Планом генералне регулације, у зонама претежно намењеним за општеградски центар планирају се површине са различитим односом пословања и становања – породичног и вишепородичног, и то са високим, средњим и малим густинама, као и површине без становања.

4.2.2.1. Вишепородично становање високих густина (П+4+Пк до По+П+Г+5+(6. пов), изузетно више)

Низови објеката (ламела) у зонама за вишепородично становање високих густина формирају правац Булевара Европе, између Футошког пута и Булевара патријарха Павла. Утврђују се два режима: један у отвореном блоку, у којем се формирају грађевинске парцеле под објектима, а слободне површине се планирају за обједињавање у јавну, заједничку блоковску површину, и други у претежно затвореном блоку, у којем се изградња врши по грађевинским парцелама, којима су дворишта саставни део.

Врсте и намене објеката су:

- планирају се стамбено-пословни, пословно-стамбени или пословни објекти;
- обавезна је изградња пословних простора јавног карактера у деловима приземља према Булевару Европе, да би се формирао општеградски центар; утврђује се обавеза да приземља и галерије у целини буду ванстамбене намене, а да се станови могу градити само на спратовима и поткровљу;
- реализација планираних објеката изискује рушење свих постојећих објеката на катастарским парцелама које учествују у формирању грађевинске парцеле;
- омогућава се озакоњење објеката веће спратности од планиране у претходном периоду;
- није дозвољена изградња пратећих приземних објеката за гаражирање или пословање, као и ограђивање делова заједничке блоковске површине.

Услови за формирање парцела су:

- у отвореним деловима блока број 419, издвајају се површине за изградњу објеката (ламела) у низу од планираних јавних површина – заједничке блоковске површине, озелењеног сквера, паркинга и саобраћајница; зона изградње дефинисана је регулационом линијом; приликом формирања грађевинске парцеле, могуће је да се графички дата зона изградње објекта прошири на део планиране заједничке блоковске површине, и то ради изградње рамне до подземне гараже у подруму; проширење је могуће у правцу колског прилаза који не може бити са Булевара Европе; проширење ће се димензионисати тако да

делови подземних гаража са припадајућим рампама буду ширине до 16,5 m; након изградње објекта, слободни делови парцела се обједињују у планиране јавне површине;

- у претежно затвореним блоковима дуж Улице Полгар Андраша која представља режијску саобраћајницу на делу Булевара Европе, и то у деловима блокова бр. 407, 408, 409, 410, 411 и 412, формирају се грађевинске парцеле за изградњу објеката у низу којим се затвара блок; зона изградње дефинисана је грађевинском линијом; формирају се грађевинске парцеле без издвајања заједничких блоковских површина; планирају се грађевинске парцеле минималне ширине 20 m и површине 600 m²; могућа одступања критеријума величине површине или ширине уличног фронта је до 10%; изузетно, приликом интерполације између изграђених вишепородичних објеката, планира се изградња и на постојећим парцелама које су мањег уличног фронта и површине, под условом да је обезбеђен приступ са јавне саобраћајнице;

- реализација планираних објеката изискује рушење свих постојећих објеката на катастарским парцелама које учествују у формирању грађевинске парцеле;

- на графичким приказима дају се обавезна припајања унутар зоне изградње.

Димензионисање објеката је следеће:

- на графичким приказима одређена је спратност планираних објеката која је претежно П+4+Пк; на угловима блока број 407, спратност планираних објеката је од По+П+Г+4+Пк до По+П+Г+5, односно до По+П+6, при чему се висином и спратношћу прилагођавају суседним објектима у контактним деловима; на делу блока број 418, спратност планираних објеката је до По+П+Г+5+(6. пов), односно изузетно По+П+Г+6+(7. пов) на углу са Булеваром патријарха Павла; у блоковима бр. 408 и 409 где је већа дубина зоне намењене вишепородичном становању, спратност планираних објеката је По+П+Г+5+(6. пов), са анексима спратности По+П+Г;

- за објекте (ламеле) у низу у отвореним блоковима, зона изградње је дефинисана регулационом линијом; за објекте у низу који затварају блокове, зона изградње дефинисана је грађевинском линијом; могућа су мања одступања ради прилагођавања суседним изграђеним објектима који се задржавају;

- зона изградње дефинисана регулационом, односно грађевинском линијом за спратност П+4+Пк даје приближни индекс изграђености дела блока око 3, а изузетно, на просторима веће спратности условљава се индекс изграђености до 3,5;

- просечна површина станова је 60 m² (нето); минимална површина стамбене јединице је 26 m² (нето), у складу са важећим прописима;

- висина објеката (од нивелете до слемена) је претежно до 22 m, па и виша, али не може бити виша од суседне већ изграђене вишеспратнице (кота венца је у контактном делу као на суседном објекту); не могу се предвиђати испусти на бочним фасадама ламела удаљених 4 m од зоне породичног становања;

- у оквиру приземља максималне висине 6 m могућа је изградња галерије пословног простора, чија вертикална пројекција је минимално за 4 m повучена од регулационе линије; кота приземља је до 0,2 m виша од нивелете уличног тротоара;

- у складу са изграђеним објектима у претходном периоду, препоручује се изградња косих кровова, уз комбиновање са кровним терасама (вид повучене етаже) и лучним крововима; препоручује се постављање вертикалних прозора за стамбене просторије; у поткровној етажи могуће је формирање дуплекс-станава;

- ради гаражирања возила, обавезна је изградња подземне етаже - подрума или делимично и сутерена; рампу за возила треба лоцирати искључиво унутар грађевинске парцеле;

- за објекте (ламеле) у низу у отвореним блоковима, горња кота подземне етаже (проширене изван зоне изградње објекта), највише је за 0,2 m изнад нивелете заједничке блоковске површине; с обзиром да број гаражних места за возила мора бити једнак или већи од броја стамбених јединица, омогућава се проширење гараже, тј. подрумске етаже објекта у подземни простор испод нивелете заједничке блоковске површине; у том случају, подрумски гаражни простор може да заузме до 100% површине катастарских парцела које учествују у формирању грађевинске парцеле;

- за објекте у низу којим се затварају блокови и формирају грађевинске парцеле без издвајања заједничких блоковских површина, подземни гаражни простор (подрум или/и делимично сутерен у дворишном делу) може да заузме до 100% површине грађевинске парцеле;

- изнад гаража, обавезно је уређење зелених кровова (полуинтензивних или интензивних) са дечијим игралиштима, без могућности паркирања на крову гараже; обавезно је да се изнад носеће конструкције граде жардињере за више растиње, да се уреди зелени кров на минимално 30% парцеле, а да дечије игралиште добије наменску подлогу у складу са прописима.

Положај објеката је следећи:

- зона изградње објеката прати пружање правца улице и дефинише се регулационом и грађевинском линијом, уз могућност шире зоне подземне етаже због гаражирања возила;

- зона изградње условљена је обавезом да се уз објекте формирају различито архитектонски обликовани простори као незаграђене, слободне зелене површине (15-30% блока) са дечијим игралиштима, осветљеним поплочаним платоима, пешачким стазама, колским пролазима и веома ограниченим бројем места за заустављање возила испред дворишних улаза у објекте (снабдевање, селидбе, хитне интервенције и сл.).

Обезбеђење приступа и паркирања је следеће:

- на графичком приказу дефинисан је обавезни положај јавног пешачког пролаза кроз планирани објекат у блоку број 408, којим се обезбеђује веза са Улицом Ружин гај;

- обавезан колски приступ до објеката је са секундарне уличне мреже; не дозвољава се приступ возилима до објеката са коловоза Булевара Европе, изузев у хитним случајевима; односно, изградња пасажа није могућа ради приступа са Булевара Европе, већ искључиво са секундарне уличне мреже и са режијске саобраћајнице;

- на грађевинским парцелама за изградњу планираних објеката, обавезно је обезбеђење једног гаражног места по стану, односно по нормативу за врсте делатности у

пословном простору; омогућава се гаражирање возила искључиво у подрумским и сутеренским деловима објекта;

- утврђује се обавеза да се граде унутрашње рампе са приступом из секундарне уличне мреже, са планираног јавног паркинга или из заједничког дворишта; изградња спољних рампи за приступ возила у гараже могућа је само на парцелама за објекте у низу којима се затварају блокови; односно, спољне рампе се не планирају на заједничким блоковским површинама;

- паркирање возила за потребе спољних корисника садржаја у објектима, планира се и у регулацијама улица и јавних паркинга.

Специфични услови за реализацију су:

- у блоку број 407, на парцели број 2650/1, могућа је самостална изградња објекта у складу са графичким приказом, а препоручује се спајање са суседном парцелом; обавезна је изградња подземне гараже и то на целој површини грађевинске парцеле, а кота приземља је максимално 0,7 m виша од нивелете уличног тротоара; грађевинска линија планираног објекта поклапа са регулационом линијом планиране улице, под условом да се не предвиђају препусти и да се унутар габарита објекта лоцирају степениште и рампе за приступ на уздигнуту нивелету приземља;

- уз планирану режијску саобраћајницу на Футошком путу, на североисточном делу блока број 407, планира се изградња објекта спратности По+П+Г+4+Пк; препарцелацијом парцела бр. 2641 и 2642 формираће се грађевинска парцела за изградњу вишепородичног пословно-стамбеног објекта, уз индекс заузетости до 100%, а кроз чије приземље је обавезан колски пролаз до планиране јавне гараже, због чега ће са њом чинити међусобно зависни комплекс, па се условљава израда урбанистичког пројекта; спајањем парцела бр. 2640/1 и 2640/6 формираће се грађевинска парцела за изградњу вишепородичног пословно-стамбеног објекта којим се завршава планирани низ, и то у складу са зоном изградње датом на графичком приказу (индекс заузетости до 40%), могуће са подземном гаражом испод целе парцеле;

- у блоковима бр. 408 и 409 где се планирају главни објекти спратности По+П+Г+5+(6. пов), могућа је изградња дворишног анекса спратности По+П+Г, који ће се наменити пословању и гаражирању возила; дворишна грађевинска линија анекса утврђује се на удаљености 6 m од границе суседне парцеле намењене породичном становању, ради обавезне изградње интерне саобраћајнице са густим дрворедом високог дрвећа; у случају да се анекс не гради, препоручује се да доње етаже објекта намењене пословању буду шире за око 3 m од главног габарита објекта, како би станови на првом спрату добили комфорније терасе оријентисане ка дворишту; изнад подземне гараже је обавезно озелењени кровни врт; израда урбанистичког пројекта је обавезна уколико се захтева измена грађевинских линија датих на графичким приказима; постојећа трафостаница у блоку број 408 се задржава, а могуће је и њено измештање, тако што ће се приликом израде урбанистичког пројекта утврдити нов положај ТС ближе регулацији Улице Павла Мишкина, али под условима и уз сагласност надлежног предузећа "ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Нови Сад";

- у блоку број 417, између два низа и јединог од Булевара Европе повученог слободностојећег објекта, урбанистичким пројектом треба предвидети уређење трга са атрактивним осветљењем, озелењавањем, поплочавањем, те постављањем фонтане и пратећег урбаног мобилијара;

- у блоку број 418, за планиране објекте уз Булевар Европе, утврђује се положај грађевинске линије повучене за 6 m од регулационе линије, да би се фасаде планираних објеката удаљиле од планираног путног објекта; условљава се израда урбанистичког пројекта за локацију на углу са Булеваром патријарха Павла.

Услови за постојеће објекте су:

- у постојећим габаритима задржавају се изграђени вишепородични објекти, као и они који задовољавају услове за озакоњење;

- задржавају се изграђени вишепородични објекти (спратности од П+4+Пк до П+6+Пк1+Пк2, те са угаоним акцентима до П+6+Пк) и постојеће грађевинске парцеле на којима је изграђен по један вишепородични објекат у складу са планом;

- на северном делу блока број 407 омогућава се озакоњење приземних гаража на делу парцеле број 2645/2, под условом да се издвоји део намењен за јавну намену – трансформаторску станицу, која има заштитни коридор минимално 2 m од зидова, односно уз коју се из противпожарних разлога не дозвољава изградња објеката; такође, укњижење се условљава обавезом службености пролаза противпожарним и другим возилима до дворишног дела суседне парцеле број 2643/3 на северу, јер је на њој изграђен стамбено-пословни објекат без колског пролаза са уличне стране; односно, парцела се не може ограђивати било према улици или према суседу;

- у блоку број 418, од постојећих грађевинских парцела на којима су изграђени вишепородични објекти издваја се парцела под објектом од слободне површине која ће се припојити у заједничку блоковску површину; издвајају се и делови за проширење регулације улица, за јавни паркинг, озелењени сквер и трансформаторску станицу; у блоку број 417 издваја се део парцеле број 4633/1 (јужно од трансформаторске станице) ради припајања планираној јавној површини (озелењен сквер);

- задржава се изграђени објекат спратности По+П+Г+6+(7. пов) на углу Булевара Европе са Булеваром патријарха Павла и Улицом Ђирила и Методија, чији је габарит у потпуности заузео припадајућу грађевинску парцелу, а терасе на спратовима су избачене изнад суседне парцеле на западу, што је у свему изузетак који се не сме понављати;

- задржава се изграђени вишепородични стамбено-пословни објекат чије ламеле формирају затворени блок број 416 окружен улицама Милутина Бојића, Вардарском и Тихомира Остојића; спратност ламела је од П+Г+5+(6. пов) до По+П+Г+13, што је у свему изузетак који се не сме понављати, јер у обухвату плана нема одговарајуће изолованих локација за нове просторне репере.

4.2.2.2. Пословање са вишепородичним становањем (до П+2)

У складу са Планом генералне регулације, у зонама претежно намењеним за општеградски центар одређују се површине за пословање са пратећим вишепородичним становањем, где се условљава потпуна реконструкција простора.

Врсте и намене објеката су:

- на једној грађевинској парцели утврђује се минимално 50% пословања; може се градити један пословно-стамбени објекат са становима просечне површине веће од 50 m² и пословним простором најмање у целом приземљу, или један стамбени објекат и други пословни објекат, као и пословни објекти без становања;

- планирају се кварталне и терцијарне делатности које не угрожавају становање;

- не могу се градити пословне просторије за оне занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства на становање (радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, заваривачке и ковачке радове, за ливење, бојење, пескарење, дробљење, паковање, мељаву и сл.);

- услов за реализацију планиране намене је рушење свих објеката на парцели, изузев пословних или вишепородичних објеката који се могу сматрати реализованом првом фазом изградње у складу са планом.

Услови за формирање парцела су:

- минималне димензије парцеле су ширина 15 m и површина 450 m²;

- изузетно, могућа одступања критеријума величине површине или ширине уличног фронта је до 10%, и то када због изграђених објеката на суседним парцелама не постоји могућност препарцелације; ова одступања се не дозвољавају при формирању две или више грађевинских парцела, јер уситњавање уличних фронта негативно утиче на кретање и паркирање возила у улицама општеградског центра;

- обавезно је издвајање јавног грађевинског земљишта ради ширења регулација улица Вршачке и Суботичке; при томе је обавезно рушење објеката који су делимично или у целости унутар планиране регулације, што је услов за изградњу на преосталој грађевинској парцели;

- претежно се задржавају постојеће парцеле у улицама Хероја Пинкија, Јожеф Атиле, Далматинској, Петефи Шандора и Фејеш Кларе, а препоручује се спајање суседних парцела или њихових делова.

Димензионисање објеката је следеће:

- спратност главних уличних објеката је до П+2 са равним или косим кровом без назитка; максимални индекс изграђености је 1,8; индекс заузетости парцеле главним спратним и пратећим приземним објектима је до 70 %;

- могућа је изградња дуплекса у поткровљу са назитком до 1,6 m;

- могућа је повећана спратна висина приземља са обавезним пословним садржајима, те је висина објеката максимално 16 m до слемена, што је посебно ограничење висине калканског зида на граници парцеле;

- обавезна је изградња подрума или сутерена; озелењавање парцеле износи минимално 25% површине; могућа је изградња полуукопаног паркинг простора и на целокупној површини парцеле, под условом да се предвиди интензивни кровни врт на минимално 25% површине парцеле; то подразумева да се на равном крову обезбеде услови за раст траве, цвећа, грмља и дрвећа на 15-20% парцеле, док се преостали део врта уреди за игралиште за децу и вртне елементе (стазе, фонтане, перголе и сл).

Положај објеката је следећи:

- планирају се објекти у непрекинутом, прекинутом низу или полуатријумски;
- пословне и стамбене просторије се могу градити у склопу главног уличног објекта или у дворишном делу парцеле; дворишни објекти не могу бити веће висине од уличног објекта;

- уз Вршачку улицу, због мале дубине планираних парцела (око 30 m), грађевинска линије се поклапа са регулационом линијом;

- уз Улицу хероја Пинкија, на графичким приказима дат је положај планиране грађевинске линије; на парцелама дубине око 55 m, ради изградње нових објеката грађевинска линија се обавезно повлачи од регулационе линије за 5 m да би се претпростор озеленио, формирале летње баште и слични отворени, атрактивни простори у функцији пословања; могуће је и повлачење за 10 m ради изградње паркинга у предбашти;

- у осталим потцелинама, грађевинска линија се може поклапати или повући од регулационе линије за 5 m у складу са потребама инвеститора;

- у односу на грађевинску линију суседног прислоњеног објекта, дозвољено је повлачење/смицање новог објекта за 2,5 m, уз тежњу да се успостави складан однос волумена при уклапању кровова на заједничкој бочној граници парцеле.

Обезбеђење приступа и паркирања је следеће:

- колски приступ на парцеле отвара се уз суседов, тако да се дуж улица Вршачке, Петефи Шандора и Хероја Пинкија подужни улични паркинг не прекида минимално на дужини од 25 m;

- паркирање возила се планира искључиво на парцелама, и то једно паркинг/гаражно место на један стан, односно по нормативу за врсте делатности у пословном простору;

- гаражирање је могуће у приземљу главних објеката и анекса, а обавезно је у сутерену или подруму;

- парцеле се могу ограђивати; ширина капије треба да омогући пролаз само једног возила;

- два колска улаза на парцелу могуће је обезбедити у случајевима када парцела има уличне фронтове на постојећој улици, као и на планираној улици у унутрашњости блока.

Специфични услови за реализацију су:

- у блоковима бр. 394 и 398, дуж источне, непарне стране Вршачке улице, због ширења постојеће регулације за око 12 m руше се постојећи стамбени и услужни објекти на планираном јавном грађевинском земљишту; планира се изградња низова и полуатријумских објеката на парцелама дубине око 30 m;

- у делу блока број 395, на углу Улице Богдана Шупута и планиране режијске саобраћајнице на Футошком путу, формира се грађевинска парцела за изградњу објекта спратности до П+2+Пк, а уз обавезно смањење спратности до П+1+Пк на граници са парцелом намењеном за породично становање;

- у делу блока број 407, уз планирану режијску саобраћајницу на Футошком путу, обавезно је формирање јединствене грађевинске парцеле спајањем парцеле број 2629/1 и дела парцеле број 2628; спратност планираног објекта је до П+2+Пк, максимални индекс изграђености је 2,2;

- у делу блока број 440, на углу Сомборске и планиране улице, обавезно је формирање јединствене грађевинске парцеле спајањем парцела бр. 5794/2, 5795/3 и 5796/2, како би се омогућило квалитетно архитектонско-урбанистичко решење доградњом постојећих и изградњом нових објеката спратности до П+2;

- у блоку број 494, висински се наглашава угао улица Хероја Пинкија и Морнарске, тако што се на парцели број 6999 планира изградња главног објекта спратности П+3 на уличном фронту Улице хероја Пинкија, а уз обавезно смањење спратности до П+2 на границама са суседним парцелама;

- у блоку број 496, висински се наглашава угао улица Хероја Пинкија и Јернеја Копитара, тако што се на парцели број 7159/1 планира изградња главног објекта спратности П+3 на уличном фронту Улице хероја Пинкија број 37, а уз могућност развијања крила спратности П+2 дуж уличног фронта Улице Јернеја Копитара, све до границе са парцелом број 7159/2, на којој је у току легализација објекта спратности П+1; ради уклапања са суседним објектима са којима деле исту међу, на парцели број 7157 у Улици Хероја Пинкија 35 планира се изградња главног објекта спратности П+3, док се у дворишном делу спратност крила смањује до П+2;

- у делу блока број 501, задржавају се постојеће парцеле у Улици хероја Пинкија бр. 18; обезбеђење колско-пешачког пролаза до дворишне парцеле број 7121 је преко изграђене уличне парцеле број 7120, или преко друге суседне парцеле која има излаз на улицу;

- у блоку број 502, задржавају се постојеће парцеле у Улици хероја Пинкија бр. 38, 44 и 50; условљава се формирање јединствене грађевинске парцеле у Морнарској улици, спајањем парцела бр. 7040, 7041/1, 7041/2 и 7039 са дворишном парцелом број 7035/2; могуће је спајање дворишне парцеле 7035/2 са уличном парцелом број 7035/1; задржавају се постојеће парцеле у Улици хероја Пинкија бр. 36 и 46, уз обавезу спајања са дворишном парцелом, без могућности поделе; обавезна је препарцелација ради формирања грађевинске парцеле за објекте истог власника који се задржавају у Улици хероја Пинкија број 40, односно ради формирања грађевинске парцеле за нову изградњу у Улици хероја Пинкија број 42; на парцелама бр. 7029 и 7030, у Улици хероја Пинкија бр. 42 и 44, утврђује се такав положај објеката дуж бочне заједничке границе који ће обезбедити међусобну удаљеност од минимално 8 m; у Морнарској улици планирају се слободностојећи објекти на парцели, или низ ламела дуж бочне, југоисточне границе парцеле, који ће обавезно већим светларницима (приближно 8x8 m) прекидати калкански

зид објекта; у Улици хероја Пинкија број 50 и Морнарској улици (раније бр. 21а и 23), за планиране објекте утврђује се удаљеност грађевинске линије (4m) планираних објеката од бочних граница парцеле број 7037 која је на углу.

Услови за постојеће објекте су:

- у блоку број 508 на углу улица Фејеш Кларе и Динарске, задржава се постојећи објекат са поштом и локалом за свакодневно снабдевање становника у приземљу, те са вишепородичним становањем на првом и другом спрату;

- у блоку број 504 планира се спајање парцеле број 5009/1 са малим делом парцеле број 5009/3 чиме се омогућава озакоњење дворишног објекта (П+1);

- задржавају се изграђени вишепородични објекти; у постојећим габаритима задржавају се изграђени вишепородични објекти који задовољавају услове за озакоњење, и то на парцелама бр. 2564, 2622, 2791, 2779, 4451, 4452, 4709, 4790, 4791, 5009/1, 5041/3, 5059, 5072/1, 5077/1, 6241, 6812, 6853/1, 7149, 7278/1, 7425/1 и 7433/1.

4.2.2.3. Пословање са породичним становањем (до П+1+Пк)

У складу са Планом генералне регулације, у зонама претежно намењеним за општеградски центар одређују се површине за пословање са пратећим породичним становањем, где се омогућава постепена замена, реконструкција и изградња нових објеката.

Врсте и намене објеката су:

- на једној грађевинској парцели планира се изградња једног стамбеног објекта са највише три стана и пословним простором као пратећом функцијом, или једног стамбеног и другог пословног објекта, као и пословних објектата без становања; могућа је фазна изградња, тако да пословање није обавезно у првој фази;

- планирају се кварталне делатности (образовање, здравство, наука, информатичка делатност, социјална заштита), терцијарне делатности које не угрожавају становање (трговина, угоститељство, финансије, техничке услуге и сл), као и услужно занатство, сервис и сл;

- пословне просторије за оне занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства на становање (радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, заваривачке и ковачке радове, за ливење, бојење, пескарење, дробљење, паковање, мељаву и сл.) могу се градити под условом да у објекту апсорбују штетна дејства по околину;

- омогућава се постепена замена, реконструкција, доградња и изградња нових објеката; препоручује се адаптација тј. промена намене приземља породичних објеката и њихова доградња за пословање у већем делу приземља, тако да се за становање намене спратни делови и поткровље.

Услови за формирање парцела су:

- минималне димензије парцеле су ширина 15 m и површина 300 m²;

- могућа одступања критеријума величине површине или ширине уличног фронта су до 10%, и то када због изграђених објеката на суседним парцелама не постоји могућност препарцелације; ова одступања се не дозвољавају при формирању две или више грађевинских парцела, јер уситњавање уличних фронтова негативно утиче на кретање и паркирање возила у улицама општеградског центра;

- могуће је задржавање постојећих парцела мањих површина или ужег уличног фронта од планираних.

Димензионисање објеката је следеће:

- спратност главних објеката је до П+I+Пк; максимални индекс изграђености је 1,5; индекс заузетости парцеле главним спратним и пратећим приземним објектима је до 70 %;

- висина објеката је максимално 12 m до слемена, што је посебно значајно за ограничење висине калканског зида на граници парцеле;

- ограничава се стамбена површина до максимално 480 m² нето, односно 600 m² бруто.

Положај објеката је следећи:

- пословне и стамбене просторије могу се градити у склопу главног уличног објекта, анекса или у дворишном делу парцеле, у прекинутом низу, у непрекинутом низу или полуатријумски; дворишни објекти не могу бити веће висине од уличног објекта;

- по правилу, грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом, а могуће је повлачење објеката за 5 m, као и за 10 m ради изградње паркинга у предбашти;

- у односу на грађевинску линију суседног прислоњеног објекта, дозвољено је повлачење/смицање новог објекта за 2,5 m, уз тежњу да се успостави складан однос волумена при уклапању кровова на заједничкој бочној граници парцеле;

- међусобна удаљеност објеката одређује се као за зоне породичног становања.

Обезбеђење приступа и паркирања је следеће:

- паркирање возила се планира искључиво на парцелама, и то једно паркинг/гаражно место на један стан, односно по нормативу за врсте делатности у пословном простору;

- постојећи колски приступ на парцелу се може задржати или се планира нови уз суседов, тако да се тежи да се подужни улични паркинг не прекида на дужини од 25 m;

- парцеле се могу ограђивати; ширина капије треба да омогући пролаз само једног возила.

Специфични услови за реализацију су:

- у блоку број 499, у делу на којем се утврђује урбанистичка заштита амбијента старог центра Телепа, реконструкција, замена и изградња нових објеката усмерава се ка примереној спратности објеката до максимално П+Пк, и пажљивом архитектонском обликовању, примењујући уобичајене грађевинске материјале и аутохтоне ликовне елементе уз очувану ивичну изградњу; планира се изградња објеката у непрекинутом низу и полуатријумских објеката; препоручује се да пословни простори буду отворени према улици, како би се унапредио традиционални карактер ове амбијенталне целине

(поделељак "3.7. Заштита градитељског наслеђа, амбијенталне целине и природних добара").

Услови за постојеће објекте су:

- у блоку број 392, у непосредном суседству комплекса јавне службе (некадашњи дом здравља, тренутно Црвени крст) потребно је задржати апотекарску делатност у приземљу постојећег објекта са становањем на спрату, пошто заједно са традиционалним угоститељским и трговачким садржајима у суседству граде општеградски центар локалног значаја, на раскрсници улица Вршачке и Јована Поповића;

- у блоковима бр. 391 и 454 уз Шарпланинску улицу, у постојећим габаритима задржавају се новоизграђени породични стамбени и пословни објекти који задовољавају услове за озакоњење, и то на парцелама бр. 5510/1, 5511 и 4978, као и на парцели број 4976/1 за коју се условљава спајање са дворишном парцелом број 4976/2;

- у блоку број 502, задржавају се постојеће парцеле у Улици хероја Пинкија, са фронтима ширине 9-15 m и дужином 27-55 m; препоручује се спајање двеју парцела на углу улица Хероја Пинкија и Јернеја Копитара, ради оптималног коришћења укупне површине (око 520 m²); задржавају се постојећи квалитетни стамбени и пословни објекти у Улици хероја Пинкија бр. 34а, 48 и 52; за парцеле на углу блока обавезан је приступ из сабирне улице (Морнарске или Јернеја Копитара);

- у блоку број 506, планира се спајање постојећих парцела бр. 6137 и 6139/1 са деловима парцела бр. 6138/2 и 6139/2 у јединствен комплекс, чиме се омогућава озакоњење пословних објеката (радионице).

4.2.2.4. Пословање

У складу са Планом генералне регулације, у зонама претежно намењеним за општеградски центар планирају се површине за пословање, а утврђују се два вида изградње:

- површине за пословање са највише једним станом (до П+2+Пк), где уз пратећи стан за домара, на комплексу најчешће треба надоместити недостајуће капацитете јавних градских функција; то су простори на којима се планира постепена реконструкција ради истицања погодних локација за пословање;

- површине на којима се граде посебни ванстамбени објекти (до П+3) или се задржавају постојећи објекти различите спратности, који се истичу и обележавају подручје; то су пословни простори без становања, у којима се планира реконструкција, или је већ извршена у претходном периоду, па се сматрају завршеним целинама.

Врсте и намене објеката су:

- планира се вид пословања са највише једним станом, тако да се на једној грађевинској парцели може градити један или више пословних објеката, са највише једним станом за домара; омогућава се изградња објеката терцијарних делатности и то за

трговину, угоститељство, услужно занатство, финансије, техничке и интелектуалне услуге и сл.;

- задржавају се локације за посебне ванстамбене објекте који надомешћују недостајуће капацитете јавних градских функција (култура, образовање и спорт, предшколска установа, специјализоване здравствене установе);

- планирају се и локације на којима се препоручује увођење неког од садржаја који су у функцији саобраћаја (салони аутомобила, праонице возила, аутомеханичарске радње, радионице за поправку бицикала и сл.), угоститељства (хотел, ресторан, кафе), те за потребе свакодневног снабдевања, услуга, сервиса, образовања, здравства, културе и др;

- задржавају се две и планира се једна нова локација станице за снабдевање горивом;

- не могу се градити пословне просторије за оне занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства на околину.

Услови за формирање парцела су:

- обавезно је издвајање јавног грађевинског земљишта ради ширења регулација појединих улица – Футошког пута, Вршачке, Далматинске, Јожеф Атиле, Сомборске и Шумске; при томе је обавезно рушење објеката који су делимично или у целости унутар планиране регулације, што је услов за изградњу на преосталој грађевинској парцели; ради ублажавања последица знатног умањења постојећих парцела због планираног проширења регулације улица, минимална преостала површина грађевинске парцеле може износити 450 m^2 и то за пословање са највише једним станом;

- за вид пословања са највише једним станом, минимална ширина уличног фронта је 15 m и површина 600 m^2 ;

- за вид посебних ванстамбених објеката, минимална ширина уличног фронта је 18 m и површина 600 m^2 ; израда урбанистичког пројекта условљава се за комплексе површине 1.500 m^2 и више.

Димензионисање објеката је следеће:

- за вид пословања са највише једним станом, спратност је до П+2+Пк без дуплекса, са или без подрума или сутерена; индекс заузетости парцеле је до 50 %;

- за вид посебних ванстамбених објеката, спратност је до П+3, изузетно више код завршених целина; зависно од спратности и садржаја, индекс заузетости се одређује од 30% до 70%, изузетно више;

- за оба вида пословања, максимални индекс изграђености је 2,5; достигнути индекс изграђености је и виши за поједине завршене целине;

- приликом увођења неког од јавних садржаја, примењују се параметри дати у пододелу „4.3. Правила грађења за објекте и комплексе јавне намене“.

Положај објеката је следећи:

- за вид пословања са највише једним станом, пословне и пратеће стамбене просторије се могу градити у склопу главног уличног објекта или у дворишном делу парцеле;

- за оба вида пословања, могу се градити објекти у прекинутом или непрекинутом низу, полуатријумски или слободностојећи;

- за вид посебних ванстамбених садржаја, просторно уређење и положај објеката се потврђује урбанистичким пројектом уколико се уводи неки од јавних садржаја;

- грађевинска линија се може поклапати са регулационом линијом, а препоручљиво је повлачење објеката за 5 m у случајевима формирања летњих башти и сличних отворених, атрактивних простора у функцији пословања, или повлачења за 10 m ради изградње паркинга на уличном делу парцеле.

Обезбеђење приступа и паркирања је следеће:

- паркирање и гаражирање возила обезбеђује се на парцелама по нормативу за врсте делатности у пословном простору;

- при потпуној реконструкцији и изградњи нових објеката, гаражни простор је обавезан у подземној етажи:

- парцеле се могу ограђивати у зависности од намене; ширина капије треба да омогући пролаз само једног возила;

- за комплексе површине 1.500 m² и више, могуће је обезбедити два колска улаза на парцелу.

Специфични услови за вид пословања са највише једним станом су:

- у делу блока број 393 где се знатно шире регулације Вршачке улице и Футошког пута, на преосталим деловима парцела дубине од 19 m до највише 27 m омогућава се изградња објеката спратности до П+2+Пк, у прекинутом или непрекинутом низу; изузетак су парцеле које су намењене за хотел; односно, на углу улица Вршачке и Дубровачке, задржава се изграђени хотел на парцели број 2213/1 без могућности проширења достигнутог капацитета; с обзиром на садржај планираног пуног профила Вршачке улице, неопходно је проширење парцеле са хотелом на део суседне парцеле број 2212, како би се обезбедио недостајући паркинг и гаражни простор за потребе гостију и запослених у хотелу;

- већи део блока број 393 садржи комплекс за производњу одевних предмета, на којем је тренутно индекс изграђености већи од 50%, али чији објекти се могу дограђивати до спратности П+2+Пк и максималног индекса изграђености (2,5); препоручује се проширење комплекса на делове суседних парцела, изузев на парцеле бр. 2212 и 2213/1 са постојећим хотелом и планираним паркингом;

- на деловима блоковима бр. 394 и 398 уз раскрсницу са Улицом Јована Поповића, дуж источне, непарне стране Вршачке улице планира се проширење постојеће регулације за око 12 m и изградња објеката спратности до П+2+Пк; обавезно је рушење постојећих стамбених и услужних објеката на планираном јавном грађевинском земљишту, што је услов за изградњу прекинутих низова објеката на парцелама дубине 18-22 m; због планираног садржаја саобраћајнице и неопходности формирања нише за аутобуско стајалиште, приступ на парцеле је неповољан са Вршачке улице, па се условљава обједињавање делова постојећих парцела;

- на делу блока број 399, у окружењу комплекса јавне службе (раније здравствена станица, тренутно Црвени крст) на раскрсници улица Вршачке и Јована Поповића, простор општеградског центра више деценија обележавају услужни објекти; препоручује се обједињавање парцела да би се формирала највише два пословна комплекса, ради доградње објеката спратности до П+2+Пк;

- на делу блока број 407, североисточно од комплекса основне школе, због ширења постојеће регулације Футошког пута за око 5-7 m, обавезно је рушење постојећих стамбених и услужних објеката; уз обавезну парцелацију и приступ са планиране режијске саобраћајнице, омогућава се доградња објеката изван планиране јавне површине, као и изградња низа нових објеката (до П+2+Пк) полуатријумског типа; могуће је задржати постојећу службу заштите животиња, а приликом реконструкције постојећих објеката или изградње нове специјализоване здравствене установе, потребно је применити законску регулативу за ову врсту делатности;

- на деловима блокова бр. 395 и 407, западно од комплекса основне школе, због ширења постојеће регулације Футошког пута за око 5-7 m, руше се постојећи стамбени и услужни објекти и замењују изградњом прекинутих низова на угловима Суботичке улице и Футошког пута; за већи део парцела приступ је са планиране режијске саобраћајнице, чија делимична реализација је услов за изградњу објеката спратности до П+2+Пк; дуж Суботичке улице, планирају се објекти спратности до П+2;

- у делу блока број 437 дуж западног дела Футошког пута, од планираног сквера на западу до раскрснице на истоку, утврђује се нова регулациона линија Футошког пута и омогућава се развој атрактивних терцијарних делатности као што су салони аутомобила; планира се реконструкција и замена објеката, као и изградња нових (П до П+2+Пк), тако да се формира репрезентативно лице Футошког пута и Сомборске улице; приступ је са планиране режијске саобраћајнице дуж Футошког пута и из Сомборске улице; простор јужно од постојеће станице за снабдевање горивом моторних возила и планираног јавног пролаза за пешаке и бициклисте намењује се за изградњу комерцијалних садржаја, уз могућност формирања две грађевинске парцеле; колски приступ на источну парцелу омогућује се са Булевара патријарха Павла; колски приступ на западну парцелу омогућује се са Футошког пута, и то преко суседне парцеле број 1738 у случају формирања јединственог комплекса; услови за формирање две грађевинске парцеле и јавног грађевинског земљишта за пролаз за пешаке и бициклисте, дати су на графичким приказима (није обавезујуће припајање катастарске парцеле број 1739/5 парцели број 1741/1);

- у западном делу блока број 440 између улица Сомборске, Петефи Шандора и Шумске, планира се постепена реконструкција простора ради изградње атрактивних комерцијалних објеката, са препоруком да садржаји у приземљу буду везани за угоститељство, саобраћај и комуналне услуге; архитектонско обликовање требало би да допринесе истицању битног саобраћајног чворишта на традиционалном улазном правцу у град, што је у садејству са планираним уређењем сквера у суседству као "капије града";

- у делу блока број 502, у Морнарској улици, планира се да се дограде постојећи пословни објекти (грађевинарство, техничке услуге, образовање и сл.) или да се изграде нови пословни објекти (до П+2+Пк), уз препоруку да се постојећи комплекси прошире на суседне парцеле које величином не задовољавају услове за пословање, те да се повежу са Улицом Јернеја Копитара; могуће је формирање и посебног пословног комплекса са приступом уз Улице Јернеја Копитара.

Специфични услови за вид посебних ванстамбених садржаја су:

- у делу блока број 410, између улица Гери Кароља и Цвећарске, задржавају се изграђени објекти приватне образовне установе; планира се проширење комплекса на суседну парцелу број 2830, и то ради доградње (П+1+Пк) постојећег образовног објекта и потребе за уређењем слободних површина;

- у блоку број 505, у Улици Петефи Шандора, планира се изградња дома за старе на комплексу површине око 4.800 m²; обавезно је спајање парцела бр. 4853/1, 4853/2 и 4852/2 у јединствену грађевинску парцелу, те израда урбанистичког пројекта за изградњу и уређење простора; могућа је фазна изградња више објеката спратности од П до Су+П+3; максимални индекс изграђености је 1,3, односно примењују се параметри дати за дом за старе и њихове клубове (поделељак „4.3.5. Разноврсне јавне службе“); минимална удаљеност планираних објеката од бочних граница парцела намењених спортском центру износи половину висине сваког од објеката; препоручује се изградња геронтолошко-реhabилитационог центра, с тим да се у дворишном делу задржи постојећи спортски терен, а да се изграде и објекти намењени за рекреацију и рехабилитацију сродних социјалних група, нпр. инвалида, деце и омладине ометене у развоју и сл.

Услови за постојеће објекте су:

- у делу блока број 407, као просторни репер раскрснице Булеvara Европе и Футошког пута, задржава се изграђени хотел на издвојеној локацији, спратности од П+Г до По1+По2+П+Г+Т+10+Пк; уређење јавног простора око објекта прилагођено је услугама хотела, са приступом из Улице Полгара Андраша; ради очекиваног повећања потребе за паркирањем возила за потребе хотела и вишепородичног становања у суседству, планира се изградња јавне гараже у унутрашњости истог блока;

- у делу блока број 410 на углу улица Суботичке и Цвећарске, у свему се задржава постојећи објекат (П+1+Пк) специјализоване здравствене установе, без могућности проширења капацитета;

- у блоку број 455, у Шарпланинској улици, задржавају се изграђени објекти специјализоване здравствене установе (П и П+2), без могућности проширења капацитета;

- у блоку број 496, на углу Улице Лазе Лазаревића са планираном улицом, задржавају се изграђени објекти специјализоване здравствене установе (П до П+2+Пк1+Пк2), без могућности проширења капацитета;

- у блоку број 502, на углу улица Ћирила и Методија и Ватрослава Јагића, утврђује се обавеза права службености пролаза ради формирања уличног тротоара између постојећих објеката станице за снабдевање горивом моторних возила и суседног хотела (П+1+Пк1+Пк2 и вП); планира се ширење хотелског комплекса ка западу, ради обавезне

изградње паркинга са приступом из Улице Ватрослава Јагића, а без задржавања бесправно уређених простора (паркинг и спортско игралиште са приступом из Улице Ћирила и Методија) на делу парцеле 7085/1 другог власника; не дозвољава се доградња постојећих објеката, као и изградња нових;

- у блоку број 502, на углу улица Ћирила и Методија и Јернеја Копитара, задржава се изграђени комплекс студентског дома са пратећим образовним садржајима (Су+П+3+Пк), без могућности проширења достигнутог капацитета; архитектура објекта, декоративно парковско решење, партерно уређење комплекса са пратећим спортским игралиштем и паркингом, сматра се завршеном целином;

- у блоку број 505, у Улици Петефи Шандора, задржавају се изграђени објекти предшколске установе (П+1), у свему на формираној грађевинској парцели, без могућности проширења капацитета.

Услови за станице за снабдевање горивом су:

- одређују се регулације постојећих и појединачних планираних станица, а нове су могуће у зонама пословања на улазним правцима; удаљеност између станица је минимум 1.000 m, а најмања удаљеност прилаза станице од суседне раскрснице је 30 m; услов за реализацију је израда урбанистичког пројекта, уз спратност П; индекс заузетости је до 40%; максимални индекс изграђености је 0,4; остали услови дати су у пододелу "4.4.1. Услови за реализацију саобраћајних површина";

- у делу блока број 504 између улица Фејеш Кларе и Јожеф Атале, планира се изградња станице за снабдевање горивом моторних возила издвајањем грађевинске парцеле на Булевару патријарха Павла; спроводе се услови Плана генералне регулације;

- у делу блока број 437, на Футошком путу, уз раскрсницу са Булеваром патријарха Павла, задржава се комплекс станице на парцели број 1739/2; од парцела бр. 1739/3 и 1741/3 формираће се јавни пролаз за пешаке и бициклисте између постојећег комплекса станице и планиране површине намењене за изградњу комерцијалних објеката;

- у делу блока број 503, на углу улица Ћирила и Методија и Ватрослава Јагића, на делу парцеле број 7083/1 потребно је утврдити службеност пролаза за пешаке, да би се на углу улица омогућила изградња тротоара између станице и остатка блока.

4.2.2.5. Верски комплекси – храм са парохијским домом (до П+1)

Задржавају се у затеченом стању као вредни објекти на списку претходне заштите евидентиране две цркве са парковски уређеним двориштима:

- Црква св. Елизабете у улици Ћирила и Методија број 11, са жупним двором;

- Реформаторско-калвинистичка црква у улици Ћирила и Методија број 7, на чијем комплексу је могућа доградња пратећег стамбеног објекта изградњом црквеног дома, али уз спровођење неопходних мера техничке заштите које одређује надлежни завод за заштиту споменика културе.

Задржава се објекат Српске православне цркве на углу улица Ћирила и Методија и Фејеш Кларе, као и парохијског дома (Су+П+1+Пк).

Уз обавезну израду урбанистичких пројеката за евентуалне нове комплексе, могућа је изградња верских објеката на другим локацијама, односно у оквиру стамбених зона и општеградских центара. Услов је да спратност пратећих објеката буде до П+Пк, индекс заузетости парцеле око 10 %, а максимални индекс изграђености 0,2.

4.2.3. Правила грађења за пословање на улазном правцу

Комерцијални садржаји, производно занатство и услуге (до П+2)

Планира се замена индустријских погона секундарним делатностима које не угрожавају животну средину (производно занатство) и терцијарним делатностима, при чему се очекују претежно комерцијални садржаји. Такође, планира се ширење регулације Футошког пута и изградња режијске саобраћајнице, што изискује рушење постојећих, махом породичних објеката и радионица.

Врсте и намене објеката су:

- комерцијални садржаји, производно занатство и услуге, сервиси и сл. са могућим станом за домара у оквиру претежно пословног објекта;
- пословне просторије за оне занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства (радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, заваривачке и ковачке радове, за ливсње, бојење, пескарење, дробљење, паковање, мељаву и сл.) могу се градити под условом да у објекту апсорбују штетна дејства по околину;
- приликом потпуне реконструкције на производном комплексу, уколико се ради промене технологије израђује и студија о процени утицаја на животну средину, обавезна је израда урбанистичког пројекта ради изградње нових објеката.

Услови за формирање парцела су:

- минимална ширина уличног фронта је 20 m и површина 500 m²;
- обавезно је издвајање јавног грађевинског земљишта ради ширења регулација појединих улица; при томе је обавезно рушење објеката који су делимично или у целости унутар планиране регулације, што је услов за изградњу на преосталој грађевинској парцели;
- задржавају се, спајају или прспарцелишу постојеће катастарске парцеле са изграђеним стамбено-пословним, пословним и производним објектима, како то карактеристике планираних садржаја налажу.

Димензионисање објеката је следеће:

- планирана спратност објеката је П до П+2 са равним или косим кровом без назитка, са или без подрума или сутерена;
- максимални индекс изграђености је 2,1; индекс заузетости је до 50 %, односно и до 70% уколико се обезбеди противпожарни пут до/око објеката;

- објекти на постојећим комплексима веће заузетости могу се надограђивати до максималног индекса изграђености.

Положај објеката је следећи:

- пословне просторије се могу градити у склопу главног уличног објекта, анекса или у дворишном делу парцеле, било слободностојеће, у прекинутом или непрекинутом низу или полуатријумски, под условом да се руше улични објекти због ширења регулације улице и да објекти на парцели међусобно чине обликовно складну целину;

- слободностојећи објекат може се градити са минималном удаљеношћу 3,5 m од граница суседних парцела, како би се се обезбедио најмање једносмерни противпожарни пут око објекта;

- тип објекта у прекинутом низу може се градити са удаљеношћу минимално 6 m од суседног неприслоњеног објекта, односно 3,5 m од границе према парцели са таквим објектом;

- тип објекта у непрекинутом низу или полуатријумски, може се градити са обавезним колским пролазом ширине 3,5 m и минималном висином пасажа од 4,5 m, а у дворишном делу обавезно је обезбедити окретницу и двосмерни противпожарни пут који не може бити ужи од 6 m.

Обезбеђење приступа и паркирања је следеће:

- приступ објектима је са планиране режијске саобраћајнице на Футошком путу, те осталих саобраћајница секундарне уличне мреже;

- паркирање и гаражирање возила обезбеђује се на парцелама по нормативу за врсте делатности у пословном простору;

- при потпуној реконструкцији и изградњи нових објеката, гаражни простор је обавезан у подземној етажи;

- парцеле се могу ограђивати у зависности од намене; ширина капије треба да омогући пролаз само једног возила;

- за комплексе површине 1.500 m² и више, могуће је обезбедити два колска улаза на парцелу.

Услови за постојеће објекте су:

- могућа је реконструкција, адаптација и санација објеката; реконструкција се односи на прилагођавање намени, тако да се доградњом, надоградњом, рушењем или новом изградњом претвори део или цео стамбени простор у пословни; приликом потпуне реконструкције на производним комплексима, потребна је израда урбанистичких пројеката за изградњу нових објеката;

- блок број 430 је у већем делу заузет комплексом фабрике воде "ББ Минаква" у Новом Саду; могуће је проширење комплекса на суседне парцеле у блоку и, изузетно, могућа је изградња галерије изнад приземља новог објекта (спратност је до П+Г+2).

4.2.4. Правила грађења за спорт и рекреацију

Спортски центри

Како је на Телепу неопходна изградња зонског спортског центра, то се за изградњу објеката за спорт и рекреацију планирају површине од укупно 5,76 ха у унутрашњости двају суседних блокова. Такође, могућа је изградња спортских и рекреативних садржаја као специфични вид услуга у оквиру зона становања и зона општеградских центара.

Утврђује се обавеза израде урбанистичких пројеката за нове комплексе, те могућност изградње пратећих, ванстамбених објеката у оквиру комплекса, под условом да спратност и изграђеност буде усклађена са карактером намене и значајем за околину.

Врсте и намене објеката су:

- оптимално, зонски спортски центар би требало да садржи фискултурне сале површине 3.000 m² и 1,5-2 m² игралишта по становнику, односно игралишта на површини од око 3,75-5,00 ха, те комплексе специјалних терена за базене и клизалишта на око 0,2 ха;

- потребно је изградити најмање један затворени објекат, са спортском двораном и гледалиштем, по могућности и са двораном за борилачке вештине, кугланом, гардеробама, управом и пратећим угоститељским, терапеутским и за негу тела потребним услугама; отворене и затворене базене; отворене спортске терене за кошарку, одбојку, мали фудбал, тенис и терене за мале спортове и др.;

- потребно је уредити слободне, озелењене површине и поплочане платое са сеницима, водоскоцима и свим урбаним мобилијаром, који обезбеђују висок ниво услуге и релаксацију у парковском окружењу спортских садржаја.

Услови за формирање парцела су:

- у блоку број 506, обавезно је обједињавање свих делова катастарских парцела намењених спортском центру, након издвајања постојећих делова катастарских парцела које су у другим наменама, како је дефинисано на графичким приказима;

- у блоку број 505, спортски центар ће се реализовати у три фазе дефинисане на графичким приказима, уз израду урбанистичких пројеката за сваку од фаза, а динамика ће зависити од интереса корисника земљишта.

Димензионисање објеката је следеће:

- планира се изградња спортских објеката (до ВП+Г) и пратећих услужних објеката спратности П до П+2; индекс заузетости парцеле објектима је до 20 %, отвореним спортским теренима до 60%, тако да се минимално 20% парцеле мора озеленити; као корективни фактор, максимални индекс изграђености је 0,5.

Положај објеката је следећи:

- објекти се граде као слободностојећи са минималним удаљењем од суседног објекта 8 m, а 5 m од границе суседне парцеле друге намене.

Обезбеђење приступа и паркирања је следеће:

- за блок број 505 утврђује се по један приступ на сваки од три комплекса;

- за блок број 506 утврђују се два приступа на планирани комплекс као јединствену грађевинску парцелу;

- обавезно је изградити паркинге за кориснике на слободним површинама или под земљом (сутеренски или подрумски делови објеката, укопане гараже са игралиштима на кровној плочи и сл.).

Услови за појединачне фазе у блоку број 505 су:

- у Улици Петефи Шандора, задржавају се објекти на парцели број 4883/1, као и тениска игралишта на парцели 4883/2; планира се формирање јединственог комплекса у овој фази, површине око 5.000 m² и то проширењем на парцеле бр. 4886/2, 4877/2 и 4881/2, те делове парцела бр. 4880, 4885, 4887 и 4888/2; на комплексу се планира изградња нових тениских игралишта, као и простора за најмање још један од спортских садржаја наведених да су потребни у зонском спортском центру;

- у Улици Ћирила и Методија, омогућава се реконструкција постојећег објекта на парцели 4875, као и изградња новог објекта у функцији постојећег рекреативног парка са игралиштима на парцелама бр. 4876, 4872/1 и 4873/2; планира се формирање јединственог комплекса у овој фази, површине око 6.300 m² и то проширењем на парцеле бр. 4860/2, 4866/1 и 4869/2, те делове парцела бр. 4862, 4864, 4867 и 4871; на комплексу се планира изградња нових игралишта за децу, као и простора за најмање још један од спортских садржаја наведених да су потребни у зонском спортском центру;

- у Улици Ћирила и Методија, планира се рушење објеката грађаре на парцели број 4848, те формирање јединственог комплекса у овој фази, површине око 12.200 m² и то проширењем на парцеле бр. 4838/2, 4844/1 и 4845/2, као и делове парцела бр. 4828, 4831, 4832, 4834, 4835, 4840, 4841, 4846, 4847, 4850 и 4851; могућа је реконструкција постојећих објеката у унутрашњости планираног комплекса, уз обавезу да се на неизграђеном земљишту изграде отворени терени и објекти за најмање два спортска садржаја који су наведени да су потребни у зонском спортском центру.

Услови за комплекс у блоку број 506 су:

- након изградње јавних саобраћајних површина за главни приступ из Улице Фејеш Кларе и помоћни приступ из Улице Станоја Главаша, планира се формирање јединственог комплекса површине око 31.400 m² и то припајањем парцела бр. 6147/2, 6164/2, 6168/1, 6169/2, 6173/2, 6182, 6186/2, 6188/1, 6191/2, 6196/1, 6211/1 и 6217, као и делова парцела бр. 6135, 6138, 6139/2, 6141, 6143, 6144, 6148, 6151, 6152, 6154, 6157, 6158, 6160, 6161/2, 6163, 6171, 6174/2, 6176, 6178, 6179, 6181, 6183, 6184, 6185, 6190, 6194, 6198, 6209, 6210, 6213 и 6215; уз услов формирања јединственог комплекса, могуће је задржати изграђени базен са пратећим објектима на делу парцеле 6161/2, те изградити више отворених и затворених базена и клизалишта на делу комплекса; на укупном комплексу обавезно је предвидети изградњу отворених терена и објеката за најмање четири спортска садржаја који су наведени да су потребни у зонском спортском центру.

Услови за мање комплексе су:

- на делу блока број 493 планира се изградња спортских терена и објеката на парцели број 6865 и деловима парцела бр. 6864 и 6866; колски приступ је преко суседне парцеле, а пешачки се планира са површине намењене за парк;

- на делу блока број 494 задржава се изграђени спортски објекат (високо приземље) на парцели број 6983/2 КО Нови Сад II, као и уређени тениски терени на парцели број 6983/1 и делу парцеле 6983/2; обавезно је обједињавање ових парцела;

- на делу блока број 496 задржавају се изграђени објекти на парцели број 7156 КО Нови Сад II уз услов да се адаптирају за потребе спорта и рекреације; колски приступ је преко једне од суседних парцела, а пешачки се планира са површине намењене за парк.

4.3. Правила грађења за објекте и комплексе јавне намене

4.3.1. Предшколске установе

Предшколске установе на Телепу обухватају три обданишта "Радосног детињства" и два у приватном власништву. Задржавају се постојећи објекти јавне службе, са укупно 2.503 m^2 затвореног простора и $1,428 \text{ ha}$ површине комплекса на локацијама у блоковима бр. 394, 456 и 501. Омогућава се њихова реконструкција, уз мања проширења капацитета, повећањем просечног индекса изграђености од $0,21$, пошто због величине комплекса претежно немају услова за ширење.

Постојећи објекат кухиње Предшколске установе "Радосно детињство" у блоку број 410, који је реконструисан, задржава се док се не стекну повољнији економски услови за иселење и премештање функције кухиње на нову локацију. Након тога, на парцели површине $0,10 \text{ ha}$ могуће је изградити вишепородични стамбено-пословни објекат спратности П+4+Пк. До његове реализације, препоручује се озелењавање простора према будућем булевару, а могуће су и адаптације и реконструкције на објекту у циљу бољег функционисања кухиње.

За прогнозирани број од 850 деце старосне групе од једне до три године и 875 деце старосне групе од четири до шест година, планира се обухват 50% и 100% деце у предшколским установама. Ово значи да је потребно да се обезбеди смештај за јаслени узраст од једне до три године за 425 деце (уз норматив од $6,5 \text{ m}^2$ површине објекта и 15 m^2 површине комплекса по кориснику), 2.762 m^2 затворене површине објеката и $0,9 \text{ ha}$ комплекса, а за узраст од четири до шест година за 875 деце (уз норматив од 8 m^2 површине објекта и 25 m^2 комплекса по кориснику), са обухватом од 100% деце, укупно 7.000 m^2 затвореног простора за објекте и $2,10 \text{ ha}$ за комплексе. Капацитети предшколских установа зависе од површине комплекса, а њихова мрежа покрива територију Телепа, тако да радијус кретања од куће до установе износи од 250 до 750 m. Ове површине су планиране на четири нове локације за комбиноване установе, са најмање 80 до највише 240 деце у једној смени и то:

- у блоку број 407 између Футошког пута и Улице Павлека Мишкине, са приступом из Суботичке улице, на комплексу од 0,49 ha;

- у блоку број 414 између улица Суботичке и Вардарске, са приступом из Улице Тихомира Остојића, на површини од 0,22 ha;

- у блоку број 429 на делу парцеле који користи градска управа, са приступом из Улице Илариона Руварца, на површини од 0,20 ha;

- у блоку број 492 између улица Болманске и Прешернове, са приступом из новопланиране улице, чија реализација је предуслов изградње ове установе на комплексу од 0,22 ha.

Услови за изградњу објеката су:

- могућа је изградња и надоградња објеката до максималне спратности П+I+Пк;
- индекс заузетости парцеле спратним и приземним деловима је до 40%, а максимални индекс изграђености је 0,5;

- минимално 30% парцеле се мора озеленити;

- ограде комплекса су прозирне и озелењене;

- препоручује се да простор за дневни боравак деце и дечија игралишта буду оријентисани према југу и истоку;

- посебне предшколске установе - забавишта за добну групу од пет до шест година, за обавезну припрему за основну школу, могу се лоцирати и у приземљима вишепородичних зграда или у основним школама;

- приватни вртићи и јаслице могу се отворати у породичним кућама које имају довољне површине дворишта за игру деце;

- у објектима је препоручљиво обезбедити услове за вишедневни боравак деце;

- обавезна је израда урбанистичког пројекта за изградњу објеката и уређење новог комплекса.

4.3.2. Основне школе

У постојеће две основне школе на Телепу уписано је око 2.150 ученика, са 80 одељења и радом у две смене, а површина затвореног простора у њима је око 11.800 m², и имају 5.100 m² уређених спортских терена, углавном намењених за одбојку, кошарку, мали фудбал, рукомет, атлетику, скок у даљ и бацалиште кугле.

За Основну школу "Јожеф Атила" у блоку број 457, одређују се делимично нове границе комплекса укупне површине 2,62 ha, како би се формирала ниша за аутобуско стајалиште уз Улицу Ћирила и Методија и како би се задржало паркиралиште уз Улицу Станоја Главаша. За Основну школу "Никола Тесла" у блоку број 407, формира се комплекс површине 2,57 ha, тако што се одређују делимично нове границе комплекса према Футошком путу и издваја површина за планирану предшколску установу.

Утврђује се максимални индекс изграђености комплекса од 0,45, тако да је могуће проширење изграђених капацитета на постојећим комплексима који сада износи 0,27. И пре формирања коначних комплекса, уз постојеће објекте могу се дограђивати

учионички простори и адекватне фискултурне сале са пратећим просторима. То подразумева да је могућа надоградња делова равних непроходних кровова по једном корисном етажом, као и изградња слободностојећих павиљона у виду летње еколошке учионице са ботаничким кутком и сл. Такође, на слободним површинама планира се уређење недостајућих спортских терена, а уз постојеће ограде комплекса формирање зелене заштитне ограде од саобраћаја.

Према важећим нормативима ($7,5 \text{ m}^2$ објекта и 25 m^2 комплекса по ученику) за 2.500 ученика потребно је укупно 18.750 m^2 школског простора на укупно 6,25 ha комплекса, односно потребно је 6.950 m^2 новог школског простора, што ће се постићи проширењем постојећих капацитета и изградњом једне нове школе.

За рад у једној смени планира се изградња нове основне школе на јужном Телепу у блоку број 493 на комплексу површине од 1,22 ha.

Услови за изградњу објеката су:

- спратност обавезно слободностојећег објекта је П до П+2; индекс заузетости парцеле спратним деловима и високоприземним деловима је до 35%, а максимални индекс изграђености је 0,45;

- оријентација учионица је према југу и истоку;
- озелењавање комплекса је минимално 20% површине;
- ограде комплекса су прозачне, металне и паралелно озелењене;
- спортски терени су оријентисани правцем дуже стране север-југ;
- обавезна је израда урбанистичког пројекта за изградњу објеката и уређење новог комплекса.

4.3.3. Средња школа

Планира се проширење постојећег комплекса Гимназије "Лаза Костић", површине 1,16 ha, у блоку број 501 на Телепу, уз проширење постојећег капацитета.

Према важећим нормативима, за средње школе је минимално потребно 10 m^2 објекта, 10 m^2 дворишта и 25 m^2 комплекса по ученику, а спортских терена на површини од 1 ha. За прогнозираних 768 ученика на подручју Телепе, потребна је укупна површина од 7.680 m^2 школског затвореног простора. Недостајући капацитети надоместиће се реконструкцијом, доградњом и новом изградњом.

Планира се проширење учионичког простора оријентационо до капацитета 24 учионице са по 30 ученика за рад у једној смени, те изградња трпезарије.

Планира се изградња универзалне фискултурне сале и топле везе између постојећих павиљона, односно заједничког хола, који се истиче као битан и за одвијање културних програма који обележавају комплементарни, ваннаставни програм ове школе.

Планирана изградња нових објеката и доградња постојећих могућа је и пре планираног проширења комплекса на парцеле на истоку, односно формирање планираног комплекса површине 2,04 ha прати фазну изградњу планираних објеката и рушење постојећих на истоку. При томе, утврђују се нове регулационе линије према будућем

булевару (продужетак Булевара Европе ка југу) и на делу уз Улицу Ћирила и Методија (омогућава се паркирање у улици).

Услови за изградњу објеката су:

- спратност планираних објеката је до П+2; индекс заузетости парцеле спратним деловима и високоприземним деловима је до 25 %, а максимални индекс изграђености 0,4;
- минимално учешће зелених површина је 20%; остали услови су као за основне школе.

4.3.4. Здравствене установе

На делу блока број 427, између Булевара патријарха Павла и улица Илариона Руварца и Јастребачке, планира се уређење комплекса Завода за хитну медицинску помоћ "Нови Сад", са огранком Апотекарске установе "Нови Сад". Спратност објеката је од Су+П до П+3, уз обавезну израду урбанистичког пројекта за комплекс.

Заузетост парцеле се је до 70 %, а максимални индекс изграђености је 1,3. Могућа је изградња објекта на регулационој линији или на повученој грађевинској линији, али с обзиром на значај установе потребно је водити рачуна о прилазним визурама, сагледљивости и препознатљивости објекта. На графичком приказу "План намене земљишта" у Р 1:2.500, дат је оријентациони положај планираних објеката, који није обавезујући.

Паркирање и гаражирање возила за потребе комплекса неопходно је решавати у оквиру парцеле корисника, могуће и у вишетажној подземној гаражи, а што ће се прецизно преиспитати и дефинисати урбанистичким пројектом, као и најповољнији волуметријски тип објеката и начин уређења слободних површина.

Здравствене установе се могу градити и у оквиру површина намењених за разноврсне јавне службе.

4.3.5. Разноврсне јавне службе

Планом се утврђује 10 локација за разноврсне јавне службе, са препоруком за лоцирање појединачних служби у складу са тренутним потребама, али у складу са урбанистичким параметрима. Врсте објеката које су најповољније на појединим локацијама су:

- објекти градске управе и седишта месних заједница (графичко обележје – МЗ), на постојећим локацијама у блоку 429 (МЗ "Братство - Телеп" у Улици Илариона Руварца, планиране површине од 450 m²), у блоку 410 (МЗ "Никола Тесла – Телеп" у Улици Гери Кароља, планиране површине од 1.240 m²) и у блоку 471 (МЗ "Јужни Телеп" у Јаношиковој улици, планиране површине од 890 m²);

- домови културе са сродним образовним и рекреативним садржајима (графичко обележје – ДК), у блоку 505, у Улици Јожеф Атиле где је постојећи локалитет од 860 m² (Мађарско културно-уметничко друштво "Петефи Шандор" и огранак Градске библиотеке

Нови Сад), у чијем објекту је биоскопска сала са 300 седишта и библиотека на површини од 100 m²; у блоку број 505 у Улици Фејеш Кларе, планира се изградња на локалитету од 0,34 ha;

- домови за омладину, ученике и студенте (графичко обележје - ДО), у блоку 491 у Охридској улици, на планираном локалитету од 1,20 ha;

- домови и клубови за старе и сродне здравствене установе (графичко обележје - ДС), у блоку 492, на планираном локалитету од 0,81 ha, са приступом из Улице Симе Матавуља и планиране улице у унутрашњости блока;

- социјалне и сродне здравствене установе ("Црвени крст" и сл.) (графичко обележје - СУ), и то на постојећем локалитету од 0,36 ha у блоку број 392 на углу улица Вршачке и Јована Поповића (тренутно "Завод за хитну медицинску помоћ Нови Сад" и Дом здравља "Вршачка"); у унутрашњости блока број 499, са приступом из Далматинске улице, планира се изградња на локалитету од 0,14 ha;

- ветеринарске станице или амбуланте, односно службе заштите животиња са сродним комуналним службама (графичко обележје - ВА), у блоку број 490, на планираном локалитету од 0,30 ha, са приступом из Охридске улице и планираног продужетка Улице Симе Матавуља.

За нове комплексе условљава се да учешће зелених површина на комплексу буде минимално 20%. Обавезна је израда урбанистичког пројекта, којим ће се омогућити фазна реализација, те утврдити положај и димензије објеката, начин приступа, паркирања, озелењавања и уређења слободних површина, у складу са следећим условима овог плана.

Здравствене установе

Спратност слободностојећег објекта је до П+2+Пк, индекс заузетости парцеле до 50%, а максимални индекс изграђености је 2,0.

Социјална установа

Спратност је до П+2+Пк, индекс заузетости парцеле до 50 % и максимални индекс изграђености је 2,0. Препоручују се садржаји потребни служби социјалне заштите: домови за привремени смештај социјално угрожених или расељених лица, оних са специјалним потребама, сигурна женска кућа, склониште за бескућнике и т.сл.

Градска управа и седишта месних заједница са сродним јавним службама

Спратност је до П+2+Пк, индекс заузетости парцеле до 70%, а максимални индекс изграђености је 2,2.

Домови културе

На подручју Телепа потребна је изградња два дома културе на површини од по 1.000 m², иако се садржаји културе појављују као део приватних интереса пратећи пословање, образовање и забаву у општеградским центрима. Такође, мешање културе са забавом, спортом и рекреацијом поспешује пословни амбијент, који коначно даје и

туристички атрактиван производ. Зато је у домовима културе пожељно да се отварају и информативни центри, клубови за старе, омладински клубови са културно-уметничким секцијама (ликовне, музичке, плесне, видео, фото-кино, интернет...), дечија игралишта, психолошка, правна или лекарска саветовалишта, седишта невладиних организација и т.сл. Ту су пожељни и пратећи образовни програми (спортске, уметничке, језичке и сл. школе).

Домови културе се планирају минимално са библиотеком, читаоницом, галеријом, изложбеним простором, салом за скупове и пратећим административним простором седишта спортских и културно-уметничких друштава.

Планирају се слободностојећи објекти спратности П до П+2+Пк, индекс заузетости до 70%, а максимални индекс изграђености је 2,2.

Дом омладине, студентски дом и сл. на већим комплексима

На овим комплексима, садржаји у објектима треба да буду комбинација свих облика културе и спорта, забаве коју пружају омладински клубови са пратећим угоститељским садржајима, све до смештајних капацитета какве пружају хостели. Из тих разлога, планирају се објекти у парковски озелењеном окружењу, са атрактивно уређеним двориштем за окупљања и пратећим мањим спортским теренима за рекреацију.

Спратност објекта је П до П+2+Пк, индекс заузетости до 20 %, а максимални индекс изграђености је 0,8, при чему ће урбанистичким пројектом бити преиспитан најповољнији тип објекта и начин уређења слободних површина.

Дом за старе и њихови клубови

На подручју Телепа потребна је изградња дома за старе при нормативу за објекте од 25-40 m² по кориснику, а за комплексе 30 m² по кориснику.

Комплекс дома за старе се планира спратности од П до П+2+Пк, уз обавезну израду урбанистичког пројекта за комплекс, а максимални индекс изграђености је 1,3. Могућ је низ објеката ниже спратности са баштама, уз индекс заузетости парцеле до 50 % или слободностојећи објекат, више или мање разуђене основе, са парковски уређеним слободним површинама, уз индекс заузетости парцеле до 30 %.

Такође, клубови за старе планирају се као социјалне установе, и то један клуб на сваких 8.000 до 10.000 становника, те су на подручју Телепа потребна три клуба, у површини од по 150 m² (1 m² по члану). Они могу да се организују у оквиру простора месних заједница, домова културе и других пословних простора у приземљима стамбених објеката.

Ветеринарска станица (службе заштите животиња)

С обзиром да је пожељно измештање ветеринарске станице (амбуланта за мале животиње, теренска служба и апотека) са постојеће локације на Футошком путу, планира се нова локација за јавну службу заштите животиња, односно ветеринарске станице за мале животиње. Поред пружања здравствене заштите којој би служио објекат, на

озелењеном слободном простору потребно је уређење простора за обуку, боравак (мањи стационар и одгајивачница) и приказивање кућних љубимаца, тако да би се у виду малог зоолошког врта мешала ова делатност са забавом, првенствено деце.

Спратност објекта је до П+2+Пк уз индекс заузетости парцеле до 10 % и максимални индекс изграђености од 0,4.

У делу блока број 490, преко планиране локације за јавну службу прелази далековод 110 kV са својим заштитним коридором ширине 50 m, у којем није дозвољена изградња објеката, извођење других радова, нити засађивање дрвећа и другог растиња. Планира се изградња објеката на делу планираног комплекса изван заштитног коридора, а уређење простора за кућне љубимце (ограђивање, озелењавање, постављање урбаног мобилијара и сл.) могуће је уз услове и сагласност АД „Електромрежа Србије” Београд.

4.3.6. Пијаца

У блоку број 506, у Улици Фејеш Кларе, планира се изградња објекта јавне комуналне службе, спратности до П+2, са обавезном зеленом пијацом у приземљу и пратећим пословним простором на спратовима. Индекс заузетости парцеле је до 70 %, а максимални индекс изграђености је 2.

Колски приступ је са планиране саобраћајнице са паркингом на северу. Препоручује се изградња трема (спратност П) дубине око 5 m дуж регулације Улице Фејеш Кларе, за реализацију пијачне делатности на отвореном простору уз паркинг у планираном уличном профилу. Препоручује се израда урбанистичког пројекта, јер треба имати у виду да представља комплексну комуналну делатност, која подразумева знатну фреквенцију у снабдевању и капацитете за магацине, преиспитивање положаја улаза, паркинга, смештаја посуда за отпад, мера за отклањање потенцијалних конфликтних тачака ради опште безбедности и сл. Могућа је реализација у фазама, па се почетак изградње (замена постојећих или изградња нових објеката) не условљава формирањем будућег јединственог комплекса.

4.3.7. Комплекс ватрогасног дома

На делу блока број 437, између Булевара патријарха Павла и и Сомборске улице, на површини од 2,35 ha, планира се комплекс ватрогасног дома у свему према правилима датим у Плану генералне регулације.

Колски улази на комплекс планирају се на раскрсници Булевара патријарха Павла и Панонске улице, као и из Сомборске улице. Због евентуалне потребе за већим бројем излаза са комплекса, може се планирати мањи број паркинг места испред уличног фронта, а бицикличка стаза се у том делу може планирати са друге стране улице. Ради што ефикаснијег укључивања ватрогасних возила на основну мрежу саобраћајница, оставља се могућност за корекцију саобраћајних токова унутар раскрснице на углу Булевара патријарха Павла и Сомборске улице.

4.3.8. Гараже

У окружењу општеградског центра дуж Булевара Европе и вишепородичног становања дуж Булевара патријарха Павла, планирају се четири јавне паркинг гараже са затвореним спољним зидовима, и то:

- у унутрашњости блока број 407, са приступом из планиране следеће улице којој се приступа из Улице Полгар Андраша, на површини од око 970 m^2 , планира се гаража спратности По+П+3, са обавезним зеленим кровом, максималне висине 12 m; грађевинска линија спратног дела гараже удаљена је око 5 m од границе суседне парцеле на истоку; резервни излаз се планира рампом кроз приземље вишепородичног пословно-стамбеног објекта на северу, спратности По+П+Г+4+Пк, који се планира на уличном фронту режијске саобраћајнице дуж Футошког пута; планирана гаража и објект намењен пословању у доњим етажама и становању на вишим етажама, чиниће међусобно зависни комплекс добијен препарцелацијом парцела бр. 2641 и 2642, који ће садржати јужну парцелу јавне намене – гаражу, те северну парцелу намењену вишепородичном становању високих густина;

- у делу блока број 413, на углу улица Милутина Бојића и Вардарске, на површини од око 1.530 m^2 , планира се гаража спратности По+П+5, са обавезним зеленим кровом, максималне висине 18 m; грађевинска линија спратног дела објекта удаљена је 6 m од западне бочне границе парцеле, како би се делимично зеленилом објект заклонио од суседног породичног објекта; приступ је из Улице Милутина Бојића, а резервни излаз преко колско-пешачког пролаза до Вардарске улице;

- у делу блока број 418, на углу улица Далматинске и Телпске, на површини од око 640 m^2 , планира се формирање грађевинске парцеле за изградњу гараже спратности По+П+5, са обавезним зеленим кровом, максималне висине 18 m; приступ је из Далматинске улице, а резервни излаз преко јавне заједничке блоковске површине до Телпске улице;

- у унутрашњости блока број 499, са приступом из планиране следеће улице којој се приступа из Далматинске улице, на површини од око 2.300 m^2 , планира се формирање грађевинске парцеле за изградњу гараже спратности По+П+2, са равним кровом на којем је могуће паркирање возила, максималне висине 9 m; грађевинска линија спратног дела објекта удаљена је 6 m од северне границе парцеле, како би се делимично зеленилом објект заклонио од суседног вишепородичног објекта; резервни излаз се планира преко нове следеће улице до Булевара патријарха Павла.

За сваку од наведених локација обавезна је израда урбанистичког пројекта за изградњу објекта и уређење комплекса, као и израда процене утицаја на животну средину. Препоручују се две или више подземних етажа, а индекс заузетости и изграђености се не условљава. Остали услови за паркирање и гаражирање возила дати су у пододелу "4.4.1. Услови за реализацију саобраћајних површина".

4.3.9. Спортско-рекреативни комплекс

Постојећи комплекс некадашњег спортског друштва у блоку број 501 у Улици хероја Пинкија садржи кошаркашко и одбојкашко игралиште и две спортске сале, укупне површине од око 600 m². Због планиране регулације продужетка Булевара Европе, неопходно је комплекс проширити према северозападу, како би се изградила недостајућа игралишта потребна и грађанима Телера. Тако ће се одредити будући комплекс површине од 0,59 ha за јавно грађевинско земљиште.

Планира се прилагођавање објеката и игралишта за специфичне врсте спорта и рекреације. То подразумева да се омогућава реализација у фазама, па се почетак изградње (замена постојећих или изградња нових објеката) не условљава формирањем будућег целовитог, јединственог комплекса.

За објекте у оквиру спортско-рекреативног комплекса максимална дозвољена спратност је П до П+1+Пк или ВП+Г са равним или косим кровом без назитка, са или без подрума или сутерена, уз максимални индекс заузетости парцеле до 25%. Отворени спортски терени могу заузети максимално 35% површине парцеле, а минимално учешће слободних и зелених површина износи 40%. Као корективни фактор, максимални индекс изграђености је 0,5.

Паркирање возила обезбеђује се на парцели корисника према важећим нормативима.

4.4. Правила за опремање простора инфраструктуром

На подручју у обухвату плана примењују се следећа правила за опремање простора инфраструктуром, изузев на делу подручја у обухвату Плана детаљне регулације кабла 110 kV ТС "Нови Сад 5" – ТС "Нови Сад 7" ("Службени лист Града Новог Сада", број 54/16), који се примењује унутар граница утврђених регулацијама улица Вршачке, Фејеш Кларе, Рудничке, Хероја Пинкија и Охридске.

4.4.1. Услови за реализацију саобраћајних површина

Правила за уређење и грађење саобраћајница

За изградњу нових и реконструкцију постојећих саобраћајних површина обавезна је примена:

- Закона о безбедности саобраћаја на путевима ("Службени гласник РС", бр. 41/09, 53/10, 101/11, 32/13 - УС, 55/14, 96/15 - др. закон и 9/16 - УС);

- Закона о јавним путевима ("Службени гласник РС", бр. 101/05, 123/07, 101/11, 93/12 и 104/13);

- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Службени гласник РС", број 50/11);

- Правилника 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);

- Закона о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/09 и 20/15).

Правила за уређење и грађење друмске саобраћајне мреже

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, где се ближе прописују технички стандарди приступачности, разрађују урбанистичко-технички услови за планирање простора јавних, саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовање објеката (стамбених, објеката за јавно коришћење и др.), као и посебних уређаја у њима. 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.

Минимална ширина тротоара за један смер кретања пешака је 1 m, а за двосмерно 1,6 m.

По правилу, врши се одвајање пешачког од колског саобраћаја. Раздвајање се врши применом заштитног зеленог појаса где год је то могуће. Уколико то није могуће, а услови одвијања саобраћаја захтевају заштиту пешака, морају се предвидети заштитне ограде.

Препорука је да се тротоари и паркинзи изводе од монтажних бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Поред обликовног и визуелног ефекта, то има практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација).

На сабирним и приступним улицама могуће је применити конструктивна решења за смиривање саобраћаја у складу са SRPS U.C1. 280-285, а у складу са одредбама чл. 161-163. Закона о безбедности саобраћаја на путевима.

Најмања планирана ширина коловоза је 5 m за двосмерне саобраћајнице. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6 m, осим у приступним улицама где могу износити и 3 m. На саобраћајницама где саобраћају возила јавног превоза радијуси кривина треба да су минимум 8 m. Коловозе завршно обрађивати асфалтним застором.

Паркинзи требају бити уређени у тзв. "перфорираним плочама", "префабрикованим танкостеним пластичним" или сличним елементима (типа бехатон – растер са травом) који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање ниског растиња и смањење отицање воде.

Изградњу паркинга извршити у складу са SRPS U.S4.234 којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. На местима где се планира паркирање са препустом (наткриљем) према тротоару, ако није предвиђен зелени појас, изградити граничнике. У оквиру паркиралишта, где је то планирано, резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг места планира по

једно дрво. Одговарајућа засена садњом високог зеленила може се обезбедити и око планираних паркинга.

Такође је потребно извршити резервацију паркинга у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама и SRPS U.A9.204 који се односи на просторне потребе особа са инвалидитетом.

Услови за изградњу саобраћајних површина

При изради плана, решења ускладити са Законом о јавним путевима ("Службени гласник РС", бр. 101/05, 123/07, 101/11, 93/12 и 104/13), Законом о планирању и изградњи и планском документацијом ширих подручја.

Прикључке на државни пут планирати у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, број 50/11).

Планска решења морају бити усклађена и са важећом планском и пројектном документацијом, планском и пројектном документацијом чија је израда у току, на предметном подручју, као и за коју је ЈП „Путеви Србије“ издало услове и сагласности.

Планом предвидети и обезбедити заштитни појас и појас контролисане градње, на основу чл. 28 - 30. Закона о јавним путевима тако да први садржај објеката високоградње морају бити удаљени минимално 20,00 m од ивице земљишног појаса државног пута I реда, уз обезбеђење приоритета безбедног одвијања саобраћаја на предметном државном путном правцу. Ширина заштитног појаса примењује се и у насељима, осим ако је другачије одређено просторним, односно урбанистичким планом.

У заштитном појасу и појасу контролисане изградње забрањено је отварање рудника, каменолома и депонија отпада и смећа.

Планском документацијом мора бити адекватно решено прихватање и одводњавање површинских вода, уз усклађивање са системом одводњавања предметног државног пута.

У складу са чланом 31. Закона о јавним путевима, ограде и дрвеће поред јавних путева подижу се тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност саобраћаја.

Планским документом разрешити проблематику постојећег и перспективног пешачког, стационарног, бициклистичког и јавног градског саобраћаја, као и заштита постојећих и евентуално нових инсталација.

Заштитну ограду планирати око паркиралишта са пешачким пролазом према археолошком налазишту, без могућности пролаза моторних возила.

Уколико се планира изградња бициклистичких и пешачких стаза поред државног пута првог реда потребно је предвидети их:

- са адекватном, стандардима утврђеном грађевинском конструкцијом, која задовољава одредбе у тачки 5.2 Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута;

- са размотреним и пројектно разрешеним свим аспектима коришћења и несметаног приступа бициклическој и пешачкој стази од стране инвалидних - хендикепираних особа;

- са обезбеђеним приступима бициклическе и пешачке стазе до постојећих или пројектом утврђених бициклических и пешачких прелаза на предметном путу;

- са саобраћајном анализом постојећег и перспективног бициклическог и пешачког саобраћаја и саобраћаја возила на предметном путу, у циљу утврђивања постојећих и перспективних пешачких прелаза на којима је потребно обезбедити позивне пешачке семафоре, или упозоравајућу светлосну сигнализацију.

Аутобуска стајалишта планирати саобраћајно безбедно у складу са саобраћајно безбедносним карактеристикама и просторним потребама, у складу са чл. 70. и 79. Закона о јавним путевима.

У заштитном појасу јавног пута на основу члана 28. став 2. Закона о јавним путевима, може да се гради, односно поставља, водовод, канализација, топовод, железничка пруга и други сличан објекат, као и телекомуникациони и електро водови, инсталације, постројења и сл, по претходно прибављеној сагласности управљача јавног пута која садржи саобраћајно-техничке услове.

Инсталације

Инсталације се могу планирати на катастарским парцелама које се воде као јавно добро путеви - својина Републике Србије, и на којима се ЈП "Путеви Србије", Београд води као корисник, или је ЈП "Путеви Србије", Београд правни следник корисника.

Општи услови за постављање инсталација:

- предвидети двострано проширење државног пута на пројектовану ширину и изградњу додатних саобраћајних трака у потезу евентуалне реконструкције постојећих и изградње додатних раскрсница;

- траса предметних инсталација мора се пројектно усагласити са постојећим инсталацијама поред и испод предметних путева.

Услови за укрштање инсталација са путем:

- да се укрштање са путем предвиди искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви;

- заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајних тачака попречног профила пута (изузетно спољња ивица реконструисаног коловоза), увећана за по 3,00 m са сваке стране;

- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35 m;

- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,00 m.

Приликом постављања надземних инсталација водити рачуна о томе да се стубови поставе на растојању које не може бити мање од висине стуба, мерено од спољне

ивице земљишног појаса пута, као и да се обезбеди сигурносна висина од 7,00 m од највише коте коловоза до ланчанице, при најнеповољнијим температурним условима.

Услови за паралелно вођење инсталација са путем:

- инсталације морају бити поставље минимално 3,00 m од крајње тачке попречног профила пута (ножице насипа трупа пута или срољње ивице путног канала за одводњавање) изузетно ивице реконструисаног коловоза уколико се тиме не ремети режим одводњавања коловоза;

- на местима где није могуће задовољити услове из претходног става мора се испројектовати и извести адекватна заштита трупа предметног пута;

- не дозвољава се вођење предметних инсталација по банкени, по косинама усека или насипа, кроз јаркове и кроз локације које могу бити иницијалне за отварање клизишта.

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. Поред обликовног и визуелног ефекта, то има практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација).

Коловоз и бицикличке стазе се завршно обрађују асфалтним застором.

Паркинзи могу бити уређени и тзв. „перфорираним плочама“, „префабрикованим танкостеним пластичним“, или сличним елементима који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање ниског растиња.

Изградњу паркинга извршити у складу са SRPS U.S4.234 којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. У оквиру паркиралишта, где је то планирано, резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво. Такође је потребно извршити резервацију паркинга у складу са SRPS U.A9.204 који је у складу са Стратегијом приступачности Града Новог Сада 2012-2018. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 21/12).

На местима где то услови дозвољавају, иако није уцртано у графичком приказу, могућа је изградња уличних паркинга и бицикличких стаза, уз обавезно задржавање и заштиту постојећег квалитетног дрвећа.

На прелазу тротоара преко коловоза и дуж тротоара извршити типско партерно уређење тротоара у складу са SRPS U.A9.202 поштујући услове приступачности.

Најмања планирана ширина коловоза је 5 m (на државним путевима 7,1 m). Уже могу бити унутарблоковске саобраћајнице, минималне ширине 3 m. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6 m, осим унутарблоковских саобраћајница где могу износити и 3 m. На саобраћајницама где саобраћају возила јавног градског превоза путника планирају се радијуси кривина 12 m. Тротоари су минималне ширине 1,6 m, док двосмерне бицикличке стазе морају бити ширине 2 m, а једносмерне минимум 1 m.

Услови за прикључење на саобраћајну мрежу

Приликом планирања саобраћајног прикључка на државни пут, потребно је водити рачуна о следећем:

- прикључак планирати као двосмерни са тракама за успорење/убрзање, за рачунску брзину од 80 km/h са потребном дужином и ширином саобраћајница;
- обезбедити зоне потребне прегледности;
- коловоз приступног пута мора бити минималне ширине 6,00 m;
- узети у обзир ПГДС у 2016. години;
- са полупречницима лепеза у зони прикључења који морају бити утврђени на основу криве трагова меродавног возила;
- са евентуалном додатним саобраћајним тракама за лева скретања са предметног државног пута, у колико се укаже потреба за истом (број возила) - уколико је број возила који скрећу лево са државног пута на споредни правац већи или исти од 10% од укупног броја возила на путу, мора се предвидети додатна саобраћајна трака за лева скретања на државном путу;
- укрштај мора бити изведен под правним углом (управно на пут);
- рачунску брзину на путу;
- просторне карактеристике терена;
- обезбедити приоритет саобраћаја на државном путном правцу;
- адекватно решење прихватања и одводњавања површинских вода, уз усклађивање са системом одводњавања предметног државног пута;
- са даљином прегледности од минимално 120,00 m (у односу на "СТОП" линију на саобраћајном прикључку на предметни пут);
- са коловозном конструкцијом за тежак саобраћај (осовинско оптерећење од најмање 11,50 t по осовини);
- коловоз прикључне саобраћајнице мора бити пројектован сходно чл. 37. и 38. Закона о јавним путевима.

Елементи пута и раскрснице (полупречник кривине, радијуси окретања и др.) морају бити у складу са Законом о јавним путевима и Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута.

Прикључење корисника на примарну путну мрежу планира се само са једним прикључком, а уколико корисник има више засебних улаза (целина), може имати независне прикључке. У случају да се објект може прикључити и на секундарну мрежу, прикључак се по правилу увек даје на секундарну мрежу.

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Уколико је тај приступ колски и намењен само за путничке аутомобиле, он не може бити ужи од 3,5 m, нити шири од 6 m; за приступ ватрогасним возилом минимална висина пасаж је 4,5 m. Уколико није другачије дато за поједине намене, по правилу једна грађевинска парцела може имати максимално 2 колска приступа према истој саобраћајној површини (улици) и то на међусобном растојању од најмање 5 m. У случају да грађевинска

парцела има приступ на две различите саобраћајне површине (улице), колски приступ се по правилу даје на ону саобраћајну површину (улицу) која је мањег ранга.

Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50 m. Објекти у привредним зонама морају обезбедити противпожарни пут око објеката, који не може бити ужи од 3,5 m за једносмерну комуникацију, односно 6 m за двосмерно кретање возила.

Услови за паркирање и гаражирање возила

Реализацију планираних стамбених и пословних објеката мора да прати изградња саобраћајних површина и комуналне инфраструктуре, а нарочито паркинг простора према намени објекта.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и вишепородичних стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, и то једно паркинг или гаражно место на један стан.

За паркирање возила, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине. Потребан број паркинг или гаражних места (у даљем тексту: ПМ), одређује се према следећем нормативу за врсте делатности у пословном простору:

- 1) банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа - једно ПМ на 70 m² корисног простора;
- 2) пошта - једно ПМ на 150 m² корисног простора;
- 3) трговина на мало - једно ПМ на 100 m² корисног простора;
- 4) угоститељски објекат - једно ПМ на користан простор за осам столица;
- 5) хотелијерска установа - једно ПМ на користан простор за 10 кревета;
- 6) позориште или биоскоп - једно ПМ на користан простор за 30 гледалаца;
- 7) спортска хала - једно ПМ на користан простор за 40 гледалаца;
- 8) производни, магацински и индустријски објекат - једно ПМ на 200 m² корисног простора.

Паркирање возила и гараже, за потребе стамбених зграда, дефинисани су Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Службени гласник РС" бр. 58/12, 74/15 и 82/15). Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели. Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености, односно индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у ове индексе.

Положај објекта јавне гараже на јавном грађевинском земљишту и гаража за јавно коришћење на земљишту осталих намена и њихова зона изградње дефинисани су техничким елементима у простору на графичком приказу "План саобраћаја, нивелације и регулације, са условима за изградњу објеката" у Р 1:2500.

Гараже морају испунити услове дефинисане у Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист СЦГ", број 31/05).

Приликом дефинисања висине етажне, обавезно узети у обзир потребу инсталација за проветравања и осветљење простора, у зависности од изабраног система гараже.

Према правилнику, велике гараже (гаража већа од 1500 m²) морају имати прилаз за ватрогасна возила ширине 3,50 m за једносмерну улицу, односно 5,50 метара за двосмерну улицу, при чему мора бити омогућено кретање ватрогасних возила само унапред. Минимална висина пасажа је 4,5 m. Заштита од пожара подразумева поштовање стандарда и прописа датих овим правилником.

Основни услови за кретање возила су:

- улазе и излазе у гаражу оптималној организацији гараже;
- ширина улаза и излаза је мин 2,5 m за један ток кретања возила;
- близу улаза, односно излаза резервисати простор за паркирање возила инвалида у складу са SRPS U.A9.204;
- возња у гаражи треба да буде једноставна и безбедна, а препорука је да се омогући једносмерно кретање у оквиру гараже;
- препорука је да се у процесу паркирања, док се возила крећу по паркинг гаражи уједно омогућује и тражење слободног паркинг места. Паркирање треба да буде што једноставније;
- могуће је предвидети и рампе на којима се врши паркирање;
- ако је рампа на којима се врши паркирање, онда је максимални нагиб 5%, а ако је обична рампа онда је 15%. Морају се задовољити вертикални услови проходности возила;
- димензија једног паркинг места за управно паркирање је минимално 4,8×2,3 m, а у осталим случајевима у складу са SRPS U.S4.234;
- обезбедити сигурност возила од крађе, механичких оштећења или ватре;
- предвидети концепцију информативног система која је неопходна ради регулисања кретања и ради бољег сналажења корисника у њој.

Основни услови за кретање пешака су:

- уколико је могуће пешаци не би требало да се укрштају са возилима на улазу и излазу;
- по гаражи није потребно обезбедити посебну путању за кретање пешака;
- при распореду степеништа треба водити рачуна о правцима кретања већине пешака;
- степеништа код отворених паркинг гаража не смеју бити даље од другог степеништа више од 50 m, а код затворених, више од 30 m;
- ширина степеништа мора бити најмање 0,8 m и за њихову изградњу у обзир долазе само незапаљиви материјали;
- ако се у паркинг гаражи пешачка комуникација решава само степеништем онда минимална ширина износи 1,2 m;

- уколико се за кретање пешака користи рампа, стазе не смеју бити уже од 0,6 m и морају бити издвојене и обезбеђене гелендерима.

Остали услови су:

- у обзир узети важеће услове противпожарне заштите који се односе на ову врсту објеката;

- проветравање мора бити такво да се обезбеди одвод 12 m^3 ваздуха на час на сваки 1 m^2 корисне површине. Усисни отвори система за вентилацију треба разместити близу пода;

- носећи делови паркинг гараже морају бити од материјала постојаног на ватри.

На површини и фасадама гаража планира се одговарајуће партерно уређење и озелењавање. У случају да се последња етажа планира као откривени паркинг простор, могуће је њено наткривање надстрешницом са фотонапонским панелима.

У јавним гаражама предвидети пунионице за хибридна и електрична возила. Јавне гараже и гараже за јавно коришћење које имају 200 и више паркинг места морају обезбедити минимум 2% капацитета за пунионице хибридних и електричних возила.

До изградње објеката гаража, планиране површине се могу користити као дефинисана и уређена паркиралишта.

Станица за снабдевање горивом

Услов за реализацију станице за снабдевање горивом је израда урбанистичког пројекта. Максимална спратност објеката је П. Планирана станица за снабдевање горивом може се реализовати са ужим садржајима, у складу са просторним могућностима и утврђеним параметрима. Под ужим садржајем станице за снабдевање горивом подразумевају се следећи садржаји:

- места за истакање за све врсте горива,
- манипулативна површина,
- цистерне,
- систем цевовода,
- отвори за пуњење и преглед цистерни,
- продајни и пословни простор у функцији станице за снабдевање горивом и
- надстрешница.
- паркинг.

Станица за снабдевање горивом треба да испуни све законима предвиђене услове за ову врсту објеката.

4.4.2. Правила за реализацију водне инфраструктуре

Услови за изградњу водоводне мреже

Трасу водоводне мреже полагати у зони јавне површине, између две регулационе линије улице, по могућности у зеленом појасу, једнострано или обострано уколико је улични профил 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 1,0 m, а вертикално растојање водоводне мреже од других инсталација и објеката инфраструктуре износи 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 1,0 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 планираног прикључка на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода.

На проласку цевовода испод пута предвидети заштитне цеви на дужини већој од ширине пута, минимално за 1,0 m, са 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, 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, 13/14 и 59/16) и Правилником о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације ("Службени лист Града Новог Сада", број 13/94).

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 25 mm.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

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

За вишепородичне стамбене објекте, водомери се постављају у шахтовима лоцираним ван објекта, на парцели корисника, удаљени 0,5 m од регулационе линије, или

у просторијама за водомере, лоцираним унутар самог објекта. Та просторија мора бити лоцирана уз регулациону линију према уличној водоводној мрежи са које се даје прикључак.

Код изградње пословних објеката површине преко 150 m^2 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 опште и фекалне канализације полагати у зони јавне површине између две регулационе линије улице, једнострано или обострано уколико је улични профил шири од 20 m.

Минимални пречник отпадне канализације је $\varnothing 250 \text{ mm}$, а опште канализације $\varnothing 300 \text{ mm}$.

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

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

Није дозвољено полагање отпадне канализације испод објекта високоградње; минимално одстојање од темеља објекта износи 1,0 m, али тако да не угрожава стабилност објекта.

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 планираног прикључка на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода.

На траси предвидети изградњу довољног броја ревизионих шахтова на прописаном растојању од 160-200 DN, а максимум 50,0 m.

Канализациони прикључци

Прикључак на отпадну 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, 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, 13/14 и 59/16) 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.

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 160 mm.

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

Индустријски објекти и други објекти чије отпадне воде садрже штетне материја, могу се прикључити на канализациону мрежу само ако се испред прикључка угради уређај за пречишћавање индустријских отпадних вода до прописаног квалитета упуштања у канализацију.

Објекат који се водом снабдева из сопственог изворишта може се прикључити на отпадну канализацију под условом да постави водомер за мерење исцрпљене воде.

Прикључење подрумских и сутеренских просторија, као и базена 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.

Технолошке воде се могу испуштати у јавну канализацију. Зависно од потреба код загађивача предвидети изградњу уређаја за предтретман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, а пре пречишћавања на постројењу за пречишћавање отпадних вода, тако да се не ремети рад пречистача у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, Прилог 2, Глава III, Табела 1 ("Службени гласник РС", бр. 67/11, 48/12 и 1/16).

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

Водни услови

Насип прве одбрамбене линије дуж обале реке Дунав, део је деонице насипа Д.10.4. - Леви насип уз Дунав од Бегеча до ушћа канала ДТД у Дунав (км 60+771 - км 38+400), сектора Д.10 Нови Сад за водно подручје „Дунав“. Кота круне насипа је дефинисана према критеријуму да заштитна висина земљаног насипа буде 1,2 m изнад 1% В.В. Дунава.

За планирање и изградњу објеката и извођење радова у зони насипа прве одбрамбене линије, са брањене стране насипа на деоници од планираног продужетка Булевара Европе до улице Хероја Пинкија, уважити следеће:

- није дозвољена изградња било каквих грађевинских објеката који задиру у тело насипа. Забрањено је на насипу копати и одлагати материјал, садити дрвеће и обављати друге радње којима се може угрозити стабилност насипа прве одбрамбене линије;

- у појасу ширине 10 m од ножице насипа мора се оставити слободан простор за радно инспекциону стазу за возила и механизацију службе одбране од поплаве и спровођење одбране од поплаве. У овом појасу није дозвољена градња ни подземних ни надземних објеката, постављање ограда, садња растиња - жбуња и дрвећа;

- у појасу на удаљености од 10 m до 20 m од ножице насипа може се планирати зелени појас (трава и ниско растиње - жбуње), а партерно уређење (паркинг простор и сл.) само уз услов да укопавање у постојећи терен може бити максимално до дубине хумусног слоја (до 30 cm). Није дозвољена изградња никаквих објеката, ограда и сл. као ни постављање цевовода, каблова и друге подземне инфраструктуре;

- у појасу на удаљености од 20 m до 30 m од ножице насипа могу се планирати саобраћајнице, приступи парцели, паркинг простор и слични објекти нискоградње, може се садити ниско растиње - жбуње, али није дозвољена изградња надземних објеката, ограда и сл. У последњих 5 m овог појаса, односно на удаљености од 25m до 30 m од ножице насипа, се може планирати постављање цевовода, каблова и друге подземне инфраструктуре;

- у појасу на удаљености од 30 m до 50 m од ножице насипа може се планирати изградња, адаптација, доградња и реконструкција плитко фундираних објеката (дубина фундирања не сме бити већа од 1m од постојеће коте терена). Није дозвољено планирање изградње сутерена и подрума;

- не планирати проширење или нова прикључења на постојећу фекалну канализацију у зони насипа у ул. Симе Матавуља, од улице Јернеја Копитара до Прешернове, која прихвата и дренажне воде са брањене стране насипа.

За планирање и изградњу објеката и извођење радова у зони насипа прве одбрамбене линије, са брањене стране насипа на деоници од улице Хероја Пинкија до западне граница обухвата плана, уважити следеће:

- није дозвољена изградња било каквих грађевинских објеката који задиру у тело насипа. Забрањено је на насипу копати и одлагати материјал, садити дрвеће и обављати друге радње којима се може угрозити стабилност насипа прве одбрамбене линије;

- у заштитном појасу насипа, у минималном појасу ширине 20 m од садашње ножице насипа, извршити насипање постојећег терена у слоју 1,0 - 1,5 m. Планирану нивелету усвојити тако да се не дозволи сакупљање и задржавање атмосферских вода уз ножицу насипа;

- у појасу ширине 10 m од садашње ножице насипа, односно појасу ширине 15m од формиране ножице након извршеног насипања заштитног појаса, мора се оставити слободан простор за радно-инспекциону стазу за возила и механизацију службе одбране од поплаве и спровођење одбране од поплаве. У овом појасу није дозвољена градња ни подземних ни надземних објеката, постављање ограда, садња растиња - жбуња и дрвећа;

- у појасу на удаљености од 10 m до 20 m од садашње ножице насипа, односно појасу на удаљености од 15 m до 25 m од формиране ножице након извршеног насипања заштитног појаса могу се планирати саобраћајнице, паркинг простор и слични објекти нискоградње, може се садити ниско растиње - жбуње, али није дозвољена изградња надземних објеката, ограда и сл. У последњих 5m овог појаса, односно на удаљености од 20 m до 25 m од формиране ножице након извршеног насипања заштитног појаса, се може планирати постављање цевовода, каблова и друге подземне инфраструктуре само уз услов да инсталације буду изведене у оквиру насутог терена;

- у појасу на удаљености од 20m до 30m од садашње ножице насипа могу се приступи парцели, паркинг простор и слични објекти нискоградње, може се садити ниско растиње - жбуње, али није дозвољена изградња надземних објеката, ограда и сл;

- у појасу на удаљености од 30 m до 50 m од садашње ножице насипа може се планирати изградња, адаптација, доградња и реконструкција плитко фундираних објеката (дубина фундирања не сме бити већа од 1m од постојеће коте терена). Није дозвољено планирање изградње сутерена и подрума.

Услови заштите вода:

- у реку Дунав и мелиорационе канале, забрањено је испуштање било каквих вода осим условно чистих атмосферских и пречишћених отпадних вода које по Уредби о класификацији („Службени гласник СРС“ 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“, бр. 31/82);

- атмосферске воде чији квалитет одговара II класи воде могу се без пречишћавања одвести у атмосферску канализацију, околне површине, ригол и др., путем уређених испуста који су осигурани од ерозије;

- за атмосферске воде са зауљених и задрљаних површина (бензинска пумпа, паркинг и сл.), пре улива у градску канализациону мрежу, предвидети одговарајући предтретман (сепаратор уља, таложник);

- санитарно-фекалне отпадне воде и технолошке отпадне воде могу се испуштати у градску канализациону мрежу, а потом одвести на централни градски УПОВ Новог Сада. Условe и сагласност за прикључење прибавити од ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад;

- квалитет отпадне воде која се испушта у реципијент мора најмање испунити граничне вредности емисије за постројење са секундарним пречишћавањем;

- зависно од потреба, код загађивача предвидети изградњу уређаја за предтретман 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.

На водном земљишту забрањено је градити објекте којима се смањује пропусна моћ корита, забрањено је одлагати чврсти отпад и опасан и штетан материјал, забрањено је садити дрвеће на одбрамбеном насипу, у инундацијском појасу ширине најмање 10m од небрањене ножице насипа према водотоку, а у брањеној зони супротно издатој водној сагласности, забрањено је копати бунаре, ровове и канале поред насипа у појасу ширине најмање 10m од небрањене ножице насипа према водотоку, односно до 50m према брањеном подручју, осим ако је њихова функција заштита од штетног дејства вода или је техничком документацијом, урађеном у складу са овим законом, доказано да није угрожена стабилност насипа, градити објекте, садити дрвеће, орати и копати земљу и обављати друге радње којима се ремети функција или угрожава стабилност мелиорационих канала за одводњавање и у обостраном појасу ширине од најмање 5m од тих канала предузимати радње којима се омета редовно одржавање ових канала, врши, без одговарајућих водних аката, интервенције у кориту (осигурање обала, преграђивање корита, проширење и продубљење корита и друго), сви радови се морају планирати тако да не угрозе стабилност и отежају одржавање регулационих, заштитних и других водних објеката.

4.4.3. Правила за реализацију енергетске инфраструктуре

Услови за изградњу и прикључење на електроенергетску мрежу

Технички услови и препоруке за изградњу објеката у близини далековода 110 kV су:

- да се приликом извођења радова, као и касније приликом експлоатације планираних објеката, води рачуна да се ни на који начин не наруши сигурносни размак од 5 m за далеководе напонског нивоа 110 kV;

- да минимално растојање планираних објеката, пратеће инфраструктуре и инсталација, од било ког дела стубе далековода буде 10 m, као и у случају пада дрвета;

- да се избегава коришћење прскалица и воде у млазу за заливање, уколико постоји могућност да се млаз воде приближи на мање од 5 m приводницима далековода напонског нивоа 110 kV;

- евентуални хидранти морају бити постављени на растојању већем од 35 m од осе далековода;

- нисконапонске прикључке, телефонске прикључке, прикључке за кабловску телевизију и друге прикључке извести подземно у случају укрштања са далеководом;

- све металне инсталације (електро-инсталације, грејање и друго) и други метални делови (ограде и друго) морају да буду прописно уземљени; нарочито водити рачуна о изједначењу потенцијала;

- забрањено је складиштење лако запаљивог материјала у заштитном појасу далековода;

- приликом извођења било каквих грађевинских радова, нивелације терена, земљаних радова и ископа у близини далековода, ни на који начин се не сме угрозити статичка стабилност стубова далековода; терен испод далековода се не сме насипати.

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објеката на електроенергетску мрежу решити изградњом прикључка који се састоји од прикључног вода, кабловске прикључне кутије (КПК) и ормана мерног места (ОММ). Прикључни вод изградити подземно, од постојећег или планираног вода у улици, или директно из трансформаторске станице. Прикључење надограђених делова објеката решити са постојећег прикључног вода или, у случају недостатка капацитета, изградњом новог вода у траси постојећег. Детаљније услове за прикључење и изградњу прикључног вода и положај КПК и ОММ-а прибавити од ЕПС "Дистрибуција", огранак Електродистрибуција Нови Сад.

Услови прикључења на вреловодну мрежу

Прикључење објеката у топлификациони систем решити изградњом вреловодног прикључка од постојеће или планиране вреловодне мреже, или постављањем топлотне подстанице у посебној просторији у објекту, у подруму (сутерену) или приземљу објекта.

У том случају до подстанице је потребно изградити вреловодни прикључак од постојеће или планиране вреловодне мреже. Детаљније услове за прикључење прибавити од ЈКП "Новосадска топлана" Нови Сад.

Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Прикључење објеката у гасификациони систем решити изградњом гасног прикључка од постојеће гасоводне мреже до мерно-регулационог сета. У случају потреба за већим количинама топлотне енергије снабдевање решити прикључењем директно на гасовод средњег притиска и изградњом сопствене мерно-регулационе гасне станице. Детаљније услове за прикључење прибавити од надлежног дистрибутера.

Услови за прикључење на мрежу електронских комуникација

Прикључење објеката у телекомуникациони систем решити изградњом прикључка (подземне мреже оптичких или бакарних проводника) од постојеће или планиране уличне мреже до приступачног места на фасади објекта у коме ће бити смештен типски телекомуникациони орман. Детаљније услове за прикључење прибавити од надлежног оператера.

Прикључак на заједнички антенски систем извести према условима надлежног оператера.

Прикључак на кабловски дистрибутивни систем и заједнички антенски систем извести према условима локалног дистрибутера.

4.4.4. Посебна правила за опремање простора

Приликом израде техничке документације за линијске инфраструктурне објекте (саобраћајне површине) и комуналну инфраструктуру, могућа су мања одступања од планираног решења датог у графичким приказима и карактеристичним попречним профилима улица, уколико орган надлежан за управљање јавним површинама или ималац јавног овлашћења то захтева, а за то постоје оправдани разлози - очување постојећег квалитетног растиња, подземне и надземне инфраструктуре, и ако на планираној траси већ постоје изграђене инсталације или објекат који се планом не задржава.

Наведене интервенције могуће су искључиво у оквиру постојећих и планираних јавних површина.

Сва одступања од планског решења морају бити у складу са правилницима и техничким прописима који регулишу предметну област.

Не условљава се формирање потпуне грађевинске парцеле за регулацију улица ради реализација појединачних садржаја унутар профила. Могућа је фазна реализација.

4.5. Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта

Израда урбанистичких пројеката обавезна је за следеће локације:

- у зонама намењеним породичном становању, у случајевима формирања парцеле веће од 1.500 m², односно комплекса чији садржаји ће надоместити недостајуће капацитете јавних градских функција;

- у општеградском центру, у зони намењеној за вишепородично становање високих густина, у блоковима бр. 408 и 409, уколико се планира изградња дворишног анекса, мења положај планираних грађевинских линија и трансформаторске станице, те у блоку број 418, на истакнутој локацији на углу Булевара Европе и Булевара патријарха Павла;

- у општеградском центру, у зони намењеној за пословање, у режиму посебних ванстамбених објеката, и то приликом потпуне реконструкције простора, када је потребно утврдити положај објеката за нове комплексе за образовање, културу, здравство и социјално старање, којима ће се надоместити недостајући капацитети јавних градских функција;

- за изградњу станице за снабдевање горивом моторних возила и станица за течни нафтни гас, према правилима Плана генералне регулације;

- на пословању на улазним правцима, приликом потпуне реконструкције на производном комплексу, уколико се ради промене технологије израђује и студија о процени утицаја на животну средину;

- у зонама намењеним за спорт и рекреацију, у блоковима бр. 505 и 506, за нове комплексе спортских центара, по утврђеним фазама изградње;

- за изградњу и уређење нових комплекса за предшколске установе (блокови бр. 407, 414, 429 и 492), основну школу (блок број 493) и разноврсне јавне службе (блокови бр. 491, 492, 499 и 505);

- за здравствену установу, према правилима Плана генералне регулације;

- за изградњу ватрогасног дома, према правилима Плана генералне регулације;

- за изградњу јавних гаража, у блоковима бр. 407, 413, 418 и 499;

- за уређење паркова у блоковима бр. 432, 493, 494, 496 и 504;

- за уређење новог озелењеног сквера у блоку број 437.

Препоручује се израда урбанистичког пројекта за изградњу пијаче, у блоку број 506.

Препоручује се израда урбанистичких пројеката за уређење и других заједничких блоковских површина и озелењених скверова у циљу формирања "урбаних џепова" и максималног озелењавања дрворедима дуж граница према породичном становању.

Препоручује се израда урбанистичких пројеката за формирање и уређење заједничких блоковских површина и јавних паркинг-простора, у блоковима бр. 415 и 418 у којима се очекује већи број инвеститора изградње планираних ламела које ће формирати отворене блокове.

5. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији и локацијских услова, који садрже правила уређења и грађења, услове за прикључење на инфраструктуру, податке о постојећим објектима које је потребно уклонити и друге услове у вези са посебним законима.

Под посебним условима, условљава се израда урбанистичког пројекта за локације наведене у пододељку "4.5. Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта".

На подручју обухваћеном планом није обавезно расписивање и спровођење урбанистичко-архитектонског конкурса за било коју од локација.

Парцелација и препарцелација грађевинског земљишта може се вршити само у циљу привођења земљишта планираној намени.

Енергетска својства објеката се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

Сви у плану наведени законски и подзаконски акти су тренутно важећи, па се у случајевима њихове измене или доношења нових, примењује важећи пропис који регулише предметну област.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

- 1.1. Положај у Генералном плану града Новог Сада до 2021. године.....A4
- 1.2. Извод из Плана генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада, са положајем подручја обухваћеног планом.....A3
- 2.1. План намене земљишта.....P 1:2500
- 2.2. План саобраћаја, нивелације и регулације,
са условима за изградњу објеката.....P 1:2500
3. План регулације површина јавне намене са планом парцелације.....P 1:2500
4. План водне инфраструктуреP 1:2500
5. План енергетске инфраструктуре.....P 1:2500
6. План уређења зелених и слободних површина.....P 1:2500
7. Попречни профили улицаP 1:100 (200)
8. Типско решење партерног уређења тротоара на прилазу пешачком прелазу,
у вези са несметаним кретањем лица са посебним потребама.

План детаљне регулације Телера 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 Телепа у Новом Саду доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина 2, и путем интернет стране www.skupstina.novisad.rs.

Ступањем на снагу овог плана престају да важе: План детаљне регулације подручја Телепа у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 29/07, 14/14, 28/14 и 9/17) у делу за који се доноси овај план и План детаљне регулације простора око Морнарске улице у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 19/16).

План детаљне регулације кабла 110 kV ТС "Нови Сад 5" – ТС "Нови Сад 7" ("Службени лист Града Новог Сада", број 54/16) примењиваће се и даље на простору унутар границе утврђене регулацијама улица Вршачке, Фејеш Кларе, Рудничке, Хероја Пинкија и Охридске.

План 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, односно града. Статутом Града Новог Сада утврђено је да урбанистичке планове доноси Скупштина Града Новог Сада. Овлашћења за доношење планова 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 у члану 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 43/08).

Скупштина Града Новог Сада је на VI седници од 02. септембра 2016. године ("Службени лист Града Новог Сада", број 54/16) донела Одлуку о изради плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду.

Стручну контролу текста за нацрт плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду извршила је Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада дана 03.04.2017. године.

Подручје које је обухваћено планом површине 325,36 ha налази се у КО Нови Сад II, и простире се између Футошког пута, Булевара Европе (са продужетком ка југу), одбрамбеног насипа уз Дунав и границе потцелине Шумске улице.

У складу са усмеравајућим условима у Плану генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 34/17), обухваћени простор је намењен за становање, општеградске центре, пословање на улазном правцу, спорт и рекреацију, те јавне површине.

На подручју Телепа планира се оптималан капацитет за око 30.000 становника, а укупни капацитет изградње износи око 1.600.000 m² корисне површине (нето површина свих објеката - стамбених, пословних, јавних и помоћних). Утврђено је седам потцелина тако да се, у складу са одговарајућим графичким приказима, на подручју обухваћеном планом утврђују следеће намене земљишта са припадајућим урбанистичким параметрима:

1) СТАНОВАЊЕ

- породично становање (до П+1+Пк); максимални индекс изграђености парцеле је 1,0;

- вишепородично становање средњих густина (П+2+Пк) у слободностојећим објектима и прекинутим низовима (урбане виле); максимални индекс изграђености парцеле је 1,6;

- вишепородично становање средњих и високих густина (П+2+Пк до П+4+Пк) у низовима и отвореним блоковима; зона изградње дефинисана регулационом или грађевинском линијом за спратност до П+3+Пк даје приближни индекс изграђености дела блока око 2, а за спратност до П+4+Пк је до 3;

2) ОПШТЕГРАДСКИ ЦЕНТАР

- вишепородично становање високих густина (По+П+4+Пк до По+П+Г+5+(6. пов), изузетно више); зона изградње дефинисана регулационом, изузетно грађевинском линијом за спратност П+4+Пк даје приближну изграђеност дела блока око 3, а за већу спратност до 3,5;

- пословање са вишепородичним становањем (до $P+2$); максимални индекс изграђености 1,8;

- пословање са породичним становањем (до $P+1+P_k$); максимални индекс изграђености 1,5;

- пословање; у виду пословања са највише једним станом (до и $P+2+P_k$), и у виду посебних ванстамбених објеката (до $P+3$, изузетно више код завршених целина); максимални индекс изграђености је 2,5; изузетно, за завршене целине индекс изграђености је виши, а за станице за снабдевање горивом је 0,5;

- верски објекти – храм са парохијским домом (до $P+1$); максимални индекс изграђености 1,5;

3) ПОСЛОВАЊЕ НА УЛАЗНОМ ПРАВЦУ

- комерцијални садржаји, производно занатство и услуге (до $P+2$); максимални индекс изграђености је 2,1;

4) СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

- спортски центар (спортски објекти (до $VP+G$) и пратећи услужни објекти (P до $P+2$); фазна изградња комплекса; максимални индекс изграђености је 0,5.

5) ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ

- предшколске установе (до $P+1+P_k$); максимални индекс изграђености је 0,5;

- основне школе (до $P+2$); максимални индекс изграђености 0,45;

- средња школа (до $P+2$); максимални индекс изграђености 0,4;

- здравствене установе ($Sy+P$ до $P+3$); максимални индекс изграђености 1,3;

- разноврсне јавне службе: градска управа и седишта месних заједница (до $P+2+P_k$), домови културе са сродним образовним и рекреативним садржајима (до $P+2+P_k$), домови за омладину, ученике и студенте (до $P+2+P_k$), домови за старе и њихови клубови (до $P+2+P_k$), социјалне установе (до $P+2+P_k$); ветеринарска станица, службе заштите животиња (до $P+2+P_k$); индекс изграђености од 0,4 до 2,2;

- пијаца (до $P+2$); индекс изграђености до 2;

- ватрогасни дом (до $P+2$); према условима Плана генералне регулације;

- гараже (P_0+P+2 до P_0+P+5); обавезна је израда урбанистичког пројекта за изградњу објекта и израда процене утицаја на животну средину; индекс заузетости и изграђености се не условљава;

- спортско-рекреативни комплекс (до $P+1+P_k$ или $VP+G$); максимални индекс изграђености је 0,5;

- паркови; урбанистичким пројектима се дефинишу локације терена за рекреацију, дечија игралишта и истрчавање паса;

- зеленило: заштитно зеленило, озелењени скверови и површине за игру деце на заједничким блоковским површинама;

- инфраструктурни објекти: мернорегулационе станице, трансформаторска станица (110/20 kV) и мање трансформаторске станице; црпне станице;

- саобраћајнице: улице, колско-пешачки приступи и паркинг-простори.

За поједине локације утврђени су специфични услови изградње који се делимично разликују од урбанистичких параметара датих за зону исте намене. Такође, посебно су дефинисани и услови за постојеће објекте.

У општим условима, између осталог дефинисана је просечна површина станова и минимална површина стамбене јединице, што је од битног утицаја за смештај возила на парцелама. На графичким приказима обележена је спратност објеката који су добили документацију у поступку озакоњења (без могућности повећања достигнутог индекса изграђености/габарита и повећања броја стамбених јединица).

За даљу разраду плана предвиђа се израда урбанистичких пројеката за нове комплексе јавних служби, јавне зелене површине, за фазну изградњу на комплексима спортских центара и за поједине објекте за вишепородично становање. Препоручује се спровођење урбанистичко-архитектонског конкурса за комплексе домова за културу, за омладину, ученике и студенте, те за старе.

Посебне услове за израду плана доставили су: Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада; Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад; Јавно комунално предузеће "Градско зеленило" Нови Сад; Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, Београд; Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду; Јавно предузеће "Путеви Србије", Београд, Јавно комунално предузеће "Чистоћа" Нови Сад; Јавно комунално предузеће "Водовод и канализација"; Јавно предузеће "Електромрежа Србије", Погон "Нови Сад"; ЕПС Електровојводина, "Електродистрибуција Нови Сад"; Јавно предузеће "Србијагас" Нови Сад, "Нови Сад-Гас" д.п; Јавно комунално предузеће "Новосадска топлана"; Јавно предузеће "Пошта Србије" Радна јединица "Нови Сад"; Јавно комунално предузеће "Информатика" Нови Сад; "Телеком Србија" Предузеће за телекомуникације а.д. Нови Сад. Примењују се водни услови Јавног водопривредног предузећа "Воде Војводине", Нови Сад, достављени 08.06.2017. године за потребе израде Плана генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада, за који је изведено решење о водној сагласности од 23.06.2017. године.



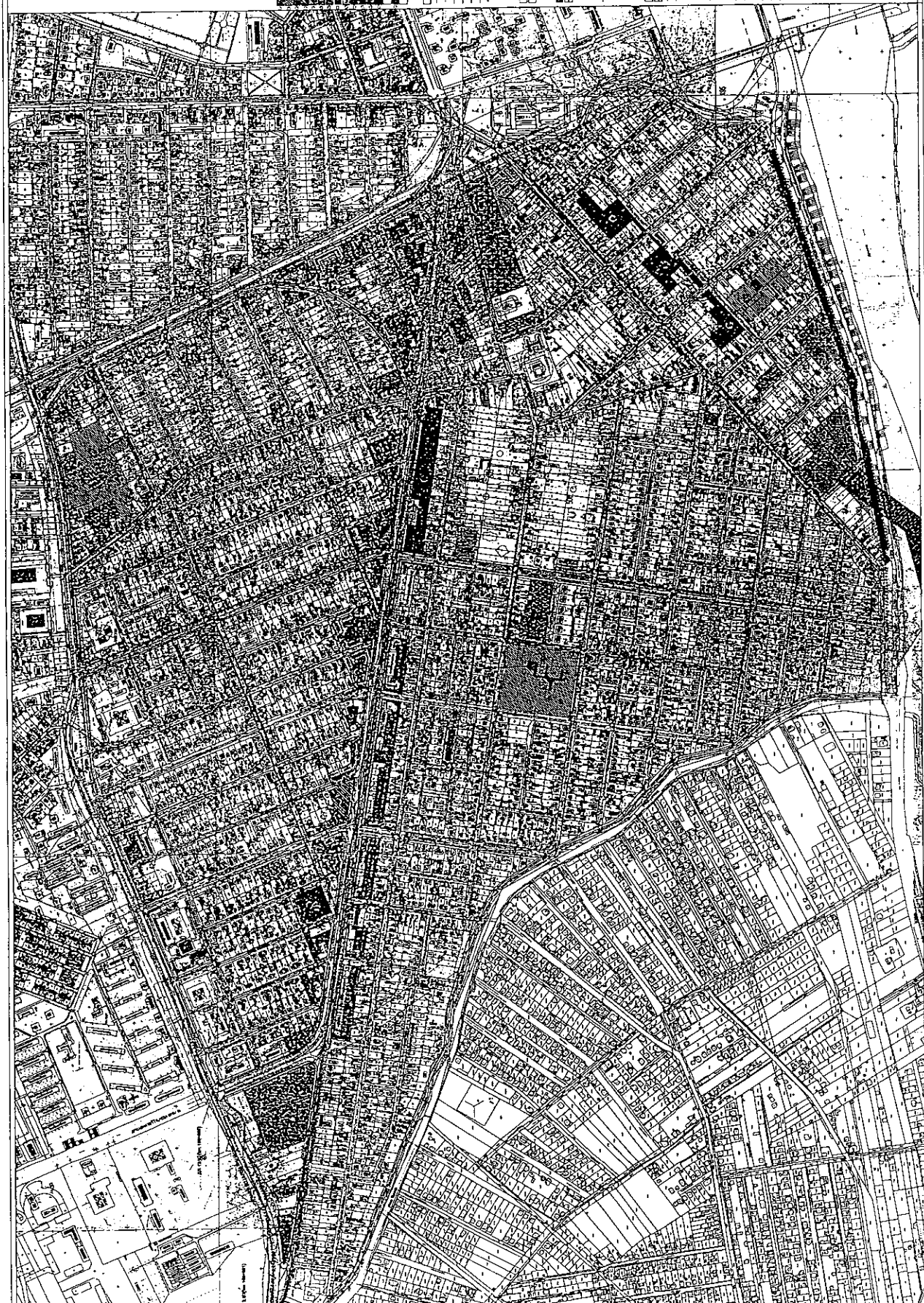
ПЛАН ДЕТАЛЬНЕ РЕКОНСТРУКЦІЇ
У МІСЦІ

МІСЦЕ



- 1. Зона забудови
- 2. Зона озеленення
- 3. Зона рекреації
- 4. Зона промислових підприємств
- 5. Зона транспортних засобів
- 6. Зона водних об'єктів
- 7. Зона культурних пам'яток
- 8. Зона історичних пам'яток
- 9. Зона природних пам'яток
- 10. Зона архітектурних пам'яток
- 11. Зона монументальних пам'яток
- 12. Зона архітектурно-ландшафтних пам'яток
- 13. Зона архітектурно-історичних пам'яток
- 14. Зона архітектурно-культурних пам'яток
- 15. Зона архітектурно-природних пам'яток
- 16. Зона архітектурно-історико-культурних пам'яток
- 17. Зона архітектурно-історико-природних пам'яток
- 18. Зона архітектурно-історико-культурно-природних пам'яток
- 19. Зона архітектурно-історико-культурно-історико-природних пам'яток
- 20. Зона архітектурно-історико-культурно-історико-природно-історико-природних пам'яток

Масштаб	1:500
Дата	2023
Автор	І.І. Іванов
Відомство	Департамент містобудування
Місто	Київ
Район	Печерський
Місцевість	М.І. Майдан
Об'єкт	Об'єкт реконструкції
Статус	План
Вид	Архітектурно-ландшафтний
Масштаб	1:500
Дата	2023
Автор	І.І. Іванов
Відомство	Департамент містобудування
Місто	Київ
Район	Печерський
Місцевість	М.І. Майдан
Об'єкт	Об'єкт реконструкції
Статус	План
Вид	Архітектурно-ландшафтний



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-167/17
Дана: 03. 04. 2017. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ
НАЦРТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТЕЛЕПА У НОВОМ САДУ
ПРЕ ИЗЛАГАЊА НА ЈАВНИ УВИД

Стручна контрола Нацрта плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду обављена је на 150. седници Комисије за планове одржаној 03. 04. 2017. године, са почетком у 09,00 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, Радоња Дагетић, Зоран Вукадиновић и Милан Ковачевић, чланови Комисије за планове. Седници није присуствовао Радосав Шћепановић, члан Комисије за планове Скупштине Града Новог Сада.

Седници су присуствовали 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 плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду усвојена на VI седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 02. септембра 2016. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 54/2016). Саставни део Одлуке је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду на животну средину, број V-35-40/16 од 16.06.2016. године.

2. Концептуални оквир плана био је изложен на рани јавни увид у периоду од 03. до 17. октобра 2016. године након чега је Комисија за планове на 131. седници одржаној 26. 10. 2016. године донела Извештај о обављеном раном јавном увиду у Концептуални оквир плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду.

3. Да је текст за Нацрт плана детаљне регулације Телепа 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 разматрала наведени Нацрт плана на 150. седници одржаној 03. 04. 2017. године, на којој је Комисија закључила да прихвата Нацрт плана детаљне регулације Телера у Новом Саду, с тим да је потребно да се преиспитају планиране заједничке блоковске површине у оквиру вишепородичног становања.

Комисија за планове налаже обрађивачу плана ЈП „Урбанизам“ да, заједно са представницима Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције, још једном преиспита заједничке блоковске површине и планиране објекте вишепородичног становања, па у складу са имовинско-правним интересом Града Новог Сада на појединим локацијама, изврше евентуалне корекције планског решења.

5. Након корекција и усаглашавања са ставовима Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције и Градске управе за прописе, Нацрт плана детаљне регулације Телера у Новом Саду може се упутити у даљи поступак али је његово доношење условљено усвајањем плана генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада.

Овај Извештај је саставни део Записника са 150. седнице Комисије за планове Скупштина Града Новог Сада.

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.геодезије

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

Дејан Михајловић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОПИСЕ
Број: XVI-012-01/2017-201
11. април 2017. године
НОВИ САД

Град Нови Сад
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРЕЂИВАЊЕ
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ

Број: 388
Датум: 12-04-2017

ГРАДОНАЧЕЛНИК
ГРАДА НОВОГ САДА

ПРЕДМЕТ: Мишљење на текст припремљен за нацрт плана детаљне регулације
Телепа у Новом Саду

У Градској управи за прописе размотрен је текст припремљен за нацрт плана
детаљне регулације Телепа у Новом Саду.

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



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-167/17
Дана: 03. 07. 2017. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ
НАЦРТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТЕЛЕПА У НОВОМ САДУ
ПРЕ ИЗЛАГАЊА НА ПОНОВНИ ЈАВНИ УВИД

Стручна контрола коригованог Нацрта плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду по Извештају Комисије за планове о обављеном јавном увиду, обављена је на 162. седници Комисије за планове одржаној 03. 07. 2017. године, са почетком у 09,00 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, Радоња Дабетић, и Милан Ковачевић, чланови Комисије за планове. Седници нису присуствовали Радосав Шћепановић и Зоран Вукадиновић, чланови Комисије за планове Скупштине Града Новог Сада.

Седници су присуствовали представници ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад и Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције.

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 плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду усвојена на VI седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 02. септембра 2016. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 54/2016). Саставни део Одлуке је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду на животну средину, број V-35-40/16 од 16.06.2016. године.
2. Концептуални оквир плана био је изложен на рани јавни увид у периоду од 03. до 17. октобра 2016. године након чега је Комисија за планове на 131. седници одржаној 26. 10. 2016. године донела Извештај о обављеном раном јавном увиду у Концептуални оквир плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду.
3. Да је текст за Нацрт плана детаљне регулације Телепа 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 разматрала наведени Нацрт плана на 150. седници одржаној 03. 04. 2017. године, на којој је Комисија закључила да прихвата Нацрт плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду, с тим да је потребно да се преиспитају планиране заједничке блоковске површине у оквиру вишепородичног становања.
5. Да је Нацрт плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду био изложен на јавни увид од дана 21. априла 2017.године до 22. маја 2017. године (чије је оглашавање објављено у листу

"Дневник" од 20. априла 2017. године). У току јавног увида поднето је 67 (шесетседам) примедби, предлога и сугестија. Након истека рока за достављање примедби, предлога и сугестија достављено је још 5 (пет) примедби и једна допуна већ поднете примедбе у току јавног увида.

6. Комисија за планове је, након спроведеног јавног увида, на 160. (јавној) седници, одржаној 23.06.2017. године (чије је одржавање објављено у листу "Дневник" од 22.06. 2017. године) и на 161. седници одржаној 28.06.2017. године, разматрала приспеле примедбе, Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду и Допуне Извештаја о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду. Ставови Комисије за планове за сваку примедбу су наведени у Извештају о обављеном јавном увиду као и које сегменте је потребно изложити на поновни јавни увид.

7. На 162. седници одржаној 03. 07. 2017. године, Комисија је разматрала коригован Нацрт плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду са издвојеним сегментима који се излажу на поновни јавни увид.

8. Комисија за планове констатује да је Нацрт плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду коригован у складу са Извештајем Комисије за планове о обављеном јавном увиду у Нацрт плана са 161. седнице.

9. Након усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду може се упутити на поновни јавни увид и у даљи поступак у складу са чланом 50. став 2. Закона о планирању и изградњи и члану 67. став 3. Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената.

Доношење овог плана условљено је усвајањем плана генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада.

Овај Извештај је саставни део Записника са 162. седнице Комисије за планове Скупштина Града Новог Сада.

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.геодезије

В.Д. Начелника

Градске управе за урбанизам и
грађевинске послове

Дејан Михајловић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-167/17
Дана: 28. 06. 2017. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ **О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ** **РЕГУЛАЦИЈЕ ТЕЛЕПА У НОВОМ САДУ**

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 160. (јавној) седници која је одржана дана 23. 06. 2017. године у згради Скупштине Града Новог Сада, Нови Сад, Жарка Зрењанина број 2, у Плавој сали на I спрату, са почетком у 9,00 часова и на 161. седници која је одржана дана 28.06.2017. године у згради ЈП „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад у Великој сали на трећем спрату са почетком у 9,00 часова, разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду и Допуне Извештаја о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду.

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

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

Одлука о изради плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду усвојена је на VI седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 02. септемба 2016. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 54/2016) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду био је изложен на рани јавни увид у периоду од 03. октобра до 17. октобра 2016. године након чега је Комисија за планове на 131. седници одржаној 26. октобра 2016. године донела Извештај о обављеном раном јавном увиду у Концептуални оквир плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду.

Нацрт плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Стручну контролу Нацрта плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду, извршила је Комисија за планове на 150. седници одржаној 03.04.2017. године.

Нацрт плана је изложен на јавни увид у периоду од 21. априла 2017.године до 22. маја 2017. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 20. априла 2017. године). У току јавног увида поднето је 67 (шесдесетседам) примедби, предлога и

сугестија. Након истека рока за достављање примедби, предлога и сугестија достављено је још 5 (пет) примедби и једна допуна већ поднете примедбе у току јавног увида.

У току периода за јавни увид у овај Нацрт плана паралелно је одржан и јавни увид у Нацрт плана генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада. У остављеном року за достављање примедби, предлога и сугестија стигло је неколико примедби на Нацрт плана генералне регулације, које су од утицаја на овај Нацрт плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду.

Све наведене примедбе је обрађивач плана констатовао и обрадио у Извештају о спроведеном јавном увиду и у Допунама Извештаја о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 160. (јавној) седници, одржаној 23.06.2017. године (чије је одржавање објављено у листу "Дневник" од 22.06.2017. године), разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду и Допуну Извештаја о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду. Том приликом је Комисија за планове одложила доношење коначног става по приспелим примедбама док се не изврши потребно преиспитивање планских параметара наведених у Закључку Комисије за планове са 160. јавне седнице број V-35-167/17 од 23.06.2017. године.

На 161. седници одржаној 28.06.2017. године, Комисија за планове је наставила да разматра приспеле примедбе, Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду и Допуне Извештаја о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду у којима су наведени ставови обрађивача плана сачињени на основу горе наведеног Закључка Комисије са 160. седнице.

У затвореном делу седнице Комисија је констатовала да је у току јавног увида поднето 67 (шесетседам) примедби, предлога и сугестија и то од стране:

- 0.1. Стојиљковић Ненад
- 0.2. Градска управа за грађевинско земљиште и инвестиције Нови Сад
- 0.3. Телеком Србија
- 1.1. Роберт Фолтин
- 2.1. Адвокат Горан Радић, пуномоћник Несторов Александра и др.
- 2.2. Драгољуб Јововић
- 2.3. Сениша Љубичић
- 2.4. Здравко и Софија Здјелар
- 2.5. Живана Лукић, Славко Паћук, Анастасија Стопа и Подрашћанин Валерија
- 3.1. Скупштина станара зграде Булевар Патријарха Павла бр. 10 и 12 и Богдана Шупута 81 и 83
- 3.2. Рожика и Валерија Галић
- 3.3. Иван Малчић
- 3.4. Сташа Цвејић
- 3.5. Милорад и Мирјана Шилер
- 3.6. Слободан Јововић
- 3.7. Драган Бокан
- 3.8. Јован Маврак и Саво Алемпић
- 3.9. Илонка, Данијела и Никола Пејић
- 3.10. Мирослав Бендер (ЕНА Д.О.О.)
- 4.1. ЕПС дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Нови Сад
- 4.2. Скупштина зграде у Улици Полгар Андраша број 2 у Новом Саду
- 4.3. "ГРА-МОНТ" Д.О.О.
- 4.4. Драго Тривић

- 4.5. "ИПОН ГРАДЊА" Д.О.О.
- 4.6. Биљана Етински
- 4.7. Александра Васиљевић
- 4.8. Dunav Cons d.o.o. Нови Сад
- 5.1. "Čiv-Grasiokomerc" Нови Сад
- 5.2. "КВАДРАТ ГРАДЊА" ДОО
- 5.3. Жарко Јеловац
- 5.4. "SQUARE invest" Нови Сад
- 5.5. Ранко Тодоровић и Марија Валент
- 5.6. Александар Ждеро, "EL-COM" Нови Сад и Стојан Ваштаг
- 5.7 и 5.8. "КВАДРАТ ГРАДЊА" ДОО
- 5.9. Адвокат Јелена Глишић-Зевеђи у име "Рapid инвест" д.о.о.
- 5.10. Јован Ђелић
- 5.11. Радмила Винце
- 5.12. Стеван Анђелић
- 5.13. Шандор Заварко
- 5.14. Борислав Илић
- 5.15. Зорица Перић у име станара зграде на Булевару патријарха Павла бр. 51
- 6.1. Грозда Јовић
- 6.2. Марко Царић
- 6.3. Славко Пушић, директор "PRES KOMERCA"
- 6.4. Марко Царић
- 6.5. Миленко Пјерановић
- 6.6. Роберт и Драгица Мишкић
- 6.7. Виолета Марковић
- 6.8. Клара Љубојевић
- 6.9. Моника Червењак
- 6.10. Смиљка Влајков
- 6.11. Даринка Јовановић
- 6.12. "DIJAGONALA ESPRO BP" d.o.o, Обровац
- 6.13. Маријана и Марија Гајдобрански са Миланом Гајдобранским
- 6.14. Дражен Ранишевић
- 6.15. Љубомир Годошев
- 6.16. Маријана Максимовић
- 6.17. Драгомир Чрњански
- 6.18. G.P.L. Invest d.o.o.
- 6.19. Милан Костић
- 6.20-6.21. Андреа Тамаш Дачић и др. из Прешернове 6, 8, 12А, 9А и 10
- 6.22. Мирослав Надашки из Агенције "Надашки ЕЦ"
- 7.1. Група грађана из улице Хероја Пинкија и Рудничке
- 7.2. Адвокат Љиљана Кежић у име Јосипа Видеца
- 7.3. Ивана Кецман, "AXIS GRADNJA" ДОО.

Након истека рока за подношење примедби достављено је још 5 (пет) примедби од стране:

- 1.2. Никола Видић
 - 5.16. "BS BLOK 41A d.o.o." Нови Београд
 - 5.17. Скупштина зграде у Улици Петефи Шандора 36.
 - 5.18. Марјан Вишњовски
 - 5.19. Драган Милојевић, Марјан Вишњовски и Зора Кондић и
- једна допуна примедбе поднета од стране Живане Лукић (примедба број 2.5.1.).

Примедба број 0.1:

Стојиљковић Ненад (Нови Сад, Булевар војводе Степе бр. 31/1) предлаже да за све парцеле породичног становања без обзира на величину и тип изградње буде максимално четири стана по парцели. Сматра да је предлогом плана дошло до смањења параметара који су деценијама били на снази (није испоштована правна сигурност власника), као и да за параметре од четири стана остаје довољна површина од око 25% за озелењавање парцела.

Комисија за планове прихвата ову примедбу.

Примедба број 0.2:

Градска управа за грађевинско земљиште и инвестиције Нови Сад даје следеће сугестије:

0.2.1. Капацитети простора се планом дефинишу као оптимални и максимални што у претходном плану није био случај, а Телеп ће се реализовати у складу са максималним параметрима, што носи већи број становника и потребе за паркинг простором и др. Зато треба појаснити шта подразумевају појмови "максимално" и "оптимално", те кориговати нумеричко изражавање капацитета простора. Након отклањања уочених грешака у обрачуна нето и бруто површина, порастао би како оптимални тако и максимални индекс изграђености блокова, односно прилаже се следећа табела:

	ПДР подручја Телепа (важећи план)	ПДР Телепа (нови) оптимално	ПДР Телепа (нови) Максимално
број становника	25.000	30.000	41.700
Бруто изграђена површина	2.037.643	2.000.000	2.712.500
Индекс изграђености блокова	0,83	0,82	1,11

Комисија за планове прихвата ову примедбу.

0.2.2. Урбанистички пројекти – тражи се смањење броја предвиђених обавезних урбанистичких пројеката јер се сматра да је превелик, па би се наметнули значајни трошкови граду Новом Саду, тако да обавезу израде треба "свести на разумну меру" (за сложене комплексе као што су ватрогасни дом, комплекс за хитну медицинску помоћ), а решавање површина као што су зелени скверови и дечија игралишта и сл. препустити пројектантима.

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

Комисија за планове сматра да је потребно ове сегменте планског документа изложити на поновни јавни увид.

0.2.3. Намена пословних објеката – постојеће пословне објекте изграђене у оквиру стамбених зона, а чији садржаји надомешћују недостајуће капацитете јавних градских функција, нема потребе предефинисати за само једну конкретну намену; довољно је

прописати шири опсег могућих намена компатибилних намени становања, а власницима оставити слободу избора конкретне делатности.

Комисија за планове сматра да ова примедба није основана уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

0.2.4. Спратност домова за старе – да се за јавну службу "Комплекс дома за старе" планира спратности до Су+П+3 као што је предложено и за планирани дом за старе у Улици Петефи Шандора.

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

Примедба број 0.3:

Телеком Србија, Београд, Извршна јединица Нови Сад, доставило је мишљење за поглавље 3.5.5. "Електронске комуникације", у делу који се односи на системе мобилне телефоније, да није потребно наводити намене парцела на које је могуће постављати стубове, јер се на тај начин ограничава број парцела на које је то могуће учинити. Такође, сматрају да је потребно избацити део реченице у ком се тражи да стуб буде удаљен минимално 50 m од најближег стамбеног објекта и минимално 30 m од регулационе линије, из истих разлога. Напомињу да ни једним законским актом нису дефинисане овакве врсте ограничења.

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

Примедба број 1.1:

Роберт Фолтин (Нови Сад, Фрушкогорска 30), као власник парцела 5461/1 предвиђене за породично становање и парцеле 5461/3 предвиђене за део заједничке блоковске површине уз вишеспратне зграде на Булевару Патријарха Павла, предлаже да се помери граница између парцела у корист парцеле број 5461/1 за око 3,8 m, односно на удаљеност 8 m од изграђеног вишепородичног објекта. Разлог је што предложени начин парцелације одговара садашњем стању разграничења између ових парцела, а задржало би се високо засађено дрвеће као заштитни појас између вишеспратнице на булевару и његове породичне куће у Улици Петефи Шандора 122.

Комисија за планове прихвата ову примедбу.

Комисија за планове сматра да је потребно овај сегмент планског документа изложити на поновни јавни увид.

Примедба број 1.2:

Никола Видић (Сомборска 27, Нови Сад), за као власник парцеле број 5794/2 и представник власника парцела бр. 5800/4, 5798/2 и 5796/2 које су у Сомборској улици и намењене су за пословање са породичним становањем (до П+1+Пк), предлаже да се намене за пословање са вишепородичним становањем. Разлози су што подносиоци примедбе сматрају да овај простор није погодна за породично становање, јер се налази на атрактивном делу продужетка Булевара патријарха Павла, одмах након планираног вишепородичног становања (П+4+Пк), и да је окружен блоковима који су намењени чистом пословању, те немају интерес да граде породичне куће, односно да задрже постојеће.

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

Комисија за планове сматра да је потребно овај сегмент планског документа изложити на поновни јавни увид.

Примедба број 2.1:

Адвокат Горан Радић (Нови Сад, Јована Ђорђевића 13), пуномоћник Несторов Александра, Александре, Драгане и Николе као сувласника парцеле број 5441 КО Нови Сад II, односно заступник "у циљу куповине парцеле број 5442/1 и формирања грађевинске парцеле од парцела бр. 5442/1 и 5441", предлаже следеће:

- да се повећа спратност будућег објекта на П+Гал+5+Пк (дуплекс);
- да спратна висина приземља и галерије буде од по 3,5 m, а осталих етажа по 2,9 m;
- да паркинг простор буде "испод читаве етаже";
- да се "усвоје елементи за вертикално озелењавање фасаде";
- да се омогући изградња лучног крова;
- да се омогући "фазна изградња у две ламеле, узимајући у обзир површину будућег објекта (око 3.500 m²)".

Комисија за планове сматра да ова примедба делом није основана а да се делом прихвата уз образложење дато у Извештају и Допуни Извештаја обрађивача о спроведеном јавном увиду. Не условљава се максимална висина објекта у оквиру планиране спратности По+П+Г+З+Пк.

Комисија за планове сматра да је потребно овај сегмент плана изложити на поновни јавни увид.

Примедба број 2.2:

Драгољуб Јововић (Илариона Руварца 27, Нови Сад) за парцелу број 5422 предвиђену за породично становање предлаже да се намени за вишепородично становање средњих густина (П+2+Пк). Разлог је окруженост објекта П+3+Пк и прометност Улице Илариона Руварца, због чега се "губи основна намена породичног становања".

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

Комисија за планове сматра да је потребно овај сегмент планског документа изложити на поновни јавни увид.

Примедба број 2.3:

Синиша Љубичић (Јастребачка 42, Нови Сад) за парцелу 5428/1 у Улици Илариона Руварца 31, предвиђену за породично становање, предлаже да се намени за вишепородично становање средњих густина (П+2+Пк). Разлог је "нарушеност комодитета" породичног становања због предвиђене изградње објекта хитне медицинске помоћи и изградње објекта (П+3+Пк) преко пута његове парцеле у Улици Илариона Руварца. Сматра да би изградња објекта тражене спратности представљала благи прелаз са виших на ниже објекте.

Комисија за планове прихвата ову примедбу.

Комисија за планове сматра да је потребно овај сегмент планског документа изложити на поновни јавни увид.

Примедба број 2.4:

Здравко и Софија Здјелар (Јастребачка 44, Нови Сад) за парцеле број 5431, 5428/2, 5425 и 5424 предвиђене за породично становање, предлажу да се намене за вишепородично становање средњих густина (П+2+Пк). Разлог је као за примедбе 2.2. и 2.3.

Комисија за планове прихвата ову примедбу.

Комисија за планове сматра да је потребно овај сегмент планског документа изложити на поновни јавни увид.

Примедба број 2.5:

Живана Лукић (Ивана Кочија 22, Нови Сад) за парцеле 1753 и 1752/1 (сувласник на 1/3), Славко Паћук и Анастасија Стопа (Ивана Кочија 26, Нови Сад) за парцелу 1749 (власници по 1/2) и Подрашћанин Валерија (Ивана Кочија 28, Нови Сад) за парцелу 1748 (сувласник на 1/4), који наводе и суседне парцеле бр. 1750, 1747/1, 1751/1 и 1746/1 чији власници нису потписали примедбу, траже уместо намене породично становање и зеленило да се планира намена за вишепородично становање "умерених висина које преовладава и у осталом делу" Булевара патријарха Павла. Сматрају да би то решење омогућило лакшу реализацију овог простора и повећало његову атрактивност, с обзиром да представља и западни улаз на једну од најважнијих саобраћајница којима се прилази нашем граду.

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

Примедба број 2.5.1:

Живана Лукић (Ивана Кочија 22, Нови Сад) допуњује примедбу коју је дала заједно са суседима (примедба број 2.5.), па само за своје парцеле бр. 1753 и 1752/1 (сувласник на 1/3), тражи да уместо намене породично становање и зеленило да се планира намена за „пословање са вишепородичним становањем до П+2“. При томе, предлаже да се „смањи површина зеленог појаса до иза парцеле број 1752/1“. Сматра да то решење „неће нарушити већ усвојен концепт зеленог појаса у зони раскрснице“.

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

Примедба број 3.1:

Скупштина станара зграде Булевар Патријарха Павла бр. 10 и 12 и Богдана Шупута 81 и 83 "бори се да спречи изградњу објеката унутар блока оивиченог овим објектима", сматрајући да ће изградњом новог објекта доћи до погоршавања квалитета живота у постојећим становима и пошто важећим планом није условљено издавање грађевинске дозволе за нови објекат претходном изградњом приступних саобраћајница које су планиране из Суботичке улице. Иако су се противили изградњи, обавештавају надлежне да је објекат изведен без претходно омогућеног приступа и изласка на јавну површину, без изградње подземне етаже ради гаражирања возила будућих станара, без иједног паркинг места, односно у супротности са локацијским условима којима је предвиђена обавеза изградње рампе за силаз у подземну етажу ради паркирања возила. Истим условима је одређено да се приступ парцели обавља из новопланиране блоковске саобраћајнице. "Овим путем се обавештава Комисија за планове да је објекат изграђен противно планским условима, без сутеренске гараже, више спратности од планиране, изграђена су два поткровља са балконима, грађевински објекти новог објекта прелазе грађевинску линију, објекат је недовољне удаљености од постојећих објеката и без осигураног приступа. На све ово су упозоравали надлежне органе."

Нацртом плана предвиђају се нова паркинг места на заједничкој блоковској површини тик уз објекте подносилаца примедбе на улазу кроз пасаж као и на улазима у гараже које су приватно власништво. Планирање паркинга на том простору је физички неизводљиво, па постављају питање када ће се уредити та паркинг места, односно захтевају да се паркинг места хитно уреде пошто је услед изградње нове зграде смањен простор за паркирање. Такође, противе се било каквом проласку кроз пасаже њихових објеката ради приступа новом објекту, те паркирању возила за њихове потребе на заједничкој површини, па захтевају да се извођач радова обавезе да изгради ограду са обе стране новоизграђене зграде ради спречавања проласка кроз двориште и изласка кроз пасаже постојећих објеката. Из наведених разлога захтевају да се спречи коришћење овог објекта до изградње планираних приступних саобраћајница и обезбеђивања довољног броја паркинг места за тај објект на планираним новим саобраћајним површинама.

Комисија за планове сматра да примедба није основана уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 3.2:

Рожика и Валерија Галић (Суботичка 56, Нови Сад) противе се урбанистичком решењу за парцелу број 2532, на чијем дну, у дворишном делу је предвиђено издвајање јавне површине за изградњу трансформаторске станице, уз обавезу службености пролаза подземне инсталације и лица за одржавање станице, дуж целе парцеле намењене за пословање са породичним становањем. Они предлажу да се ту не планира ТС, односно да се њихова парцела, која је ионако мала, у целости задржи, јер намеравају да реконструишу и дограђују постојећи стамбени објект. Уколико би се издвајала површина за трансформаторску станицу, доводи се у питање изграђеност објекта на парцели.

Комисија прихвата ову примедбу. Прихвата се предложени положај трансформаторске станице на делу парцеле 2501, у оквиру регулације Јабланичке улице.

Комисија за планове сматра да је потребно овај сегмент плана са планираним приступним водом од Сомборске улице до трансформаторске станице изложити на поновни јавни увид.

Примедба број 3.3:

Иван Малчић (Николе Тесле 24, Нови Сад), за парцелу 5184/3 која се налази на Булевару Патријарха Павла и предвиђена је за вишепородично становање П+2+Пк, предлаже повећање спратности будућег објекта на П+5+Пк (дуплекси), и то "с обзиром да је парцела на углу и да је већина околних изграђених објеката спратности П+3+Пк и П+4+Пк".

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

Примедба број 3.4:

Сташа Цвејић (Јанка Веселиновића 36, Нови Сад) као власник парцеле 5183/1 предлаже три опције:

1) да се парцела 5183/1 намени за пословно-стамбени објект По+П+3+Пк (са дуплексом); разлог је што парцела излази на Булевар Патријарха Павла;

2) да се парцела 5183/1 споји са парцелама 5182/1, 5182/2, 5181/1, 5179/1 и 5179/3 другог власника, да би се изградио објект спратности По+П+П+5 "са кулом на самом

ћошку" и са подрумом испод целе парцеле предвиђене за гаражу; разлог је што би новоформирана парцела била на углу Вршачке улице и Булевара патријарха Павла, а с обзиром да су сви објекти на ћошковима булевара те спратности;

3) да се споје парцеле 5183/1 и 5182/1 ради изградње пословног објекта По+П+3 са подрумом за паркирање; разлог је што на Булевару не постоји ни једна већа продавница прехранбених производа нити пословни простор одговарајуће величине.

Уколико се не усвоји ни један од претходних предлога, тражи се да се јасно назначи са којом парцелом се планира спајање парцеле 5183/1 и да се усклади текстуални део предлога плана са графичким делом.

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

Примедба број 3.5:

Милорад и Мирјана Шилер за парцелу број 5132 са стамбеним објектом у Улици Богдана Шупута број 90 траже да се постојећи објекат који је помоћна зграда (гаража, канцеларија, остава, радионица и бокс за пса) задржи на делу парцеле предвиђеном за породично становање, јер су захтеви за легализацију подношени још 2005. године, а предлог парцелације је урађен 2014. године.

Комисија за планове сматра да ова примедба делом није основана а да се делом не прихвата уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 3.6:

Слободан Јововић (Богдана Шупута 86, Нови Сад) за парцелу 5136 која је намењена за породично становање тражи да се не смањује њена површине за око 300 m² да би се повећала парцела број 5137 намењена за вишепородично становање. Разлог је што би се тиме умањила вредност његовог постојећег стамбеног објекта.

Комисија за планове сматра да ова примедба није основана уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 3.7:

Драган Бокан (Футог, Гаврила Принципа 97) за парцелу број 2610/1 на којој се предвиђа пословање са највише једним станом уз минималну парцелу од 600 m², предлаже да буде као што је било предложено на раном јавном увиду, односно да се омогући вишепородично становање веће спратности, за парцеле минималне површине 450 m², уз дозвољено одступање -10%.

Комисија за планове прихвата ову примедбу.

Комисија за планове констатује да је последњи став образложења ове примедбе у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду грешка.

Примедба број 3.8:

Јован Маврак (Сомбор, Стапарски пут 15ц) и Саво Алемпић (Врбас, Блок Василија Копривице 8/12) као власници парцеле број 2291 у Улици Вршачка 37, где су изградили стамбено-пословне објекте без грађевинске дозволе, траже да се планирана регулација Вршачке улице сузи у ширини око 1,5 m, односно да се коригује на делу где је објекат и

да се планира по ивици објекта. Разлог је да би се омогућила легализација дела објекта уз који прилажу геодетски снимак.

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

Примедба број 3.9:

Илонка, Данијела и Никола Пејић (Нови Сад, Суботичка улица број 22), за парцелу број 2586 предлажу да се омогући изградња стамбеног објекта без обавезне изградње пословног простора у оквиру планиране изградње на парцели. Наиме, пословни садржаји треба да буду само могућност, а не обавеза, с обзиром да Суботичка улица није од великог пословног значаја и претежно је изграђена породичним кућама.

Комисија за планове сматра да ова примедба није основана уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 3.10:

Мирослав Бендер ("ЕНА" Д.О.О.), Футошки пут 69 за парцеле 2038/1, 2038/2 и 2037/1 намењене за пословање на улазном правцу на углу улица Футошки пут и Илирске улице предлаже да се за новоформиране парцеле индекс заузетости задржи на 70% како стоји у важећем плану детаљне регулације за Телеп, односно да се не смањује на 50% како стоји у предлогу новог плана. Разлог је што се фирма "ЕНА" Д.О.О. бави производњом и продајом украсне папирне галантерије за коју је веома важно да су производно-складишни објекти у приземљу, а због једноставније манипулације производима и робом. Смањење индекса заузетости не би одговарало будућим потребама, те би морали одустати од припреме изградње објекта која је у току, а фирма би се нашла у незахвалној ситуацији, јер се приликом куповине земљишта ослањало на претходно већи дат индекс заузетости. Такође, тражи објашњење за услове израде урбанистичког пројекта и за положај објеката према бочним границама парцела.

Комисија за планове прихвата ову примедбу.

Примедба број 4.1:

ЕПС дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Нови Сад дају следећу примедбу:

Како је на углу улица Полгар Андраша и Футошке предвиђена изградња гараже По+П+3+зелена површина, сматрају да грађевинска линија источне фасаде предметног објекта не треба да се ослања на грађевинску линију изграђене трансформаторске станице "ТС Полгар Андраша 4". С обзиром да је у земљи око ТС постављено заштитно уземљење и да предметна ТС са становишта противпожарних услова није предвиђена за спајање са другим грађевинским објектом, неопходно је грађевинску линију источне фасаде планиране гараже померити минимално 2 m од грађевинске линије изграђене ТС. У прилогу су доставили микролокацију са заштитним уземљењем.

Комисија за планове сматра да је ова примедба делом неоснована а да се делом прихвата уз образложење дато у Извештају и Допуни Извештаја обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Комисија за планове сматра да је потребно овај сегмент планског документа изложити на поновни јавни увид.

Примедба број 4.2:

Скупштина зграде у Улици Полгар Андраша број 2 у Новом Саду за парцелу број 2645/2 на којој је изграђен вишепородични објекат траже да се омогући легализација низа од шест приземних гаража које су у функцији паркирања возила власника станова у објекту. Сматрају да не постоји ни један оправдани разлог да се гаражама не омогући легализација, а у складу са приложеним геодетским снимком и подацима из РГЗ. Гараже не ометају пролаз возила било којих димензија, односно у најужем делу је пролаз ширине 3,5 m. Аргумент да ће једног дана у близини бити изграђена гаража је неизвесна чињеница.

Комисија за планове прихвата ову примедбу.

Комисија за планове сматра да је потребно овај сегмент плана изложити на поновни јавни увид.

Примедба број 4.3:

"ГРА-МОНТ" Д.О.О. (Текелијина 6, Нови Сад) за своје парцеле 2640/2 и 2640/3 те градску парцелу 2639/2 које су предвиђене за изградњу јавне гараже захтевају да се намене за вишепородично становање П+2+Пк како је у важећем плану детаљне регулације. Разлог је што су на основу информације о локацији из 2010. године извршили куповину парцеле и започели процес припајања суседне градске парцеле. Односно, у процесу је измештање оgrade према школском комплексу да би се омогућила ова изградња према претходно важећем плану. У прилозима су доставили урбанистичку информацију о локацији, уговор о продаји непокретности, захтев за решавање имовинско-правних послова, одговор градске управе и захтев Отвореној канцеларији Града.

Комисија за планове прихвата ову примедбу.

Комисија за планове сматра да је потребно овај сегмент плана изложити на поновни јавни увид.

Примедба број 4.4:

Драго Тривић (Футошки пут бр. 5, Нови Сад) за парцеле 2640/2 и 2640/5 (предвиђене за јавну гаражу) и парцеле 2640/1 и 2640/6 (предвиђене за пословање до П+2+Пк) предлаже да се модификује линија разграничења између ових намена. Односно, предлаже да се граница постави по линији бочне стране његовог помоћног објекта, а у складу са већ издатим пројектом парцелације, којим је дато спајање парцела 2640/1 и 2640/5 у једну грађевинску парцелу. Такође, предлаже да спратност на тако формираној његовој парцели на северу буде већа, а уз предвиђени индекс изграђености до 2,5, и то из разлога што је већа спратност предвиђене гараже у суседству на југу, у унутрашњости блока, па би та јавна гаража заклањала поглед из његовог новог објекта према Фрушкој гори. Такође сматра да планирана гаража може бити штетна по здравље станара у суседним објектима.

Комисија за планове сматра да ова примедба делом није основана а да се делом прихвата уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Комисија за планове сматра да је потребно овај сегмент плана изложити на поновни јавни увид.

Примедба број 4.5:

"ИПОН ГРАДЊА" Д.О.О. (Јеврејска 13, Нови Сад) за парцелу број 2650/1 у Улици Полгар Андраша број 8 предлажу следеће: да се дозволи фазна изградња објеката дуж Улице Полгар Андраша на броју 8 и 10, односно да се омогући независна изградња на наведеној парцели, и то на начин да се објекат пружи до северозападне границе парцеле (предвиђене за регулацију планиране улице), а да се пружи до 2 m од западне границе парцеле.

Комисија за планове сматра да ова примедба делом није основана а да се делом прихвата уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 4.6:

Биљана Етински (Суботичка 17, Нови Сад) за парцелу 2674 која је непосредно уз Основну школу "Никола Тесла", а предвиђена је за пословање са породичним становањем, предлаже да се намени за „изградњу објекта П+2+Пк“, као и у целој Суботичкој улици. Разлог је што је дуж Суботичке улице већ бесправно изграђено неколико објеката више спратности чије озакоњење је у току или је већ окончано. "Ради поштовања принципа једнакости на свим парцелама у овој улици би требало дозволити изградњу зграда наведене, веће спратности“, односно „непотребно је различито третирати поједине делове Суботичке улице јер се не ради о улици чија дужина је таква да на њој не би простор могао да се јединствено и једнако уреди".

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

Комисија за планове сматра да је потребно овај сегмент плана изложити на поновни јавни увид.

Примедба број 4.7:

Александра Васиљевић (Теодора Тозе Јовановића 7, Нови Сад) за парцелу 2754 у Улици Ружин гај број 9, која је предвиђена за породично становање, и то према издатим урбанистичким условима за слободностојећи тип (П+1), предлаже следеће:

1) да се планира као стамбени објекат у прекинутом низу поштујући фактичко стање у Улици Ружин гај, где су скоро све такве куће; тада се објекат не би морао удаљити 1 m од бочне ивице парцеле;

2) да се омогући да грађевинска линија приземног дела објекта буде на 2,5 m од регулационе линије улице за потребе гараже, што је у складу са фактичким стањем и удаљеношћу постојећих приземних кућа од улице.

Комисија за планове сматра да ова примедба делом није основана а да се делом прихвата уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 4.8:

Dunav Cons d.o.o. Нови Сад у вези са парцелом број 2629/1 (К.О. Нови Сад II), предлаже да се због промењених околности у непосредном окружењу (изградње хотела „Holliday Inn“ и „Prezident“), „омогући промена намене из пословног у стамбено-пословни објекат“. Мањи део парцеле је откупљен од Града Новог Сада директном погодбом, и за предметну локацију је издата све неопходна документација за изградњу пословног објекта-гарни хотела.

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

Примедба број 5.1:

"Čiv-Grasiokomerc" (Ћирила и Методија 1, Нови Сад) за парцелу 4704 која је једним делом предвиђена за припајање комплексу Гимназије, а другим делом за јавну површину саобраћајнице на продужетку Булеvara Европе, предлажу да се део планиран за припајање гимназији (уличног фронта дужине око 20 m) намени за изградњу пословно-стамбеног објекта.

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

Примедба број 5.2:

"КВАДРАТ ГРАДЊА" ДОО (Исе Бајића 4, Нови Сад) за парцелу 4727/1 на којој је предвиђена изградња вишепородичног објекта П+3+Пк у делу парцеле према Булевару патријарха Павла, док је други део парцеле према Улици Ћирила и Методија предвиђен за јавну блоковску површину, предлажу следеће:

1) повећање спратности планираног објекта на Су+П+4(5) са повученом петом етажом; сматрају да би се незнатним повећањем спратности ускладило архитектонско обликовање новог објекта са суседним угаоним, који излази на кружном ток, а спратности је По+П+Г+6(7) са повученом седмом етажом;

2) изградња сутеренске гараже испод целе парцеле, и то без издвајања јавне површине, већ да се на слободном простору изнад будуће гараже омогући паркирање возила за потребе новог објекта; сматрају да би се на овај начин решио "горући проблем паркирања на овој и суседним локацијама".

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

Комисија за планове сматра да је потребно овај сегмент плана изложити на поновни јавни увид.

Примедба број 5.3:

Жарко Јеловац (Ћирила и Методија 10а, Нови Сад) за парцелу 4733 на којој се предвиђа изградња вишепородичног објекта са крилом спратности П+2+Пк, предлаже да се повећа спратност крила на П+3. Разлог је да се изједначити спратност крила са остатком истог планираног објекта (П+3+Пк).

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

Примедба број 5.4:

"SQUARE invest" Нови Сад за парцеле 4738, 4739 и 4743 које су предвиђене за изградњу вишепородичног објекта П+3+Пк на углу Улице Ћирила и Методија и планиране нове улице предлаже следеће:

1) да се повећа спратност на По+П+Г+6+Пк (дуплексе); разлози су што се локација налази на углу будућег блока супротно од постојећег објекта спратности По+Г+6+(7).

повучена етажа), а уз додатно образложење сматрају да повећање спратности не би угрозило суседне објекте, јер је двориште гимназије са супротне стране Улице Ћирила и Методија, а преко пута нове улице „остаје породично становање“;

2) да се одобри изградња галерије, која је потребна да би се добила већа висина пролаза у унутрашње двориште блока који је обавезан кроз приземни део објекта; разлози су због боље звучне и термичке изолације и комфора становања изнад пролаза, а и што би галерија омогућила да се у дворишном делу изграде гараже;

3) да чиста висина подрума буде 2,6 m, приземља и галерија да буде по 3,5 m, а спратова по 2,9 m; разлог је потреба за обезбеђење комфорнијих услова у становима и пословном простору, да се омогући инсталирање спуштених плафона и сл;

4) положај пролаза кроз објект, уместо на удаљености 18,50 m од краја објекта, да буде на удаљености 16,20 m од тог краја;

5) да се омогући вертикално озелењавање фасаде објекта;

6) да се омогући изградња лучног крова са назитком и висином слемена као да је коси кров под углом од 33 степени;

7) да се омогући изградња еркера и балкона према Улици Ћирила и Методија и новој улици.

Комисија за планове сматра да ова примедба делом није основана а да се делом прихвата уз образложење дато у Извештају и Допуни Извештаја обрађивача о спроведеном јавном увиду. Не условљава се максимална висина објекта у оквиру планиране спратности По+П+Г+З+Пк.

Комисија за планове сматра да је потребно овај сегмент плана изложити на поновни јавни увид.

Примедба број 5.5:

Ранко Тодоровић и Марија Валент (Ћирила и Методија 20, Нови Сад) за парцелу 4745 предвиђену за пословање са породичним становањем у оквиру урбанистичке амбијенталне целине старог центра Телепе, предлажу да им се омогући изградња вишепородичног стамбеног објекта спратности П+З+Пк "као што је предвиђено у Улици Ћирила и Методија до кућног броја 20". Разлози су следећи:

- на постојећем објекту у наведеном подручју се не могу запазити нека традиционална обележја нити је архитектура постојећих објеката од неког значаја,

- готово сви породично-стамбени објекти су дотрајали што је нарочито видљиво на фасадама истих, а подносиоци примедбе „као житељи овог дела града немају материјалних средстава да их адаптирају и доведу у стање достојно живљења, а камоли да на истима истакну традиционалне елементе који су давно нестали“;

- тренутна тржишна цена некретнина на овом подручју је веома ниска због дотрајалости постојећих објеката и наведене заштите која ограничава изградњу и спратност објеката, те нису у могућности ни да их продају по реалној вредности;

- због свих наведених проблема, инвеститори који улажу у изградњу вишепородичних стамбених објеката, а који би могли да откупе ове парцеле, нису заинтересовани за улагања на овом локалитету, с обзиром да им је реконструкција постојећих објеката неисплатива.

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

Примедба број 5.6:

Александар Ждеро, "EL-COM" (Августа Цесарца 18, Нови Сад) за парцелу 4750/1 и Стојан Ваштаг за парцелу 4742/1, које су предвиђене за вишепородично становање П+3+Пк са габаритом објекта дубине 12 m, предлажу следеће:

1) повећање спратности на Су+П+4+Пк и дубине габарита до 14 m (према приложеној графици);

2) да се омогући фазна изградња на овим парцелама и суседној парцели 4751/1 односно да се изврши препарцелација по новој управној граници парцеле, а која би у другој фази омогућила изградњу објекта суседа на парцели 4751/1, који тренутно није заинтересован за изградњу;

3) да се одобри да сутерен има габарит ширине 16 m како би се обезбедило двострано паркирање; напомињу да би се на планираним јавним површинама унутар блоковских саобраћајница омогућило уређење 15 паркинг места.

У прилогу је достављено идејно графичко решење сутерена и типског спрата, са образложењем да би се њиховим предлогом задовољила нето просечна квадратура станова од 60 m².

Комисија за планове сматра да ова примедба делом није основана а да се делом прихвата уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Комисија за планове сматра да је потребно овај сегмент плана изложити на поновни јавни увид.

Примедба број 5.7:

"КВАДРАТ ГРАДЊА" ДОО (Исе Бајића 4, Нови Сад) за парцеле 4761/1 и 4759/1 које се налазе на локацији Булевар патријарха Павла бр. 19-23 и предвиђене су за вишепородично становање спратности П+3+Пк, предлаже да се повећа планирана спратност на П+4+Пк. Разлог је "да би се ублажила спратна разлика између већ изведених суседних објеката у низу, где је са једне стране већ изграђен објекат спратности П+4+Пк". Сматра да би се тиме ускладило архитектонско обликовање објеката у низу.

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

Примедба број 5.8:

"КВАДРАТ ГРАДЊА" ДОО (Исе Бајића 4, Нови Сад) за делове парцела 4762/1 и 4759/1 које се налазе у унутрашњости блока где је предвиђено вишепородично становање спратности П+2+Пк, предлажу да се повећа на П+3+Пк. Разлог је што сматра да су сви околни планирани објекти спратности П+3+Пк.

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

Примедба број 5.9:

Адвокат Јелена Глишић-Зевеђи (Васе Стајића 18/1, Нови Сад) у име "RAPID INVEST d.o.o.", предлаже следеће:

1) дуж Булевара патријарха Павла, за парцеле бр. 4758/4, 4769/3, 4761/1 и 4759/3 на којима су делимично реализовани вишепородични објекти, а делимично је предвиђена изградња нових објеката П+3+Пк, да се задржи нацртом плана дато решење, али да се као

јавна површина дуж њихове дворишне фасаде издвоји само режијска саобраћајница за приступ до гаража у приземљу тих објеката;

2) било би потребно и пожељно да се тој режијској саобраћајници омогући приступ са Булевара, као и комунално опремање за потребе изградње планираних објеката јужно од ње;

3) да би се реализовали планирани објекти спратности П+2+Пк уз улицу која се нацртом плана предвиђа у унутрашњости блока, предлаже да се формира јединствена грађевинска парцела као остало грађевинско земљиште, и то спајањем остатака парцела предвиђених за блоковску зелену површину и паркинг простор, заједно са парцелама предвиђеним за изградњу тих објеката спратности П+2+Пк;

4) да се коригује габарит планираног објекта П+2+Пк уз унутрашњу блоковску саобраћајницу на начин дат на графичком приказу; при томе да се дода крило по парцели број 4768/2, а да се изостави део објекта предвиђен на парцели број 4758/1, и то због близине дворишне фасаде већ изграђеног објекта уз булевар, на издвојеној парцели број 4758/4;

5) предлаже да се за тако планирани габарит објекта у унутрашњости блока повећа спратност на П+3+Пк.

Комисија за планове сматра да ова примедба делом није основана а да се делом прихвата уз образложење дато у Извештају и Допуни Извештаја о спроведеном јавном увиду.

Услов за прихватање индекса изграђености до 3,2 је његова усклађеност са Нацртом плана генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада и уколико тај индекс изграђености задовољава остале урбанистичке параметре дате овим Нацртом плана.

Комисија за планове сматра да је потребно овај сегмент плана изложити на поновни јавни увид.

Примедба број 5.10:

Јован Ђелић, мастер архитектуре (Булевар патријарха Павла 27, Нови Сад) за парцелу број 4806/1 и друге намењене за изградњу гараже По+П+2+озелењен кров, као и за укупно урбанистичко решење у блоковима бр. 499, 501, 418... где се мења улична матрица и уводе нове унутарблоковске саобраћајнице уз које се граде нови објекти, предлаже да се у унутрашњости блокова одустане од планиране изградње објеката и увлачења саобраћаја. Уместо тог концепта, предлаже да се, уколико је потребно, повећа спратност планираних објеката по ивицама блока, а унутарблоковске површине да се озелене и уреде за паркирање. Разлози су што сматра да се за нове објекте не условљава изградња подземних гаража, да се планиране јавне гараже и не морају изградити, а да нови објекти „у дубинама парцела постојећих објеката драстично повећавају изграђеност“ укупног простора. Сматра да би промена концепта омогућила „пристојно хумано становање у овим блоковима“.

Комисија за планове сматра да ова примедба делом није основана а да се делом не прихвата уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 5.11:

Радмила Винце (Далматинска 42, Нови Сад) за парцелу 4808, Љубомир и Радивој Томић за парцеле 4809 и 4810, (Далматинска 46, Нови Сад), Валерија Нађ и "Ротор" д.о.о. (Далматинска 48 и Јожеф Атиле 1, Нови Сад) за парцеле 4812, 4813, 4814 које су намењене

за фазну изградњу пословног центра (По+П+3), предлажу да се цео блок број 500 намени за стамбено-пословне објекте спратности По+П+3(4). Предлажу да се омогући максимални проценат изграђености, да подрум буде за паркирање возила станара, приземље да буде пословни простор (трговачка, административна и занатска делатност), а спратови за станове разних структура. Разлог је што би оваквим изменама план "био реалан и у складу са урбанистичким развојем Телепа као градске целине", а да у случају предложеног пословног центра неће се моћи наћи заинтересовани инвеститор, јер би пословни простор био "непотребан и скуп".

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

Комисија за планове сматра да је потребно овај сегмент плана изложити на поновни јавни увид.

Примедба број 5.12:

Стеван Анђелић (Његошева 24, Нови Сад) за парцелу 5058 предвиђену за пословање са вишепородичним становањем (П+2) у Улици Јожеф Атиле број 8, предлаже да се повећа планирана спратност на П+3. Разлог је што на суседној угаоној парцели број 5056 постоји пословни простор – посластичарница чији власник не намерава да гради нове објекте, док је на суседној парцели 5059 већ изграђен вишепородични објекат спратности П+3, па би се нови објекат "изравнао" са суседним.

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

Примедба број 5.13:

Шандор Заварко (Ћирила и Методија 49, Нови Сад) за парцеле бр. 6138/2 и 6139/2 које су предвиђене за спортски центар, предлаже да се смањи предвиђена зона спортског центра како би се омогућило озакоњење пословних и помоћних објеката аутоелектричарске радионице. Сматра да се функционисање спортског центра не би угрозило овим траженим малим повећањем претежног дела његових парцела намењених за пословање са породичним становањем у Улици Ћирила и Методија.

Комисија за планове прихвата ову примедбу.

Комисија за планове сматра да је потребно овај сегмент плана изложити на поновни јавни увид.

Примедба број 5.14:

Борислав Илић (Фејеш Кларе 2, Нови Сад) за парцелу 4936 у Улици Фејеш Кларе 2, предвиђену за породично становање, тражи да се омогући реконструкција постојећих објеката или изградња слободностојећих објеката. Разлог је што сматра да је планом усвојено да се постепено замењују објекти, али уз задржавање типа објеката у низу.

Комисија за планове сматра да ова примедба делом није основана а да се делом прихвата уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 5.15:

Зорица Перић у име станара зграде на Булевару патријарха Павла бр. 51, Нови Сад за парцелу број 5499/4 у блоку 391, која је предвиђена за јавну заједничку блоковску површину око изграђеног вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности П+3+М1+М2 који се планом задржава у постојећем габариту, предлаже следеће:

- да се предвиди проширење габарита објекта ради доградње лифта на дворишној фасади објекта; у прилогу је дат положај локације потребне за лифт кућицу, приближних димензија 3x3 m, што зависи од производног типа лифта; улаз у лифт би био могућ из унутрашњости објекта, како у приземљу, тако и на спратовима;

- да се омогући проширење стамбеног простора у таванском делу (претварање вешернице у стамбени простор); разлог је што би претварање таванског простора у стамбени омогућило делимично финансирање доградње лифта која је потребна ради побољшања услова становања, тј. неопходна је с обзиром на старије станаре и малу децу.

Комисија за планове прихвата ову примедбу.

Примедба број 5.16:

"BS BLOK 41A d.o.o." (Булевар Зорана Ђинђића 81/11, Нови Београд) за новоформирану парцелу број 7894 КО Нови Сад II, укупне површине 1.205 m², намењену за општеградски центар, односно пословање у посебним ванстамбеним објектима – комплекс станице за снабдевање горивом, предлаже повећање максималног индекса заузетости парцеле са 30% на 40%, а индекса изграђености на 0,4. Разлог је што се предложени параметри сматрају недовољним за смештање свих потребних садржаја (у функционалном смислу), као и с обзиром на велику потребну површину надстрешнице од око 400 m².

Комисија за планове прихвата ову примедбу.

Примедба број 5.17:

У име Скупштина зграде у Улици Петефи Шандора 36, Љубица Лешић, "АКТИВ 021 DOO" за парцелу број 5009/1 намењену за пословање са вишепородичним становањем (до П+2), на којој је бесправно изграђен дворишни објект који је делом у ширини од око 12 cm ушао у парцелу број 5009/3 намењену за парк, предлаже да се коригује граница између ове две намене да би се омогућило озаконење тог објекта.

Комисија за планове прихвата ову примедбу.

Примедба број 5.18:

Марјан Вишњовски (Далматинска 31, Нови Сад) за парцелу број 4801 на чијем уличном делу је планиран објект спратности П+3+Пк са крилом спразности П+2+Пк, тражи да се за планирано крило објекта врати спратност П+3+Пк, како је по важећем плану детаљне регулације из 2007. године. Затим, погрешно сматра да је новим нацртом плана и на уличном делу предвиђена спратност П+4, чиме би била смањена могућност изградње дуплекса у поткровљу изнад трећег спрата. Разлог за примедбу је што би новим нацртом плана губио око 150 m² развијене површине објекта, па би укупан објект био мање атрактиван за инвеститоре.

Такође, заједно са власницима суседних парцела (примедба број 5.19) предлаже да се омогући приватним инвеститорима да граде планирану јавну гаражу у унутрашњости блока број 499.

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

Комисија за планове сматра да је потребно овај сегмент плана изложити на поновни јавни увид.

Примедба број 5.19:

Драган Милојевић (Далматинска 29, Нови Сад), Марјан Вишњовски (Далматинска 31, Нови Сад) и Зора Кондић (Далматинска 27), као власници парцела бр. 4806/4 и 4803/4 и дела парцеле број 4801, на чијем земљишту је предвиђена изградња гараже (По+П+2+раван кров), предлажу да се изградња те гараже "осим Града Новог Сада омогући и приватним инвеститорима". Разлози су што је важећим планом ово земљиште било намењено за здравствену установу, па власници нису били у могућности да њиме располажу. Након низа година не желе да се понавља нежељена ситуација у којој Град због финансијских немогућности дозвољава да пролазе године а њихова имовина за сваку намену остаје блокирана.

Комисија за планове делом прихвата ову примедбу а за део сматра да није основана уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 6.1:

Грозда Јовић (Нови Сад, Војвођанска 18) за своје парцеле 7803, 7040/1 и 7041/2 које су према важећем плану предвиђене за пословање са вишепородичним становањем, али уз обавезу спајања са суседном парцелом другог власника, предлаже да се укине та обавеза спајања, а да се омогући да се та суседова (дворишна) парцела споји са уличном парцелом која гравитира према Улици хероја Пинкија. Разлози су што нису решени имовински односи са суседом.

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

Примедба број 6.2:

Марко Царић, за парцеле 7102/1, 7102/2, 7102/3, 7102/4, 7103/1, 7103/2, 7104/1, 7104/2, 7104/3, 7104/4, 7104/5 и 7104/6 које су предвиђене за изградњу породичних и вишепородичних објеката средњих густина до П+2+Пк, предлаже да се повећа спратност објеката на П+3+Пк или П+4. Разлози су што би у складу са приложеним графичким приказом планирани објекти требало да се граде на угловима Улице Јернеја Копитара и новопланиране унутарблоковске саобраћајнице.

Комисија за планове прихвата ову примедбу.

Комисија за планове сматра да је потребно овај сегмент плана изложити на поновни јавни увид.

Примедба број 6.3:

Славко Пушић, "PRES KOMERC" (Толстојева 37, Нови Сад) за парцелу 7121 у Улици хероја Пинкија 18 на којој се предвиђа пословање са вишепородичним становањем до П+2, предлаже следеће:

- да спратност буде П+1+Пк (са дуплексом),
- да се објекат гради у "Г" и постави на 5 m од границе са парцелом 7130 и са парцелом 7120, у складу са графичким прилогом,

- да се обезбеди службеност пролаза преко парцеле 7120 која је улична,
- да се на дворишној парцели 7121 омогући изградња самосталног објекта односно да се не обавезује на припајање са парцелом 7120.

Разлози за тражено је потреба да се отварају прозори станова према планираном објекту на северу, да се боље организује простор, а посебно да се може градити објекат у дворишном делу без условљавања изградњом новог објекта на уличној парцели која је већ изграђена и у процесу је преласка у власништво другог лица.

Комисија за планове сматра да ова примедба делом није основана а да се делом прихвата уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 6.4:

Марко Царић, за парцелу 7159/1 намењену за пословање са вишепородичним становањем до П+2, предлаже повећање спратности на П+3 са плитким косим или равним кровом без назитка. Разлози су што би се објекат налазио на углу "две важне улице", те би требало "архитекстонском волуметријом нагласити низ објеката у Улици хероја Пинкија". Разлози су што сматра да "ширина регулације Улице хероја Пинкија од приближно 22 m дозвољава подизање спратности и извођење хоризонталних препуста (еркера) без опасности умањења осунчаности суседних објеката". У прилогу су достављене фотографије објеката у Улици Хероја Пинкија бр. 3, 27 и 40 који су спратности П+2+Пк и једног објекта на углу са улицама Косовском и Ватрослава Јагића, спратности П+3.

Комисија за планове прихвата ову примедбу.

Комисија за планове сматра да је потребно да се овај сегмент плана изложи на поновни јавни увид.

Примедба број 6.5:

Миленко Пјерановић за парцелу бр. 6999, као инвеститор изградње објекта на углу улица Хероја Пинкија и Морнарске, на којој је предвиђена изградња пословно-стамбеног објекта П+2, предлаже да се повећа спратност на П+3 и намени за изградњу искључиво стамбеног објекта као и да се грађевинска линија поклапа са регулационом. Разлози су што сматра да не постоји потреба за пословањем.

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

Комисија за планове сматра да је потребно овај сегмент плана изложити на поновни јавни увид.

Примедба број 6.6:

Роберт и Драгица Мишкић (Которска 65, Нови Сад) предлежу следеће:

- на адреси у Морнарској улици број 31, за парцелу број 6989 која је предвиђена за породично становање, а на којој су они власници „зграде број 2“, траже да се омогући издизање дела крова да би се повећао корисни простор;

- на истој парцели број 6989 су „шупе спојене у број 4“, које су усмено обећаване да ће бити предмет откупа, али то није испоштовано, па се воде и даље као државна својина, због чега траже „исправку документације“;

- за дворишни део парцеле 6989 која је предвиђена за парк, предлажу да им се на неки начин понуди, или додели као дугогодишњим корисницима; наиме, користе је и

обрађују „дужи низ година“, па су засадили лешнике и орахе, а Град ту парцелу годинама није годинама одржавао.

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

Примедба број 6.7:

Виолета Марковић (Морнарска 35, Нови Сад) за парцелу 6988/3 површине 1877 m² на чијем делу се предвиђа изградња породичног објекта, предлаже да се повећа та површина на половину земљишта које поседује, односно да износи око 900 m². Разлози су што би и сама на земљишту у сопственом власништву уредила површину за парк и игралиште јер поседује мобилијар за то. Сматра да је њен предлог разуман и врло коректан, пошто сви други неизграђени простори у окружењу су предвиђени за вишепородично становање.

Комисија за планове сматра да ова примедба делом није основана а да се делом прихвата уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Комисија за планове сматра да је потребно овај сегмент плана изложити на поновни јавни увид.

Примедба број 6.8:

Клара Љубојевић за парцеле бр. 7167/1 и 7167/2 уз Улицу Јернеја Копитара намењене за зелену површину предлаже да се планирају за породично становање. Разлози су да је кроз новопланирану улицу већ обезбеђен приступ зеленој површини у средишту блока и да се подносилац примедбе налази у изузетно тешкој материјалној ситуацији.

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

Комисија за планове сматра да је потребно овај сегмент плана изложити на поновни јавни увид.

Примедба број 6.9:

Моника Червењак за парцеле бр. 7276/1 и 7276/2 у Улици Лазе Лазаревића 17 предвиђене за породично становање предлаже да се намене за вишепородично становање спратности П+2+Пк. Разлози су што би се спајањем ових двеју парцела у њеном власништву омогућило формирање грађевинске парцеле површине 925 m² што је веће од минимално 600 m² предвиђене за вишепородично становање.

Комисија за планове прихвата ову примедбу.

Комисија за планове сматра да је потребно овај сегмент плана изложити на поновни јавни увид.

Примедба број 6.10:

Смиљка Влајков (Лазе Лазаревића 19, Нови Сад) за парцелу 7274 од које је предвиђено издвајање дела ширине 5 m на фронту Улице Лазе Лазаревића, са пружањем целом дубином парцеле, и то ради формирања јавне површине пешачког пролаза кроз блок, предлаже да се овај пролаз не планира. Разлог је што не види сврху таквог пролаза

од Улице Лазе Лазаревића ка планираној саобраћајници у унутрашњости блока 497, а и сматра да би јој се тим издвајањем умањила вредност парцеле.

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

Примедба број 6.11:

Даринка Јовановић (Толстојева 47, Нови Сад) за парцеле 7264/1 и 7264/2 намењене за породично становање, предлаже да се намене за вишепородично становање П+2+Пк, ако је неопходно и уз њихово међусобно спајање, те да се на дворишној парцели 7264/2 омогући изградња истовремено са уличном парцелом у Улици Лазе Лазаревића број 27. Разлози су рационалније коришћење парцела и непознати рок изградње нове улице у унутрашњости блока.

Комисија за планове прихвата ову примедбу.

Комисија за планове сматра да је потребно овај сегмент плана изложити на поновни јавни увид.

Примедба број 6.12:

"DIAGONALA ESPRO BP" d.o.o. (Обровац, Војвођанска 55) за парцелу 7242/2 у Улици Лазе Лазаревића 43 предвиђену за вишепородично становање П+3+Пк, предлаже повећање спратности на П+4+Пк, а потом и да се део његовог објекта на углу акцентује већом спратношћу. Разлози су: пошто се суседни објекти у низу дуж продужетка Булевара Европе планирају спратности П+4+Пк, па да би "висинска регулација целокупног низа објеката оријентисаних ка планираној кружној раскрсници Булевара Европе била уједначена", и пошто сматра да ту спратност омогућава довољно широка регулација Булевара.

Комисија за планове прихвата ову примедбу.

Комисија за планове сматра да је потребно овај сегмент плана изложити на поновни јавни увид.

Примедба број 6.13:

Маријана и Марија Гајдобрански (Булевар цара Лазара 53, Нови Сад), са Миланом Гајдобранским (Тоне Хацића 25) за парцелу 7240 намењену за породично становање на углу Улице Лазе Лазаревића и Симе Матавуља, предлажу да се намени за вишепородично становање средњих густина (П+2+Пк). Разлози су што је то могуће у складу са планом генералне регулације, као и што та парцела има довољну површину и улични фронт, а налази се на углу улица, те би виша спратност чинила "прелаз" од П+1+Пк у породичном становању ка вишој спратности са супротне стране Улице Лазе Лазаревића, где је започета изградња објекта П+3+Пк. Такође, разлог је и будући значај локације, јер се у окружењу најављује кружни ток и конгресни центар.

Комисија за планове прихвата ову примедбу.

Комисија за планове сматра да је потребно овај сегмент плана изложити на поновни јавни увид.

Примедба број 6.14:

Дражен Ранишевић (Симе Матавуља 16А, Нови Сад) за парцелу 7238 која је предвиђена за породично становање, а на којој сматра да је изградња ограничена на 20 m од регулационе линије, предлаже да се омогући изградња до 30 m од регулационе линије и то у прекинутом или непрекинутом низу. Разлози су положај парцеле, њен улични фронт од 12,5 m и дубина од 40 m.

Комисија за планове прихвата ову примедбу.

Примедба број 6.15:

Љубомир Годошев (Београд, Булевар Зорана Ђинђића 151а/19) као власник парцела бр. 7207, 7208/1, 7208/2 и 7208/3 које су предвиђене за породично становање, предлаже да се намене за вишепородично становање спратности П+2+Пк. Разлог је што парцеле задовољавају услов за промену намене у складу са планом генералне регулације.

Комисија за планове прихвата ову примедбу.

Комисија за планове сматра да је потребно овај сегмент плана изложити на поновни јавни увид.

Примедба број 6.16:

Маријана Максимовић за парцеле 6964, 6956/4, 6956/5, 6956/3, 6956/6, 6956/2, 6956/7, 6956/1, 6956/8, 6956/13, 6955/1 и 6955/2 (блок између улица Јернеја Копитара и Новопланиране улице) које су предвиђене за породично становање, предлаже да се планирају за вишепородично становање П+2+Пк, али и да се повећа индекс заузетости парцела на 50% и индекс изграђености на 2,2. Разлози су што парцеле припадају општестамбеној зони према предложеном плану генералне регулације, да је на делу јужног Телепа већ планирано ово вишепородично становање, и да је на парцелама могуће решити планирање у складу са предвиђеним капацитетима изградње.

Комисија за планове прихвата ову примедбу.

Комисија за планове сматра да је потребно овај сегмент плана изложити на поновни јавни увид.

Примедба број 6.17:

Драгомир Чрњански (Морнарска 46, Нови Сад) за парцелу 6896 предвиђену за породично становање предлаже да се намени за вишепородично становање до П+2+Пк. Разлог је што је парцела на граници зона намењених за породично и зоне намењене за вишепородичну изградњу објеката.

Комисија за планове прихвата ову примедбу.

Комисија за планове сматра да је потребно овај сегмент плана изложити на поновни јавни увид.

Примедба број 6.18:

„G.P.L. Invest d.o.o.“ за парцелу 6882 у Болманској 13 која је планирана за вишепородично становање П+2+Пк. Предлажу да се за предметну парцелу дозволи одступање од 10% у односу на дефинисане параметре (индекс заузетости 40%, индекс изграђености 1,6), како би могли формирати непрекинути низ. Уз достављену скицу,

разлози су што сматрају да је на њиховој парцели неопходна изградња објекта у непрекинутом низу са дужином габарита од 14 m. Наиме, на суседној парцели број 6883/3 на северозападу изграђен објекат у непрекинутом низу са дужином габарита од 14 m, те на суседној парцели на југоистоку сматрају да су се стекли урбанистички услови за изградњу објекта у прекинутом низу са истом дужином уличног тракта од 14 m.

Комисија за планове прихвата ову примедбу.

Примедба број 6.19:

Милан Костић (Болманска 20, Нови Сад) за парцелу 7405/1 предвиђену за задржавање постојећег објекта спратности П+1+Пк, предлаже да се прикаже "спратност П+1+Пк1+Пк2 што је фактичко стање на терену и спратност која је одобрена у озакоњењу". Такође, да се омогући реконструкција етаже Пк2 да би се изградио назидак висине 1,6 m на плочу етаже Пк1. Разлози су квалитетније организовање животног простора и проширење породице.

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

Примедба број 6.20:

Андреа Тамаш Дачић заједно са становницима и власницима парцела на адресама Прешернова 6, 8, 12А, 9А и 10, као и будућим становницима подручја обухваћеним планом са четири адресе у Новом Саду, за парцеле бр. 7472, 7471/1, 7469, 7470, 7466, 7465/2 и 7465/3 са парне стране Прешернове улице и за парцеле бр. 7438, 7442/1, 7442/2, 7433, 7445/1 и 7446/1 са непарне стране Прешернове улице, на којима се предвиђа породично становање, предлажу да се намени за вишепородично становање П+2+Пк (П+3) и уз максималну висину 16 m од коте тла. Разлози су што је у окружењу већ дозвољена и започета изградња таквих објеката и што то омогућује план генералне регулације.

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

Комисија за планове сматра да је потребно овај сегмент плана изложити на поновни јавни увид.

Примедба број 6.21:

Андреа Тамаш Дачић заједно са становницима и власницима парцела на адресама Прешернова 6, 8, 12А, 9А и 10, као и будућим становницима подручја обухваћеним планом са четири адресе у Новом Саду, за парцеле 7473, 7471/2, 7470, 7468/1, 7465/4 и 7463 са парне стране Прешернове улице на којима се предвиђа изградња омладинског центра, предлажу да се на ове парцеле прошири намена вишепородично становање средње густине (П+2+Пк). Разлози су што би се тиме омогућило формирање већих парцела за ову намену, а тренутно су оне у статусу њива, осим оних на којима се налазе и нелегално изграђени објекти који су у процесу озакоњења. Такође, сматрају да је велико питање реалности изградње дома омладине у скорој будућности, а усвајањем примедбе "повећале би се цене некретнина и створили услови за изградњу квалитетнијих објеката за становање".

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

Примедба број 6.22:

Мирослав Надашки из Агенције "Надашки ЕЦ" (Прешернова 16А, Нови Сад) за парцелу број 7460 чији део је планиран за јавну површину саобраћајнице дуж насипа, предлаже да се максимално помери планирана регулациона линија како би сачувао постојеће објекте. Цитира и предлог плана за појас ширине 10 до 20 m од ножице насипа где је дозвољена изградња коловоза, паркинга и садња ниског растиња, а забрањено је постављање подземне инфраструктуре.

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

Примедба број 7.1:

Група грађана из Улице хероја Пинкија и Рудничке (27 особа) у вези са парцелама бр. 7724, 7725, 7695 и 7696 које су планиране за јавну површину улице на продужетку Улице Фејеш Кларе ка југу, предлажу да се одустане од тог продужетка, односно да се парцеле намење за породично становање. Разлози су следећи:

- на тим парцелама су њихови породични стамбени објекти грађени седамдесетих и осамдесетих година, а у њима живи девет породица са укупно 28 чланова. У кућама имају комплетну инфраструктуру и некретнине су тренутно у процесу озакоњења, али се објекти не могу легализовати пошто је и важећим планом предвиђен овај продужетак Улице Фејеш Кларе;

- сматрају да за овим продужетком нема потребе јер није таквог интензитета постојећи саобраћај који се одвија у делу Улице Фејеш Кларе од Раковачке до Рудничке улице, нити ће по њима икада бити такав интензитет саобраћаја који би изискивао продужетак улице до одбрамбеног насипа;

- сматрају да ће планирани спој улица Шумске и Хероја Пинкија бити сасвим довољан да прихвати саобраћај у овом делу Телера.

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

Примедба број 7.2:

Адвокат Љиљана Кежић у име Јосипа Видеца власника парцеле број 6802 која је намењена за породично становање (П+1+Пк) са максимално 4 стамбене јединице, предлаже да се намени за вишепородично становање. Разлози су што се парцела налази на углу улица Јаношикове и Которске, ширина уличних фронтова из обе улице је велика, па сматра да постоје услови да се на њој зида "солидан вишестамбени објект".

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

Примедба број 7.3:

Ивана Кецман, "AXIS GRADNJA" DOO (Нови Сад, Димитрија Аврамовића 13/5) као власници парцеле 6143 у Шарпланинској 49, која је намењена за породично становање предлажу да се у правилима градње омогући изградња пословног простора поред већ предвиђене изградње највише четири стамбене јединице. Разлози су што би просечна нето квадратура станова била 105 m², а уколико би се и пета (пословна јединица) градила нето

квадратура станова би износила просечно 84 m². Такође, наводе да је преко пута овог објекта, на адреси Шарпланинска 42 изведен вишепородични објекат са шест стамбених јединица и три гараже, а за који важи исти план.

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

НАПОМЕНЕ:

Током трајања јавног увида у нацрт плана, пристигли су водни услови за Нацрт плана генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада, које је доставило ЈВП „Воде Војводине”.

Комисија за планове констатује да је потребно кориговати Нацрт плана (текстуални и графички део) у складу са пристиглим условима ЈВП „Воде Војводине”.

Комисија за планове сматра да је потребно овај сегмент плана изложити на поновни јавни увид.

Након одржане јавне седнице а у току затвореног дела 161. седнице Комисије за планове одржане дана 28.06.2017. године, достављени су Комисији услови ЈП „Путеви Србије“ у електронском облику.

Комисија за планове констатује да је потребно кориговати Нацрт плана (текстуални и графички део) у складу са пристиглим условима ЈП „Путеви Србије”.

Током трајања јавног увида у нацрт плана, обрађивач плана је уочио да је неопходно допунити правила за спортске центре у блоковима бр. 493, 494 и 496, и то:

- на делу блока број 493 планира се изградња спортских терена и објеката на парцели број 6865 и деловима парцела бр. 6864 и 6866; колски приступ је преко суседне парцеле, а пешачки се планира са површине намењене за парк;

- на делу блока број 494 задржава се изграђени спортски објекат (високо приземље) на парцели број 6983/2 КО Нови Сад II, као и уређени тениски терени на парцели број 6983/1 и делу парцеле 6983/2; обавезно је обједињавање ових парцела;

- на делу блока број 496 задржавају се изграђени објекти на парцели број 7156 КО Нови Сад II уз услов да се адаптирају за потребе спорта и рекреације; колски приступ је преко једне од суседних парцела, а пешачки се планира са површине намењене за парк.

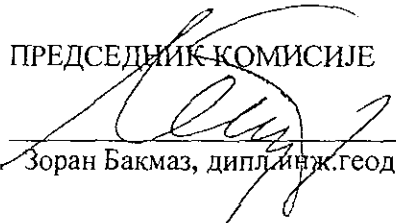
На графичком приказу "План регулације површина јавне намене са планом парцелације" у Р 1:2500 током јавног увида обрађивач плана је уочио мање техничке грешке нумерисане по подцелинама, а које треба отклонити.

Комисија за планове прихвата потребне корекције Нацрта плана.

Комисија за планове сматра да је потребно сегменте плана изложити на поновни јавни увид уколико се наведеним корекцијама мења однос јавног и осталог грађевинског земљишта.

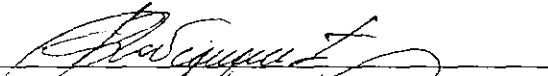
Након поступања по овом Извештају, обрађивач плана ће коригован плански документ доставити Комисији за планове ради поновног разматрања и упућивања на поновни јавни увид у складу са чланом 50. став 2. Закона о планирању и изградњи и члану 67. став 3. Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената.

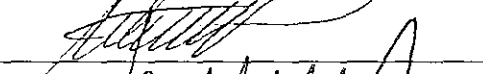
ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

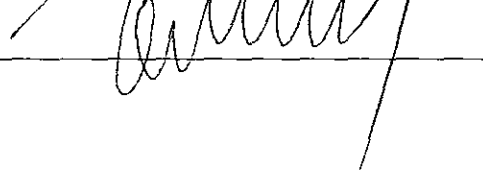

Зоран Бакмаз, дипл.инж.геод.

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

1. Арх. Васо Кресовић, дипл.инж. 

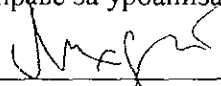
2. Арх. Радоња Дабетић, дипл.инж. 

3. Арх. Радосав Шћепановић, дипл.инж. 

4. Арх. Милан Ковачевић, дипл.инж. 

В.Д. Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове


Дејан Михајловић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-167/17
Дана: 28. 08. 2017. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ **О ОБАВЉЕНОМ ПОНОВНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПЛАНА** **ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТЕЛЕПА У НОВОМ САДУ**

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 168. (јавној) седници која је одржана дана 28. 08. 2017. године у згради Скупштине Града Новог Сада, Нови Сад, Жарка Зрењанина број 2, у Плавој сали на I спрату, са почетком у 9,00 часова, разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду и Допуну Извештаја о спроведеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду.

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

Одлука о изради плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду усвојена је на VI седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 02. септембра 2016. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 54/2016) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду био је изложен на рани јавни увид у периоду од 03. октобра до 17. октобра 2016. године након чега је Комисија за планове на 131. седници одржаној 26. октобра 2016. године донела Извештај о обављеном раном јавном увиду у Концептуални оквир плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду.

Нацрт плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Стручну контролу Нацрта плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду, извршила је Комисија за планове на 150. седници одржаној 03.04.2017. године.

Нацрт плана је изложен на јавни увид у периоду од 21. априла 2017.године до 22. маја 2017. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 20. априла 2017. године). У току јавног увида поднето је 67 (шесдесетседам) примедби, предлога и сугестија. Након истека рока за достављање примедби, предлога и сугестија достављено је још 5 (пет) примедби и једна допуна већ поднете примедбе у току јавног увида.

У току периода за јавни увид у овај Нацрт плана паралелно је одржан и јавни увид у Нацрт плана генералне регулације простора за породично становање у западном делу

града Новог Сада. У остављеном року за достављање примедби, предлога и сугестија стигло је неколико примедби на Нацрт плана генералне регулације, које су од утицаја на овај Нацрт плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду.

Све наведене примедбе је обрађивач плана констатовао и обрадио у Извештају о спроведеном јавном увиду и у Допунама Извештаја о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 160. (јавној) седници, одржаној 23.06.2017. године (чије је одржавање објављено у листу "Дневник" од 22.06.2017. године), разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду и Допуну Извештаја о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду. Том приликом је Комисија за планове одложила доношење коначног става по приспелим примедбама док се не изврши потребно преиспитивање планских параметара наведених у Закључку Комисије за планове са 160. јавне седнице број V-35-167/17 од 23.06.2017. године.

На 161. седници одржаној 28.06.2017. године, Комисија за планове је наставила да разматра приспеле примедбе, Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду и Допуне Извештаја о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду у којима су наведени ставови обрађивача плана сачињени на основу горе наведеног Закључка Комисије са 160. седнице.

У затвореном делу седнице Комисија је донела Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду број V-35-167/17 од 28.06.2017. године. Ставови Комисије за планове за сваку примедбу појединачно наведени су у Извештаји као и за које сегменте Нацрта плана је потребно поновно излагање на јавни увид.

Стручна контрола коригованог Нацрта плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду пре излагања на поновни јавни увид обављена је на 162. седници која је одржана 03.07.2017. године у згради ЈП „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад.

Део Нацрта плана је изложен на поновни јавни увид у периоду од 11. јула 2017. године до 25. јула 2017. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 10. јула 2017. године). У току јавног увида поднето је 28 (двадесетосам) примедби, предлога и сугестија од којих се 17 (седманаест) примедби односи на парцеле изван обухвата сегмената подручја који су били изложени на поновни јавни увид. Након истека рока за достављање примедби, предлога и сугестија достављено је још 6 (шест) примедби од којих се 4 (четири) примедбе односе на парцеле ван обухвата сегмената изложених на поновни јавни увид.

У току поновног јавног увида примедбе су доставили:

- 1) 0.2. Градска управа за грађевинско земљиште и инвестиције Нови Сад (урб. пројекти и гаража)
- 2) 1.2. Никола Видић
- 3) 4.2. Скупштина зграде у Улици Полгар Андраша број 2 у Новом Саду
- 4) 4.4. Драго Тривић и Ђуро Зечевић испред "ГРА-МОНТ" Д.О.О.
- 5) 4.6. Биљана Етински
- 6) 5.2. "КВАДРАТ ГРАДЊА" ДОО (парцела 4727)
- 7) 5.7. "КВАДРАТ ГРАДЊА" ДОО (парцеле 4761 и 4759)
- 8) 5.11. Радмила Винце и други
- 9) 6.16. Маријана Максимовић

- 10) 6.23. Славољуб Тричковић
- 11) 6.24. Јулија Харангозо
- 12) 3.3. Иван Малчић
- 13) 4.9. Рајко Блажић
- 14) 5.1. "Civ-Grasiokomerc" Нови Сад
- 15) 5.20. Адв. Ружица Совиљ
- 16) 6.25. Мирослав Војиновић
- 17) 6.26. Радојка Латинић
- 18) 6.27. Зоран Бига и други за део Улице хероја Пинкија
- 19) 6.28. Нада Бига
- 20) 6.29. Шарика Мамић (за парцелу 6854/6)
- 21) 6.30. Шарика Мамић (за парцелу 6854/5)
- 22) 6.31. Жужана Харангозо-Тури
- 23) 6.32. Верица и Иво Новаковић
- 24) 6.33. Душанка Тешановић (за парцелу 7046)
- 25) 6.34. Славица Тот
- 26) 7.4. Душко Ковачевић
- 27) 7.5. Зорица Томић и Србислав Иванић
- 28) 7.6. Душанка Тешановић (за парцелу 6353).

Након рока предвиђеног за поновни јавни увид примедбе су доставили:

- 29) 2.4. Здравко и Софија Здјелар и други
- 30) 4.3. Адв. Срећко Радовановић у име Ђура Зечевића, испред "ГРА-МОНТ" Д.О.О.
- 31) 4.10. ДОО „MINAQUA“ Нови Сад,
- 32) 5.21. Милан Боројевић,
- 33) 6.35. Иван Мартин и
- 34) Милан Домазет (за парцелу број 6883/3 КО Нови Сад II, Ул. Болманска бр. 13).

Све наведене примедбе је обрађивач плана констатовао и обрадио у Извештају о спроведеном поновном јавном увиду и у Допуни Извештаја о спроведеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Телера у Новом Саду.

На 168. седници одржаној 28.08.2017. године у Згради Скупштине Града Новог Сада у Плавој сали на 1. спрату са почетком у 9,00 часова, Комисија за планове је разматрала наведене Извештаје обрађивача и саслушала присутне подносиоце примедби а у затвореном делу седнице донела став за сваку примедбу појединачно.

Примедба број 1:

0.2. Градска управа за грађевинско земљиште и инвестиције Нови Сад

0.2.2. Урбанистички пројекти – поново се тражи смањење броја предвиђених обавезних урбанистичких пројеката јер се сматра да је превелик; у опширном образложењу даје се анализа броја захтеваних урбанистичких пројеката у плановима детаљне регулације на територији Града Новог Сада и упоређује се са "обавезом израде чак 36 урбанистичких пројеката за конкретне локације"; наводе се "локације за које се сматра да је потребно и довољно планом утврдити услове за уређење и изградњу, а израду урбанистичког пројекта само препоручити", и то:

1.1. у блоку број 418 "у општеградском центру", на графички обележеном земљишту обухваћене су зоне за изградњу вишепородичних објеката, јавни паркинг и јавну заједничку блоковску површину;

1.2. у блоковима бр. 415, 418 и 499 "у којима се очекује већи број инвеститора изградње планираних ламела које ће формирати отворене блокове"; на графички обележеном

земљишту обухваћене су зоне за изградњу вишепородичних објеката, јавних паркинга и заједничке блоковске површине;

1.3. за изградњу и уређење комплекса за предшколске установе (блокови бр. 407, 414, 429 и 492), за основну школу (блок број 493) и разноврсне службе (блокови бр. 490, 491, 492, 499 и 505);

1.4. за изградњу јавних гаража у блоковима бр. 413, 418 и 499;

1.5. за изградњу пијаце у блоку број 506;

1.6. за уређење "нових озелењених скверова (свих)";

1.7. "укинути став (страна 34) где се наводи да се "урбанистичким пројектима дефинишу локације терена за рекреацију, дечија игралишта и истрчавање паса", уз образложење да се за такве радове не исходује грађевинска дозвола у складу са Законом.

0.2.5. Планирана јавна гаража и пословно-стамбени објекат на парцелама бр. 2642 и 2641 у блоку 407 – предлаже се да се планира "гаража која није јавна на јединственом комплексу или одустати од гараже на тој локацији"; сматра се да је "неспроводив предложени концепт да вишепородични пословно-стамбени објекат (површина остале намене) чини међусобно зависни комплекс са јавном гаражом", а "намеће се и проблем међусобног усаглашавања времена изградње и финансирања урбанистичког пројекта".

Комисија за планове сматра да ова примедба делом није основана а делом се прихвата уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном поновном јавном увиду.

Део примедбе број 0.2.5. који се односи на планирану јавну гаражу се не прихвата. Комисија не прихвата део примедбе којим би се мењао карактер земљишта тј. подела јавног и осталог грађевинског земљишта.

Примедба број 2:

1.2. Никола Видић (Сомборска 27, Нови Сад), као власник парцеле број 5794/2 која је на поновном јавном увиду предвиђена за пословање са вишепородичним становањем (до П+2), сматра да "нису погодни и економски исплативи" услови "да 50% објекта буде пословне намене са индексом заузетости до 70% и индексом изграђености 1,8", те предлаже следеће:

- да се обавезан пословни простор планира само према Сомборској улици;
- да се изнад другог спрата омогући формирање поткровља са назитком 1,6 m; разлог је ублажавање спратне разлике у односу на планирани објекат (до П+4+Пк) са супротне стране планиране улице;
- да се омогући спајање парцела бр. 5794/2, 5795/3 и 5796/2 ради формирања комплекса од око 1500 m², где би правила градње важила као за предметну парцелу број 5794/2; односно тражи се проширење зоне намењене за пословање са вишепородичним становањем.

Комисија за планове сматра да примедба делом није основана а да се делом прихвата уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном поновном јавном увиду.

Примедба број 3:

4.2. Скупштина зграде у Улици Полгар Андраша број 2 у Новом Саду, за изграђен вишепородични стамбено-пословни објекат на парцели број 2645/2, за који је у нацрту плана дата спратност која се задржава у постојећим габаритима (П+6+Пк1+Пк2 и П+6+Т), као и гаража (П), чиме се стварају услови за озакоњење свих бесправно изграђених површина, предлаже да се "изврши исправка планиране спратности да би се предвидела максимална спратност како је у природи и саграђено, односно спратност од П+8 (укупно 9 независних

етажа)". У образложењу се наводи да "на последњој етажи постоје станови који нису горњи ниво дуплекс станова".

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

Примедба број 4:

4.4. Драго Тривић (Футошки пут бр. 5, Нови Сад) и Ђуро Зечевић испред "ГРА-МОНТ" Д.О.О. (Текелијина 6, Нови Сад) предлажу да се модификује на поновном јавном увиду дата линија разграничења између земљишта у њиховом власништву, односно да граница различитих намена "буде равна линија, тако да се парцела број 2640/6 припоји парцели број 2640/1, а парцела број 2640/5 припоји парцели број 2640/2".

Комисија за планове прихвата ову примедбу.

Примедба број 5:

4.6. Биљана Етински (Суботичка 17, Нови Сад) за парцелу број 2674 која је нацртом плана на поновном јавном увиду предвиђена за обједињавање са парцелом број 2673 да би се намениле за пословање са вишепородичном становањем уз спратност П+2+Пк, "одустаје од раније поднете примедбе" која се првенствено односила на спратност објекта, односно предлаже да се на њеној парцели задржи раније планирана намена и спратност. Разлози су што би је обавезно обједињавање са суседом довело "у неповољну ситуацију да практично зависи од воље власника суседне парцеле" која је мала, а он није у могућности да јој исплати део парцеле који би му био потребан за повећање до неопходног минимума.

Комисија за планове прихвата ову примедбу.

Примедба број 6:

5.2. "КВАДРАТ ГРАДЊА" ДОО (Исе Бајића 4, Нови Сад) за парцелу 4727/1 на којој је предвиђена изградња вишепородичног објекта По+П+Г+4 у делу парцеле према Булевару патријарха Павла, предлажу да се уместо галерије планира независна етажа (спрат) на којем неће бити дозвољен препуст према Булевару, већ да се омогуће од другог спрата, а према дворишту на свим спратним етажама. Тако би спратност објекта била По+П+5. Разлози су што "на предметној локацији нема потребе за великим локалима, највише због недостатка паркинг простора испред локала у регулацији улице".

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

Примедба број 7:

5.7. "КВАДРАТ ГРАДЊА" ДОО (Исе Бајића 4, Нови Сад) за парцеле 4761/1 и 4759/1 које се налазе на локацији Булевар патријарха Павла бр. 19-23 и предвиђене су за вишепородично становање спратности П+4, поново предлаже да се повећа планирана спратност на П+4+Пк. Понавља се разлог да се усклади максимална висина са већ изграђеним објектима.

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

Примедба број 8:

5.11. Радмила Винце (Далматинска 42, Нови Сад) за парцелу 4808, Љубомир и Радивој Томић за парцеле 4809 и 4810, (Далматинска 46, Нови Сад), Валерија Нађ и "Ротор" д.о.о. (Далматинска 48 и Јожеф Атиле 1, Нови Сад) за парцеле 4812, 4813, 4814 које су на захтев именованих намењене за вишепородично становање средњих и високих густина, уз специфичне услове за блок број 500 где се планира изградња комплекса који се састоји од стамбено-пословног објекта спратности до По+П+Г+3 и пословног анекса спратности до По+П+Г са зеленим кровом, траже да се "усклади графички и нумерички део предлога плана повећањем индекса изграђености", да се "етажа галерије укине као таква и замени стамбеном етажом" и да се предвиди објекат спратности По+П+4, при чему би пословање било у приземљу на целој површини блока, а становање на спратовима у складу са графичким приказом. Разлози су поновљени у вези са превеликим пословним простором, у вези са обрачунатом бруто развијеном грађевинском површином од 5.167 m² применом индекса изграђености, односно површином од 7.850 m² која је ослоњена на графички приказ из плана, а што би значило да "потребан индекс изграђености би био 3,8 по графици".

Комисија за планове делимично прихвата ову примедбу. Прихвата се да се уместо галерије омогући изградња дела етаже намењене за становање, и то у виду мезанина максимално 50% површине приземља. У том смисла прихвата се спратност стамбено-пословног објекта По+П+Мез+3 и пословног анекса спратности По+П+Мез. Индекс изграђености да буде до 3.

Примедба број 9:

6.16. Маријана Максимовић за парцеле 6964, 6956/4, 6956/5, 6956/3, 6956/6, 6956/2, 6956/7, 6956/1, 6956/8, 6956/13, 6955/1 и 6955/2 (блок између улица Јернеја Копитара и Новопланиране улице) које су предвиђене за вишепородично становање средњих и великих густина, спратности до П+2+Пк, са формирањем јединственог комплекса уз обавезну израду урбанистичког пројекта, предлаже да се "укине обавезност обједињавања парцела". Односно, предлаже да се "омогући фазна реализација комплекса по јединственом архитектонско-урбанистичком решењу".

Комисија за планове прихвата ову примедбу.

Примедба број 10:

6.23. Славољуб Тричковић (Симе Матавуља 44, Нови Сад) за парцелу број 7455 која је делимично намењена за заштитно зеленило уз насип, за регулацију Улице Симе Матавуља и за разноврсне јавне службе, противи се водним условима садржаним у нацрту плана и формирању планираних површина јавне намене, односно тражи да планско решење буде као пре 2007. године када је усвојен важећи план детаљне регулације.

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

Примедба број 11:

6.24. Јулија Харангозо (Симе Матавуља 31, Нови Сад) за парцеле бр. 6928 (изграђен улични део) и 6929 (дворишни део), које у природи представљају једну грађевинску парцелу, која је нацртом плана на поновном јавном увиду делимично намењена за

заштитно зеленило уз насип и за регулацију Улице Симе Матавуља, противи се формирању планираних површина јавне намене и предлаже да се постојећа парцела намени за вишепородично становање (до П+2+Пк).

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

Примедба број 12:

3.3. Иван Малчић (Николе Тесле 24, Нови Сад), за парцелу 5184/3 која се налази на Булевару Патријарха Павла и предвиђена је за вишепородично становање П+2+Пк, предлаже "враћање спратности будућег објекта на П+3+Пк (дуплекси) као што је било прописано у важећем плану". Разлог је што мања спратност није економски исплатива.

Комисија за планове сматра да примедба није основана уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном поновном јавном увиду.

Примедба број 13:

4.9. Рајко Блажић (Београдска улица, Петроварадин) за парцелу број 2722 у Улици Павлека Мишкине број 9, која је намењена за породично становање (П до П+1+Пк), предлаже да се намени за вишепородично становање средњих густина (до П+2+Пк) у слободностојећим објектима и прекинутим низовима. Разлог је што парцела има површину од 618 m², а "у непосредној близини план предвиђа такав тип становања".

Комисија за планове сматра да примедба није основана уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном поновном јавном увиду.

Примедба број 14:

5.1. "Čiv-Grasiokomerc" (Ћирила и Методија 1, Нови Сад) за парцелу 4704 која је једним делом предвиђена за припајање комплексу Гимназије, а другим делом за јавну површину саобраћајнице на продужетку Булевара Европе, предлажу да се још једном узме у разматрање на првобитном јавном увиду дат предлог да се део планиран за припајање гимназији (уличног фронта дужине око 20 m) намени за изградњу пословно-стамбеног објекта.

У образложењу наводе да "не постоји ни једна препрека техничке природе, да се изгради пословно-стамбени објект на поменутом делу парцеле" који би "следио низ већ изграђених пословних објеката дуж Булевара Европе до кружног тока", и то "независно од динамике извођења радова на продужетку Булевара Европе"; део парцеле намењен за саобраћајницу би "компензовали са Градом за накнаду за комунално опремање" тог објекта. Такође, наводе да неприхватање примедбе подразумева да "остају ускраћени за добијање било какве дозволе за реконструкцију већ девастираних објеката".

Комисија за планове сматра да примедба није основана уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном поновном јавном увиду.

Примедба број 15:

5.20. Адвокат Ружица Совиљ, у име власника објеката у Улици Јожеф Атиле бр. 11 и 13, те у Улици Ћирила и Методија бр. 58 и 56, односно за парцеле бр. 4785, 4786/1 и 4786/2, 4787 и 4788 које су предвиђене за пословање са породичним становањем у оквиру

зоне са урбанистичком заштитом амбијента (П+Пк), предлаже да се планирају објекти спратности П+4+Пк. У образложењу упоређује потребу да се граде високи објекти на углу наведених улица са углом истог блока на Булевару Европе, па и да висина нових објеката буде попут изграђеног студентског дома у суседству.

Комисија за планове сматра да примедба није основана уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном поновном јавном увиду.

Примедба број 16:

6.25. Мирослав Војиновић (Хероја Пинкија 58, Нови Сад) за парцелу број 6851/1 која је намењена за пословање са породичним становањем (П+1+Пк), предлаже да се омогући изградња објеката веће спратности (П+2+Пк). Разлог је што се у суседству планирају такви објекти веће спратности.

Комисија за планове сматра да примедба није основана уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном поновном јавном увиду.

Примедба број 17:

6.26. Радојка Латиновић (Хероја Пинкија 58а, Нови Сад) за парцелу број 6852/1 која је намењена за пословање са породичним становањем (П+1+Пк), предлаже да се омогући изградња објеката веће спратности (П+2+Пк). Разлог је што се у суседству планирају такви објекти веће спратности.

Комисија за планове сматра да примедба није основана уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном поновном јавном увиду.

Примедба број 18:

6.27. Зоран Бига (Хероја Пинкија 67, Нови Сад) за парцелу број 6856 и други власници парцела бр. 6851, 6854/3, 6854/4, 6854/5 и 6854/6 и 6852, 6928 и 6929, које су намењене за пословање са породичним становањем (П+1+Пк), предлажу да се омогући изградња објеката веће спратности (П+3+Пк), да се укине обавеза изградње пословног простора и да се "не спајају парцеле силом већ интересом и вољом грађана". Разлог је "да би улица добила на важности која јој и припада".

Комисија за планове сматра да примедба није основана уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном поновном јавном увиду.

Примедба број 19:

6.28. Нада Бига (Хероја Пинкија 67, Нови Сад) за парцелу број 6856 која је намењена за пословање са породичним становањем (П+1+Пк), предлаже да се омогући спајање, али не и обавеза спајања са суседним парцелама и да се омогући изградња објеката веће спратности (П+2+Пк или П+3+Пк), да се смањи обавеза изградње пословног простора до 20%. Разлог је да "није рационално да се спајају 5 и више власника... и прави се плац од скоро 3000 m²".

Комисија за планове сматра да примедба није основана уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном поновном јавном увиду.

Примедба број 20:

6.29. Шарика Мамић (Хероја Пинкија 69, Нови Сад) за парцелу број 6854/6 која је намењена за пословање са породичним становањем (П+1+Пк), предлаже да се укине обавеза спајања са суседним парцелама и да се омогући изградња објеката веће спратности (П+2+Пк). Разлог је што њена парцела "има довољан улични фронт од 18 m и довољну дубину"

Комисија за планове сматра да примедба није основана уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном поновном јавном увиду.

Примедба број 21:

6.30. Шарика Мамић (Хероја Пинкија 69, Нови Сад) за парцелу број 6854/5 која је намењена за пословање са породичним становањем (П+1+Пк), предлаже да се омогући изградња објеката веће спратности (П+3+Пк). Разлог је што њена парцела "има довољан улични фронт и довољну дубину", а на супротној страни улице је "изграђена и уселена зграда спратности П+2+Пк".

Комисија за планове сматра да примедба није основана уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном поновном јавном увиду.

Примедба број 22:

6.31. Жужана Харангозо-Тури (Хероја Пинкија 69б, Нови Сад) за парцелу број 6854/4 која је намењена за пословање са породичним становањем (П+1+Пк), предлаже да се омогући изградња вишепородичних објеката (П+2). Разлог је што "није логично" да овде није, а у осталом делу Улице хероја Пинкија јесте дозвољено вишепородично становање.

Комисија за планове сматра да примедба није основана уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном поновном јавном увиду.

Примедба број 23:

6.32. Верица и Иво Новаковић (Хероја Пинкија 69ц, Нови Сад) за парцелу број 6854/3 која је намењена за пословање са породичним становањем (П+1+Пк), предлаже да се омогући изградња објеката веће спратности (П+3+Пк), да се смањи обавеза изградње пословног простора до 20%, да се "укине зона општеградског центра од броја 64 до 69ц и повећа степен изграђености на 70%". Разлог је што "због смањене спратности, повећања пословног простора и смањења стамбеног простора на 480 m² никад неће моћи продати кућу неком предузимачу".

Комисија за планове сматра да примедба није основана уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном поновном јавном увиду.

Примедба број 24:

6.33. Душанка Тешановић (Јернеја Копитара 16, Нови Сад) за парцелу број 7046 у Улици Јернеја Копитара 16, која се предвиђа за породично становање (до П+1+Пк) предлаже да се споји са суседном парцелом (број 7053 и 7054) у Улици Јернеја Копитара број 14, да би се тада спратност објеката повећала на П+2+Пк или П+3. Разлог је што

треба у свим улицама омогућити власницима да добију интерес од "атрактивног краја" какав је Телеп постао.

Комисија за планове сматра да примедба није основана уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном поновном јавном увиду.

Примедба број 25:

6.34. Славица Тот (Јернеја Копитара 16, Нови Сад) за парцелу број 6818, на углу улица Морнарске и Ватрослава Јагића, која се предвиђа за породично становање (до П+1+Пк), предлаже да се спратност објекта повећала на П+2+Пк или П+3. Разлог је што би решила стамбено питање породице уколико би се побољшала економска исплативост инвеститору који би улагао на тој парцели.

Комисија за планове сматра да примедба није основана уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном поновном јавном увиду.

Примедба број 26:

7.4. Душко Ковачевић (Облачића Рада 19, Нови Сад), као "корисник објекта" у Улици хероја Пинкија 64, који се налази на углу са Которском улицом, на простору намењеном за пословање са вишепородичним становањем (до П+2), предлаже да спратност буде П+3. Образложење је да у суседству има изграђених објеката те спратности који су у фази легализације и озакоњења.

Комисија за планове сматра да примедба није основана уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном поновном јавном увиду.

Примедба број 27:

7.5. Зорица Томић и Србислав Иванић (Станоја Главаша 59, Нови Сад) за парцелу број 6385 која је предвиђена за породично становање (до П+1+Пк), предлажу да се намени за вишепородично становање, спратности веће за једну или две етажe. Образлажу да је на суседној парцели изграђен такав вишепородични објекат спратности П+2+Пк, а таквих објеката има и у другим улицама Јужног Телепа.

Комисија за планове сматра да примедба није основана уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном поновном јавном увиду.

Примедба број 28:

7.6. Душанка Тешановић (Јернеја Копитара 16, Нови Сад) за парцелу број 6353 која се предвиђа за породично становање (до П+1+Пк), са изграђеним главним и помоћним објектима у Которској улици број 20а, предлаже да се повећа спратност планираног објекта до П+2+Пк или П+3. Разлог је што је улични фронт парцеле ширине 15 m и површина 638 m² то омогућавају. Такође, сматра да су "остали у улици изградили објекте који су наводно "нелегани", па не може ваљда једнима овако а другима онако..."

Комисија за планове сматра да примедба није основана уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном поновном јавном увиду.

Примедба број 29:

2.4. Здравко и Софија Здјелар (Јастребачка 44, Нови Сад), заједно са Синишом Љубичићем, Николом Лазаревићем и Јосипом Ладлићем, за парцеле број 5431, 5428/2, 5425 и 5424 предвиђене за породично становање, предлажу да се намене за вишепородично становање средњих густина (П+2+Пк).

Комисија за планове сматра да примедба није основана уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном поновном јавном увиду.

Примедба број 30:

4.3. Адв. Срећко Радовановић у име Ђура Зечевића, испред "ГРА-МОНТ" Д.О.О. (Текелијина 6, Нови Сад) за парцеле бр. 2640/2 и 2640/3 које су на поновном јавном увиду предвиђене вишепородично становање спратности П+2+Пк, предлаже да се повећа спратност на П+3+Пк и дозволи изградња гаража у дворишту. Разлози су предвиђена изградња објеката у суседству, и то спратности По+П+Г+4+Пк на Футошком путу и гараже спратности По+П+3+зелена површина.

Комисија за планове сматра да ова примедба делом није основана а да се делом прихвата уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном поновном јавном увиду.

Примедба број 31:

4.10. ДОО "MINAQUA" Нови Сад (Футошки пут 936), за парцеле бр. 2728, 2729, 2732/3 и 2732/6 које су, које су намењене за вишепородично становање високих густина, где се у делу блока број 408, а у складу са специфичним условима, планирају главни објекти спратности По+П+Г+5+(6. пов), предлаже се "померање дворишне грађевинске линије анекса (По+П+Г) на 6 m удаљености од границе суседних парцела намењених породичном становању (цртеж)". Затим, позивајући се на обавезу израде урбанистичког пројекта, тражи се "могућност измештања постојеће трафостанице, уколико за тим буде било потребе", а у допуни примедбе дат је предлог за њено измештање "на парцелу 2742 (блок 409), поред трафостанице на парцели 2734/1". У прилогу су скице предлога, а у образложењу се наводе аргументи за "омогућавање ближег приступа трафостаници са три стране... да би скратили пут инсталацијама... омогућили несметан, брз и лак приступ возилима јавних предузећа..."

Комисија за планове сматра да примедба није основана уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном поновном јавном увиду.

Примедба број 32:

5.21. Милан Боројевић (Јожеф Атиле 22, Нови Сад) за парцеле број 4822 и суседне парцеле бр. 4821, 4826 и 4842 у блоку број 505, које су предвиђене за пословање са породичним становањем (до П+1+Пк), као и за парцелу број 4786 у блоку број 499 која је предвиђена за пословање са породичним становањем унутар зоне са урбанистичком заштитом амбијента, предлаже да се намене за вишепородично становање (П+3+Пк и више).

Комисија за планове сматра да примедба није основана уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном поновном јавном увиду.

Примедба број 33:

6.35. Иван Мартин за парцеле бр. 7183, 7189 и 7262, које се предвиђају за породично становање (до П+1+Пк), предлаже да се спратност планираних објеката повећа. Разлог је што је на појединим парцелама "дозвољено П+2+Пк, без концепта како се то сагледава у односу на околне парцеле, без објашњења", а интерес власника парцела је да имају "једнаке услове са већ неколико постојећих објеката П+2+Пк у окружењу".

Комисија за планове сматра да примедба није основана уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном поновном јавном увиду.

Примедба број 34:

Милан Домазет у име инвеститора Бранка Килибарде, поднео је примедбу која се односи на парцелу број 6883/3 КО Нови Сад II, у Болманској улици број 13. Примедбом се тражи повећање спратности са планираних П+2+Пк на П+4+Пк.

Комисија за планове сматра да примедба није основана уз образложење дато у Допуни Извештаја о спроведеном поновном јавном увиду.

* * *

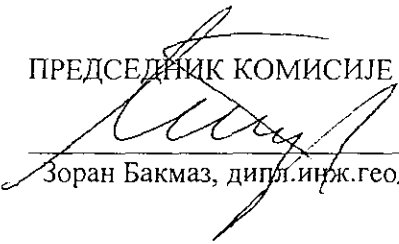
Комисија за планове прихвата да се коригује Нацрт плана у текстуалном делу тако да се дода могућност да се измести постојећа трафостаница у блоку број 408. Услов за измештање утврђује надлежно предузеће "ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Нови Сад", које је за потребе израде плана утврдило да је треба задржати у предметном блоку. Приликом израде урбанистичког пројекта, могуће је да се утврди нов положај ТС ближе регулацији Улице Павла Мишкина, али под условима и уз сагласност тог надлежног предузећа.

Комисија за планове прихвата да се коригује Нацрт плана у текстуалном делу тако да се дода могућност задржавања постојећих парцела мањих површина или ужег уличног фронта од планираних у зони пословања са породичним становањем.

Комисија за планове не прихвата корекције Нацрта плана који се тичу промене намене парцеле број 6427 у Улици Станоја Главаша број 61.

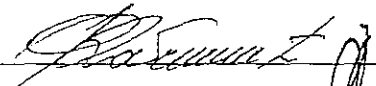
Након поступања по овом Извештају, обрађивач плана ће плански документ доставити надлежном органу градске управе ради упућивања у процедуру доношења.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ


Зоран Бакмаз, дипл.инж.геод.

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

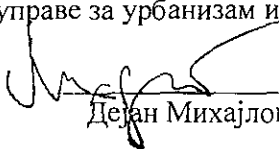
1. Арх. Васо Кресовић, дипл.инж. 

2. Арх. Радоња Дабетић, дипл.инж. 

3. Зоран Вукадиновић, дипл.инж.саобр. 

В.Д. Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове


Дејан Михајловић

Број:

Дана: __. 06. 2017.

ИЗВЕШТАЈ

о спроведеном јавном увиду

Нацрта плана детаљне регулације Телеп у Новом Саду

Градоначелник Града Новог Сада донео је дана 19. априла 2017. године, закључак број 35-167/2017-II, да се утврђује Нацрт плана детаљне регулације Телеп у Новом Саду, и излаже на јавни увид у трајању од 30 дана и то од 21. априла 2017. године до 22. 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 и у просторијама месних заједница "Јужни Телеп", Нови Сад, Јаношикова 1а, "Братство Телеп", Нови Сад, Илариона Руварца 18/а и "Никола тесла – Телеп", Нови Сад, Гери Кароља 5.

У остављеном року за достављање примедби, предлога и сугестија стигло је 66 примедби, нумерисаних и груписаних у 7 потцелина, а које су доставили:

- 0.1. Стојиљковић Ненад
- 0.2. Градска управа за грађевинско земљиште и инвестиције Нови Сад
- 0.3. Телеком Србија
- 1.1. Роберт Фолтин
- 2.1. Адвокат Горан Радић, пуномоћник Несторов Александра и др.
- 2.2. Драгољуб Јововић
- 2.3. Синиша Љубичић
- 2.4. Здравко и Софија Здјелар
- 2.5. Живана Лукић, Славко Паћук, Анастасија Стопа и Подрашћанин Валерија
- 3.1. Скупштина станара зграде Булевар Патријарха Павла бр. 10 и 12 и Богдана Шупута 81 и 83
- 3.2. Рожика и Валерија Галић
- 3.3. Иван Малчић
- 3.4. Сташа Цвејић
- 3.5. Милорад и Мирјана Шилер
- 3.6. Слободан Јововић
- 3.7. Драган Бокан
- 3.8. Јован Маврак и Саво Алемпић
- 3.9. Илонка, Данијела и Никола Пејић
- 3.10. Мирослав Бендер (ЕНА Д.О.О.)
- 4.1. ЕПС дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Нови Сад
- 4.2. Скупштина зграде у Улици Полгар Андраша број 2 у Новом Саду
- 4.3. "ГРА-МОНТ" Д.О.О.
- 4.4. Драго Тривић
- 4.5. "ИПОН ГРАДЊА" Д.О.О.
- 4.6. Биљана Етински
- 4.7. Александра Васиљевић

- 5.1. "Čiv-Grasiokomerc" Нови Сад
- 5.2. "КВАДРАТ ГРАДЊА" ДОО
- 5.3. Жарко Јеловац
- 5.4. "SQUARE invest" Нови Сад
- 5.5. Ранко Тодоровић и Марија Валент
- 5.6. Александар Ждеро, "EL-COM" Нови Сад и Стојан Ваштаг
- 5.7 и 5.8. "КВАДРАТ ГРАДЊА" ДОО
- 5.9. Адвокат Јелена Глишић-Зевеђи у име "Рapid инвест" д.о.о.
- 5.10. Јован Ђелић
- 5.11. Радмила Винце
- 5.12. Стеван Анђелић
- 5.13. Шандор Заварко
- 5.14. Борислав Илић
- 5.15. Зорица Перић у име станара зграде на Булевару патријарха Павла бр. 51
- 6.1. Грозда Јовић
- 6.2. Марко Царић
- 6.3. Славко Пушић, директор "PRES KOMERCA"
- 6.4. Марко Царић
- 6.5. Миленко Пјерановић
- 6.6. Роберт и Драгица Мишкић
- 6.7. Виолета Марковић
- 6.8. Клара Љубојевић
- 6.9. Мовика Червењак
- 6.10. Смиљка Влајков
- 6.11. Даринка Јовановић
- 6.12. "DIJAGONALA ESPRO BP" д.о.о, Обровац
- 6.13. Маријана и Марија Гајдобрански са Миланом Гајдобранским
- 6.14. Дражен Ранишевић
- 6.15. Љубомир Годошев
- 6.16. Маријана Максимовић
- 6.17. Драгомир Чрњански
- 6.18. G.P.L. Invest д.о.о.
- 6.19. Милан Костић
- 6.20-6.21. Андреа Тамаш Дачић и др. из Прешернове 6, 8, 12А, 9А и 10
- 6.22. Мирослав Надашки из Агенције "Надашки ЕЦ"
- 7.1. Група грађана из улице Хероја Пинкија и Рудничке
- 7.2. Адвокат Љиљана Кежић у име Јосипа Видеца
- 7.3. Ивана Кеџман, "AXIS GRADNJA" ДОО.

Након рока за достављање примедби примљено је пет примедби које су доставили:

- 1.2. Никола Видић
- 5.16. "BS BLOK 41A д.о.о." Нови Београд
- 5.17. Скупштина зграде у Улици Петефи Шандора 36.
- 5.18. Марјан Вишњовски
- 5.19. Драган Милојевић, Марјан Вишњовски и Зора Кондић.

➤ Примедба број 0.1:

Стојиљковић Ненад (Нови Сад, Булевар војводе Степе бр. 31/1) предлаже да за све парцеле породичног становања без обзира на величину и тип изградње буде максимално четири стана по парцели. Сматра да је предлогом плана дошло до смањења параметара који

су деценијама били на снази (није испоштована правна сигурност власника), као и да за параметре од четири стана остаје довољна површина од око 25% за озелењавање парцела.

Примедба број 0.1. се прихвата.

Прихвата се примедба у вези са правном сигурношћу власника конкретних парцела. Оправдано је увести изузетке од правила, да се ово ограничење броја станова не односи на постојеће, формиране парцеле површине од 200m² до 400 m², било да су изграђене или неизграђене. Тиме ће се заштитити стечена права појединаца који су започели процес прибављања документације за изградњу објеката по правилима који су важили у претходном периоду. Овај инструмент промене правила у уређењу Града се и досад често користио, и не представља преседан.

> Примедба број 0.2:

Градска управа за грађевинско земљиште и инвестиције Нови Сад даје следеће сугестије:

0.2.1. Капацитети простора се планом дефинишу као оптимални и максимални што у претходном плану није био случај, а Телеп ће се реализовати у складу са максималним параметрима, што носи већи број становника и потребе за паркинг простором и др. Зато треба појаснити шта подразумевају појмови "максимално" и "оптимално", те кориговати нумеричко изражавање капацитета простора. Након отклањања уочених грешака у обрачуна нето и бруто површина, порастао би како оптимални тако и максимални индекс изграђености блокова, односно прилаже се следећа табела:

	ПДР подручја Телепа (важећи план)	ПДР Телепа (нови) оптимално	ПДР Телепа (нови) максимално
број становника	25.000	30.000	41.700
Бруто изграђена површина	2.037.643	2.000.000	2.712.500
Индекс изграђености блокова	0,83	0,82	1,11

Примедба број 0.2.1. се прихвата.

У пододелку "3.1. Концепција уређења простора" треба повезати део текста из увода, у којем се говори о садашњим, достигнутим капацитетима на Телепу (20.000 становника и др.) и планираним капацитетима, који ће се достизати у предстојећем, вишедеценијском временском периоду. На капацитет укупног простора у највећој мери утиче динамика погушћавања у зонама породичног становања које су завршене целине, где су постојећи објекти претежно квалитетни, те се уместо нове изградње очекује њихово осавремењивање у циљу достизања вишег комфора. Из тих разлога, максимални капацитети су исказани као други пол у односу на постојеће стање, па се указује се на средње, оптималне капацитете који су реални за планирање површина за саобраћајнице и јавне службе на Телепу. Све су ово, наравно, пројекције, јер тачну динамику грађења није могуће претпоставити.

У пододелку "3.3. Нумерички показатељи", последња алинеја треба да гласи:

- узимајући у обзир оптимални укупни капацитет од 2.000.000 m² на нето површини блокова (без улица) од око 245 ha, просечан **индекс изграђености блокова износи 0,82**, док на укупном подручју Телепа (бруто) од 325,36 ha **индекс изграђености износи 0,61**.

Напомиње се да ће се прецизније дати индекси обрачуном капацитета након усвајања предложених примедби на овај нацрт плана.

0.2.2. Урбанистички пројекти – тражи се смањење броја предвиђених обавезних урбанистичких пројеката јер се сматра да је превелик, па би се наметнули значајни трошкови граду Новом Саду, тако да обавезу израде треба "свести на разумну меру" (за сложене комплексе као што су ватрогасни дом, комплекс за хитну медицинску помоћ), а решавање површина као што су зелени скверови и дечија игралишта и сл. препустити пројектантама.

Примедба број 0.2.1. се не прихвата.

Обавеза израде урбанистичких пројеката предвиђена је у складу са вишегодишњом праксом да се условљава "за поједине комплексе веће сложености", како на површинама јавне намене, тако и на осталом земљишту. Такође, на слободним површинама које су намењене за озелењавање, уређење стаза и платоа за окупљање грађана и играње деце, обавезно се предвиђала израда урбанистичких пројеката којима би се проверила пројектанска решења израђена на основу програма јавног предузећа или установе која управља грађевинским земљиштем. За значајније тргове су се расписивали и урбанистичко-архитектонски конкурси.

Новија искуства партиципативног урбанизма који се увелико практикује у европским земљама, а потиче из покрета "public art for public space" и сл. показују да су управо мале површине, тзв. "урбани цепови", најпогоднији за усвајање праксе учешћа грађана у осмишљавању и каснијем уређењу простора на локалном нивоу, са циљем да се оствари "самоодрживост" пројекта. Из тих разлога, новије урбанистичке анализе рађене у ЈП "Урбанизам" су на становишту да је потребна израда урбанистичких пројеката за мале јавне просторе, да би се грађанима пружила прилика да дају свој суд о њима. Ти простори су од највећег интереса становницима у окружењу, од којих се очекује да у скорој будућности заједно са јавним градским службама учествују у осмишљавању, коришћењу, па и одржавању тих простора.

У вези са аргументом да су високи трошкови за израду урбанистичких пројеката које треба да подмири Град, обавештава се надлежна управа да они не могу бити високи кад је задатак мале сложености, а великог значаја за демократски карактер друштва.

0.2.3. Намена пословних објеката – постојеће пословне објекте изграђене у оквиру стамбених зона, а чији садржаји надомешћују недостајуће капацитете јавних градских функција, нема потребе предефинисати за само једну конкретну намену; довољно је прописати шири опсег могућих намена компатибилних намени становања, а власницима оставити слободу избора конкретне делатности.

Примедба број 0.2.3. није основана.

У пододелку „4.2.2.4. Пословање“ наведено је „задржавају се локације за посебне ванстамбене објекте који надомешћују недостајуће капацитете јавних градских функција (култура, образовање и спорт, предшколска установа, специјализоване здравствене установе)“. Све су то нови објекти, изграђени у протеклих десетак година, а њихови власници су истовремено пружаоци специјализованих услуга конкретних делатности. Ти објекти по правилу не задавољавају услове који се прописују за димензионисање нових објеката, како је наведено да „приликом увођења неког од јавних садржаја, примењују се параметри дати у пододелку „4.3. Правила грађења за објекте и комплексе јавне намене“. Због тога су дефинисани специфични услови за сваку од тих локација (задржавање у постојећим габаритима или могућност доградње, условљавање да се прошири комплекс на суседне парцеле и сл), што подразумева разумну претпоставку да ће се у наредних 10 или више година задржати управо текуће делатности, због којих су власници уложили знатна материјална средства. Када буду исцрпили своје потребе, иницираће измену плана као за било који други простор, јер као и сваки план детаљне регулације, и овај има сврху да буде оперативан у предстојећем периоду, а није урађен да траје заувек.

0.2.4. Спратност домова за старе – да се за јавну службу "Комплекс дома за старе" планира спратности до Су+П+3 као што је предложено и за планирани дом за старе у Улици Петефи Шандора.

Примедба број 0.2.4. се не прихвата.

У блоку број 505, у Улици Петефи Шандора, планира се изградња дома за старе (остало земљиште) на комплексу површине око 4.800 m²; могућа је фазна изградња више објеката спратности од П до Су+П+3; максимални индекс изграђености је 1,3, односно примењују се параметри дати за дом за старе и њихове клубове (поделељак „4.3.5. Разноврсне јавне службе“).

Планом се утврђује 10 локација за разноврсне јавне службе, са препоруком за лоцирање појединачних служби у складу са тренутним потребама, али у складу са урбанистичким параметрима. Односно, дом за старе (максимални индекс изграђености је 1,3) препоручује се на једној од локација за јавне службе, а за објекте на свим тим локацијама предвиђена је спратност од П до П+2+Пк.

Тако су сви урбанистички параметри једнаки за „приватни“, као и за „државни“ дом, изузев спратности која уосталом може бити делимично П+3, уз повучену пуну етажу са равним или кровом малог нагиба до 10° и надстрешницом у виду конзоле, или уз формирање цилиндричног (лучног) крова, а све у складу са поделељком „4.1. Општа правила грађења“.

➤ Примедба број 0.3:

Телеком Србија, Београд, Извршна јединица Нови Сад, доставило је мишљење за поглавље 3.5.5. "Електронске комуникације", у делу који се односи на системе мобилне телефоније, да није потребно наводити намене парцела на које је могуће постављати стубове, јер се на тај начин ограничава број парцела на које је то могуће учинити. Такође, сматрају да је потребно избацити део реченице у ком се тражи да стуб буде удаљен минимално 50 m од најближег стамбеног објекта и минимално 30 m од регулационе линије, из истих разлога. Напомињу да ни једним законским актом нису дефинисане овакве врсте ограничења.

Примедба број 0.3. се не прихвата.

Истоветна примедба је била достављена и на нацрт плана генералне регулације.

Наведени текст из поглавља о електронским комуникацијама је пажљиво писан управо у односу на карактеристике подручја Телера. У плановима нижег реда који су на снази или су у процедури усвајања је тачно дефинисано које намене су компатибилне за постављање антенских система електронских комуникација. Те намене не обухватају становање, а посебно породично становање због парцела мањих површина које карактеришу ово подручје. Такође, услов да стуб буде удаљен минимално 50 m од најближег стамбеног објекта и минимално 30 m од регулационе линије је дат из разлога што се антенски систем својим изгледом и висином (обично око 35 m) не уклапа у планирана урбанистичка решења из Плана. Интенција је да се потенцијални инвеститори изградње оваквих објеката усмере да их реализују на већим парцелама намењеним пословању, комерцијалним садржајима, производном занатству и услугама, спортским центрима и сл.

➤ Примедба број 1.1:

Роберт Фолтин (Нови Сад, Фрушкогорска 30), као власник парцела 5461/1 предвиђене за породично становање и парцеле 5461/3 предвиђене за део заједничке блоковске површине уз вишеспратне зграде на Булевару Патријарха Павла, предлаже да се помери граница између парцела у корист парцеле број 5461/1 за око 3,8 m, односно на удаљеност 8 m од изграђеног вишепородичног објекта. Разлог је што предложени начин парцелације одговара садашњем стању разграничења између ових парцела, а задржало би се високо засађено дрвеће као заштитни појас између вишеспратнице на булевару и његове породичне куће у Улици Петефи Шандора 122.

Примедба број 1.1. се прихвата.

Прихвата се да се на удаљености 8 m јужно од изграђеног вишепородичног објекта на парцели 5461/4 дефинише планирана регулациона линија као граница јавне заједничке блоковске површине. Тиме ће се омогућити издвајање дела парцеле 5461/3 и његово припајање парцели број 5461/1 у јединствену парцелу намењену за породично становање површине 516 m². У пододелу "4.2.1.1. Породично становање (П до П+1+Пк)" додаће се специфичан услов за реализацију, и то:

" У блоку број 444, на будућем углу улица Петефи Шандора и Првوماјске, парцела број 5461/1 и део парцеле број 5461/3 планирају се за спајање у јединствену грађевинску парцелу; ради задржавања квалитетног зеленила, грађевинска линија дворишних објеката се утврђује на удаљености 15 m од вишепородичног објекта на северу; након формирања јавне површине за регулацију Првوماјске улице, због саобраћајних услова задржава се колски приступ на парцелу из Улице Петефи Шандора број 122, односно не дозвољава се подела новоформиране грађевинске парцеле."

➤ Примедба број 1.2:

Никола Видић (Сомборска 27, Нови Сад), за као власник парцеле број 5794/2 и представник власника парцела бр. 5800/4, 5798/2 и 5796/2 које су у Сомборској улици и намењене су за пословање са породичним становањем (до П+1+Пк), предлаже да се намене за пословање са вишепородичним становањем. Разлози су што подносиоци примедбе сматрају да овај простор није погодна за породично становање, јер се налази на атрактивном делу продужетка Булевара патријарха Павла, одмах након планираног вишепородичног становања (П+4+Пк), и да је окружен блоковима који су намењени чистом пословању, те немају интерес да граде породичне куће, односно да задрже постојеће.





Примедба број 1.2. се делимично прихвата.

Од предметних парцела у делу блока број 440, на укупној површини од око 2.430 m² изграђене су три парцеле са новим породичним и пратећим објектима, а две парцеле нису изграђене. У истом блоку, у наставку Сомборске улице, изграђено је још осам парцела са породичним објектима, а четири парцеле су неизграђене. Према томе, предметни простор, као и део у наставку, већ је реализован на површини од око 50% у складу са условима плана детаљне регулације из 2007. године, односно породични стамбени објекти (П+Пк и П+1+Пк) су новоизграђени, и налазе се уз делимично изграђену улицу, у зачелју Футошког пута.

Предметне парцеле су површине 480-500 m², са уличним фронтом ширине 12,7-13 m, те одговарају планираној намени. Међутим, ни једна од њих нема улични фронт довољне ширине да задовољи минималне услове за тражену намену за вишепородично становање са пословањем (П+2), где су минималне димензије парцеле - ширина 15 m и површина 450 m², а могућа одступања критеријума величине површине или ширине уличног фронта су до 10%.

Тражена промена намене би била могућа уколико би се предметне парцеле препарцелисале, или уколико би се међусобно спојиле по две суседне парцеле, да би се обезбедила довољна ширина уличног фронта. Пошто је предметни простор у значајној мери новоизграђен, такво решење би било нерационално.

С обзиром да према плану генералне регулације ово земљиште припада зони претежно намењеној за општеградски и линијски центар, између предметних парцела могуће је издвојити парцелу број 5794/2 на углу Сомборске улице и планиране улице за везу са Улицом Петефи Шандора. На тој парцели површине 470 m², са фронтом ширине 38 m дуж планиране улице, озакоњена су два стамбена објекта Николе Видића. Та парцела се налази на удаљености 22 m од наспрамног објекта у изградњи (Су+П+3+Пк), којем се нацртом овог плана омогућава повећање спратности до П+4+Пк.

У складу са тим, прихвата се да се парцела број 5794/2 намени за пословање са вишепородичним становањем (до П+2).

➤ Примедба број 2.1:

Адвокат Горан Радић (Нови Сад, Јована Ђорђевића 13), пуномоћник Несторов Александра, Александре, Драгане и Николе као сувласника парцеле број 5441 КО Нови Сад II, односно заступник "у циљу куповине парцеле број 5442/1 и формирања грађевинске парцеле од парцела бр. 5442/1 и 5441", предлаже следеће:

- да се повећа спратност будућег објекта на П+Гал+5+Пк (дуплекс);
- да спратна висина приземља и галерије буде од по 3,5 m, а осталих етажа по 2,9 m;
- да паркинг простор буде "испод читаве етаже";
- да се "усвоје елементи за вертикално озелењавање фасаде";
- да се омогући изградња лучног крова;

- да се омогући "фазна изградња у две ламеле, узимајући у обзир површину будућег објекта (око 3.500 m²)".

Примедба број 2.1. делимично није основана, а делимично се прихвата.

Не прихвата се тражено повећање спратности. Разлози су: непосредно суседство породичних објеката, условљава ограничење спратности, односно висине планираних вишепородичних објеката у Улици Јована Поповића; спратност и габарити већ изграђених вишепородичних објеката у истом блоку су знатни, а у односу на важећи план предвиђено је проширење габарита планираног објекта са 14 m на ширину од 16 m, што заједно оставља скучени простор заједничке блоковске површине, па је индекс изграђености дела блока већ око 3; услов изградње подземне гараже не може задовољити потребе за паркирањем повећаног броја станова.

Није основана примедба у вези висине приземља, галерије и осталих етажа. Планом се не утврђују ове висине, већ се примењује одговарајући Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова, где су утврђене најмање светле висине појединих просторија (за стамбене најмање 260 cm). Такође, планом је предвиђено да висина објеката (од нивелете до слемена) буде максимално 19 m за спратност П+3+Пк, што оставља могућност да висине просторија буду веће од минималних, као и да постоји могућност изградње галерије уколико се пројектује повучени четврти спрат уместо поткровља са дуплексом ($3,5+4 \times 2,9=15,1$ m).

Не прихвата се предложена висина галерије.

Није основана примедба у вези са паркирањем испод објекта. Планом је предвиђено да "ради гаражирања возила, обавезна је изградња подземне етаже - подрума или делимично и сутерена; рампу за возила треба лоцирати искључиво унутар грађевинске парцеле".

Није основана примедба у вези са изградњом лучног крова. Планом је предвиђено да "у складу са изграђеним претежно стамбеним објектима у претходном периоду, обавезна је изградња косих кровова, уз могућност комбиновања са кровним терасама (вид повучене етаже) и лучним крововима". Такође, у пододелку "4.1. Општа правила грађења" дати су и начини формирања лучног крова.

Не прихвата се могућност фазне изградње. Управо је на иницијативу власника парцеле број 5441 планом предвиђена обавеза формирања јединствене грађевинске парцеле са делом парцеле број 5442/1, што је оправдано с обзиром на скученост површине за изградњу подземне гараже која омогућава само један силаз у гаражу и то искључиво из Улице Јована Поповића.

Прихвата се део примедбе да се за планирани слободностојећи објекат на западном углу блока број 428 планира спратност По+П+Г+3+Пк у оквиру максималне висине објекта до 19 m.

➤ **Примедба број 2.2:**

Драгољуб Јововић (Илариона Руварца 27, Нови Сад) за парцелу број 5422 предвиђену за породично становање предлаже да се намени за вишепородично становање средњих густина (П+2+Пк). Разлог је окруженост објеката П+3+Пк и прометност Улице Илариона Руварца, због чега се "губи основна намена породичног становања".

Примедба број 2.2. се делимично прихвата.

Истоветна примедба је била достављена и на нацрт плана генералне регулације.

Примедба се разматра с обзиром да се у саобраћајној мрежи подручја Телера планира да Улица Илариона Руварца понесе значај сабирне саобраћајнице, а тешко се могу наћи аргументи да је породично становање ометано коришћењем вишепородичног објекта са супротне стране улице или удаљеног објекта намењеног здравству.

Уколико би се предметна парцела наменила за вишепородично становање, остала би изолована између парцела намењених породичном становању. Наиме, примедби се није

прикључио власник суседне парцеле (улична број 5426 и дворишна број 5427) у Улици Илариона Руварца 29. Тиме би нова изградња објекта представљала неповољан преседан.

Међутим, с обзиром да је исти предлог дат за парцелу 5428/1 у примедби број 2.3, а да површине и ширине уличних фронтва ових парцела задовољавају услове за вишепородично становање, за тип у прекинутом низу, примедба се прихвата под условом да се примедби прикључи власник поменутог суседног објекта.

➤ Примедба број 2.3:

Синиша Љубичић (Јастребачка 42, Нови Сад) за парцелу 5428/1 у Улици Илариона Руварца 31, предвиђену за породично становање, предлаже да се намени за вишепородично становање средњих густина (П+2+Пк). Разлог је "нарушеност комодитета" породичног становања због предвиђене изградње објекта хитне медицинске помоћи и изградње објекта (П+3+Пк) преко пута његове парцеле у Улици Илариона Руварца. Сматра да би изградња објекта тражене спратности представљала благи прелаз са виших на ниже објекте.

Примедба број 2.3. се прихвата.

Истоветна примедба је била достављена и на нацрт плана генералне регулације.

Разлози су наведени у претходној примедби број 2.2, а прихватање ових примедби изискује промену намене за све три грађевинске парцеле са постојећим кућним бројевима 27-31.

Такође, треба напоменути да се не дозвољава подела парцеле број 5428/1 и колски приступ преко планиране јавне површине – паркинга, који ће се изградити за потребе суседне здравствене установе.

➤ Примедба број 2.4:

Здравко и Софија Здјелар (Јастребачка 44, Нови Сад) за парцеле број 5431, 5428/2, 5425 и 5424 предвиђене за породично становање, предлажу да се намене за вишепородично становање средњих густина (П+2+Пк). Разлог је као за примедбе 2.2. и 2.3.

Примедба број 2.4. се прихвата.

Истоветна примедба је била достављена и на нацрт плана генералне регулације.

Прихвата се да се предметне парцеле бр. 5431, 5428/2, 5425 и 5424 намене за вишепородично становање средњих густина (П+2+Пк), типа виле. Услов је да се најмање по две парцеле споје у једну грађевинску парцелу, а да се издвоји део за проширење Јастребачке улице за око 4 m. Наиме, наведене парцеле у Јастребачкој улици немају површину од 600 m², па оне појединачно не задовољавају минималне услове за вишепородично становање. Такође, ширина Јастребачке улице од око 10 m није довољна да прихвати повећање густине изградње, пошто припада великој зони породичних кућа изграђених дуж мирних стамбених улица.

У складу са одговором за примедбе 2.2, 2.3 и 2.4, прихвата се да се на делу блока број 427, између улица Илариона Руварца и Јастребачке, у укупној површини од око 4.340 m² земљиште намени за вишепородично становање средњих густина (П+2+Пк), типа виле. Усмерења из плана генералне регулације су таква да се на овом делу простора планира опште стамбена зона, што је издваја из зоне која се сматра завршеном целином породичног становања на Телепу.

➤ Примедба број 2.5:

Живана Лукић (Ивана Кочија 22, Нови Сад) за парцеле 1753 и 1752/1 (сувласник на 1/3), Славко Паћук и Анастасија Стопа (Ивана Кочија 26, Нови Сад) за парцелу 1749 (власници по 1/2) и Подрашћанин Валерија (Ивана Кочија 28, Нови Сад) за парцелу 1748 (сувласник на 1/4), који наводе и суседне парцеле бр. 1750, 1747/1, 1751/1 и 1746/1 чији власници нису потписали примедбу, траже уместо намене породично становање и зеленило

да се планира намена за вишепородично становање "умерених висина које преовладава и у осталом делу" Булевара патријарха Павла. Сматрају да би то решење омогућило лакшу реализацију овог простора и повећало његову атрактивност, с обзиром да представља и западни улаз на једну од најважнијих саобраћајница којима се прилази нашем граду.

Примедба број 2.5. се не прихвата.

Као што је одговорено на исту иницијативу током израде нацрта плана, није могуће формирати предлог за промену намене на овом простору, а да се не услови јединствен комплекс - низ вишеспратних објеката, искључиво са приступом из Улице Ивана Кочија, јер у кривини Булевара патријарха Павла се приступ не дозвољава. Промена намене би подразумевала истовремено рушење свих породичних стамбених објеката од кућног броја 22 до броја 30, на парцелама које су преизграђене, са више нелегалних објеката, са више власника и настањених породица на појединим од њих. Коначно, предлог за промену намене нису подржали власници некретнина на кућним бројевима 24 и 30, као и шест сувласника парцеле број 1746/1, без којих тражена промена није могућа. Из наведених разлога реализација вишепородичног становања не би била могућа по парцелама.

➤ Примедба број 3.1:

Скупштина станара зграде Булевар Патријарха Павла бр. 10 и 12 и Богдана Шупута 81 и 83 "бори се да спречи изградњу објеката унутар блока оивиченог овим објектима", сматрајући да ће изградњом новог објекта доћи до погоршавања квалитета живота у постојећим становима и пошто важећим планом није условљено издавање грађевинске дозволе за нови објекат претходном изградњом приступних саобраћајница које су планиране из Суботичке улице. Иако су се противили изградњи, обавештавају надлежне да је објекат изведен без претходно омогућеног приступа и изласка на јавну површину, без изградње подземне етажје ради гаражирања возила будућих станара, без иједног паркинг места, односно у супротности са локацијским условима којима је предвиђена обавеза изградње рампе за силаз у подземну етажју ради паркирања возила. Истим условима је одређено да се приступ парцели обавља из новопланиране блоковске саобраћајнице. "Овим путем се обавештава Комисија за планове да је објекат изграђен противно планским условима, без сутеренске гараже, више спратности од планиране, изграђена су два поткровља са балконима, грађевински објекти новог објекта прелазе грађевинску линију, објекат је недовољне удаљености од постојећих објеката и без осигураног приступа. На све ово су упозоравали надлежне органе."

Нацртом плана предвиђају се нова паркинг места на заједничкој блоковској површини тик уз објекте подносилаца примедбе на улазу кроз пасаж као и на улазима у гараже које су приватно власништво. Планирање паркинга на том простору је физички неизводљиво, па постављају питање када ће се уредити та паркинг места, односно захтевају да се паркинг места хитно уреде пошто је услед изградње нове зграде смањен простор за паркирање. Такође, противе се било каквом проласку кроз пасаже њихових објеката ради приступа новом објекту, те паркирању возила за њихове потребе на заједничкој површини, па захтевају да се извођач радова обавезе да изгради ограду са обе стране новоизграђене зграде ради спречавања проласка кроз двориште и изласка кроз пасаже постојећих објеката. Из наведених разлога захтевају да се спречи коришћење овог објекта до изградње планираних приступних саобраћајница и обезбеђивања довољног броја паркинг места за тај објекат на планираним новим саобраћајним површинама.

Примедба број 3.1. није основана.

Овим нацртом плана у потпуности је поновљено урбанистичко решење које је усвојено 2014. године у Одлуци о изменама и допунама плана детаљне регулације подручја Телера у Новом Саду, а о чијој изради је благовремено био обавештен представник Скупштине зграде. Овог пута је у нацрту плана наглашен став из

урбанистичких услова издатих у склопу грађевинске дозволе за изградњу предметног објекта, да „уз планирану улицу у унутрашњости блока број 405, са приступом из Суботичке улице, планира се објекат спратности Су+П+2+Пк“.

➤ **Примедба број 3.2:**

Ројика и Валерија Галић (Суботичка 56, Нови Сад) противе се урбанистичком решењу за парцелу број 2532, на чијем дну, у дворишном делу је предвиђено издвајање јавне површине за изградњу трансформаторске станице, уз обавезу службености пролаза подземне инсталације и лица за одржавање станице, дуж целе парцеле намењене за пословање са породичним становањем. Они предлажу да се ту не планира ТС, односно да се њихова парцела, која је ионако мала, у целости задржи, јер намеравају да реконструишу и дограђују постојећи стамбени објекат. Уколико би се издвајала површина за трансформаторску станицу, доводи се у питање изграђеност објекта на парцели.

Примедба број 3.2. се прихвата.

Оправдан је разлог да се одустане од вишегодишње, нереализоване локације за нову ТС у блоку 406, која је неповољна како за власнике парцеле, тако и за јавну службу (удаљеност око 35 m од регулације Сомборске улице), те да се у окружењу потражи повољнија локација за ову потребу, чија оправданост се не доводи у питање. У складу са тим, обављена је консултација обрађивача плана са надлежним јавним предузећем да би се предложиле две опције за локацију за нову ТС и то:

- на делу парцеле број 2797/1, у власништву Специјалне хируршке болнице "ПАРКС – Др Драги" (Суботичка 41, Нови Сад), која је намењена пословању са постојећом здравственом установом. Предлог је да се издвоји површина од 48 m² на регулацији Цвећарске улице, а на удаљености око 14 m од дворишне фасаде постојећег здравственог објекта;

- на делу парцеле број 2501, у делу проширења регулације Јабланичке улице.

➤ **Примедба број 3.3:**

Иван Малчић (Николе Тесле 24, Нови Сад), за парцелу 5184/3 која се налази на Булевару Патријарха Павла и предвиђена је за вишепородично становање П+2+Пк, предлаже повећање спратности будућег објекта на П+5+Пк (дуплекси), и то "с обзиром да је парцела на углу и да је већина околних изграђених објеката спратности П+3+Пк и П+4+Пк".

Примедба број 3.3. се не прихвата.

Неизграђена предметна парцела површине 44 m² намењена је за спајање са делом парцеле 5187/1 другог власника на којој је новоизграђени породични стамбени објекат за који је затражено озакоњење. Нацртом плана, након формирања грађевинске парцеле у површини од 398 m² предвиђена је изградња вишепородичног објекта, са колским приступом из Улице Ади Ендреа у обавезну гаражу у сутерену. Спратност објекта је лимитирана на Су+П+2+Пк са могућим дуплексом, или повученим трећим спратом, или лучним кровом, али свакако би објекат представљао угаони завршетак кратког низа од максимално три објекта дуж Улице Ади Ендреа. Реализација ових објеката у блоку 403 је изузетно тешка, како због комплексних власничких односа и неправилног облика парцеле, тако и због дубине габарита која ће износити до 15 m. Због тога је веома неповољна за изградњу подземне гараже, која ће бити малог капацитета, што условљава да се ограничи спратност објекта на минималну унутар зоне.

➤ **Примедба број 3.4:**

Сташа Цвејић (Јанка Веселиновића 36, Нови Сад) као власник парцеле 5183/1 предлаже три опције:

1) да се парцела 5183/1 намени за пословно-стамбени објекат По+П+3+Пк (са дуплексом); разлог је што парцела излази на Булевар Патријарха Павла;

2) да се парцела 5183/1 споји са парцелама 5182/1, 5182/2, 5181/1, 5179/1 и 5179/3 другог власника, да би се изградио објекат спратности По+П+П+5 "са кулом на самом ћошку" и са подрумом испод целе парцеле предвиђене за гаражу; разлог је што би новоформирана парцела била на углу Вршачке улице и Булевара патријарха Павла, а с обзиром да су сви објекти на ћошковима булевара те спратности;

3) да се споје парцеле 5183/1 и 5182/1 ради изградње пословног објекта По+П+3 са подрумом за паркирање; разлог је што на Булевару не постоји ни једна већа продавница прехранбених производа нити пословни простор одговарајуће величине.

Уколико се не усвоји ни један од претходних предлога, тражи се да се јасно назначи са којом парцелом се планира спајање парцеле 5183/1 и да се усклади текстуални део предлога плана са графичким делом.

Примедба број 3.4. се не прихвата.

Истоветна примедба је била достављена и на нацрт плана генералне регулације.

Парцела број 5138/1 (К.О. Нови Сад II), која се налази на углу Булевара Патријарха Павла и Вршачке улице представља део блока број 408, који се према плану генералне регулације планира за вишепородично становање са елементима линијског центра (од П+2+Пк до П+4+Пк (П+5)). С обзиром на скученост постојећег блока и бројност власника земљишта (осам власника), реализација више опција у претходном вишедеценијском периоду била је веома отежана, те је коначно започета изградњом вишепородичног стамбеног објекта П+3+Пк на парцели 5183/2, и то без обезбеђеног паркинг простора.

Нацртом овог плана на јавном увиду предвиђено је да се предметна парцела 5183/1 намени за јавну заједничку блоковску површину са подземном гаражом у коју је могућ колски силаз једино из Улице Ади Ендреа, и то кроз један од три планирана објекта на северу. Подземни гаражни простор је неопходан за функционисање како стамбене, тако и пословне намене ободних објеката, а надземни јавни простор је неопходан за отворе тих објеката, како на спратовима, тако и у приземљу окренутом Булевару патријарха Павла. За планирани објекат на делу парцеле 5181/1 на углу Вршачке улице и Булевара патријарха Павла, спратности П+3+Пк, у основи површине 224 м², препоручено је да се грађевински припоји објекту на северу чија је изградња започета, а у циљу обликовања естетски прихватљивог завршетка низа на углу саобраћајница.

Из наведених разлога, не прихвата се ни једна од три предложене опције. Укратко, на простору у обухвату примедбе није могуће изградити самостални објекат, јер се за њега из правца Вршачке улице, као и са Булевара патријарха Павла, не може обезбедити колски улаз на грађевинску парцелу, као и силаз у подземну гаражу. То је због прегледности раскрснице, те броја и положаја саобраћајних трака и других елемената који утичу на проходност саобраћаја.

Упућује се власник парцеле 5183/1, коју је прибавио након што је формирана за јавну заједничку блоковску површину реализацијом важећег плана детаљне регулације из 2007. године, те је морао бити упознат са наменом која искључује могућност изградње новог објекта, да право изградње подземне гараже удружи са једним од три власника парцела на северу, којима је изградња објеката условљена обезбеђењем одговарајућег гаражног простора, што је описано у одговору на примедбу број 3.3.

Коначно, из графичких приказа свесно је изостављена обавеза припајања целих парцела 5183/1 и 5182/1 са делом парцеле 5181/1 у јединствену јавну заједничку блоковску површину, да би се лакше реализована подземна гаража смањењем броја обавезујућих актера.

➤ **Примедба број 3.5:**

Милорад и Мирјана Шилер за парцелу број 5132 са стамбеним објектом у Улици Богдана Шупута број 90 траже да се постојећи објекат који је помоћна зграда (гаража, канцеларија, остава, радионица и бокс за пса) задржи на делу парцеле предвиђеном за породично становање, јер су захтеви за легализацију подношени још 2005. године, а предлог парцелације је урађен 2014. године.

Примедба број 3.5. делимично није основана, а делимично се не прихвата.

Примедба није основана, јер је могуће тражено озакоњење помоћног објекта; оно није било могуће на основу важећег плана, али ће се то променити усвајањем овог нацрта плана.

Не прихвата се промена границе између планираних зона за породично и вишепородично становање. Наиме, нацртом овог плана, предметну парцелу треба поделити на три дела:

1) источни део намењује се за породично становање, где се налазе главни и један помоћни објект;

2) средишњи део парцеле се намењује за вишепородично становање (П+З+Пк), где се налази помоћна зграда која је предлагачу од значаја да је озакоњи и сачува;

3) мали, западни део парцеле намењен је за јавну саобраћајну површину преко које ће се приступити будућем новом објекту.

С обзиром да се предметна помоћна зграда не налази на планираној јавној површини, већ на оној намењеној за становање, њено озакоњење ће бити могуће, а дужина употребе зависиће од воље власника да једног дана приступи изградњи планираног вишепородичног објекта оријентисаног уличном фасадом ка планираном озелењеном скверу на Булевару патријарха Павла.

➤ **Примедба број 3.6:**

Слободан Јововић (Богдана Шупута 86, Нови Сад) за парцелу 5136 која је намењена за породично становање тражи да се не смањује њена површине за око 300 m² да би се повећала парцела број 5137 намењена за вишепородично становање. Разлог је што би се тиме умањила вредност његовог постојећег стамбеног објекта.

Примедба број 3.6. није основана.

Нацртом плана који је израђен на овереној катастарској подлози са стањем на дан 04.02.2016. године, предложена је граница зоне за породично и зоне за вишепородично становање управо по постојећој граници између поменутих парцела. Према томе, смањење површине парцеле број 5136 није предвиђено. Коначно, увидом у катастар непокретности са великом вероватноћом се сазнаје да су обе поменуте парцеле у целости власништво подносиоца примедбе, тако да само од његове воље зависи да ли ће једног дана приступити изградњи планираног вишепородичног објекта.

➤ **Примедба број 3.7:**

Драган Бокан (Футог, Гаврила Принципа 97) за парцелу број 2610/1 на којој се предвиђа пословање са највише једним станом уз минималну парцелу од 600 m², предлага да буде као што је било предложено на раном јавном увиду, односно да се омогући вишепородично становање веће спратности, за парцеле минималне површине 450 m², уз дозвољено одступање -10%.

Примедба број 3.7. се прихвата.

Истоветна примедба је била достављена и на нацрт плана генералне регулације.

Предметна парцела се налази уз Футошки пут, и према плану генералне регулације припада зони у којој је преовлађујућа намена за општеградске и линијске центре, односно ту је могуће пословање са породичним или вишепородичним становањем. У раном увиду у концептуални оквир плана детаљне регулације, ова парцела је била предложена за

пословање са вишепородичним становањем, спратности до П+2. Том приликом нису биле исказане минималне површине парцела, као и други урбанистички параметри (максимални индекс изграђености, индекс заузетости и др.). Тек овим нацртом плана на јавном увиду предложене су висинске регулације и правила за димензионисање објеката, а у складу са просторним потенцијалима парцела, наменама у окружењу и реализованим просторним капацитетима, када је процењено да је парцеле дуж Футошког пута повољније наменити за пословање са највише једним станом (до П+2+Пк), односно задржати урбанистичко решење из важећег плана из 2007. године.

Међутим, пошто ће се због ширења постојеће регулације Футошког пута предметна парцела број 2610/1 свести на површину од 428 m², прихвата се предлог да се намени за пословање са вишепородичним становањем (до П+2), уз које су минималне димензије парцеле ширина 15 m и површина 450 m², а могућа одступања критеријума величине површине или ширине уличног фронта су до 10%, и то када због изграђених објеката на суседним парцелама не постоји могућност препарцелације, каква је у случају предметне парцеле на углу са Улицом Богдана Шупута.

Овим поводом се напомиње да је током јавног увида уочено да је, при постепеној реконструкцији на планираним површинама за пословање, потребно ублажити услов за формирање парцела (минимално 600 m²) на следећи начин:

- ради ублажавања последица умањења постојећих парцела због планираног проширења регулације улица, минимална преостала површина грађевинске парцеле може износити 450 m².

➤ Примедба број 3.8:

Јован Маврак (Сомбор, Стапарски пут 15ц) и Саво Алемпић (Врбас, Блок Василија Копривице 8/12) као власници парцеле број 2291 у Улици Вршачка 37, где су изградили стамбено-пословне објекте без грађевинске дозволе, траже да се планирана регулација Вршачке улице сузи у ширини око 1,5 m, односно да се коригује на делу где је објект и да се планира по ивици објекта. Разлог је да би се омогућила легализација дела објекта уз који прилажу геодетски снимак.

Примедба број 3.8. се не прихвата.

Истоветна примедба је била достављена и на нацрт плана генералне регулације.

Примедба се не прихвата јер је планирана регулација Вршачке улице утврђена, као и за остале саобраћајнице, у складу са значајем који улица има унутар саобраћајне матрице, као и у складу са просторним могућностима. По свом значају, то је главна градска саобраћајница и планирана је да има ширину регулације од 25 m дуж читаве своје трасе, што је вишедценијска планерска визија, коју је тешко реализовати због бројних породичних стамбених објеката на источној страни на којој се планира проширење постојећег уличног профила за око 12 m. Из тог разлога при свакој изради урбанистичког плана траже се начини за стимулацију власника ових објеката да приступе рушењу старих и грађењу нових објеката, али на знатно умањеним парцелама. Како се примедба односи на простор на углу улица Вршачке и Јована Поповића, међу којима је прва главна, а друга сабирна улица, на раскрсници је додатно неопходно остваривање визура и прегледности, као и обезбеђење просторних проширења трака за скретања и прелазе.

Затим, тек донети План детаљне регулације кабла 110 kV ТС "Нови Сад 5" – ТС "Нови Сад 7" ("Службени лист Града Новог Сада", број 54/16) примењиваће се и даље на простору унутар границе утврђене регулацијама Вршачке улице, због чега је сужење потпуно неоправдано.

Коначно, примедба се односи на део другог бесправно изграђеног објекта на парцели, пошто први, породични стамбени објект једног од двојице власника, неспорно има услова за озакоњење. Овај други објект у приземљу има пословни простор уз који и

слободни, неизграђени део парцеле представља неопходни саставни део, а колски приступ се одвија преласком преко постојећег аутобуског стајалишта у Вршачкој улици.

Треба напоменути да је нацртом плаца предвиђено да се предметни простор намени за пословање са највише једним станом (до П+2+Пк), где максимални индекс изграђености је 2,5. То значи да након издвајања дела за регулацију улице преостаје површина од 350 m². Како за грађевинску парцелу минимална површина износи 600 m², у овом делу блока број 398 дати су специфични услови да „због планираног садржаја саобраћајнице и неопходности формирања нише за аутобуско стајалиште, приступ на парцеле је неповољан са Вршачке улице, па се условљава обједињавање делова постојећих парцела“ бр. 2291, 2293 и 2294. Током јавног увида о овој обавези обједињавања обавештен је власник парцеле број 2294.

➤ **Примедба број 3.9:**

Илонка, Данијела и Никола Пејић (Нови Сад, Суботичка улица број 22), за парцелу број 2586 предлажу да се омогући изградња стамбеног објекта без обавезне изградње пословног простора у оквиру планиране изградње на парцели. Наиме, пословни садржаји треба да буду само могућност, а не обавеза, с обзиром да Суботичка улица није од великог пословног значаја и претежно је изграђена породичним кућама.

Примедба број 3.9. није основана.

Нацртом плана је предметна парцела предвиђена за пословање са породичним становањем (до П+1+Пк), а у делу описа о врстама и наменама објеката наведено је: „планира се изградња једног стамбеног објекта са највише три стана и пословним простором као пратећом функцијом, или једног стамбеног и другог пословног објекта, као и пословних објектата без становања; могућа је фазна изградња, тако да пословање није обавезно у првој фази“. С обзиром да није дат обавезни део за пословање у почетној фази, сматра се да је за подносиоца примедбе одговарајућа могућност изградње само једног стамбеног објекта са три стана, док би изградња пословног простора преостала као могућност у будућности.

➤ **Примедба број 3.10:**

Мирослав Бендер ("ЕНА" Д.О.О.), Футошки пут 69 за парцеле 2038/1, 2038/2 и 2037/1 намењене за пословање на улазном правцу на углу улица Футошки пут и Илирске улице предлаже да се за новоформиране парцеле индекс заузетости задржи на 70% како стоји у важећем плану детаљне регулације за Телеп, односно да се не смањује на 50% како стоји у предлогу новог плана. Разлог је што се фирма "ЕНА" Д.О.О. бави производњом и продајом украсне папирне галантерије за коју је веома важно да су производно-складишни објекти у приземљу, а због једноставније манипулације производима и робом. Смањење индекса заузетости не би одговарало будућим потребама, те би морали одустати од припреме изградње објекта која је у току, а фирма би се нашла у незахвалној ситуацији, јер се приликом куповине земљишта ослањало на претходно већи дат индекс заузетости. Такође, тражи објашњење за услове израде урбанистичког пројекта и за положај објеката према бочним границама парцела.

Примедба број 3.10. се прихвата.

С обзиром да је планирана спратност објеката П до П+2, а да је у ранијем периоду због преизграђених комплекса утврђено да максимални индекс изграђености буде 2,1, оправдан је захтев да индекс заузетости буде до 70%.

У вези са врстом и наменом објеката, потребно је прецизирати следеће:

- приликом потпуне реконструкције на производном комплексу, уколико се ради промене технологије израђује и студија о процени утицаја на животну средину, обавезна је израда урбанистичког пројекта ради изградње нових објеката.

С обзиром да објекти могу бити слободностојећи, у прекинутом или непрекинутом низу или полуатријумски, а да је потребно обезбедити противпожарни пут до/око објекта, потребно је кориговати текст у вези са положајем будућег објекта према бочним границама парцеле и суседним објектима, који се предвиђао као за зоне породичног становања, па треба навести следеће:

- слободностојећи објектат може се градити са минималним удаљењима 3,5 m од граница суседних парцела, како би се се обезбедио најмање једносмерни противпожарни пут око објекта;

- тип објекта у прекинутом низу може се градити са удаљеношћу минимално 6 m од суседног неприслоњеног објекта, односно 3,5 m од границе према парцели са таквим објектом;

- тип објекта у непрекинутом низу или полуатријумски, може се градити са обавезним колским пролазом ширине 3,5 m и минималном висином пасажа од 4,5 m, а у дворишном делу обавезно је обезбедити окретницу и двосмерни противпожарни пут који не може бити ужи од 6 m.

➤ **Примедба број 4.1:**

ЕПС дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Нови Сад дају следећу примедбу:

Како је на углу улица Полгар Андраша и Футошке предвиђена изградња гараже По+П+З+зелена површина, сматрају да грађевинска линија источне фасаде предметног објекта не треба да се ослања на грађевинску линију изграђене трансформаторске станице "ТС Полгар Андраша 4". С обзиром да је у земљи око ТС постављено заштитно уземљење и да предметна ТС са становишта противпожарних услова није предвиђена за спајање са другим грађевинским објектом, неопходно је грађевинску линију источне фасаде планиране гараже померити минимално 2 m од грађевинске линије изграђене ТС. У прилогу су доставили микролокацију са заштитним уземљењем.

Примедба број 4.1. је делом неоснована, а делом се прихвата.

Истоветна примедба је била достављена и на нацрт плана генералне регулације.

Примедба је делом неоснована, јер је нацртом плана предвиђена изградња гараже на делу парцеле број 2642, са графички дефинисаном грађевинском линијом удаљеном 6 m у правцу запада од границе парцеле број 2645/2 на којој је изграђена трансформаторска станица. Затим је на југозападном углу парцеле 2645/2 предвиђено издвајање посебне јавне парцеле за ту ТС, димензија 7x7 m, док је у текстуалном делу плана наглашено следеће: „грађевинска линија спратног дела објекта удаљена је 6 m од западне бочне границе парцеле, како би се делимично зеленилом објектат заклонио од суседног вишепородичног објекта“.

Према томе, уколико је ТС постављена у складу са приложеном микролокацијом, која одговара предложеној парцели за ТС, постављено заштитно уземљење нашло би се унутар слободне трасе са дрвећем и колским улазом, а приликом обавезујуће израде урбанистичког пројекта за гаражу, свакако би се морали прибавити детаљнији услови надлежних јавних комуналних предузећа, каква је и ЕПС Дистрибуција.

Међутим, у складу са приложеним геодетским снимком у следећој примедби број 4.2, постојећа ТС не налази се на предвиђеном месту, већ на удаљености 5-6 m источно од границе парцела 2642 и 2645/2. Због тога заштитно уземљење нема било каквог утицаја на предложену изградњу јавне гараже на делу парцеле 2642, те примедба није основана.

Прихвата се део примедбе "да предметна ТС са становишта противпожарних услова није предвиђена за спајање са другим грађевинским објектом" и то као обавезујући услов за могућност легализације гаража северно од ТС, која се даје у одговору на следећу примедбу број 4.2. Прихватање овог дела примедбе нема утицаја на формирање новог

предлога за планирану гаражу западно од ТС, који се даје у одговору на примедбу број 4.3.

У тексту плана треба навести да постојећа ТС има заштитни коридор минимално 2m од грађевинске линије ТС, односно да се уз њу из противпожарних разлога не дозвољава изградња објеката.

➤ **Примедба број 4.2.:**

Скупштина зграде у Улици Полгар Андраша број 2 у Новом Саду за парцелу број 2645/2 на којој је изграђен вишепородични објекат траже да се омогући легализација низа од шест приземних гаража које су у функцији паркирања возила власника станова у објекту. Сматрају да не постоји ни један оправдани разлог да се гаражама не омогући легализација, а у складу са приложеним геодетским снимком и подацима из РГЗ. Гараже не ометају пролаз возила било којих димензија, односно у најужем делу је пролаз ширине 3,5 m. Аргумент да ће једног дана у близини бити изграђена гаража је неизвесна чињеница.

Примедба број 4.2. се прихвата.

С обзиром да се прихватањем примедби бр. 4.1. и 4.3. знатно мења предлог за лоцирање јавне гараже у суседству, није више потребно дворишни део изграђеног вишепородичног објекта планирати за јавну заједничку блоковску површину. Зато легализација предметних приземних гаража, као и бесправно надograђених етажа на објекту, не би се косила са општим интересом, већ би снижавала комфор станара зграде који нису власници тих шест гаража. Озакоњење ће бити могуће јер се овим мења важећи план којим се за двориште планирала јавна површина.

На графичким приказима плана треба учртати положај приземних гаража, а за постојећу ТС издвојити јавну површину димензија 6х6 m.

➤ **Примедба број 4.3:**

"ГРА-МОНТ" Д.О.О. (Текелијина 6, Нови Сад) за своје парцеле 2640/2 и 2640/3 те градску парцелу 2639/2 које су предвиђене за изградњу јавне гараже захтевају да се намене за вишепородично становање П+2+Пк како је у важећем плану детаљне регулације. Разлог је што су на основу информације о локацији из 2010. године извршили куповину парцеле и започели процес припајања суседне градске парцеле. Односно, у процесу је измештање оgrade према школском комплексу да би се омогућила ова изградња према претходно важећем плану. У прилозима су доставили урбанистичку информацију о локацији, уговор о продаји непокретности, захтев за решавање имовинско-правних послова, одговор градске управе и захтев Отвореној канцеларији Града.

Примедба број 4.3. се прихвата.

У усменом контакту обрађивача плана са представницима Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције сазнаје се да је овај процес пред завршетком. Из тог разлога прихвата се захтев да се наведене парцеле намене за вишепородично становање средњих густина (до П+2+Пк) у слободностојећим и прекинутим низовима (урбане виле), како је у важећем плану из 2007. године.

То изискује измену нацрта плана, најпре у вези са обавезом обједињавања наведених парцела, а потом и у пододелу „4.3.8. Гараже“ на следећи начин:

- у унутрашњости блока број 407, са приступом из планиране следеће улице којој се приступа из Улице Полгар Андраша, на површини од око 970 m², планира се гаража спратности По+П+3, са обавезним зеленим кровом, максималне висине 12 m; грађевинска линија спратних делова гараже удаљена је око 5 m од границе суседне парцеле на истоку; резервни излаз се планира рампом кроз приземље вишепородичног пословно-стамбеног објекта на северу, спратности По+П+Г+4+Пк, који се планира на уличном фронту

режијске саобраћајнице дуж Футошког пута; планирана гаража и објекат намењен пословању у доњим етажама и становању на вишим етажама, чиниће међусобно зависни комплекс добијен препарцелацијом парцела бр. 2641 и 2642, који ће садржати јужну парцелу јавне намене – гаражу, те северну парцелу намењену вишепородичном становању високих густина.

Напомиње се да је нацртом плана за гараже предвиђена „обавезна израда урбанистичког пројекта за изградњу објекта и уређење комплекса, као и израда процене утицаја на животну средину. Препоручују се две или више подземних етажа, а индекс заузетости и изграђености се не условљава“.

➤ **Примедба број 4.4:**

Драго Тривић (Футошки пут бр. 5, Нови Сад) за парцеле 2640/2 и 2640/5 (предвиђене за јавну гаражу) и парцеле 2640/1 и 2640/6 (предвиђене за пословање до П+2+Пк) предлаже да се модификује линија разграничења између ових намена. Односно, предлаже да се граница постави по линији бочне стране његовог помоћног објекта, а у складу са већ издатим пројектом парцелације, којим је дато спајање парцела 2640/1 и 2640/5 у једну грађевинску парцелу. Такође, предлаже да спратност на тако формираној његовој парцели на северу буде већа, а уз предвиђени индекс изграђености до 2,5, и то из разлога што је већа спратност предвиђене гараже у суседству на југу, у унутрашњости блока, па би та јавна гаража заклањала поглед из његовог новог објекта према Фрушкој гори. Такође сматра да планирана гаража може бити штетна по здравље станара у суседним објектима.

Примедба број 4.4. делимично није основана, а делимично се прихвата.

Није основана примедба у вези са утицајем гараже на становање, пошто се планира објекат са затвореним спољним зидовима и утврђује се обавеза израде како урбанистичког пројекта, тако и процене утицаја на животну средину.

Прихвата се предлог да се граница између различитих намена предвиди у складу са у примедби наведеним пројектом препарцелације, тј. по јужној и источној граници парцеле 2640/5, те северној граници парцеле 2640/6.

У складу са прихваћеном претходном примедбом број 4.3. којом је предложен нов положај јавне гараже, прихвата се повећање спратности планираног објекта на будућој грађевинској парцели подносиоца примедбе. Простор би се наменио за вишепородично становање високих густина, а габарит објекта спратности до По+П+Г+4+Пк би се удаљио 4 m од западне границе парцеле где је намена пословање (до П+2+ПК). Тако би се завршио планирани низ вишеспратница од режијске саобраћајнице на Футошког путу преко угла Улице Полгар Андраша.

➤ **Примедба број 4.5:**

"ИПОН ГРАДЊА" Д.О.О. (Јеврејска 13, Нови Сад) за парцелу број 2650/1 у Улици Полгар Андраша број 8 предлажу следеће: да се дозволи фазна изградња објеката дуж Улице Полгар Андраша на броју 8 и 10, односно да се омогући независна изградња на наведеној парцели, и то на начин да се објекат пружи до северозападне границе парцеле (предвиђене за регулацију планиране улице), а да се пружи до 2 m од западне границе парцеле.

Примедба број 4.5. делимично није основана, а делимично се прихвата.

Није основан захтев за фазну изградњу објекта спратности до По+П+6, јер је нацртом плана у специфичним условима дато следеће: „у блоку број 407, на парцели број 2650/1, могућа је самостална изградња објекта у складу са графичким приказом, а препоручује се спајање са суседном парцелом; обавезна је изградња подземне гараже и то на целој површини грађевинске парцеле, а кота приземља је максимално 0,7 m виша од

нивелете уличног тротоара“. Значи, нацртом плана није условљено спајање предметне парцеле број 2650/1, површине 400 m², са суседном број 2651, површине 560 m², а информација о наводно договореној заједничкој инвестицији је била олакшавајућа околност обрађивачу да подржи иницијативу за повећање спратности објекта у односу на важећи план.

Прихвата се да се грађевинска линија планираног објекта поклапа са регулационом линијом планиране улице, под условом да се не предвиђају препусти, и то како због недовољне удаљености фасаде постојећег наспрамног вишепородичног објекта, тако и због повучене грађевинске линије објекта у суседству, а затим и под условом да се унутар габарита објекта лоцирају степениште и рампе за приступ на уздигнуту нивелету приземља.

Не прихвата се да се спратни делови објекта препуштају ближе од 4 m од западне границе парцеле, јер би то ометало комфор коришћења суседовог објекта изграђеног на удаљености 3,5 m од те бочне границе, чији зид дужине 18 m има отворе за дневно осветљење стамбених просторија. Наиме, уз ту западну границу предметне парцеле 2650/1 пружа се зона намењена за вишепородично становање средњих густина, где су новоизграђени објекти вишег стандарда (П+2+Пк), тзв. урбане виле. И за ту зону важи да нов објекат мора бити удаљен „од суседног стамбеног објекта минимум 8 m, а од суседне границе парцеле 4 m“.

Овим скромним ограничењем удаљености фасаде, без могућности формирања „зелене завесе“ од крошњи високог дрвећа, покушано је да се ублаже непријатни визуелни контакти између станара зграде са седам надземних етажа и непосредног суседства - становника у знатно нижим зградама са негованим баштама.

➤ Примедба број 4.6:

Биљана Етински (Суботичка 17, Нови Сад) за парцелу 2674 која је непосредно уз Основну школу "Никола Тесла", а предвиђена је за пословање са породичним становањем, предлаже да се намени за „изградњу објекта П+2+Пк“, као и у целој Суботичкој улици. Разлог је што је дуж Суботичке улице већ бесправно изграђено неколико објеката више спратности чије озакоњење је у току или је већ окончано. "Ради поштовања принципа једнакости на свим парцелама у овој улици би требало дозволити изградњу зграда наведене, веће спратности“, односно „непотребно је различито третирати поједине делове Суботичке улице јер се не ради о улици чија дужина је таква да на њој не би простор могао да се јединствено и једнако уреди“.

Примедба број 4.6. се делимично прихвата.

Прихвата се да се предметна парцела 2674 уличног фронта ширине око 25 m и површине 707 m² намени за пословање са вишепородичним становањем (до П+2, индекс изграђености до 1,8, парцеле минималне ширине 15 m и површине 450 m²), или за вишепородично становање средњих густина (до П+2+Пк, индекс изграђености до 1,6, парцеле минималне ширине 15 m и површине 600 m²).

С обзиром да је предметна парцела број 2674 неправилног облика, те да је суседна парцела број 2673, површине 318 m², везана уским приватним пролазом са Суботичком улицом, и да се ова друга граничи са школским комплексом, сматра се да је уз промену намене неопходно њихово обједињавање или препарцелација.

Затим, уколико се мења намена из садашњег претежно породичног у будуће вишепородично становање, основни урбани ред налаже да се провере последице у непосредном окружењу, због чега је оправдано да се иста намена простора у овом случају планира од границе школског комплекса до границе планираног озелењеног сквера, обухватајући парцеле бр. 2673, 2674 и део парцеле број 2677 (власник Град).

Не прихвата се да се дуж целе улице планира изградња објеката спратности П+2+Пк, односно виших од П+1+Пк како је предвиђено нацртом плана и како се планира у вишедценијском периоду, јер је ово једна од најстаријих улица која води ка старом центру Телера, са очуваним претежно породичним становањем, и у мањој мери традиционално употпуњеним услугама. Није оправдано повећање капацитета изградње на овим, најчешће уским парцелама малих површина, као и повећање висине објеката у уској улици, ширине 13-15 m, тек спорадишно са омогућеним подужним паркирањем.

➤ **Примедба број 4.7:**

Александра Васиљевић (Теодора Тозе Јовановића 7, Нови Сад) за парцелу 2754 у Улици Ружин гај број 9, која је предвиђена за породично становање, и то према издатим урбанистичким условима за слободностојећи тип (П+1), предлаже следеће:

1) да се планира као стамбени објекат у прекинутом низу поштујући фактичко стање у Улици Ружин гај, где су скоро све такве куће; тада се објекат не би морао удаљити 1 m од бочне ивице парцеле;

2) да се омогући да грађевинска линија приземног дела објекта буде на 2,5 m од регулационе линије улице за потребе гараже, што је у складу са фактичким стањем и удаљеношћу постојећих приземних кућа од улице.

Примедба број 4.7. делимично није основана, а делимично се прихвата.

С обзиром да се нацрт плана на јавном увиду у мањој мери разликује од важећег плана на основу којег су добијени поменути урбанистички услови, није основана примедба у вези са удаљеношћу грађевинске линије од регулационе, пошто је дато следеће: „положај грађевинске линије одређује се у складу са већином изграђених објеката у суседству... за парцеле чија је дубина већа од 30 m, грађевинска линија се утврђује на 3-5 m од регулационе линије“. Према томе, могуће је грађевинску линију повући за 3 m, јер је на таквој приближној удаљености сваки други објекат у улици, што је утврђено мерењем на катастарском плану, док су остале куће на удаљености око 5 m.

Прихвата се захтев за лоцирање објекта на границу парцеле према суседу на западу, како би се градио објекат у прекинутом низу. Суседов објекат је удаљен око 3,6 m од границе парцеле и на том бочном зиду има улаз, а нема отворе на собама, те близина новог објекта са зидом на међи не би ометала осунчање унутрашњих просторија или приватност суседа. Како је у нацрту плана задржан услов да нов објекат треба да се удаљи минимално 4 m од суседног неприслоњеног објекта, што је у издатим урбанистичким условима правилно одмерено од постојећег главног објекта на кућном броју 11, у правилима грађења за породично становање, а у делу утврђивања положаја објекта на парцели, потребно је унети следеће:

- било који тип стамбеног објекта може се градити са удаљеношћу од суседовог главног неприслоњеног објекта минимално 4 m, а удаљеност може бити и мања уколико на зиду суседовог објекта нема отвора просторија за становање.

➤ **Примедба број 5.1:**

"Сiv-Grasiokomerc" (Ћирила и Методија 1, Нови Сад) за парцелу 4704 која је једним делом предвиђена за припајање комплексу Гимназије, а другим делом за јавну површину саобраћајнице на продужетку Булевару Европе, предлажу да се део планиран за припајање гимназији (уличног фронта дужине око 20 m) намени за изградњу пословно-стамбеног објекта.

Примедба број 5.1. се не прихвата.

Како је иста примедба дата на јавном увиду у нацрт плана генералне регулације, она није прихваћена с образложењем о неопходности фазног формирања комплекса

средње школе, да би укупна планирана површина комплекса задовољила минимално потребне параметре и стандарде у односу на прогнозирани број ученика.

Овим нацртом плана детаљне регулације дата су правила парцелације и изградње на средњошколском комплексу, уз висинске регулације и друге урбанистичке параметре који ће се користити приликом утврђивања зоне изградње универзалне спортске сале. Положај те сале није прецизно дефинисан, па ће се тражити на простору ближе постојећим зградама са учионичким просторима, или на источном делу комплекса, тј. уз регулациону линију Булеvara Европе.

У суштини, тражени стамбено-пословни објекат би био на делу парцеле, у површини од око 1.070 m^2 , која ће преостати након издвајања неопходног дела за регулацију Булеvara Европе. За тај објекат се не би могла рационално организовати изградња, односно обезбедити довољна удаљеност дворишне фасаде од планиране физкултурне сале и границе средњошколског комплекса, где би било неопходно и озелењавање високим крошњама дрвећа. Такође, тај објекат се не би могао довести у складан однос са реперним, високим објектом ("Президент") на заобљеном углу Улице Ћирила и Методија са Булеваром патријарха Павла – једноставно, ликовност будуће веома важне раскрснице изискује да се предметна регулација заврши зеленилом, а не било каквим објектом.

➤ **Примедба број 5.2:**

"КВАДРАТ ГРАДЊА" ДОО (Исе Бајића 4, Нови Сад) за парцелу 4727/1 на којој је предвиђена изградња вишепородичног објекта П+3+Пк у делу парцеле према Булевару патријарха Павла, док је други део парцеле према Улици Ћирила и Методија предвиђен за јавну блоковску површину, предлажу следеће:

1) повећање спратности планираног објекта на Су+П+4(5) са повученом петом етажом; сматрају да би се незнатним повећањем спратности ускладило архитектонско обликовање новог објекта са суседним угаоним, који излази на кружном ток, а спратности је По+П+Г+6(7) са повученом седмом етажом;

2) изградња сутеренске гараже испод целе парцеле, и то без издвајања јавне површине, већ да се на слободном простору изнад будуће гараже омогући паркирање возила за потребе новог објекта; сматрају да би се на овај начин решио "горући проблем паркирања на овој и суседним локацијама".





Примедба број 5.2. се делимично прихвата.

Не прихвата се повећање спратности зато што би се прекорачио максимални индекс изграђености блока који ће се достигнути реализацијом планираних објеката, а потом што би то проузроковало ланчану реакцију – захтев за повећањем спратности и суседних вишепородичних објеката. Кључно је да је висинско усклађивање тј. ублажавање спратне разлике између ова два објекта управо супротно циљу који се урбанистичким решењем желео постићи – да се објекат на углу знатно издигне изван окружења у виду просторног репера.

Ова два објекта се локацијски знатно разликују – објекат на углу ("Президент") обележава главну градску раскрсницу и зато је намењен општеградском центру, док је предметни објекат тек сегмент низа који амбијенту доприноси управо изједначавајући се са себи локацијски сличним објектима у низу дуж булевара. Реперни објекат на углу је у сагласју са планираним вишим објектима који ће формирати оквир простора већег значаја – зеленог сквера и раскрснице пет главних градских саобраћајница – Булевара цара Лазара, Булевара Европе, Булевара патријарха Павла, Улице цара Душана и Улице Ива Андрића.

Коначно, подизањем спратности предметног објекта угрозила би се стечена права легализованог реперног објекта са отворима на бочном, калканском зиду, тј. затворили би се постојећи прозори на становима петог спрата. Уосталом, последња етажа може бити повучени четврти спрат са продуженом надстрешницом до уличне фасаде, или лучни кров, што пружа креативну слободу за квалитетно архитектонско обликовање блока.

Прихвата се захтев да се не планира издвајање јавне заједничке блоковске површине, већ да се омогући изградња подземне гараже испод целе парцеле и паркирање возила на њеном крову. Гаража може у делу према Улици Тирила и Методија да буде сутеренска, али у делу дуж Булевара патријарха Павла мора бити подрумска, јер се условљава нивелета приземног, пословног дела објекта.

У том смислу, прихвата се могућност да предметни објекат на Булевару патријарха Павла, као и њему суседни којим се прекида низ, буде максималне спратности По+П+Г+4.

➤ **Примедба број 5.3:**

Жарко Јеловац (Тирила и Методија 10а, Нови Сад) за парцелу 4733 на којој се предвиђа изградња вишепородичног објекта са крилом спратности П+2+Пк, предлаже да се повећа спратност крила на П+3. Разлог је да се изједначити спратност крила са остатком истог планираног објекта (П+3+Пк).



Примедба број 5.3. се не прихвата.

С обзиром да су, према плану детаљне регулације из 2007. Године, за суседни, незавршени објекат у Улици Ћирила и Методија број 12 издати урбанистички услови за улични део спратности П+3+Пк и дворишно крило спратности П+2+Пк, те да је пре окончања његове изградње планом генералне регулације било наложено да се гради без крила, овим нацртом плана на јавном увиду задржано је решење у складу са издатом грађевинском дозволом.

Из тог разлога, за будући предметни објекат на броју 10 задржано је претходно важеће решење из 2007. године, и то да се крилу постојећег објекта прислони крило будућег исте спратности. У прилог томе је чињеница да ће будуће крило бити веома близу дворишне фасаде изграђеног објекта на Булевару патријарха Павла, спратности П+3+Пк са угаоним акцентом спратности П+4+Пк.

Треба додати да је предметни источни део блока 499 преизграђен, са веома малим могућностима да се обезбеди довољан број паркинг места, а да на захтев власника планираних објеката нацртом плана није обавезно спајање новог, уграђеног објекта на броју 10 са будућим објектом на броју 8 који је на почетку будућег низа.

➤ Примедба број 5.4:

"SQUARE invest" Нови Сад за парцеле 4738, 4739 и 4743 које су предвиђене за изградњу вишепородичног објекта П+3+Пк на углу Улице Ћирила и Методија и планиране нове улице предлаже следеће:

1) да се повећа спратност на По+П+Г+6+Пк (дуплекс); разлози су што се локација налази на углу будућег блока супротно од постојећег објекта спратности По+Г+6+(7. повучена етажа), а уз додатно образложење сматрају да повећање спратности не би угрозило суседне објекте, јер је двориште гимназије са супротне стране Улице Ћирила и Методија, а преко пута нове улице „остаје породично становање“;

2) да се одобри изградња галерије, која је потребна да би се добила већа висина пролаза у унутрашње двориште блока који је обавезан кроз приземни део објекта; разлози су због боље звучне и термичке изолације и комфора становања изнад пролаза, а и што би галерија омогућила да се у дворишном делу изграде гараже;

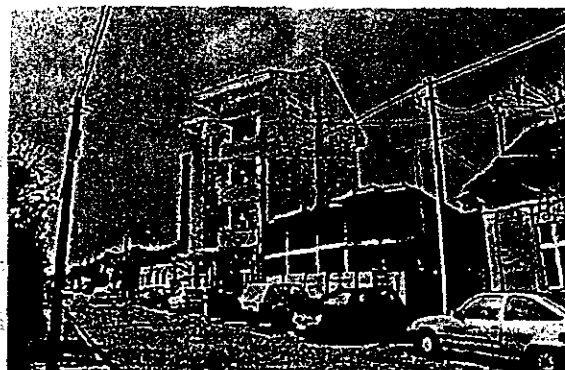
3) да чиста висина подрума буде 2,6 m, приземља и галерија да буде по 3,5 m, а спратова по 2,9 m; разлог је потреба за обезбеђење комфорнијих услова у становима и пословном простору, да се омогући инсталирање спуштених плафона и сл;

4) положај пролаза кроз објекат, уместо на удаљености 18,50 m од краја објекта, да буде на удаљености 16,20 m од тог краја;

5) да се омогући вертикално озелењавање фасаде објекта;

6) да се омогући изградња лучног крова са назитком и висином слемена као да је коси кров под углом од 33 степени;

7) да се омогући изградња еркера и балкона према Улици Ћирила и Методија и новој улици.



Примедба број 5.4. делимично није основана, а делимично се прихвата.

Није основана примедба у вези спратних висина (оне се планом не условљавају), вертикалног озелењавања (препоручује се), еркера и балкона према улицама (нова је минималне ширине 12 m), јер је то нацртом плана омогућено.

Не прихвата се тражена спратност од 9-10 надземних етажа, најпре из амбијенталних и концептуалних разлога описаних у претходним примедбама број 5.2-5.4, затим зато што ће његов габарит прићи на непуних 10 m од дворишне фасаде планираног објекта на северу, те пошто би ово било треће узастопно повећање капацитета изградње на неусловно уској и, заузетошћу габаритом објекта, преизграђеној парцели. Наиме, парцела је степшћена између планиране улице на суседној парцели са једне стране, и планиране заједничке блоковске површине на дворишном, неизграђеном делу суседне парцеле са друге стране, па ће нови објекат највећим делом имати отворе на међама са парцелама суседа, док их Град не откупи и уреди као површине јавне намене.

Прихвата се могућност изградње галерије, односно спратност По+П+Г+3+Пк, али уз друге услове из нацрта плана: висина објекта (од нивелете до слемена) је максимално 19m, кога венца је у контактном делу као на суседном изграђеном објекту, а појединачене спратне висине етажа се не условљавају.

Прихвата се положај пролаза кроз приземље и тражену галерију на удаљености 16,20 m од северозападног краја објекта. Упозорава се на чињеницу да изградња помоћних објекта - гаража на будућој заједничкој блоковској површини није предвиђена, већ је могуће, уз сагласност власника суседне парцеле, проширити подрумску етажу испод објекта за гаражирање возила по датом нормативу везаном за број станова.

➤ Примедба број 5.5:

Ранко Тодоровић и Марија Валент (Ћирила и Методија 20, Нови Сад) за парцелу 4745 предвиђену за пословање са породичним становањем у оквиру урбанистичке амбијенталне целине старог центра Телапа, предлажу да им се омогући изградња вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пк "као што је предвиђено у Улици Ћирила и Методија до кућног броја 20". Разлози су следећи:

- на постојећем објекту у наведеном подручју се не могу запазити нека традиционална обележја нити је архитектура постојећих објеката од неког значаја,
- готово сви породично-стамбени објекти су дотрајали што је нарочито видљиво на фасадама истих, а подносиоци примедбе „као житељи овог дела града немају материјалних средстава да их адаптирају и доведу у стање достојно живљења, а камоли да на истима истакну традиционалне елементе који су давно нестали“;
- тренутна тржишна цена некретнина на овом подручју је веома ниска због дотрајалости постојећих објеката и наведене заштите која ограничава изградњу и спратност објеката, те нису у могућности ни да их продају по реалној вредности;

- због свих наведених проблема, инвеститори који улажу у изградњу вишепородичних стамбених објеката, а који би могли да откупе ове парцеле, нису заинтересовани за улагања на овом локалитету, с обзиром да им је реконструкција постојећих објеката неисплатива.



Примедба број 5.5. се не прихвата.

Примедба се не прихвата из више разлога; најпре због значаја амбијенталне заштите за мађарску заједницу која је од оснивања традиционално насељавала Телеп, а потом због планског решења који управо подносиоцима примедбе омогућава да отуђе део парцеле и тиме компензују недостатак средстава за улагање у сопствене некретнине.

Колико се памти, пре више деценија је препозната амбијентална вредност двеју цркава са њиховим парковски уређеним портама, па је заштита зоне старог центра Телеп иницирана од службе заштите споменика културе. У почетном периоду зона је била знатно већа и обухватала парцеле и објекте у улицама Ћирила и Методија бр. 2-66 и Јожеф Атиле бр. 11-13 и 12-20. Односно, тада је зона обухватала обострано простор Улице Ћирила и Методија од почетка на садашњој кружној раскрсници, до раскрснице са Морнарском улицом где је сада станица за снабдевање горивом. Такође, обухватала је и локални културни центар у Улици Јожефа Атиле број 16, тј. објекат КУД „Петефи Шандор“ са салом за скупове и играчке које се ту још увек одржавају, те са просторијама огранка садашње Градске библиотеке у Новом Саду.

Заштита зоне је подржана од стране урбаниста као амбијент од локалног значаја за мађарску заједницу, бројну на овом подручју. Временом, под утицајем изградње непримерених објеката по периферији зоне, у плановима је њена површина смањивана и тренутно је сведена на меру која је у улози очувања висинских доминанти црквених објеката који су битни за меморију места, али и простора испред њих и нових репера – гимназије (некадашње основне школе) и студентског дома (некадашњег парка уз верски објекат). Битно је да се део са кућама у улицама Ћирила и Методија бр. 20-58 и Јожеф Атиле бр. 11-13 сачува од изградње непримерено високих објеката који би нарушили препознатљивост и сакралном традицијом обојен простор. Том простору нови културни и образовни садржаји буде наду у очување друштвених вредности заједнице. Поред економског напретка, очување идентитета и културни напредак су важни грађанима Новог Сада, који су се у Алмашком крају изборили за ублажавање инвеститорских претензија на претерану капитализацију простора.

У обухвату урбанистичке заштите амбијента дела старог центра Телеп налазе се бројни очувани, махом приземни објекти, два стара, неодржавана објекта, два реконструисана објекта, два новоизграђена објекта спратности П+Пк и један спратности П+Пк1+Пк2, те два објекта у изградњи. Приземна кућа подносиоца примедбе могла би спадати у слабије одржаван приземни објекат, који ће се реализацијом планског решења наћи на углу са планираном улицом, која ће се у дужини од око 80 m пружати у унутрашњост блока, повезујући Улицу Ћирила и Методија са Булеваром патријарха Павла.

Управо изградња те улице омогућиће поделу предметне парцеле 4745, површине 1096 m², на три грађевинске парцеле (минимално 300 m²). То ће бити драгоцену могућност

за шесторо катастарски укњижених власника ове парцеле. Указује се на могућност њиховог власничког раздвајања, а уз индекс изграђености до 1,5, на свакој од три парцеле могло би се изградити по три стана уз пословни простор, што одговара максималној изградњи од 480 m² нето, односно 600 m² бруто изграђене површине по свакој од нових парцела.

Према томе, нацрт плана подржава обнову и нову изградњу унутар амбијенталне целине, стимулишући за 50% већи капацитет него у породичном становању које се задржава на преовлађујућем делу Телера. Ограничење висине до П+Пк не може бити аргумент за одустајање од одбране претходно описаних друштвених вредности.

➤ **Примедба број 5.6:**

Александар Ждеро, "EL-COM" (Августа Цесарца 18, Нови Сад) за парцелу 4750/1 и Стојан Ваптар за парцелу 4742/1, које су предвиђене за вишепородично становање П+3+Пк са габаритом објекта дубине 12 m, предлажу следеће:

1) повећање спратности на Су+П+4+Пк и дубине габарита до 14 m (према приложеној графици);

2) да се омогући фазна изградња на овим парцелама и суседној парцели 4751/1 односно да се изврши препарцелација по новој управној граници парцеле, а која би у другој фази омогућила изградњу објекта суседа на парцели 4751/1, који тренутно није заинтересован за изградњу;

3) да се одобри да сутерен има габарит ширине 16 m како би се обезбедило двострано паркирање; напомињу да би се на планираним јавним површинама унутар блоковских саобраћајница омогућило уређење 15 паркинг места.

У прилогу је достављено идејно графичко решење сутерена и типског спрата, са образложењем да би се њиховим предлогом задовољила нето просечна квадратура станова од 60 m².



Примедба број 5.6. делимично није основана, а делимично се прихвата.

Није основана примедба у вези са могућношћу фазне изградње објекта утврђивањем управне границе нових парцела на предложени начин, јер је нацртом плана предвиђено да „препарцелацијом се тежи формирању правилних парцела, односно управном положају бочне границе према фасади“. Међутим, на фазност и формирање облика и површине будуће парцеле, поред проблема са заједничком инвестицијом, значајно утиче могућност задовољења стандарда паркирања на парцели.

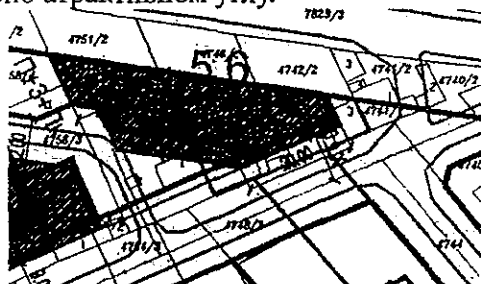
Није основана примедба у вези са траженом ширином подземне гараже од 16 m, јер је у нацрту плана описано да „с обзиром да број гаражних места за возила мора бити једнак или већи од броја стамбених јединица, омогућава се проширење гараже, тј. подрумске етаже објекта у подземни простор испод нивелете заједничке блоковске

површине; у том случају, подрумски гаражни простор може да заузме до 100% површине катастарских парцела које учествују у формирању грађевинске парцеле.“

Не прихвата се део примедбе у вези са намером да се гради гаража само у сутеренској етажи, пошто се објекат планира дуж Булевара патријарха Павла са засеченим оштрим углом. Овде гаража мора бити подрумска, јер то диктирају планиране нивелете обавезног пословног простора у приземљу дуж булевара.

Не прихвата се захтев за повећање спратности за једну надземну етажу. Скупеност локације не омогућава повећање капацитета изградње, јер ће након формирања јавне површине за саобраћајницу преостати нерационално мала површина заједничке блоковске површине на коју би се евентуално могла проширити гаража у подрумској етажи. У том смислу, нема значаја податак о броју паркинг места унутар блоковских саобраћајница, јер је то градска резерва за будућност, намењена посетиоцима, а није део обавезе инвеститора према купцима станова.

С обзиром на изнете тешкоће, сматра се да фазност није услов, али је нерационална, као и предложени положај силаза у гаражу на самом, потенцијално пословно атрактивном углу.

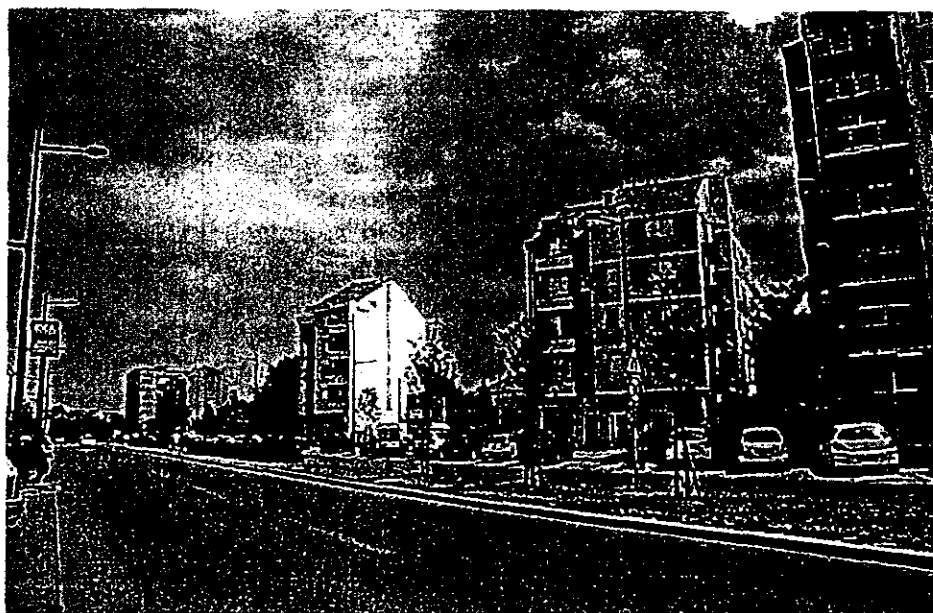


Предложена препарцелација неће убрзати реализацију, па се прихвата следеће:

- да ширина габарита подрума и приземља износи 16 m, са „кресањем на углу“, јер је тако једноставнија конструкција објекта са гаражом на овако скученој локацији;
- да се за 2 m сузи улични профил планиране саобраћајнице која ће се пружити ка унутрашњости блока, што ће обезбедити подземни гаражни простор димензија сличних траженим; препоручује се приступ у гаражу са дворишне стране, на месту делимичног сужења габарита на парцели суседа; површина овако формираног габарита објекта би износила око 370 m² на делу парцела подносиоца примедбе, те 290 m² на делу парцеле суседа.

➤ Примедба број 5.7:

"КВАДРАТ ГРАДЊА" ДОО (Исе Бајића 4, Нови Сад) за парцеле 4761/1 и 4759/1 које се налазе на локацији Булевар патријарха Павла бр. 19-23 и предвиђене су за вишепородично становање спратности П+3+Пк, предлаже да се повећа планирана спратност на П+4+Пк. Разлог је "да би се ублажила спратна разлика између већ изведених суседних објеката у низу, где је са једне стране већ изграђен објекат спратности П+4+Пк". Сматра да би се тиме ускладило архитектонско обликовање објеката у низу.



Примедба број 5.7. се делимично прихвата.

Поновним обиласком терена у блоку 499 утврђено је да је на Булевару патријарха Павла ситуација следећа:

- на кућном броју 17 изграђен је објекат спратности П+3+Пк, са препустом у поткровљу који је издигнут до П+4, али не до П+4+Пк како је у нацрту плана било предочено;

- на броју 19-23 није започета изградња објекта;

- на броју 25 је изграђен објекат спратности П+3+Пк, којим се завршава низ.

Према томе, повећање спратности није потребно ради усклађивања обликовања, јер је спратност П+4 предметног објекта изведена у оквиру предвиђеног поткровља, те ће изградњом новог објекта спратности П+3+Пк до П+4 бити усклађени венци сва три објекта. Додавање поткровља, који би могао имати и дуплекс, унео би несклад. Додатно, на парцели важећим планом није условљена изградња гараже, па би повећање капацитета на новом објекту допринело погоршању услова за паркирање.

Прихвата се да се на објекту на броју 19-23 (парцеле бр. 4761/1 и 4759/1) предвиди спратност до П+4, док се на објекту на броју 17 (парцела број 4758/4) уписује само постојећа спратност П+3+Пк.

➤ **Примедба број 5.8:**

"КВАДРАТ ГРАДЊА" ДОО (Исе Бајића 4, Нови Сад) за делове парцела 4762/1 и 4759/1 које се налазе у унутрашњости блока где је предвиђено вишепородично становање спратности П+2+Пк, предлажу да се повећа на П+3+Пк. Разлог је што сматра да су сви околни планирани објекти спратности П+3+Пк.

Примедба број 5.8. се не прихвата.

Дуж Булевара патријарха Павла, 30 година се планирају објекти спратности П+3+Пк, са деловима спратности П+2+Пк који су оријентисани ка унутрашњости блокова, како би се постепено спуштала спратност до П+1+Пк, па и само до приземне етаже која преовлађује у породичном становању. Тај концепт да се благим степеновањем спратности ублажи контраст између различитих типова становања успео је да се очува на већем делу Телепа, изузев у зони Булевара Европе где су ти контрасти драматични.

Бесправном изградњом настали су поједини за једну или две етаже виши објекти на оба булеvara, док је на већем делу подручја очуван тај првобитни концепт.

Изузетак је источни део предметног блока, где је у суседству кружне раскрснице изграђен непримерено висок реперни објект којим је преизграђена парцела, а који је у залеђини проузроковао непожељно подизање спратности на П+3+Пк дуж дела Улице Ћирила и Методија. Тако ће након завршетка планиране изградње ово постати најгушће изграђен део подручја, са највећим проблемима у недостатку паркинга, зеленила и слободних површина за игру деце.

Да се тај неповољан тренд не би наставио, важно је задржати садашњи концепт да се у унутрашњости блокова не граде објекти виши од П+2+Пк. Уосталом, максимални индекси изграђености служе да се провере капацитети изградње у блоку, са намером да се покуша спровести што је могуће равномернија расподела интереса међу инвеститорима у оквиру исте зоне.

➤ Примедба број 5.9:

Адвокат Јелена Глишић-Зевеђи (Васе Стајића 18/1, Нови Сад) у име "RAPID INVEST d.o.o.", предлаже следеће:

1) дуж Булеvara патријарха Павла, за парцеле бр. 4758/4, 4769/3, 4761/1 и 4759/3 на којима су делимично реализовани вишепородични објекти, а делимично је предвиђена изградња нових објеката П+3+Пк, да се задржи нацртом плана дато решење, али да се као јавна површина дуж њихове дворишне фасаде издвоји само режијска саобраћајница за приступ до гаража у приземљу тих објеката;

2) било би потребно и пожељно да се тој режијској саобраћајници омогући приступ са Булеvara, као и комунално опремање за потребе изградње планираних објеката јужно од ње;

3) да би се реализовали планирани објекти спратности П+2+Пк уз улицу која се нацртом плана предвиђа у унутрашњости блока, предлаже да се формира јединствена грађевинска парцела као остало грађевинско земљиште, и то спајањем остатака парцела предвиђених за блоковску зелену површину и паркинг простор, заједно са парцелама предвиђеним за изградњу тих објеката спратности П+2+Пк;

4) да се коригује габарит планираног објекта П+2+Пк уз унутрашњу блоковску саобраћајницу на начин дат на графичком приказу; при томе да се дода крило по парцели број 4768/2, а да се изостави део објекта предвиђен на парцели број 4758/1, и то због близине дворишне фасаде већ изграђеног објекта уз булевар, на издвојеној парцели број 4758/4;

5) предлаже да се за тако планирани габарит објекта у унутрашњости блока повећа спратност на П+3+Пк.

Примедба број 5.9. делимично није основана, а делимично се прихвата.

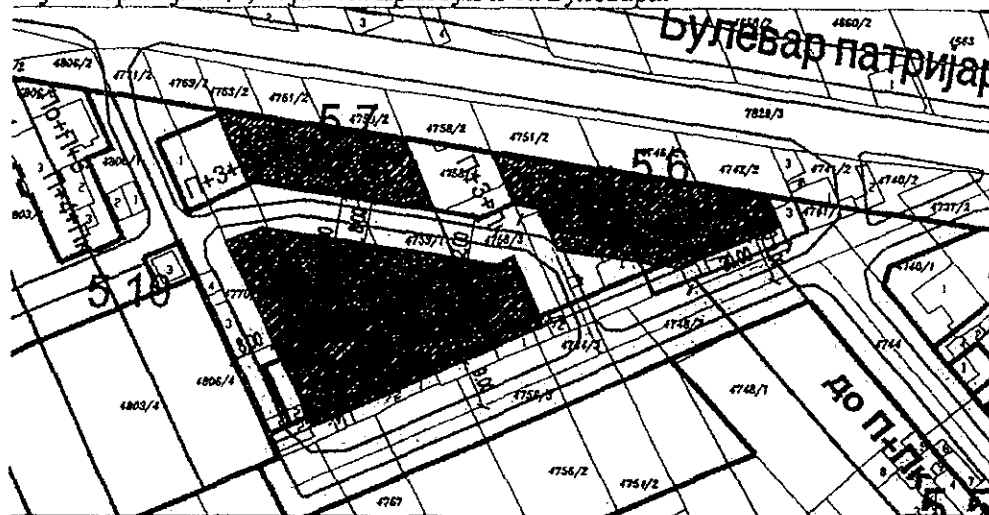
Није основан део предлога да се на поменути режијску саобраћајницу обезбеди директан приступ са Булеvara патријарха Павла, а не само са планиране улице у унутрашњости блока, јер то садржи нацрт плана на јавном увиду. Напомињемо да је графички прилог ове примедбе нацртан преко приказа из плана детаљне регулације из 2007. године, чије урбанистичко решење је претрпело измене у плану генералне регулације који је усвојен 2012. године. Нацртом плана на овом јавном увиду задржан је планирани излаз поменуте режијске саобраћајнице директно на Булевар; поједини изграђени објекти уз Булевар су веће спратности, предвиђена је јавна гаража са могућим резервним излазом на планирану улицу у унутрашњости блока, а јужно од те улице предвиђена је зелена површина са дечијим игралиштем.

Прихвата се део примедбе да се уместо јавне заједничке блоковске површине планира режијска саобраћајница.

Прихвата се да се утврде нове границе јединствене парцеле за изградњу објекта са припадајућим двориштем у унутрашњости блока. Утврђивање граница површина јавне намене предлаже се на следећи начин:

- да се планира режијска саобраћајнице ширине 8 m дуж дворишне фасаде објекта на Булевару, као и дуж границе са планираном јавном гаражом;

- да се планира улица у унутрашњости блока, чији профил ширине 13 m ће омогућити управно паркирање само са једне стране, као и кружно кретање возила по режијској саобраћајници, која има приступ и са Булевара.



Прихвата се да се предметно остало земљиште намени за вишепородично становање средњих и великих густина, те да се утврде следећи специфични услови:

- у унутрашњости блока број 499, препарцелацијом постојећих катастарских парцела бр. 4758/1, 4758/5, 4759/1, 4760/2, 4762/1, 4762/3, 4768/1, 4768/2 и 4769/3, формира се јединствен грађевински комплекс површине 1.255 m², при чему се издвајају планиране јавне површине за улицу и режијску саобраћајницу; планира се изградња низа стамбених објеката („у Г“), спратности Су+П+2+Пк, лоцираних унутар графички дефинисане зоне изградње са индексом заузетости око 50%; уз смањење зоне изградње на удаљеност више од 18 m од објекта на Булевару патријарха Павла, могуће је повећање спратности до П+3+Пк; максимални индекс изграђености комплекса је 2,2; обавезна је изградња подземне гараже, чије димензије заједно са рампама за пешаке и возила, стазама, колско-пешачки прилазима и паркинзима могу да заузму до 70% парцеле; обавезно је озелењавање слободне површине дворишта на минимално 30% парцеле; комплекс се не огорађује; колски и пешачки приступ, као и инфраструктурно опремање је из правца Булевара патријарха Павла, преко планиране режијске саобраћајнице уз северну границу комплекса, и алтернативно, са планиране улице у унутрашњости блока.

Подразумева се да се примењују и остали релевантни услови из поглавља „4.2.1.3. Вишепородично становање средњих и високих густина (П+2+Пк до П+4+Пк) у низовима и отвореним блоковима“.

➤ Примедба број 5.10:

Јован Ђелић, мастер архитектуре (Булевар патријарха Павла 27, Нови Сад) за парцелу број 4806/1 и друге намењене за изградњу гараже По+П+2+озелењен кров, као и за укупно урбанистичко решење у блоковима бр. 499, 501, 418... где се мења улична матрица и уводе нове унутарблоковске саобраћајнице уз које се граде нови објекти, предлаже да се у унутрашњости блокова одустане од планиране изградње објекта и увлачења саобраћаја. Уместо тог концепта, предлаже да се, уколико је потребно, повећа

спратност планираних објеката по ивицама блока, а унутарблоковске површине да се озелене и уреде за паркирање. Разлози су што сматра да се за нове објекте не условљава изградња подземних гаража, да се планиране јавне гараже и не морају изградити, а да нови објекти „у дубинама парцела постојећих објеката драстично повећавају изграђеност“ укупног простора. Сматра да би промена концепта омогућила „пристојно хумано становање у овим блоковима“.





Примедба број 510, делимично није основана, а делимично се не прихвата.

Није основан део констатације да се планом за нове објекте не условљава изградња гаража. Напротив, овим нацртом плана се то условљава за сваки нови објекат; управо се покушава „доскочити“ непрецизностима у досадашњој планској документацији, чије пристрасно тумачење је довело до масовне изградње вишепородичних објеката без обезбеђених гаражних и паркинг места.

Не прихвата се захтев да се не планира гаража у блоку број ... као и на другим локацијама. У окружењу објеката са највећим дефицитом паркинг места, овим нацртом плана се предвиђају (јавне) гараже, чија изградња у великој мери зависи од потреба, интересовања и организовања грађана у тим подручјима, да уз помоћ градске администрације реализирају реализацију јавно-приватним партнерством, удруживањем средстава и сл. С друге стране, ова примедба се поставља од стране станара, пројектанта или власника објекта који је изграђен на неусловно уској, површином минијатурној парцели; бесправно је проширен у основи и бесправно надограђен са два спрата, чему се овим планом омогућава озакоњење. Објекат је изграђен без колског прилаза на парцелу, пошто то није било планирано са коловоза Булеvara патријарха Павла када је пре десетак година „пробијен“. Изграђен је на делу некада припадајуће уске и веома дубоке парцеле са породичним објектом; асепмент поменуте гараже требало би да буде на делу ове парцеле.

Не прихвата се критика саобраћајног решења. Саобраћајни концепт главне градске саобраћајнице, какав је Булевар, стимулише проточност кретања возила и паркирање по ободу крајње десне траке, чије би често прекидање представљало губитак који је посебно штетан за пословање које је обавезно у деловима приземља стамбено-пословних објеката окренутих Булевару.

Не прихвата се критика укупног урбанистичког решења. Са наведеног саобраћајног полазишта, пре 40 година започета је реализација концепта уређења јавних заједничких блоковских површина истовремено са изградњом нових вишеспратница, које представљају дуж Булеvara издужене и полуотворене блокове „зидане у једном комаду“. Дворишта су у позадини тих објеката; имају приступне саобраћајнице из бочних улица, паркинге и богато

озелењене просторе. Таква реализација је била могућа у социјалистичком друштвеном систему, када је стандард становања био предмет бриге државних институција. Током претходних тридесетак година нестало је „усмерене стамбене изградње“, започет је процес изградње мањих објеката по парцелама које су претходно махом биле за породично становање, тако да је прилагођавање новим условима привређивања вршило утицај на постепено прилагођавање урбанистичких решења условима тржишно оријентисаних инвеститора. Процес се наставља, град се погушћава, потрага за слободним грађевинским земљиштем се не зауставља по ободу затечених саобраћајница. Бесправна изградња у великој мери је извор неравноправности и нехуманости друштва.

➤ **Примедба број 5.11:**

Радмила Винце (Далматинска 42, Нови Сад) за парцелу 4808, Љубомир и Радивој Томић за парцеле 4809 и 4810, (Далматинска 46, Нови Сад), Валерија Нађ и "Ротор" д.о.о. (Далматинска 48 и Јожеф Атиле 1, Нови Сад) за парцеле 4812, 4813, 4814 које су намењене за фазну изградњу пословног центра (По+П+3), предлажу да се цео блок број 500 намени за стамбено-пословне објекте спратности По+П+3(4). Предлажу да се омогући максимални проценат изграђености, да подрум буде за паркирање возила станара, приземље да буде пословни простор (трговачка, административна и занатска делатност), а спратови за станове разних структура. Разлог је што би оваквим изменама план "био реалан и у складу са урбанистичким развојем Телера као градске целине", а да у случају предложеног пословног центра неће се моћи наћи заинтересовани инвеститор, јер би пословни простор био "непотребан и скуп".

Примедба број 5.11. се делимично прихвата.

У овом блоку 30 година се планирају намене општеградског центра, а да реализације није започета, иако је сваким новим планом стимулирана повећањем планираних капацитета. Претпостављало се да ће настати потреба за већим пословно-тржним центром, што би била последица интензивне изградње вишепородичних објеката са уситњеним услужним просторима дуж Булевара патријарха Павла. С обзиром да власници некретнина у овом, након проширења улица, будућем веома степњеном блоку, површине око 2.074 m², не препознају свој интерес у нацрту плана датом предлогу за формирање „пословног центра који би истакао и обележио подручје“, са индексом изграђености до 2,5, предлежу се две опције:

1) прихвата се да се цео блок број 500 намени за вишепородично становање средњих густина, са стамбеним објектима спратности до По+П+Г+3 (основа око 1.240 m²) и пословним анексом спратности до По+П+Г; та намена уз исти индекс изграђености (2,5) и просечну површину станова од 60 m² нето, условила би се обједињавањем свих парцела, ради истовремене реализације изградње; израда урбанистичког пројекта је обавезна уколико се захтева измена грађевинских линија датих на графичким приказима, као и уколико се захтева фазна изградња;

2) прихвата се да се парцеле у блоку број 500 намене за пословање са вишепородичним становањем (до П+2); та намена, уз исти индекс изграђености (2,5) и просечно мању површину станова (50 m² нето), омогућава постепено рушење постојећих и изградњу нових објеката по парцелама.

➤ **Примедба број 5.12:**

Стеван Анђелић (Његошева 24, Нови Сад) за парцелу 5058 предвиђену за пословање са вишепородичним становањем (П+2) у Улици Јожеф Атиле број 8, предлаже да се повећа планирана спратност на П+3. Разлог је што на суседној угадној парцели број 5056 постоји пословни простор – посластичарница чији власник не намерава да гради

нове објекте, док је на суседној парцели 5059 већ изграђен вишепородични објект спратности П+3, па би се нови објект "изравнао" са суседним.



Примедба број 5.12. се не прихвата.

Постојећа посластичарница на углу улица Јожеф Атиле и Петефи Шандора обележава део старог центра Телепа и разумљив је став његовог власника да на својој стешњеној парцели послује у складу са карактером околине. Утолико пре није примерен предлог да се у непосредном суседству ове посластичарнице подиже објект веће спратности од П+2.

С друге стране предметне парцеле, према северу, у Улици Јожеф Атиле бр. 4-6, изграђен је објект спратности П+2, са делом спратности П+3 који је на крајњем северном делу и није од утицаја на будући објект на предметној парцели, већ се висином венца изједначава са траженом доградњом спрата на делу суседног објекта (до П+2+Пк) на углу са Булеваром патријарха Павла.

Коначно, неправилан облик предметне парцеле број 5058 и њена површина од 300m² не омогућавају вишепородично становање тражене спратности.

➤ **Примедба број 5.13:**

Шандор Заварко (Ћирила и Методија 49, Нови Сад) за парцеле бр. 6138/2 и 6139/2 које су предвиђене за спортски центар, предлаже да се смањи предвиђена зона спортског центра како би се омогућило озакоњење пословних и помоћних објеката аутоелектричарске радионице. Сматра да се функционисање спортског центра не би угрозило овим траженим малим повећањем претежног дела његових парцела намењених за пословање са породичним становањем у Улици Ћирила и Методија.

Примедба број 5.13. се прихвата.

Истоветна примедба је била достављена и на нацрт плана генералне регулације.

Прихвата се да се површина намењена за спортски центар смањи за око 420 m², односно да се делови наведених парцела припоје површини намењеној за пословање са породичним становањем (до П+1+Пк). Таква измена у угаоном делу планираног комплекса неће угрозити реализацију спортског центра у блоку 506, а омогућиће озакоњење пословних објеката.

➤ **Примедба број 5.14:**

Борислав Илић (Фејеш Кларе 2, Нови Сад) за парцелу 4936 у Улици Фејеш Кларе 2, предвиђену за породично становање, тражи да се омогући реконструкција постојећих објеката или изградња слободностојећих објеката. Разлог је што сматра да је планом усвојено да се постепено замењују објекти, али уз задржавање типа објеката у низу.



Примедба број 5.14. делимично није основана, а делимично се прихвата.

Није основана примедба да је на предметној парцели обавезно да се "постепено замењују објекти, али уз задржавање типа објеката у низу". Пошто је парцела уличног фронта ширине 15 m и површине 450 m², могућа је изградња слободностојећег објекта у складу са правилом за положај објеката да је "минимално удаљење од суседног стамбеног објекта 4 m, а од границе суседне парцеле 1,5 m с једне и 2,5 m са друге стране".

Прихвата се део примедбе у вези недоумице о минималној удаљености од постојећег објекта на суседном кућном броју 4, чији зид без отвора и светларника је на граници са предметном парцелом. Наиме, није неопходно да се стари објекат замењује новим на граници према суседу, већ је могуће планирати нови на удаљености 4 m када може имати отворе без ограничења. Затим, указује се да је могуће применити правило дато у пододелку "4.1. Општа правила грађења", да удаљеност може бити и мања од 3 m уколико се на зиду новог објекта не предвиђају отвори просторија за становање.

Да би се та недоумица отклонила, у делу утврђивања положаја слободностојећег објекта на парцели потребно је унети следеће:

- удаљеност новог објекта је минимално 2,5 m од суседног објекта прислоњеног на заједничку границу парцеле, када се не предвиђају отвори просторија за становање.

Ово омогућава да сусед у будућности изгради слободностојећи објекат са минималним удаљењем 1,5 m од заједничке међе, па ће се тада обезбедити урбани ред којем се тежи да удаљеност буде барем 4 m, тј. да се изградњом нових објеката унапреди приватност, осунчање и проветравање на парцелама.

➤ Примедба број 5.15:

Зорица Перић у име станара зграде на Булевару патријарха Павла бр. 51, Нови Сад за парцелу број 5499/4 у блоку 391, која је предвиђена за јавну заједничку блоковску површину око изграђеног вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности П+3+М1+М2 који се планом задржава у постојећем габариту, предлаже следеће:

- да се предвиди проширење габарита објекта ради доградње лифта на дворишној фасади објекта; у прилогу је дат положај локације потребне за лифт кућицу, приближних димензија 3x3 m, што зависи од производног типа лифта; улаз у лифт би био могућ из унутрашњости објекта, како у приземљу, тако и на спратовима;

- да се омогући проширење стамбеног простора у таванском делу (претварање вешернице у стамбени простор); разлог је што би претварање таванског простора у стамбени омогућило делимично финансирање доградње лифта која је потребна ради побољшања услова становања, тј. неопходна је с обзиром на старије станаре и малу децу.



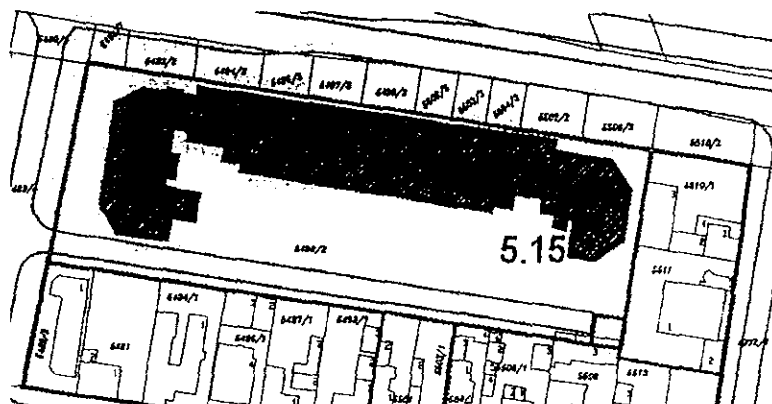
Примедба број 5.15. се прихвата.

Примедба се прихвата имајући у виду да су предметни објекти грађени 80-их година прошлог века, када је изградња четвртог спрата била могућа без лифта. Пошто је стандард у вишепородичном становању по овом питању порастао, разумљива је намера станара да суфинансирају изградњу лифта на делу објекта који неће наружити фасаду. С друге стране, претварање вешерница у стамбени простор је дугогодишња пракса, с обзиром на промену навика станара и одговарајућих стандарда становања.

У полодељу „4.2.1.3. Вишепородично становање средњих и високих густина (П+2+Пк до П+4+Пк) у низовима и отвореним блоковима“, у условима за постојеће објекте треба навести следеће:

- у отвореном блоку број 391, омогућава се доградња лифта са дворишне стране објекта, што изискује делимичну корекцију границе парцеле планиране у габариту објекта и парцеле заједничке блоковске површине; приступ лифт-кућици је из унутрашњости објекта; могуће је претварање вешернице на горњој етажи мансардног крова у стамбени простор.

На одговарајућем графичком приказу дефинисаће се оријентациони положај траженог проширења на удаљености око 1,5 m од угла, испред степенишних подеста на спратовима, а у димензијама лифт-кућице 3x3 m.



➤ **Примедба број 5.16:**

"BS BLOK 41A d.o.o." (Булевар Зорана Ђинђића 81/11, Нови Београд) за новоформирану парцелу број 7894 КО Нови Сад II, укупне површине 1.205 m², намењену за општеградски центар, односно пословање у посебним ванстамбеним објектима – комплекс станице за снабдевање горивом, предлаже повећање максималног индекса заузетости парцеле са 30% на 40%, а индекса изграђености на 0,4. Разлог је што се предложени параметри сматрају недовољним за смештање свих потребних садржаја (у функционалном смислу), као и с обзиром на велику потребну површину надстрешнице од око 400 m².

Примедба број 5.16. се прихвата.

Истоветна примедба је била достављена и на нацрт плана генералне регулације.

Предметна парцела број 7894 је новоформирана грађевинска парцела добијена спајањем бивших парцела бр. 5007/4, 5009/4, 5012/1 и 5013/1 и делова парцела бр. 5008/3, 5011 и 5014, те није видљива на овереној катастарској подлози достављеној за израду плана. Тиме је започета реализација важећег планског решења.

Иста примедба је достављена на нацрт плана генералне регулације, те је на јавном увиду прихваћена, а уз обавезу да се спроводи по том плану. У том смислу, у пододелку "4.2.2.4. Пословање", у условима за станице за снабдевање горивом треба кориговати тражене параметре да би важиле и за друге локације исте намене, а за предметну локацију у делу блока број 504 треба навести да се спроводи према условима плана генералне регулације.

➤ **Примедба број 5.17:**

У име Скупштина зграде у Улици Петефи Шандора 36, Љубица Лешаћ, "AKTIV 021 DOO" за парцелу број 5009/1 намењену за пословање са вишепородичним становањем (до П+2), на којој је бесправно изграђен дворишни објект који је делом у ширини од око 12 cm ушао у парцелу број 5009/3 намењену за парк, предлаже да се коригује граница између ове две намене да би се омогућило озакоњење тог објекта.

Примедба број 5.17. се прихвата.

С обзиром да је нацртом плана на јавном увиду било предвиђено да се поред главног вишепородичног објекта (П+2+Пк) омогући озакоњење и дворишног објекта спратности П+1, прихвата се тражена мала корекција границе планиране јавне површине за парк. Ово озакоњење неће имати утицаја на услове за уређење парка, који је од великог значаја за грађане Телпа.

➤ **Примедба број 5.18:**

Марјан Вишњовски (Далматинска 31, Нови Сад) за парцелу број 4801 на чијем уличном делу је планиран објект спратности П+3+Пк са крилом спратности П+2+Пк, тражи да се за планирано крило објекта врати спратност П+3+Пк, како је по важећем плану детаљне регулације из 2007. године. Затим, погрешно сматра да је новим нацртом плана и на уличном делу предвиђена спратност П+4, чиме би била смањена могућност изградње дуплекса у поткровљу изнад трећег спрата. Разлог за примедбу је што би новим нацртом плана губио око 150 m² развијене површине објекта, па би укупан објект био мање атрактиван за инвеститоре.

Такође, заједно са власницима суседних парцела (примедба број 5.19) предлаже да се омогући приватним инвеститорима да граде планирану јавну гаражу у унутрашњости блока број 499.



Примедба број 5.18. се делимично прихвата.

Поновним обиласком терена у блоку 499 утврђено је да је на углу Булеvara патријарха Павла и Далматинске улице ситуација следећа:

- на кућном броју 27 изграђен је угаони објекат спратности до По+П+6 са крилом;
- на кућном броју 29 изграђен је објекат спратности П+3+Пк са преустом у поткровљу који је издигнут до П+4, али не до П+4+Пк, а на везном делу према кућном броју 31 има високо приземље и спратност вП+3 +Пк, односно нема спратност П+4+Пк како је у нацрту плана било предочено;
- на броју 31 није започета изградња новог објекта;
- на броју 33 је легализован објекат спратности Су+П+1+Пк1+Пк2, који је за око 1,5m удаљен од границе предметне парцеле број 4801;
- на броју 33А није изграђен објекат, па се преко претежног дела парцеле број 4800 планира улаз у унутрашњост блока, део је за предвиђену јавне гараже, али се власнику те парцеле омогућава и изградња новог објекта спратности П+2+Пк или легализација постојећег, на катастарским подлогама нерегистрованог објекта у унутрашњости парцеле.

Примедба није основана у вези предвиђене спратности уличног дела објекта. Предвиђа се спратност П+3+Пк, која ће омогућити усклађивање обликовање објекта у односу према суседним објектима.

Не прихвата се да спратност крила буде П+3+Пк на предвиђеној дужини од 25 m и ширину од 6 m. Важећим планом је било предвиђено да се крило тих димензија прислони уз исто такво крило суседа. Како је новим нацртом прихваћено постојеће стање настало након легализације суседог објекта, нижа висина крила је неопходна.

Прихвата се корекција капацитета изградње крила објекта на предметној парцели број 4801, тако што ће се проширити планирани габарит на 8 m. То ће бити знатно повољније за организацију стамбеног простора у објекту, надоместиће поменуто смањење од око 150 m² развијене површине објекта, а удаљеношћу од око 16 m неће угрозити комфор становања у наспрамном крилу изграђеног објекта на парцели број 4803/1.

Није основан предлог да се планом дозволи могућност да планирану гаражу гради како Град, тако и приватни инвеститори (одговор у наредној примедби број 5.19).

➤ Примедба број 5.19:

Драган Милојевић (Далматинска 29, Нови Сад), Марјан Вишњовски (Далматинска 31, Нови Сад) и Зора Кондић (Далматинска 27), као власници парцела бр. 4806/4 и 4803/4 и дела парцеле број 4801, на чијем земљишту је предвиђена изградња гараже (По+П+2+раван кров), предлажу да се изградња те гараже "осим Града Новог Сада омогући и приватним инвеститорима". Разлози су што је важећим планом ово земљиште било намењено за здравствену установу, па власници нису били у могућности да њиме располажу. Након низа година не желе да се понавља нежељена ситуација у којој Град због финансијских немогућности дозвољава да пролазе године а њихова имовина за сваку намену остаје блокирана.

Примедба број 5.19. се делимично прихвата, а делимично није основана.

Оправдана је примедба грађана да није јасно у данашњоим финансијским могућностима када ће Град моћи да приступи изградњи неопходне гараже на земљишту намењеном за површину јавне намене. Неопходно је унутар градске управе оспособити службе за јавно-приватно партнерство у реализацији објеката јавне намене.

Није оправдан део примедбе којом се тражи да се у овом нацрту плана детаљне регулације реши ова дилема. Наиме, у складу са актуелним Законом о планирању и изградњи, који је знатно коригован 2014. године, управо је отклоњена ова дилема. Недвосмислено, на површинама јавне намене планираним за изградњу објеката јавне намене могу се градити објекти у свим облицима својине. То значи гаражу ће градити или Град, или приватна лица, или ће оба ући у јавно-приватно партнерство и заједно приступити изградњи. То је пракса која је већ остварена у појединим градовима у Републици Србији.

Наиме, у том закону, у члану 2, подтачка б. наведено је следеће:

- површина јавне намене јесте простор одређен планским документом за уређење или изградњу објеката јавне намене или јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса у складу са посебним законом (улице, трегови, паркови и др.).

У члану 2, подтачка 22. наведено је следеће:

- објекти јавне намене су објекти намењени за јавно коришћење и
- могу бити објекти јавне намене у јавној својини по основу посебних закона (линијски инфраструктурни објекти, објекти за потребе државних органа, органа територијалне аутономије и локалне самоуправе итд.) и

- остали објекти јавне намене који могу бити у свим облицима својине (болнице, домови здравља, домови за старе, објекти образовања, отворени и затворени спортски и рекреативни објекти, објекти културе, саобраћајни терминали, поште и други објекти).

➤ **Примедба број 6.1:**

Грозда Јовић (Нови Сад, Војвођанска 18) за своје парцеле 7803, 7040/1 и 7041/2 које су према важећем плану предвиђене за пословање са вишепородичним становањем, али уз обавезу спајања са суседном парцелом другог власника, предлаже да се укине та обавеза спајања, а да се омогући да се та суседова (дворишна) парцела споји са уличном парцелом која гравитира према Улици хероја Пинкија. Разлози су што нису решени имовински односи са суседом.

Примедба број 6.1. се не прихвата.

У Плану детаљне регулације простора око Морнарске улице у Новом Саду, ова обавеза припајања усвојена је 2016. године, након бројних проблема које је изазвала власница бесправно изграђених објеката на парцелама које су претходних деценија биле планиране за улицу ради приступа у унутрашњост блока број 502. Дана 31.03.2017. године, обрађивачу плана је достављено писано изјашњење Зорана Гајића (Трг незнаног јунака 2, Нови Сад), власника дворишне парцеле број 7035/2, да се изричито противи измени плана.

➤ **Примедба број 6.2:**

Марко Царић, за парцеле 7102/1, 7102/2, 7102/3, 7102/4, 7103/1, 7103/2, 7104/1, 7104/2, 7104/3, 7104/4, 7104/5 и 7104/6 које су предвиђене за изградњу породичних и вишепородичних објеката средњих густина до П+2+Пк, предлаже да се повећа спратност објеката на П+3+Пк или П+4. Разлози су што би у складу са приложеним графичким приказом планирани објекти требало да се граде на угловима Улице Јернеја Копитара и новопланиране унутарблоковске саобраћајнице.

Примедба број 6.2. се прихвата.

Ова примедба је била образложена на јавном увиду у нацрт плана генералне регулације, те је прихваћено да се простор делимично намени за улицу, а део за вишепородично становање са елементима линијског центра (од П+2+Пк до П+4+Пк (П+5)).

Повећање спратности изискује промену намене, тако да се од предметних парцела формира комплекс, али и улица којом ће се из правца Улице Јернеја Копитара ући у унутрашњост блока између гимназије на северу и улица Лазе Лазаревића и Хероја Пинкија. То ће дати кључни допринос за реализацију планиране изградње у унутрашњости блока.

Прихвата се да се део предметног земљишта намени за вишепородично становање средњих и великих густина, те да се утврде следећи специфични услови:

- у унутрашњости блока број 501, препарцелацијом постојећих катастарских парцела бр. 7102/1, 7102/2, 7102/3, 7102/4, 7103/1, 7103/2, 7104/1, 7104/2, 7104/3, и 7104/6 формира се јединствен грађевински комплекс површине око 2.450 m², при чему се издвајају планиране јавне површине за улицу; планира се изградња низа стамбених објеката од Су+П+4 на углу са Улицом Јернеја Копитара до Су+П+2+Пк уз планирану улицу у средишту блока; с обзиром да је комплекс велике дубине дуж бочне границе парцеле, могуће је каскадно смањивање спратности или изградња два главна објекта везана анексом; графички је оријентационо дата зона изградње са индексом заузетости око 50%; максимални индекс изграђености комплекса је 2; обавезна је изградња подземне гараже, чије димензије заједно са рампама за пешаке и возила, стазама, колско-пешачким прилазима и паркинзима могу да заузму до 70% парцеле; обавезно је озелењавање слободне површине дворишта на минимално 30% парцеле; комплекс се може оградавати; колски и пешачки приступ, као и инфраструктурно опремање је из Улице Јернеја Копитара, преко планиране саобраћајнице уз југоисточну границу комплекса.

Подразумева се да се примењују и остали релевантни услови из поглавља „4.2.1.3. Вишепородично становање средњих и високих густина (П+2+Пк до П+4+Пк) у низовима и отвореним блоковима“.

➤ **Примедба број 6.3:**

Славко Пушић, "PRES KOMERC" (Толстојева 37, Нови Сад) за парцелу 7121 у Улици хероја Пинкија 18 на којој се предвиђа пословање са вишепородичним становањем до П+2, предлаже следеће:

- да спратност буде П+1+Пк (са дуплексом),
- да се објекат гради у "Г" и постави на 5 m од границе са парцелом 7130 и са парцелом 7120, у складу са графичким прилогом,
- да се обезбеди службеност пролаза преко парцеле 7120 која је улична,
- да се на дворишној парцели 7121 омогући изградња самосталног објекта односно да се не обавезује на припајање са парцелом 7120.

Разлози за тражено је потреба да се отварају прозори станова према планираном објекту на северу, да се боље организује простор, а посебно да се може градити објекат у дворишном делу без условљавања изградњом новог објекта на уличној парцели која је већ изграђена и у процесу је преласка у власништво другог лица.

Примедба број 6.3. делимично није основана, а делимично се прихвата.

Није основан захтев у вези са спратношћу и положајем новог објекта, јер је то могуће према правилима за предметну намену дату у пододељку "4.2.2.2. Пословање са вишепородичним становањем (до П+2)".

Прихвата се да се не услови обавеза спајања неизграђене дворишне парцеле број 7121 површине 473 m² са парцелом број 7120 површине 420 m² на којој су изграђени објекти у Улици хероја Пинкија број 18, већ да се у специфичним условима за реализацију наведе следеће:

- у делу блока број 501, задржавају се постојеће парцеле у Улици хероја Пинкија бр. 18; обезбеђење колско-пешачког пролаза до дворишне парцеле број 7121 је преко изграђене уличне парцеле број 7120, или преко друге суседне парцеле која има излаз на улицу.

Уосталом, у пододељку „3.13. Правила парцелације и препарцелације“ стоји:

- образована грађевинска парцела не испуњава услове за издавање локацијске дозволе када нема обезбеђен приступ са јавне саобраћајне површине; изузетно, код појединих комплементарних намена утврђених планом, до грађевинске парцеле у унутрашњости блока може се утврдити службеност пролаза преко парцеле друге или исте намене, што се сматра неопходним условом за изградњу приступа.

➤ **Примедба број 6.4:**

Марко Царић, за парцелу 7159/1 намењену за пословање са вишепородичним становањем до П+2, предлаже повећање спратности на П+3 са плитким косим или равним кровом без наитка. Разлози су што би се објекат налазио на углу "две важне улице", те би требало "архитекстонском волуметријом нагласити низ објеката у Улици хероја Пинкија". Разлози су што сматра да "ширина регулације Улице хероја Пинкија од приближно 22 m дозвољава подизање спратности и извођење хоризонталних препуста (еркера) без опасности умањења осунчаности суседних објеката". У прилогу су достављене фотографије објеката у Улици Хероја Пинкија бр. 3, 27 и 40 који су спратности П+2+Пк и једног објекта на углу са улицама Косовском и Ватрослава Јагића, спратности П+3.



Примедба број 6.4. се прихвата.

У ранијем периоду, поделом некадашње парцеле на углу улица формирана је предметна парцела број 7159/1 површине 260 m^2 са старијим стамбено-пословним објектом са адресом у Улици хероја Пинкија 37, те њој суседна парцела број 7159/2 површине 260 m^2 на којој је било потребно легализовати новоизграђени стамбено-пословни објектат спратности П+1, са адресом у Улици Јернеја Копитара број 21А. При томе је издвојена парцела за трансформаторску станицу.

У складу са нацртом плана, свака од наведених парцела може се сматрати самосталном грађевинском парцелом за пословање са вишепородичним становањем пошто су правилног облика и довољне ширине уличног фронта (минимално 15 m). С обзиром да је површина сваке од њих знатно мања од минимално потребне при формирању нових грађевинских парцела за ову намену (450 m^2), капацитет им је ограничен не само максималним индексом изграђености (1,8), већ и реално скученим простором за организацију пословања и становања унутар сваке од њих. У том смислу, њихов положај и однос према суседној парцели број 7157 са старијим стамбено-пословним објектом у Улици хероја Пинкија 35, са којом деле исту бочну границу за обострано приспојене објекте, изискује да се прецизније дефинишу услови за све три поменуте парцеле.

Потребно је у пододелку "4.2.2.2. Пословање са вишепородичним становањем (до П+2)", у специфичним условима за реализацију навести следеће:

- у блоку број 496, висински се наглашава угао улица Хероја Пинкија и Јернеја Копитара, тако што се на парцели број 7159/1 планира изградња главног објекта спратности П+3 на уличном фронту Улице хероја Пинкија број 37, а уз могућност развијања крила спратности П+2 дуж уличног фронта Улице Јернеја Копитара, све до границе са парцелом број 7159/2, на којој је у току легализација објекта спратности П+1; ради уклапања са суседним објектима са којима деле исту међу, на парцели број 7157 у Улици Хероја Пинкија 35 планира се изградња главног објекта спратности П+3, док се у дворишном делу спратност крила смањује до П+2.

Подразумева се да се за поменуте парцеле примењују остали услови за изградњу на просторима за ову намену, тако да је број стамбених јединица просечне величине од 50 m² ограничен максималним капацитетом изградње, али зависи и од могућности задовољења стандарда за паркирање.

➤ **Примедба број 6.5:**

Миленко Пјерановић за парцелу бр. 6999, као инвеститор изградње објекта на углу улица Хероја Пинкија и Морнарске, на којој је предвиђена изградња пословно-стамбеног објекта П+2, предлаже да се повећа спратност на П+3 и намени за изградњу искључиво стамбеног објекта као и да се грађевинска линија поклапа са регулационом. Разлози су што сматра да не постоји потреба за пословањем.



Примедба број 6.5. се делимично прихвата.

Прихвата се акцентирање угла спратности П+3, што би требало додати у текстуалном делу плана у складу са одговором датим на претходну примедбу број 6.4.

Прихвата се да се на углу улица Хероја Пинкија и Морнарске грађевинска линија повлаче за минимално 3 m од регулационе линије, што би се односило и на суседну парцелу број 7000, која је велике дубине. Разлог је у складу са захтевом да објекат у што већој мери буде стамбени, а очекује се повећање саобраћајног оптерећења главне градске саобраћајнице.

Не прихвата се могућност изградње искључиво стамбеног објекта. Та промена намене подразумевала би примену индекса заузетости до 1,6, који се претпоставља да не би био у интересу инвеститора.

Прихвата се да се у намени пословање са пратећим вишепородичним становањем ублажи захтев да се "на једној грађевинској парцели утврђује минимално 50% пословања", следећим додатком:

- у пословном делу може се урачунати гаражни простор у приземљу објекта, који је неопходан за задовољење стандарда паркирања на парцели.

➤ **Примедба број 6.6:**

Роберт и Драгица Мишкић (Которска 65, Нови Сад) предлежу следеће:

- на адреси у Морнарској улици број 31, за парцелу број 6989 која је предвиђена за породично становање, а на којој су они власници „зграде број 2“, траже да се омогући издизање дела крова да би се повећао корисни простор;

- на истој парцели број 6989 су „шупе спојене у број 4“, које су усмено обећаване да ће бити предмет откупа, али то није испоштовано, па се воде и даље као државна својина, због чега траже „исправку документације“;

- за дворишни део парцеле 6989 која је предвиђена за парк, предлажу да им се на неки начин понуди, или додели као дугогодишњим корисницима; наиме, користе је и обрађују „дужи низ година“, па су засадили лешнике и орахе, а Град ту парцелу годинама није годинама одржавао.



Примедба број 6.6. се делимично прихвата.

Према нацрту плана, изграђена парцела број 6989 (ширине 15,2 m и дубине 25 m) предвиђена је за спајање са делом парцеле број 6990 (дубине око 15 m) да би се формирала грађевинска парцела површине око 614 m², намењена за породично становање; ту се условљава да „два и више стамбених објеката на парцели одобравају се само при легализацији објеката“, а да су помоћни објекти искључиво приземни.

Прихвата се да се на предметној парцели омогући надијивање приземног, другог стамбеног објекта који се налази на делу парцеле до дубине од 30 m од регулационе линије, на којој се планира изградња главних објеката. У том циљу, прихвата се да се у пододељку "4.2.1.1. Породично становање (П до П+1+Пк)" дода следећи текст:

- изграђени објекти – главни, помоћни и легализовани други објекти, могу се дограђивати у оквиру параметара датих за планирану изградњу нових објеката.

Не прихвата се део примедбе у смислу да се целој парцели број 6989 промени намена.

Није основан део примедбе у вези са могућношћу закупа неизграђене парцеле која је у власништву Града, јер то план не уређује. Сувласници објеката на улочној парцели имају право да исходују проширење грађевинске парцеле на део земљишта који је сад под засадом, а према поступку који води надлежна градска управа.

➤ **Примедба број 6.7:**

Виолета Марковић (Морнарска 35, Нови Сад) за парцелу 6988/3 површине 1877 m² на чијем делу се предвиђа изградња породичног објекта, предлаже да се повећа та површина на половину земљишта које поседује, односно да износи око 900 m². Разлози су што би и сама на земљишту у сопственом власништву уредила површину за парк и игралиште јер поседује мобилијар за то. Сматра да је њен предлог разуман и врло коректан, пошто сви други неизграђени простори у окружењу су предвиђени за вишепородично становање.

Примедба број 6.7. делимично није основана, а делимично се прихвата.

Примедба није основана јер половина предметне парцеле јесте намењена за становање (око 900 m²), али је на графичким приказима нацрта плана предложена препарцелација да би се њен уски део припојио суседним, малим парцелама. Овај предлог препарцелације треба избрисати, да се не би тумачио као обавеза.

Примедба се прихвата у делу којим се тражи повећање површине земљишта предметне власнице који би се наменио за становање. На графичким приказима утврдиће се граница између зоне становања и зоне парка, на удаљености 28 m од границе парцеле 6988/3 са изграђеним парцелама број 2688/1 и 2688/2. Тиме ће се северозападно од те границе омогућити формирање грађевинске парцеле површине 917 m² за изградњу породичног објекта, са приступом који је већ дефинисан у нацрту плана, а њена површина

може бити већа за 304 m² уколико поменути уски део остане у функцији директног приступа из Морнарске улице.

Примедба се прихвата у делу којим се подржава намера за уређење парка и игралишта. У нацрту плана (поделељак „3.6.1. Правила за озелењавање јавних површина и комплекса“) описано је да се парковска површина планира „на нижим деловима терена јужног Телепа, где депресије имају функцију сакупљања атмосферских вода. Проблеми плавлена ових терена у време великих киша и високих подземних вода намећу потребу да се виши делови земљишта покрију травњаком и дрвећем које подноси високе подземне воде и делимична плавлена. Нижи делови би се оставили као слободна површина ради одржавања самог система одвођења воде, док се не изгради планирани затворени систем, када ће се благим засипањем квалитетно уредити, уз обавезну поставку пешачких веза са околним стамбеним простором. У оквиру ових површина потребно је одабрати садни материјал коме одговара влажније земљиште. Потребно је планирати игралишта за децу различитих старосних доби, канте, клупе, као и партерну архитектуру, а у оквиру једног од сегмената планира се и простор за истрчавање и игру кућних љубимаца, обезбеђен сигурносном оградом.“

На основу изнетог, од општег интереса је да се не смањују слободне површине на најнижим деловима планираног парка. Бриси о опасности од плавлена подземним и атмосферским водама треба додати климатске промене које доводе до све чешћих обилних павина, које ће са великим тешкоћама савладавати и будући системи за евакуацију вишка воде.

Из тих разлога не може се прихватити графички приказано тражено повећање површине намењене за становање, али се у завршном делу наведеног поделељка, након услова да „урбанистичким пројектима се дефинишу локације терена за рекреацију, дечија игралишта и истрчавање паса“, треба додати следеће:

- пре израде урбанистичког пројекта којим ће се у целини сагледати простор и формирати јединствена јавна површина, делови простора се озелењавају и редовно одржававају у функционалном стању за рекреацију и боравак на отвореном, што подразумева могућност постављања привременог парковског мобилијара и реквизита за игру деце, као и поставку стаза и платоа од материјала који нема трајна својства.

➤ Примедба број 6.8:

Клара Љубојевић за парцеле бр. 7167/1 и 7167/2 уз Улицу Јернеја Копитара намењене за зелену површину предлаже да се планирају за породично становање. Разлози су да је кроз новопланирану улицу већ обезбеђен приступ зеленој површини у средишту блока и да се подносилац примедбе налази у изузетно тешкој материјалној ситуацији.

Примедба број 6.8. се делимично прихвата.

С обзиром на аргументе изнете у одговору на претходну примедбу број 6.7, те да се предметне парцеле воде као трстик, што говори о знатном утицају подземних вода на најнижем земљишту јужног дела Телепа, прихвата се промена намене на делу парцела бр. 7167/1 и 7167/2 на следећи начин:

- утврђује се граница јавне површине за парк на удаљености 10 m од североападне границе парцеле број 7175/3 која се планира за улицу;

- за породично становање намењује се део предметних парцела у ширини од око 22m дуж Улице Јернеја Копитара, са пружањем око 37 m у дубину блока, што је усаглашено са решењем за парцеле суседа са исте стране улице; ово омогућује формирање две парцеле (нпр. 2x407 m²), за изградњу објеката у прекинутом низу, какви су и суседни стамбени објекти.

Ово решење је усаглашено са планом генералне регулације.

➤ **Примедба број 6.9:**

Моника Червењак за парцеле бр. 7276/1 и 7276/2 у Улици Лазе Лазаревића 17 предвиђене за породично становање предлаже да се намене за вишепородично становање спратности П+2+Пк. Разлози су што би се спајањем ових двеју парцела у њеном власништву омогућило формирање грађевинске парцеле површине 925 m² што је веће од минимално 600 m² предвиђене за вишепородично становање.

Примедба број 6.9. се прихвата.

У складу са претежном наменом опште стамбене зоне датом планом генералне регулације, предметне парцеле бр. 7276/1 и 7276/2 намениће се за вишепородично становање средњих густина (до П+2+Пк), уз обавезно спајање у једну грађевинску парцелу. Због положаја према суседним парцелама на северу, где су главни објекти оријентисани на Улицу хероја Пинкија, као и због планираног пешачко-колског пролаза дуж југоисточне границе будуће парцеле, неопходно је изградити слободностојећи објект. Пошто парцела неће имати минималну површину од 1000 m², уз примену толеранције од 10%, потребно је унети следеће специфичне услове:

- на делу блока број 497, у Улици Лазе Лазаревића број 17, обавезним спајањем постојећих катастарских парцела бр. 7276/1 и 7276/2 КО Нови Сад II формира се јединствена грађевинска парцела; у овом случају примењује се одступање критеријума величине површине или ширине уличног фронта до 10% за изградњу слободностојећег објекта у складу са односом према окружењу; планира се изградња вишепородичног стамбеног објекта спратности Су+П+2+Пк, на удаљености минимум 4 m од бочних граница парцеле.

➤ **Примедба број 6.10:**

Смиљка Влајков (Лазе Лазаревића 19, Нови Сад) за парцелу 7274 од које је предвиђено издвајање дела ширине 5 m на фронту Улице Лазе Лазаревића, са пружањем целом дубином парцеле, и то ради формирања јавне површине пешачког пролаза кроз блок, предлаже да се овај пролаз не планира. Разлог је што не види сврху таквог пролаза од Улице Лазе Лазаревића ка планираној саобраћајници у унутрашњости блока 497, а и сматра да би јој се тим издвајањем умањила вредност парцеле.



Примедба број 6.10. се не прихвата.

Део предметне парцеле број 7274 је планом детаљне регулације из 2007. године планиран за водену површину – канал, с обзиром да њиме пролази некадашњи, сада запуштени мелиорациони канал регистрован на геодетској подлози, а који је одводио вишак воде из најнижих делова јужног Телапа ка већем мелиорационом каналу који прати кривине садашње Улице Симе Матавуља. У плану генералне регулације из 2012. године, делови парцеле тог канала су намењени за парковску површину, док је део у блоку 497 намењен за јавну саобраћајну површину. То решење поновљено је у нацрту овог плана на јавном увиду. Неопходност овог пролаза је с једне стране да парковска површина буде

приступачна будућим станарима вишеспратница дуж планираног продужетка Булевара Европе ка југу, а са друге стране, да би остала сигурносна траса за отицај вишка атмосферске воде из ниских делова терена ка већим колекторима који се планирају у профилу будућег булевара.

Не прихвата се примедба да планско решење умањује вредност парцеле, пошто управо супротно, вредност локације ће порастати с обзиром да ће добити још једну саобраћајницу у дну садашње парцеле, што ће омогућити поделу будуће парцеле површине 470 m², да би се формирала једна нова парцела у унутрашњости блока. Такође, пешачки пролаз ће повећати атрактивност ове парцеле за пословање, за различите услуге.

➤ **Примедба број 6.11:**

Даринка Јовановић (Толстојева 47, Нови Сад) за парцеле 7264/1 и 7264/2 намењене за породично становање, предлаже да се намене за вишепородично становање П+2+Пк, ако је неопходно и уз њихово међусобно спајање, те да се на дворишној парцели 7264/2 омогући изградња истовремено са уличном парцелом у Улици Лазе Лазаревића број 27. Разлози су рационалније коришћење парцела и непознати рок изградње нове улице у унутрашњости блока.

Примедба број 6.11. се прихвата.

Прихвата се да се предметне парцеле у блоку 497 намене за вишепородично становање средњих густина (до П+2+Пк), уз обавезно обједињавање да би се формирала грађевинска парцела површине 715 m². Пошто је улични фронт ширине 15,2 m, објекат би био у прекинутом низу, на граници са левим или десним суседним породичним стамбеним објектом.

Напомиње се да је у нацрту плана формирано правило управо за овакве случајеве: када је потребна изградња зида главног објекта дуж границе парцеле према зони породичног становања „тада се висина зида на граници парцеле прилагођава максималној висини у породичном становању која износи до 12 m, па се нови зид вишепородичног објекта планира максимално за 2 m виши од калкана постојећег прислоњеног породичног објекта“.

➤ **Примедба број 6.12:**

"DIAGONALA ESPRO BP" d.o.o. (Обровац, Војвођанска 55) за парцелу 7242/2 у Улици Лазе Лазаревића 43 предвиђену за вишепородично становање П+3+Пк, предлаже повећање спратности на П+4+Пк, а потом и да се део његовог објекта на углу акцентује већом спратношћу. Разлози су: пошто се суседни објекти у низу дуж продужетка Булевара Европе планирају спратности П+4+Пк, па да би "висинска регулација целокупног низа објеката оријентисаних ка планираној кружној раскрсници Булевара Европе била уједначена", и пошто сматра да ту спратност омогућава довољно широка регулација Булевара.

Примедба број 6.12. се прихвата.

Прихвата се тражена спратност до П+4+Пк на парцели 7242/2.

➤ **Примедба број 6.13:**

Маријана и Марија Гајдобрански (Булевар цара Лазара 53, Нови Сад), са Миланом Гајдобранским (Тоне Хацића 25) за парцелу 7240 намењену за породично становање на углу Улице Лазе Лазаревића и Симе Матавуља, предлажу да се намени за вишепородично становање средњих густина (П+2+Пк). Разлози су што је то могуће у складу са планом генералне регулације, као и што та парцела има довољну површину и улични фронт, а налази се на углу улица, те би виша спратност чинила "прелаз" од П+1+Пк у породичном становању ка вишој спратности са супротне стране Улице Лазе Лазаревића, где је започета

изградња објекта П+3+Пк. Такође, разлог је и будући значај локације, јер се у окружењу најављује кружни ток и конгресни центар.

Примедба број 6.13. се прихвата.

Прихвата се да се предметна парцела број 7240, површине 645 m², намени за вишепородично становање средњих густина (П+2+Пк), и то за изградњу објекта прекинутом низу на регулацији Улице Лазе Лазаревића, са повлачењем грађевинске линије за 5 m од регулационе линије Улице Лазе Лазаревића.

➤ **Примедба број 6.14:**

Дражен Ранишевић (Симе Матавуља 16А, Нови Сад) за парцелу 7238 која је предвиђена за породично становање, а на којој сматра да је изградња ограничена на 20 m од регулационе линије, предлаже да се омогући изградња до 30 m од регулационе линије и то у прекинутом или непрекинутом низу. Разлози су положај парцеле, њен улични фронт од 12,5 m и дубина од 40 m.

Примедба број 6.14. се прихвата.

Према условима из нацрта плана, на парцели површине 495 m², претежно ширине око 11 m, могуће је изградити објекат БРГП= 495 m², у основи површине 250 m²; уколико се гради у прекинутом низу, максимални габарит би износио 8,5x29,4 m. С обзиром на грађевинску линију повучену за 5 m од регулационе линије Улице Симе Матавуља, прихвата се следећа допуна услова за положај објеката на парцели:

- изузетак су уске и дубоке парцеле на којима се спратни објекти могу поставити у делу парцеле који се пружа до 30 m од регулационе линије улице.

➤ **Примедба број 6.15:**

Љубомир Годошев (Београд, Булевар Зорана Ђинђића 151а/19) као власник парцела бр. 7207, 7208/1, 7208/2 и 7208/3 које су предвиђене за породично становање, предлаже да се намене за вишепородично становање спратности П+2+Пк. Разлог је што парцеле задовољавају услов за промену намене у складу са планом генералне регулације.

Примедба број 6.15. се прихвата.

Прихвата се да се предметне парцеле бр. 7207, 7208/1 и 7208/2 намене за вишепородично становање средњих густина (П+2+Пк). С обзиром да ће укупна површина те намене износити 1.181 m², улични фронт ширине 15,15 m условљава изградњу објекта у прекинутом низу (урбане виле), те је могуће изградити један објекат уз Улицу Јернеја Копитара, а други уз планирану улицу у унутрашњости блока број 496.

➤ **Примедба број 6.16:**

Маријана Максимовић за парцеле 6964, 6956/4, 6956/5, 6956/3, 6956/6, 6956/2, 6956/7, 6956/1, 6956/8, 6956/13, 6955/1 и 6955/2 (блок између улица Јернеја Копитара и Новопланиране улице) које су предвиђене за породично становање, предлаже да се планирају за вишепородично становање П+2+Пк, али и да се повећа индекс заузетости парцела на 50% и индекс изграђености на 2,2. Разлози су што парцеле припадају општестамбеној зони према предложеном плану генералне регулације, да је на делу јужног Телапа већ планирано ово вишепородично становање, и да је на парцелама могуће решити планирање у складу са предвиђеним капацитетима изградње.

Примедба број 6.16. се прихвата.

Тражено повећање спратности и индекса изграђености изискује промену намене, тако да се од предметних парцела формира комплекс.

Прихвата се да се део предметног земљишта намени за вишепородично становање средњих и великих густина, те да се утврде следећи специфични услови:

- у унутрашњости блока број 494, обавезним обједињавањем постојећих катастарских парцела бр. 6964, 6956/4, 6956/5, 6956/3, 6956/6, 6956/2, 6956/7, 6956/1, 6956/8, 6956/13, 6955/1 и 6955/2 формира се јединствен грађевински комплекс површине око 4.930 m²; планира се изградња слободностојећих објеката или објеката у прекинутом низу спратности до Су+П+2+Пк, и то на простору између утврђених грађевинских линија које се повлаче од Улице Јернеја Копитара и од планиране улице у унутрашњости блока; ради утврђивања тачног положаја објеката и начина организације целокупног комплекса, обавезна је израда урбанистичког пројекта; максимални индекс изграђености комплекса је 2,2; обавезно је озелењавање слободне површине дворишта на минимално 30% парцеле; комплекс се може ограђивати; колски и пешачки приступ, као и инфраструктурно опремање је из Улице Јернеја Копитара.

Подразумева се да се примењују и остали релевантни услови из поглавља „4.2.1.3. Вишепородично становање средњих и високих густина (П+2+Пк до П+4+Пк) у низовима и отвореним блоковима“.

➤ **Примедба број 6.17:**

Драгомир Чрњански (Морнарска 46, Нови Сад) за парцелу 6896 предвиђену за породично становање предлаже да се намени за вишепородично становање до П+2+Пк. Разлог је што је парцела на граници зона намењених за породично и зоне намењене за вишепородичну изградњу објеката.

Примедба број 6.17. се прихвата.

Прихвата се да се део предметне парцеле број 6896 уз Морнарску улицу намени за вишепородично становање средњих густина (П+2+Пк). Услов је да се одвоји дворишни део планиран за јавну површину – основну школу, па ће преостала површина тражене намене износити око 710 m², што уз улични фронт ширине 15,15 m условљава изградњу објекта у прекинутом низу (урбане виле). Главни објекат ће се прислонити на суседни исте спратности.

➤ **Примедба број 6.18:**

„G.P.L. Invest d.o.o.“ за парцелу 6882 у Болманској 13 која је планирана за вишепородично становање П+2+Пк. Предлажу да се за предметну парцелу дозволи одступање од 10% у односу на дефинисане параметре (индекс заузетости 40%, индекс изграђености 1,6), како би могли формирати непрекинути низ. Уз достављену скицу, разлози су што сматрају да је на њиховој парцели неопходна изградња објекта у непрекинутом низу са дубином габарита од 14 m. Наиме, на суседној парцели број 6883/3 на северозападу изграђен објекат у непрекинутом низу са дубином габарита од 14 m, те на суседној парцели на југоистоку сматрају да су се стекли урбанистички услови за изградњу објекта у прекинутом низу са истом дубином уличног тракта од 14 m.

Примедба број 6.18. се прихвата.

Истоветна примедба је била достављена и на нацрт плана генералне регулације.

Прихвата се да се у пододелку "4.2.1.2. Вишепородично становање средњих густина (до П+2+Пк) у слободностојећим објектима и прекинутим низовима (урбане виле)", у делу специфичних услова за реализацију дода следећи текст:

- на делу блока број 493, на формираној грађевинској парцели број 6882 омогућава се изградња објекта у непрекинутом низу, због чега се дозвољава одступање од 10% у односу на дефинисани максимални индекс изграђености, као и индекс заузетости парцеле.

➤ **Примедба број 6.19:**

Милан Костић (Болманска 20, Нови Сад) за парцелу 7405/1 предвиђену за задржавање постојећег објекта спратности П+1+Пк, предлаже да се прикаже "спратност

П+1+Пк1+Пк2 што је фактичко стање на терену и спратност која је одобрена у озакоњењу". Такође, да се омогући реконструкција етаже Пк2 да би се изградио назидак висине 1,6 m на плочу етаже Пк1. Разлози су квалитетније организовање животног простора и проширење породице.

Примедба број 6.19. се делимично прихвата.

У намени вишепородично становање средњих густина прихвата се спратност до П+2+Пк, тако да је могуће направити назидак за етажу која је у документацији вођена као Пк2. На графичким приказима треба за постојећи објект планирати спратност до П+2+Пк, јер то омогућавају услови изградње на парцели површине 610 m².

➤ **Примедба број 6.20:**

Андреа Тамаш Дачић заједно са становницима и власницима парцела на адресама Прешернова 6, 8, 12А, 9А и 10, као и будућим становницима подручја обухваћеним планом са четири адресе у Новом Саду, за парцеле бр. 7472, 7471/1, 7469, 7470, 7466, 7465/2 и 7465/3 са парне стране Прешернове улице и за парцеле бр. 7438, 7442/1, 7442/2, 7433, 7445/1 и 7446/1 са непарне стране Прешернове улице, на којима се предвиђа породично становање, предлажу да се намени за вишепородично становање П+2+Пк (П+3) и уз максималну висину 16 m од коте тла. Разлози су што је у окружењу већ дозвољена и започета изградња таквих објеката и што то омогућује план генералне регулације.

Примедба број 6.20. се делимично прихвата.

Прихвата се тражена промена намене, за вишепородично становање средњих густина (до П+2+Пк) у слободностојећим и прекинутим низовима, и то:

- за парцеле са непарне стране Прешернове улице, при чему се упозорава да је неопходно обједињавање парцела бр. 7438 и 7440 (појединачно немају довољну ширину фронта и површину), као и парцела бр. 7442/1 и 7442/2 (појединачно немају довољну површину), те парцела бр. 7445/1 и 7446/1;

- за парцеле са парне стране, изузев за парцеле 7462 и 7461/1 које се скоро у потпуности налазе у заштитној зони насипа; неопходно је спајање или препарцелација парцела бр. 7469 и 7470 ради формирања грађевинске парцеле за предметну намену; такође, неопходно обједињавање парцела бр. 7465/2 и 7465/3 (појединачно немају довољну површину).

➤ **Примедба број 6.21:**

Андреа Тамаш Дачић заједно са становницима и власницима парцела на адресама Прешернова 6, 8, 12А, 9А и 10, као и будућим становницима подручја обухваћеним планом са четири адресе у Новом Саду, за парцеле 7473, 7471/2, 7470, 7468/1, 7465/4 и 7463 са парне стране Прешернове улице на којима се предвиђа изградња омладинског центра, предлажу да се на ове парцеле прошири намена вишепородично становање средње густине (П+2+Пк). Разлози су што би се тиме омогућило формирање већих парцела за ову намену, а тренутно су оне у статусу њива, осим оних на којима се налазе и нелегално изграђени објекти који су у процесу озакоњења. Такође, сматрају да је велико питање реалности изградње дома омладине у скоријој будућности, а усвајањем примедбе "повећале би се цене некретнина и створили услови за изградњу квалитетнијих објеката за становање".

Примедба број 6.21. се не прихвата.

Истоветна примедба је била достављена и на нацрт плана генералне регулације.

Околина комплекса трансформаторске станице својим негативним дејством није погодна за становање. Из тог разлога, неизграђена површина башти породичних кућа у Прешерновој улици у површини од око 5.970 m² погодна је за површину јавне намене, где

би боравак повремено и краће трајао, а како би се контролисаним режимом коришћења простора на извешан начин заштитило окружење.

Раније је на предметном простору било планирано заштитно зеленило, док се важећим планом детаљне регулације од 2007. године планира изградња комплекса за потребе деце и омладине. Тај специфични комплекс са малом изграђеношћу објектима, а великим површинама отворених терена и зеленила, надоместио би недостатак слободних терена за игру, окупљање и забаву омладине не само Телера, већ и Града. С обзиром на положај уз насип, његов значај би могао бити и туристички (летњи камп) и едукативни (еколошке радионице), и то јер би са његовом наменом у сагласју било непосредно суседство - Шодрош као планирана туристичко-рекреативна зона. Према томе, ово непосредно окружење трансформаторске станице потребно је сачувати за будућност.

У међувремену, приликом изградње вишепородичних објеката дуж Прешернове улице, предлаже се да се инвеститори и власници тог земљишта удруже и сами започну озелењавање, уређење травнатих терена, салетли и платоа за окупљање, приступних стаза и сл. Као иницијатори уређења, тог простора препоручује се да са надлежном Градском управом за грађевинско земљиште и инвестиције започну пројекат јавно-приватног партнерства, који би могао наићи на подршку европских фондова, као и наступајућих активности у склопу припрема за Нови Сад – Омладинска престоница Европе 2019. године. Зашто да се и на Телеру на зачне један Омладински клуб?

Из наведених разлога не може се прихватити графички приказано тражено повећање површине намењене за становање, али се у завршном делу пододеља „3.6.1. Правила за озелењавање јавних површина и комплекса“, а у складу са одговором на примедбу број 6.7. за парковску површину на јужном делу Телера, треба додати следеће:

- пре израде урбанистичког пројекта којим ће се у целини сагледати простор и формирати јединствена јавна површина, делови простора се озелењавају и редовно одржававају у функционалном стању за рекреацију и боравак на отвореном, што подразумева могућност постављања привременог парковског мобилијара и реквизита за игру деце/омладине, као и поставку стаза и платоа од материјала који нема трајна својства.

➤ Примедба број 6.22:

Мирослав Надашки из Агенције "Надашки ЕЦ" (Прешернова 16А, Нови Сад) за парцелу број 7460 чији део је планиран за јавну површину саобраћајнице дуж насипа, предлаже да се максимално помери планирана регулациона линија како би сачувао постојеће објекте. Цитира и предлог плана за појас ширине 10 до 20 m од ножице насипа где је дозвољена изградња коловоза, паркинга и садња ниског растиња, а забрањено је постављање подземне инфраструктуре.

Примедба број 6.22. се не прихвата.

Истоветна примедба је била достављена и на нацрт плана генералне регулације.

Нацртом плана на јавном увиду покушало се да се максималним сужењем планиране регулације улице ублажи проблем изградње те главне градске саобраћајнице, која изискује бројна рушења постојећих објеката дуж насипа. Тако је предложеним решењем био „сачуван“ део предметне парцеле број 7460 на којем би се могао изградити нови породични стамбени објект.

Међутим, новопристигли водни услови на нацрт плана генералне регулације, који је вишег реда, рестиктивнији су од очекиваних за подручје уз примарни одбрамбени насип, како на брањеној страни Телера, тако и Адица. Компромис у ставовима који је обрађивач плана успоставио са надлежном службом за одбрану од поплава условио је да се у нацрт плана детаљне регулације врате регулације јавних површина из важећег плана детаљне регулације из 2007. године. То значи да се регулациона линије саобраћајнице утврђује на удаљености минимално 30 m од постојеће ножице насипа, односно да је за 10 m дубље у

браћеном подручју од оне за коју се обрађивач залагао у нацрту плана на јавном увиду. Такође, то значи и да су заштићена стечена права грађана (формирање парцела и услови за изградњу) применом плана из 2007. године, али то значи и да није успео покушај ублажавања проблема грађана на земљишном појасу уз насип, као и знатне уштеде средстава Града за реализацију ове градске саобраћајнице.

➤ **Примедба број 7.1:**

Група грађана из Улице хероја Пинкија и Рудничке (27 особа) у вези са парцелама бр. 7724, 7725, 7695 и 7696 које су планиране за јавну површину улице на продужетку Улице Фејеш Кларе ка југу, предлажу да се одустане од тог продужетка, односно да се парцеле намене за породично становање. Разлози су следећи:

- на тим парцелама су њихови породични стамбени објекти грађени седамдесетих и осамдесетих година, а у њима живи девет породица са укупно 28 чланова. У кућама имају комплетну инфраструктуру и некретнине су тренутно у процесу озакоњења, али се објекти не могу легализовати пошто је и важећим планом предвиђен овај продужетак Улице Фејеш Кларе;

- сматрају да за овим продужетком нема потребе јер није таквог интензитета постојећи саобраћај који се одвија у делу Улице Фејеш Кларе од Раковачке до Рудничке улице, нити ће по њима икада бити такав интензитет саобраћаја који би изискивао продужетак улице до одбрамбеног насипа;

- сматрају да ће планирани спој улица Шумске и Хероја Пинкија бити сасвим довољан да прихвати саобраћај у овом делу Телепа.

Примедба број 7.1. се не прихвата.

Истоветна примедба је била достављена и на нацрт плана генералне регулације.

Улица Фејеш Кларе је део основне саобраћајне мреже града и категорисана је као главна градска магистрала. Планирани продужетак Улице Фејеш Кларе омогућава комплетну реализацију ове саобраћајнице и њено повезивање са улицама Пинкијевом, Шумском и Подунавском. У постојећем стању се саобраћај између улице Фејеш Кларе и Пинкијеве, Шумске и Подунавске одвија постојећим стамбеним улицама (Рудничка, Раковачка, Павла Караса и др.) чија функција и саобраћајно техничке карактеристике нису планиране за прихватање транзитног саобраћаја, што угрожава функцију становања у овим улицама.

➤ **Примедба број 7.2:**

Адвокат Љиљана Кежић у име Јосипа Видеца власника парцеле број 6802 која је намењена за породично становање (П+1+Пк) са максимално 4 стамбене јединице, предлаже да се намени за вишепородично становање. Разлози су што се парцела налази на углу улица Јаношикове и Которске, ширина уличних фронта из обе улице је велика, па сматра да постоје услови да се на њој зида "солидан вишестамбени објекат".

Примедба број 7.2. се не прихвата.

Од предметне парцеле површине 598 m², фронта ширине 17 m на Јаношиковој улици, и фронта ширине 35 m на Которској улици, могуће је формирати три грађевинске парцеле за објекте у непрекинутом низу, а на њима изградити укупно 9 станова просечне површине 50 m². То се сматра тржишно веома исплативом инвестицијом, због чега нема потребе уводити преседан и рушити концепт очувања зоне традиционално породичног становања.

➤ **Примедба број 7.3:**

Ивана Кеџман, "AXIS GRADNJA" DOO (Нови Сад, Димитрија Аврамовића 13/5) као власници парцеле 6143 у Шарпланинској 49, која је намењена за породично становање

предлажу да се у правилима градње омогући изградња пословног простора поред већ предвиђене изградње највише четири стамбене јединице. Разлози су што би просечна нето квадратура станова била 105 m^2 , а уколико би се и пета (пословна јединица) градила нето квадратура станова би износила просечно 84 m^2 . Такође, наводе да је преко пута овог објекта, на адреси Шарпланинска 42 изведен вишепородични објекат са шест стамбених јединица и три гараже, а за који важи исти план.

Примедба број 7.3. се не прихвата.

Предметна парцела површине 292 m^2 , фронта ширине $11,8 \text{ m}$ на Шарпланинској улици, и фронта ширине 3 m на колско-пешачком пролазу који припада Динарској улици, у намени породичног становања омогућава изградњу БРГП= 292 m^2 , што чини максимално 4 стана просечне површине 55 m^2 нето. Такође, могуће је изградити једну пословну јединицу и три мања стана, чија површина је минимално 26 m^2 (нето), у складу са важећим прописима. То се сматра тржишно веома исплативом инвестицијом, због чега нема потребе уводити преседан и рушити концепт очувања зоне традиционално породичног становања.

НАПОМЕНЕ:

1) На графичком приказу "План регулације површина јавне намене са планом парцелације" у Р 1:2500 током јавног увида је обрађивач уочио мање техничке грешке нумерисане по подцелинама, а које треба отклонити.

2) У складу са прихваћеним примедбама на јавном увиду у нацрт плана детаљне регулације, потребно је извршити све корекције овог плана, које су наведене у свакој од претходно датих примедби.

3) Током трајања јавног увида у нацрт плана, уочено је да је неопходно допунити правила за спортске центре у блоковима бр. 493, 494 и 496, и то:

- на делу блока број 493 планира се изградња спортских терена и објеката на парцели број 6865 и деловима парцела бр. 6864 и 6866; колски приступ је преко суседне парцеле, а пешачки се планира са површине намењене за парк;

- на делу блока број 494 задржава се изграђени спортски објекат (високо приземље) на парцели број 6983/2 КО Нови Сад II, као и уређени тениски терени на парцели број 6983/1 и делу парцеле 6983/2; обавезно је обједињавање ових парцела;

- на делу блока број 496 задржавају се изграђени објекти на парцели број 7156 КО Нови Сад II уз услов да се адаптирају за потребе спорта и рекреације; колски приступ је преко једне од суседних парцела, а пешачки се планира са површине намењене за парк;

4) Током трајања јавног увида у нацрт плана, пристигли су водни услови за план генералне регулације, које је доставило ЈВП „Воде Војводине” и који су прихваћени као обавезујући, па је у складу са њима неопходно кориговати графички и текстуални део плана.

Извештај припремила:

Урбо-просторни планер:

Биљана Павловић, дипл. инж. арх.



Директор

Младеновић, дипл. инж. арх.

Дана: 22.06.2017. године

ДОПУНА ИЗВЕШТАЈА
о спроведеном јавном увиду
у Нацрт плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду

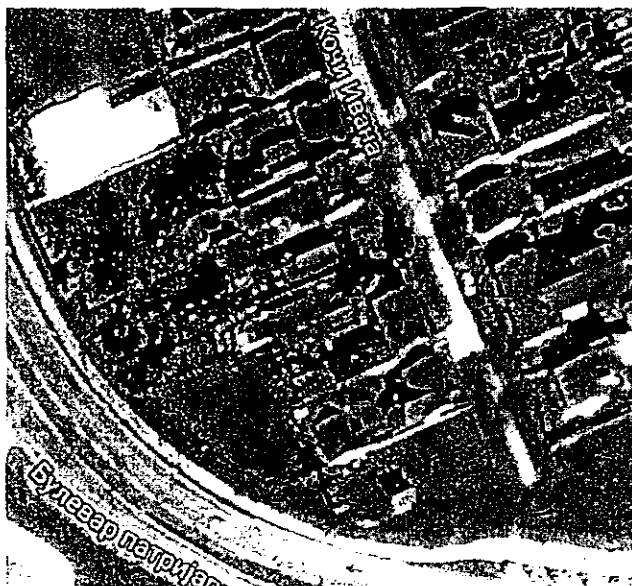
Током трајања јавног увида у Нацрт плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду паралелно је одржан и јавни увид у Нацрт плана генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада (у даљем тексту: нацрт плана генералне регулације). У остављеном року за достављање примедби, предлога и сугестија стигло је неколико примедби на нацрт плана генералне регулације, које су од утицаја на овај план. Све су обрађене кроз основни Извештај, док је једна примедба омашком изостављена, па је предмет ове допуне Извештаја, као и једна допуна примедбе која је стигла након рока за достављање примедби. Односно, предмет допуне основног Извештаја су примедбе достављене од:

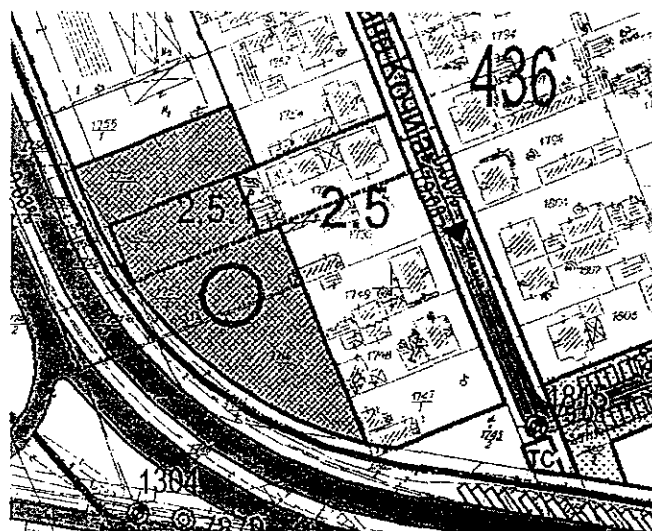
2.5.1. Живана Лукић – допуна примедбе само за парцеле бр. 1752/1 и 1753,

4.8. Dunav Cons d.o.o. Нови Сад.

➤ **Примедба број 2.5.1:**

Живана Лукић (Ивана Кочија 22, Нови Сад) допуњује примедбу коју је дала заједно са суседима (примедба број 2.5. обрађена у основном Извештају), па само за своје парцеле бр. 1753 и 1752/1 (сувласник на 1/3), тражи да уместо намене породично становање и зеленило да се планира намена за "пословање са вишепородичним становањем до П+2". При томе, предлаже да се "смањи површина зеленог појаса до иза парцеле број 1752/1". Сматра да то решење "неће нарушити већ усвојен концепт зеленог појаса у зони раскрснице".





Примедба број 2.5.1. се не прихвата.

С обзиром да је накнадно достављена примедба дата након јавне седнице Комисије за планове Скупштине Града, на којој је расправљано о јавном увиду у Нацрт плана генералне регулације, ова корекција примедбе није узета у обзир, те је предметна парцела број 1753 задржана у преовлађујућој намени за породично становање, а парцела број 1752/1 је претежно намењена за озелењен сквер.

Из тог разлога, у плану детаљне регулације није могуће простор наменити за другу намену, тј. не прихвата се предлог да се парцела број 1753 намени за пословање са вишепородичним становањем (до П+2). Такође, из истог разлога не прихвата се предлог да се парцела број 1752/1 намени за становање. Проширење површине за становање на рачун површине за зеленило обесмислило би напор да се на неизграђеном простору формира озелењени сквер.

Напомиње се да је граница парцеле јавне намене за сквер утврђена по постојећим југозападним, дворишним границама свих предметних, махом преизграђених парцела са кућним бројевима 22-32 у Улици Ивана Кочија. Сви нелегално изграђени објекти на парцелама бр. 1753, 1750, 1749, 1748 и 1747/1 имају услова за озакоњење.

➤ Примедба број 4.8:

Dunav Cons d.o.o. Нови Сад у вези са парцелом број 2629/1 (К.О. Нови Сад II), предлаже да се због промењених околности у непосредном окружењу (изградње хотела „Holliday Inn” и Президент), „омогући промена намене из пословног у стамбено-пословни објекат”. Мањи део парцеле је откупљен од Града Новог Сада директном погодбом, и за предметну локацију је издата сва неопходна документација за изградњу пословног објекта - гарни хотела.

Р.С.

Примедба број 4.8. се делимично прихвата.

Ова примедба је била достављена на нацрт плана генералне регулације, када је у Извештају о нацрту тог плана наведено да није основана, јер се планира за општеградске и линијске центре, а основ за реализацију је овај план детаљне регулације, којим ће се дефинисати детаљнија правила уређења и грађења у складу са следећим смерницама: "намена пословање са вишепородичним становањем или вишепородично становање, минимална површина парцеле је 450 m^2 , спратност П до П+2+Пк(П+3), а максимални индекс заузетости 70%".

У складу са важећим планом детаљне регулације, за предметну парцелу број 2629/1 површине 443 m^2 , за потребе фирме "Професионал" неспорно су 13.08.2008. године издати услови за изградњу гарни хотела у складу са наменом "комерцијално пословање" (Су+П+2+Пк), уз "максимални габарит објекта дат у ситуационом плану", који одговара условима да је "заузетост парцеле спратним деловима до 50%, а приземних делова до 70% и максимални индекс изграђености је 2,5".

Након тога, маја 2011. године, на захтев фирме "Професионал" доо Нови Сад, израђен је пројекат парцелације и препарцелације за спајање дела парцеле 2628 у површини од око 59 m^2 , која је у власништву Града, са предметном парцелом 2629/1. На важећој катастарској подлози достављеној за потребе израде овог плана није приказано да је спроведена ова намера проширења парцеле, што је у складу са подацима из јавно доступних информација Катастра непокретности. Према томе, до данас не знамо да ли је спроведена поменута непосредна погодба којим је требало формирати грађевинску парцелу површине око 500 m^2 .

На иницијативу фирме "Професионал" доо Нови Сад од 21.12.2015. године да се на предметној, наводно проширеној парцели омогући промена намене за вишепородично становање, одговорено је негативним стручним мишљењем.

На раном јавном увиду у нацрт овог плана детаљне регулације у октобру 2016. године, зона којој припада предметна парцела била је предложена за пословање са вишепородичним становањем (до П+2). Међутим, након додатне провере, од стране Управе за грађевинско земљиште и инвестиције је образложено да је део парцеле уступљен наведеној фирми, што је уз сагласност поменуте управе и Комисије за планове навело обрађивача плана да изради нацрт плана у којем је предметно земљиште предложено за пословање (до П+2+Пк) уз максимални индекс изграђености 2,5.

Под условом да се са овим предлогом сложи Управа за грађевинско земљиште и инвестиције, прихвата се захтев да се будућа грађевинска парцела формирана од катастарске парцеле број 2629/1 (садашње власништво Dunav Cons d.o.o. Нови Сад) и дела катастарске парцеле број 2628 (јавна својина Града Новог Сада) намени за вишепородично становање, под следећим специфичним условима за реализацију:

- у делу блока број 407, уз планирану режијску саобраћајницу на Футошком пута, обавезно је формирање јединствене грађевинске парцеле спајањем парцеле број 2629/1 и дела парцеле број 2628; спратност планираног објекта је до П+2+Пк, максимални индекс изграђености је 2,2.

Подразумева се да се примењују остали услови дати у нацрту плана, у пододељку "4.2.2. Пословање са вишепородичним становањем (до П+2).

Такође, на основу изнетог подразумева се да на делу будуће парцеле и то за катастарску парцелу број 2628 која је купљена директном погодбом од града, садашњим решењем задржати сви урбанистички параметри који су важили на дан закључења купопродајног уговора између тадашњег инвеститора и ЈП "Завод за изградњу Града" Нови Сад. На парцели која је тада била у приватном власништву ти параметри су у складу са новом наменом мањи, тако да на укупној будућој грађевинској парцели износе 2,2.



ЈП "УРБАНИЗАМ"
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ

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

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

E-mail: office@nsurbanizam.rs

www.nsurbanizam.rs

Број: 1525/17

Дана: 28.06.2017. године

ДОПУНА ИЗВЕШТАЈА
о спроведеном јавном увиду
у Нацрт плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду

Након јавног увида и јавне седнице о поднетим примедбама на Нацрт плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду, Комисија за планове Скупштине града Новог Сада је доставила закључак од 23.06.2017. године, којим се обрађивачу плана налаже преиспитивање изнетих ставова у вези са:

- 1) усклађеношћу одговора са планским документом вишег реда (у даљем тексту: ПГР),
- 2) сегментима који би се морали изложити на поновљени јавни увид,
- 3) саобраћајним условима за део градске магистрале Футошког пута,
- 4) локацијама за које је обавезна разрада урбанистичким пројектом.

Након преиспитивања, истим закључком се налаже да се достави Нацрт плана на поновно разматрање.

Обрађивач плана је размотрио сугестије Комисије на следећи начин:

➤ **Сугестија број 1:**

Сви одговори обрађивача плана на достављене примедбе на Нацрт плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду усаглашени су са Извештајем Комисије за планове о обављеном јавном увиду у Нацрт плана генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада број V-35-167/17, и то:

0.3. Телеком Србија – усаглашено са одговором на примедбу број 5 на ПГР да се не прихвата;

2.2. Драгољуб Јововић – усаглашено са одговором на примедбу број 23 на ПГР да се прихвата и уграђује у графички приказ ПГР-а чији предлог је упућен на доношење у Скупштини Града Новог Сада;

2.3. Синиша Љубичић - усаглашено као за примедбу 2.2;

2.4. Здравко и Софија Здјелар - усаглашено као за примедбу 2.2;

3.4. Сташа Цвејић - усаглашено са одговором на примедбу број 6 на ПГР да није основана;

3.7. Драган Бокан - усаглашено са одговором на примедбу број 10 на ПГР да није основана;

3.8. Јован Маврак и Саво Алемпић - усаглашено са одговором на примедбу број 10 на ПГР да се не прихвата;

4.1. ЕПС дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Нови Сад- усаглашено са делом одговора на примедбу број 13 на ПГР да није основана;

4.3. "ГРА-МОНТ" Д.О.О. - усаглашено са одговором на примедбу број 18 на ППР да се прихвата и уграђује у графички приказ ППР-а чији предлог је упућен на доношење у Скупштини Града Новог Сада;

4.8. Dunav Cons d.o.o. Нови Сад - усаглашено са одговором на примедбу број 7 на ППР да није основана;

5.1. "Civ-Grasiokomerc" Нови Сад - усаглашено са одговором на примедбу број 7 на ППР да се не прихвата;

5.13. Шандор Заварко - усаглашено са одговором на примедбу број 6 на ППР да се прихвата и уграђује у графички приказ ППР-а чији предлог је упућен на доношење у Скупштини Града Новог Сада;

5.16. "BS BLOK 41A d.o.o." Нови Београд - усаглашено са одговором на примедбу број 17 на ППР да се прихвата и основ за спровођење уграђује у текст ППР-а чији предлог је упућен на доношење у Скупштини Града Новог Сада;

6.2. Марко Царић - усаглашено са одговором на примедбу број 19 на ППР да се прихвата и уграђује у графички приказ ППР-а чији предлог је упућен на доношење у Скупштини Града Новог Сада;

6.7. Виолета Марковић - усаглашено са одговором на примедбу број 22 на ППР да се делимично прихвата и уграђује у графички приказ ППР-а чији предлог је упућен на доношење у Скупштини Града Новог Сада;

6.8. Клара Љубојевић - усаглашено са одговором на примедбу број 21 на ППР да се прихвата и уграђује у графички приказ ППР-а чији предлог је упућен на доношење у Скупштини Града Новог Сада;

6.16. Маријана Максимовић - усаглашено са одговором на примедбу број 20 на ППР да се прихвата и уграђује у текст ППР-а чији предлог је упућен на доношење у Скупштини Града Новог Сада; примећено је да у Извештају нису наведене и парцеле бр. 6956/1 и 6956/8, па се и оне укључују у прихваћен захтев за намену вишепородично становање;

6.18. G.P.L. Invest d.o.o. - усаглашено са одговором на примедбу број 1 на ППР да није основана;

6.21. Андреа Тамаш Дачић и др. из Прешернове 6, 8, 12А, 9А и 10 - усаглашено са одговором на примедбу број 16 (Јелена Глушица и др.) на ППР да се делимично прихвата уз могућност корекције простора за јавне службе, што је уграђено у текст ППР-а чији предлог је упућен на доношење у Скупштини Града Новог Сада;

6.22. Мирослав Надашки из Агенције "Надашки ЕЦ" - усаглашено са одговором на примедбу број 15 на ППР да се не прихвата;

7.1. Група грађана из улице Хероја Пинкија и Рудничке – погрешно је у Извештају наведено да је била достављена примедба на ППР, али је разматрано на седници Комисије.

Напомена: Комисија је сагласна да се исходовани водни услови за план генералне регулације, које је доставило ЈВП „Воде Војводине” уграде у ППР.

➤ Сугестија број 2:

Напомена обрађивача плана како је неопходно да се исходовани водни услови за план генералне регулације, које је доставило ЈВП „Воде Војводине”, уграде у Нацрт плана, изискују корекције због којих би се морали изложити на поновљени јавни увид. Те корекције односе се на утврђивање граница површина јавне намене у појасу ширине 30 m од постојеће ножице насипа, док се рестриктивни услови изградње утврђују у појасу ширине 50 m од те ножице. Због тога се на приложеном графичком приказу даје предлог граница подручја на деловима блокова бр. 491, 492, 493 и 494, који би се морали изложити на поновљени јавни увид.

Одговори обрађивача плана на достављене примедбе бр. 2.2-2.4 на Нацрт плана, изискују корекције граница површина јавне намене за Јастребачку улицу. Због тога се на

приложеном графичком приказу даје предлог граница подручја на делу блока број 427, који би се морао изложити на поновљени јавни увид.

Одговори обрађивача плана на достављене примедбе бр. 4.1-4.4 на Нацрт плана, изискују корекције граница површина јавне намене за гаражу, заједничку блоковску површину и трансформаторску станицу. Због тога се на приложеном графичком приказу даје предлог граница подручја на североисточном делу блока број 407, који би се морао изложити на поновљени јавни увид.

Одговори обрађивача плана на достављене примедбе бр. 5.6, 5.8, 5.9 и 5.18 на Нацрт плана, изискују корекције граница површина јавне намене за улицу и заједничку блоковску површину. Због тога се на приложеном графичком приказу даје предлог граница подручја на северном делу блока број 499, који би се морао изложити на поновљени јавни увид.

Такође, одговори и на друге примедбе које је обрађивач прихватио у смислу корекције спратности и пролене намене земљишта треба да буду предмет поновљеног јавног увида.

➤ Сугестија број 3:

Преиспитивање саобраћајних услова за део градске магистрале – Футошког пута, сада је могуће јер су услови исходовани. Од ЈП „Путеви Србије“ . Извршиће се корекција текста "Услови за реализацију саобраћајних површина".

➤ Сугестија број 4:

У консултацијама са представницима Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције, преиспитане су локације за које је обавезна разрада урбанистичким пројектом. Предлог Управе је знатно проширен бројем локација, било да су јавне или осталих намена, које се сматра да не треба условљавати даљом разрадом плана.

С обзиром да је примедба број 0.2.2. била против израде урбанистичких пројеката за озелењене скверове, предлог обрађивача је да та обавеза не буде за мале локације у блоковима бр. 401, 407, 417 и 444, али да се обавеза задржи за већу локацију у блоку 437 где је планирана површина за истрчавање паса.

С обзиром на проширење предлога управе, обрађивач обавештава да те обавезе више нема за заједничку блоковску површину у блоку 499 (усвајањем примедби бр. 5.9 и 5.18), да је обавеза за блок 403 грешком наведена (нема је у правилу грађења за вишепородично стновање), а да је обавеза у блоку 500 промењена, па је сада само уколико инвеститор тражи фазну изградњу. Остале обавезе се односе на нове комплексе јавних служби које из више разлога су од значаја за контролу грађана, па обавезе треба задржати, изузев за разноврсне јавне службе у блоку број 490, где је због знатног проширења појаса заштите одбране од поплава изградња немогућа, те ће се само дати услови уређења слободних површина.

У наведеном смислу се коригује одговор обрађивача на примедбу број 0.2.2.

НАПОМЕНА:

1) Коригује се одговор обрађивача на примедбу број 2.1. (Адвокат Горан Радић, пуномоћник Несторов Александра и др.) и на примедбу број 5.4. ("SQUARE invest" Нови Сад), те се не условљава максимална висина објекта у оквиру планиране спратности По+П+Г+З+Пк.

2) Прецизира се став обрађивача плана на примедбу број 3.2. (Рожица и Валерија Галић) да се нова ТС планира на делу парцеле број 2501, у делу проширења регулације Јабланичке улице, где ће се формирати посебна грађевинска парцела.

3) Прецизира се став обрађивача плана на примедбу број 4.1. (ЕПС дистрибуција) тако што се границе парцеле намењене за ТС утврђују на удаљености 2 m од зидова објекта ТС. То значи да део приземне гараже у примедби 4.2. неће се моћи легализовати, а што ће се утврдити у процесу озакоњења.

4) Прецизира се став обрађивача плана на примедбу број 4.6. (Биљана Етински, која се изјаснила искључиво против обавезе обједињавања парцела), да не треба прихватити примедбу, односно да треба задржати предвиђену намену пословање са породичним становањем. Овом приликом, површину зоне за ту намену треба мало повећати у правцу североистока, како би се формирала атрактивнија грађевинска парцела на делу катастарске парцеле број 2677 која је у власништву Града.

5) Коригује се став обрађивача плана на примедбу број 5.9 (Адвокат Јелена Глишић-Зевеђи) у смислу да се прихвата спратност до Су+П+3+Пк, што уз индекс заузетости до 50% изискује да максимални индекс изграђености комплекса буде 3,2.

У прилогу доставља се коригован графички приказ „2.2. План саобраћаја, нивелације и регулације, са условима за изградњу објеката“ у Р 1:2500 у складу са прихваћеним примедбама од стране обрађивача и обележеним локацијама за које је потребно поновити јавни увид у Нацрт плана.

Извештај припремила:

Урбо-просторни планер:

Биљана Павловић, дипл. инж. арх.



Директор

Милорад Миладиновић, дипл. инж. арх.

Број:

Дана: 03. 08. 2017.

ИЗВЕШТАЈ

о спроведеном поновном јавном увиду

Нацрта плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду

Градоначелник Града Новог Сада донео је дана 07. јула 2017. године, закључак број 35-167/2017-II/b, да се утврђује Нацрт плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду, и излаже на поновни јавни увид у трајању од 15 дана и то од 11. јула 2017. године до 25. јула 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 и у просторијама месних заједница "Јужни Телеп", Нови Сад, Јаношикова 1а, "Братство Телеп", Нови Сад, Илариона Руварца 18/а и "Никола тесла – Телеп", Нови Сад, Гери Кароља 5.

На графичким приказима плана били су недвосмислено и јасно означени сегменти подручја који се излажу на поновни јавни увид.

У остављеном року за достављање примедби, предлога и сугестија у оквиру сегмената подручја који су били изложени на поновни јавни увид, стигло је 11 примедби, нумерисаних и груписаних у 7 потцелина, а које су доставили:

0.2. Градска управа за грађевинско земљиште и инвестиције Нови Сад (урб. пројекти и гаража)

1.2. Никола Видић

4.2. Скупштина зграде у Улици Полгар Андраша број 2 у Новом Саду

4.4. Драго Тривић и Ђуро Зечевић испред "ГРА-МОНТ" Д.О.О.

4.6. Биљана Етински

5.2. "КВАДРАТ ГРАДЊА" ДОО (парцела 4727)

5.7. "КВАДРАТ ГРАДЊА" ДОО (парцеле 4761 и 4759)

5.11. Радмила Винце и други

6.16. Маријана Максимовић

6.23. Славољуб Тричковић

6.24. Јулија Харангозо.

Изван оквира сегмената подручја који су били изложени на поновни јавни увид, стигло је 17 примедби, нумерисаних и груписаних у 7 потцелина, а које су доставили:

3.3. Иван Малчић

4.9. Рајко Блажић

5.1. "Čiv-Grasiokomerc" Нови Сад

5.20. Адв. Ружица Совиљ

6.25. Мирослав Војиновић

6.26. Радојка Латинковић

6.27. Зоран Бига и други за део Улице хероја Пинкија

6.28. Нада Бига

6.29. Шарика Мамић (за парцелу 6854/6)

- 6.30. Шарика Мамић (за парцелу 6854/5)
- 6.31. Жужана Харангозо-Тури
- 6.32. Верица и Иво Новаковић
- 6.33. Душанка Тешановић (за парцелу 7046)
- 6.34. Славица Тот
- 7.4. Душко Ковачевић
- 7.5. Зорица Томић и Србислав Иванић
- 7.6. Душанка Тешановић (за парцелу 6353)

Након рока за поновни јавни увид, а унутар оквира сегмената подручја који су били изложени на поновни јавни увид, стигле су две примедбе, нумерисане и груписане у 7 потцелина, а које су доставили:

- 2.4. Здравко и Софија Здјелар и други
- 4.3. Адв. Срећко Радовановић у име Ђура Зечевића, испред "ГРА-МОНТ" Д.О.О.

Након рока за поновни јавни увид, а изван оквира сегмената подручја који су били изложени на поновни јавни увид, стигле су две примедбе, нумерисане и груписане у 7 потцелина, а које су доставили:

- 4.10. DDO "MINAQUA" Нови Сад
- 5.21. Милан Боројевић
- 6.35. Иван Мартин.

➤ Примедба број 0.2:

Градска управа за грађевинско земљиште и инвестиције Нови Сад даје следеће сугестије:

0.2.2. Урбанистички пројекти – поново се тражи смањење броја предвиђених обавезних урбанистичких пројеката јер се сматра да је превелик; у опширном образложењу даје се анализа броја захтеваних урбанистичких пројеката у плановима детаљне регулације на територији Града Новог Сада и упоређује се са "обавезом израде чак 36 урбанистичких пројеката за конкретне локације"; наводе се "локације за које се сматра да је потребно и довољно планом утврдити услове за уређење и изградњу, а израду урбанистичког пројекта само препоручити", и то:

1.1. у блоку број 418 "у општеградском центру", на графички обележеном земљишту обухваћене су зоне за изградњу вишепородичних објеката, јавни паркинг и јавну заједничку блоковску површину;

1.2. у блоковима бр. 415, 418 и 499 "у којима се очекује већи број инвеститора изградње планираних ламела које ће формирати отворене блокове"; на графички обележеном земљишту обухваћене су зоне за изградњу вишепородичних објеката, јавних паркинга и заједничке блоковске површине;

1.3. за изградњу и уређење комплекса за предшколске установе (блокови бр. 407, 414, 429 и 492), за основну школу (блок број 493) и разноврсне службе (блокови бр. 490, 491, 492, 499 и 505);

1.4. за изградњу јавних гаража у блоковима бр. 413, 418 и 499;

1.5. за изградњу пијаце у блоку број 506;

1.6. за уређење "нових озелењених скверова (свих)";

1.7. "укинути став (страна 34) где се наводи да се "урбанистичким пројектима дефинишу локације терена за рекреацију, дечија игралишта и истрчавање паса", уз образложење да се за такве радове не исходује грађевинска дозвола у складу са Законом.

0.2.5. Планирана јавна гаража и пословно-стамбени објекат на парцелама бр. 2642 и 2641 у блоку 407 – предлаже се да се планира "гаража која није јавна на јединственом комплексу или одустати од гараже на тој локацији"; сматра се да је "неспроводив предложени концепт да вишепородични пословно-стамбени објекат (површина остале намене) чини међусобно зависни комплекс са јавном гаражом", а "намеће се и проблем међусобног усаглашавања времена изградње и финансирања урбанистичког пројекта".

Примедбе бр. 0.2.2. и 0.2.5. делимично нису основане, а делимично се прихватају.

У вези са критиком броја локација за које се планом предлаже израда урбанистичких пројеката, који су сви су на терену за нову изградњу, треба поновити следеће аргументе:

- са просторним решењем којим се већ 20 година резервишу бројни локалитети за нову изградњу јавних служби на Телепу, и где је у току интензивна, потпуна реконструкција простора уз булеваре, неупоредив је број таквих локалитета у другим деловима Града; неупоредива је величина обухвата плана и врста насумично изабраних локалитета из других планова; на подручјима изван Телепа у највећој мери тече постепена реконструкција простора, те се за веома мали број случајева планира нова изградња на слободним локацијама, јер је мало локација са ниским индексима заузетости и изграђености; зато је велик интерес инвеститора за изградњу вишеспратница на Телепу, али је и прилика Граду да ту оствари бројне објекте јавне намене, који би требало да побољшају укупни стандард живота грађана;

- у највећем броју случајева, планом се не утврђује положај грађевинских линија за локације на којима се тражи израда урбанистичког пројекта, јер то није пожељно из више разлога; најпре зато што се тек уз идејно пројектно решење долази до квалитетног усаглашавања са околином у погледу конкретног садржаја, капацитета, форме, приступа и инфраструктурног опремања; затим, нпр. за разноврсне јавне службе дата је могућност избора специфичног садржаја на свакој појединачној од 10 локација, јер се не може утврдити иста грађевинска линија за било који од садржаја (градска управа и седишта месних заједница, домови културе, домови за омладину, ученике и студенте, домови и клубови за старе, социјалне установе; ветеринарска станица/амбуланта, службе заштите животиња и сродне комуналне службе); тиме је подржан захтев Управе да се постигне флексибилност плана, односно да се омогући избор најповољније локације за конкретног инвеститора, програм и тренутак;

- израда урбанистичког пројекта се тражи на локацијама које уносе битне промене у окружење, па није исто коме ће "под прозор" да дође дечије игралиште, игралиште за баскет, окупљалиште омладине, терени за истрчавање паса, контејнер за смеће, економски улаз или паркинг за санитарска возила и сл. па све до чијег "комшилука" ће бити сигурна женска кућа или склониште за бескућнике;

- у вези са примедбом о високим трошковима за израду урбанистичких пројеката које треба да подмири Град, поново се обавештава Управа да они не могу бити високи кад је то од значаја за демократски карактер друштва; затим, у складу са одговором на примедбу број 5.19 дату на (првом) јавном увиду у нацрт плана, да је изградња гараже, као објекта јавне намене, могућа јавним, као и приватним финансирањем, понавља се став да би израда урбанистичког пројекта била обавеза инвеститора објекта јавне намене "који могу бити у свим облицима својине"; није узалуд и омашком у Закону избачена категорија "остале намене", а задржане су "површине јавне намене"; према томе, обавезе Града су само за "објекте јавне намене у јавној својини по основу посебних закона (линијски инфраструктурни објекти, објекти за потребе државних органа, органа територијалне аутономије и локалне самоуправе итд.)"; односно, поступак спроводи онај финансијер, било јавни, јавно-приватни, приватни, задружни... који се први одлучи за изградњу ("болнице,

211

домови здравља, домови за старе, објекти образовања, отворени и затворени спортски и рекреативни објекти, објекти културе, саобраћајни терминали, поште и други објекти");

- након (првог) јавног увида у нацрт плана и консултација са представницима Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције, преиспитане су локације за које је обавезна разрада урбанистичким пројектом и смањен је број локација, било да су јавне или осталих намена, што у значајној мери није испратила служба Управе, односно:

1.1. у блоку број 418 на графички обележеном земљишту за изградњу јавног паркинга и три заједничке блоковске површине, на укупном земљишту површине 3.887 m², у плану је предвиђена израда урбанистичког пројекта да би се међусобно усагласио начин уређења и коришћења одграђених, слободних површина на које ће излазити становници будућих стамбено-пословних објеката са потенцијалних 13 инвеститора; **прихвата се примедба да се у блоку број 418 препоручи израда урбанистичког пројекта;**

1.2. непотребно се понавља примедба за блок 418 пошто је горе наведена (1.1); неосновано је наведена примедба за сегмент блока 499 са решењем које је било у нацрту на (првом) јавном увиду, уместо како је промењено и дато на поновном јавном увиду (нема више јавне заједничке блоковске површине и нема захтева за израду урбанистичког пројекта); у блоку број 415 у плану је на графички обележеном земљишту за изградњу јавног паркинга и две заједничке блоковске површине, на укупном земљишту површине 2.977 m², предвиђена израда урбанистичког пројекта да би се међусобно усагласио начин уређења и коришћења отворених, слободних површина првенствено за становнике три новоизграђена и будућих шест стамбено-пословних објеката са потенцијално различитим инвеститорима; **прихвата се примедба да се у блоку број 415 препоручи израда урбанистичког пројекта;**

1.3. примедба није основана јер је погрешно наведено да је у блоку број 490 условљена израда урбанистичког пројекта, јер је то промењено на поновном јавном увиду; за остале локације образложење је у алинејама 2 и 3 овог одговора;

1.4. примедба се не прихвата - јавне гараже у блоковима бр. 413, 418 и 499 су за околне становнике од великог утицаја и то је најсложенији садржај, тако да је уз идејно архитектонско решење неопходно приспитување питања капацитета, улаза, заштите од гасова и опште безбедности;

1.5. прихвата се примедба да се препоручи израда урбанистичког пројекта за пијацу у блоку број 506, с обзиром на величину локалитета; треба имати у виду да пијаца у блоку број 506 представља комплексну комуналну делатност, са великим утицајем на становнике, јер подразумева знатну фреквенцију у снабдевању и капацитете за магацине, тако да је уз идејно архитектонско решење потребно преиспитување положаја улаза, паркинга, смештаја посуда за отпад, мера за отклањање потенцијалних конфликтних тачака ради опште безбедности и сл.;

1.6. погрешно је наведено да је израда урбанистичког пројекта условљена за све озелењене скверове, јер је управо то промењено и на поновном јавном увиду је задржана обавеза само за два локалитета, и то у блоку 437 (обавезно са простором за истрчавање паса) и у блоку 499 (обавезно са дечијим игралиштем); уосталом, сви такви простори су нови, јер на Телепу нема уређених слободних површина, изузев само једне у блоку 471, површине 1.113 m², коју је пре 20 година Месна заједница "Јужни Телеп" уредила за дечије игралиште; **примедба делом није основана, а делом се не прихвата;**

1.7. наведени став (страница 34) извађен је из сегмента где се описују услови за израду урбанистичког пројекта парка, а не за друге локације терена за рекреацију, дечија игралишта и истрчавање паса"; без утицаја је образложење да се за такве радове (игралишта) не исходује грађевинска дозвола, јер би то значило да не постоје правила за урбани ред у таквим, бројним случајевима наведеним у члану 144. Закона, а у те не спада уређење парка и изградња садржаја у њима; **примедба делом није основана, а делом се не прихвата.**

511

У складу са горе изнетим ставовима, делом није основана примедба 0.2.5. у вези са планираном јавном гаражом и пословно-стамбеним објектом на парцели бр. 2642 и 2641 у блоку 407: било гаражу или пословно-стамбени објекат може финансирати јавно, јавно-приватно партнерство или приватник, али су финансијери та два објекта међусобно зависни и морају се међусобно усаглашавати у погледу времена и динамике изградње и то кроз израду идејног архитектонског решења унутар урбанистичког пројекта, на који ће моћи да утичу становници у окружењу.

С обзиром да је најједноставније да буде исти инвеститор оба објекта, делимично се прихвата примедба и предлаже се да се ове две локације уједине, односно да се утврди површина јавне намене за изградњу гараже са сродним пословним садржајима на деловима објекта уз Футошки пут.

➤ Примедба број 1.2:

Никола Видић (Сомборска 27, Нови Сад), као власник парцеле број 5794/2 која је на поновном јавном увиду предвиђена за пословање са вишепородичним становањем (до П+2), сматра да "нису погодни и економски исплативи" услови "да 50% објекта буде пословне намене са индексом заузетости до 70% и индексом изграђености 1,8", те предлаже следеће:

- да се обавезан пословни простор планира само према Сомборској улици;
- да се изнад другог спрата омогући формирање поткровља са назитком 1,6 m; разлог је ублажавање спратне разлике у односу на планирани објекат (до П+4+Пк) са супротне стране планиране улице;
- да се омогући спајање парцела бр. 5794/2, 5795/3 и 5796/2 ради формирања комплекса од око 1500 m², где би правила градње важила као за предметну парцелу број 5794/2; односно тражи се проширење зоне намењене за пословање са вишепородичним становањем.



Примедба број 1.2. делимично није основана, а делимично се прихвата.

Није основан захтев у вези лоцирања намене пословања, јер је планом омогућено да пословни објекат буде на уличном или у дворишном делу, или да у јединственом објекту пословање буде најмање у целом приземљу, тј. инвеститору је остављен избор лоцирања пословног дела.

Прихвата се проширење зоне намењене за пословање са вишепородичним становањем (до П+2), тако што би се условило спајање парцела бр. 5794/2, 5795/3 и 5796/2 у јединствену грађевинску парцелу. Тиме би се омогућило квалитетније архитектонско-урбанистичко решење на углу Сомборске и планиране улице.

Не прихвата се изградња поткровља изнад другог спрата, јер је у суседству већ реализована изградња на површини од око 50% у складу са условима плана детаљне регулације из 2007. године, односно породични стамбени објекти (П+Пк и П+1+Пк) су новоизграђени, и налазе се уз делимично инфраструктурно опремљену Сомборску улицу, у зачељу Футошког пута, што пружа одличне услове како за становање, тако и за пословање. Предметна парцела се налази на удаљености 22 m од наспрамног објекта у изградњи (Су+П+3+Пк), којем се нацртом овог плана омогућава повећање спратности до П+4+Пк, као акценат којим се завршава низ, па тиме нема аргумената за међусобно усаглашавање.

➤ Примедба број 2.4:

Здравко и Софија Здјелар (Јастребачка 44, Нови Сад), заједно са Синишом Љубичићем, Николом Лазаревићем и Јосипом Ладлишићем, за парцеле број 5431, 5428/2, 5425 и 5424 предвиђене за породично становање, предлажу да се намене за вишепородично становање средњих густина (П+2+Пк).

Примедба број 2.4. није основана.

Примедба је већ прихваћена на (првом) јавном увиду, и тражена намена је уграђена у нацрт на поновном јавном увиду.

➤ Примедба број 3.3:

Иван Малчић (Николе Тесле 24, Нови Сад), за парцелу 5184/3 која се налази на Булевару Патријарха Павла и предвиђена је за вишепородично становање П+2+Пк, предлаже "враћање спратности будућег објекта на П+3+Пк (дуплекси) као што је било прописано у важећем плану". Разлог је што мања спратност није економски исплатива.

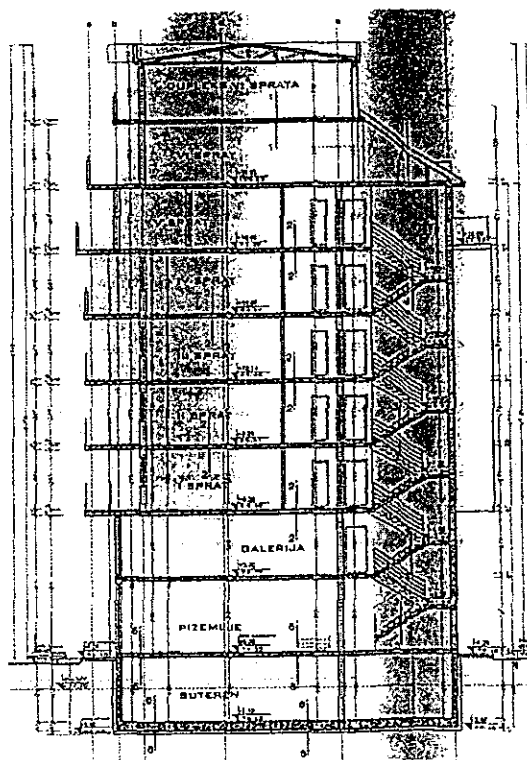
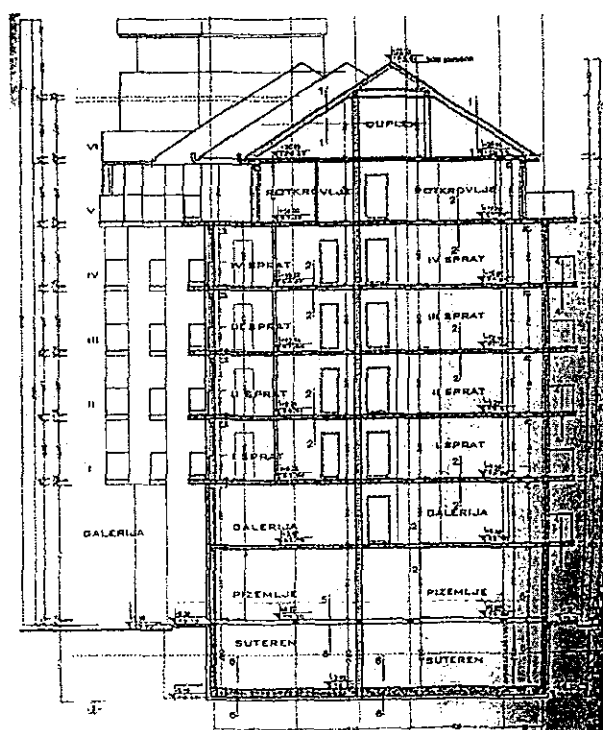
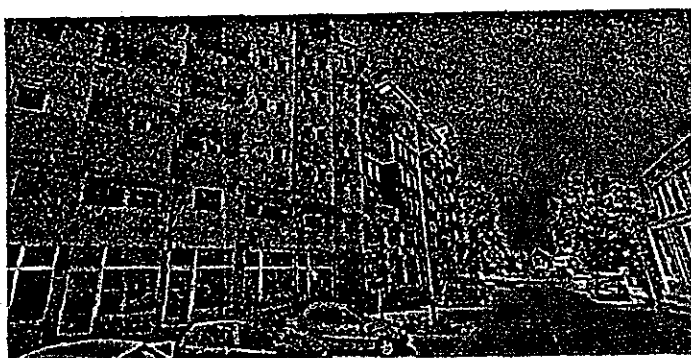
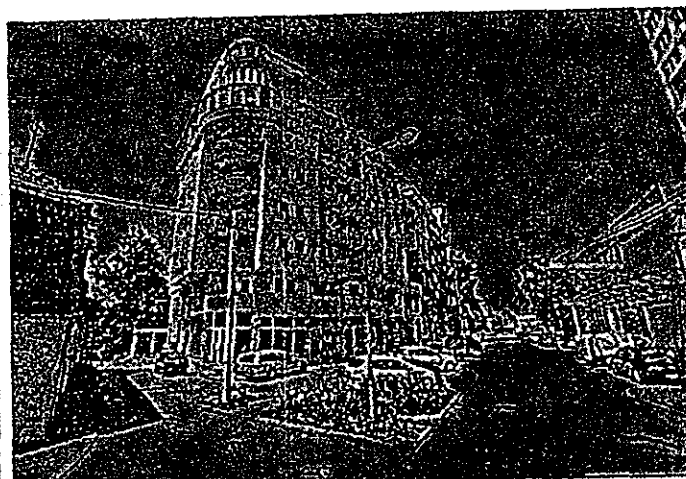
Примедба број 3.3. се не прихвата.

Иста примедба није прихваћена на (првом) јавном увиду у овај план, и није обухваћена локалитетима за поновни јавни увид.

У претходном извештају са (првог) јавног увида дато је опразложење зашто се не прихвата да се за неизграђену предметну парцелу површине 44 m² предвиди спратност као у важећем плану.

➤ Примедба број 4.2:

Скупштина зграде у Улици Полгар Андраша број 2 у Новом Саду, за изграђен вишепородични стамбено-пословни објекат на парцели број 2645/2, за који је у нацрту плана дата спратност која се задржава у постојећим габаритима (П+6+Пк1+Пк2 и П+6+Т), као и гаража (П), чиме се стварају услови за озакоњење свих бесправно изграђених површина, предлаже да се "изврши исправка планиране спратности да би се предвидела максимална спратност како је у природи и саграђено, односно спратност од П+8 (укупно 9 независних етажа)". У образложењу се наводи да "на последњој етажи постоје станови који нису горњи ниво дуплекс станова".



Примедба број 4.2. се не прихвата.

Не прихвата се да се за цео објекат планира "максимална спратност П+8", јер су испуњени услови за озакоњење изграђеног објекта који се задржава у постојећим габаритима, без могућности даљег проширења.

На лицу места је видљиво да, уместо галерије, објекат има једну пуну етажу са становима, потом да има пет пуних препуштених етажа, а да на угаоном делу има две делимично повучене етаже (поткровља), чиме је за једну етажу виши од дела објекта који се наслања на суседни објекат у низу (П+Г+4+Пк). Подземни део није споља видљив.

У мишљењу о озакоњењу од 31.3.2017. године наведено је да се може озаконити стамбено-пословна зграда спратности Су+П+Г+4+Пк(дуплекс) и Су+П+Г+6(дуплекс), а не могу гараже (П), што је у складу са извештајем о затеченом стању, израђеном септембра 2016. године од стране "ARHIART STUDIO" DOO из Новог Сада, где је дато следеће:

- подземна етажа са локалима, која је у целини испод нивоа тла, именована сутереном;
- приземље са једним станом и шест локала који нису повезани са горњом етажом именованом галеријом;
- једна независна етажа пуне спратне висине са 8 станова, именована галеријом;
- четири пуне етаже са по 8 станова, названих првим до четвртим спратом,
- једна етажа са 5 станова повезаних са етажом изнад и три стана без те везе, а што је названо поткровљем и петим спратом;
- једна делимично повучена етажа са пет целина које представљају горњи ниво дуплекса, а што је названо дуплексом и шестим спратом;
- последња етажа само на угаоном делу објекта, која садржи један стан, а на који се улази две етаже ниже, те преостали део са кровном површином, што је све такође названо дуплексом и шестим спратом.

Према томе, поменути извештај са пресецима кроз објекат, као и мишљење о озакоњењу, не називају галерију (бесправно) независном другом етажом изнад тла, као што се "довијају" у називима (бесправно) надзиданих етажа у поткровљу, у којем су изгледа делови дуплекс станова накнадно "одсечени" од њима припадајућих делова у нижем поткровном или спратном делу. Из тих разлога је најпрецизније навести спратност По+П+6+Пк1+Пк2 за виши, угаони део објекта, а спратност По+П+5+6.пов.+Т за нижи део објекта, чиме би се планом (вероватно) обухватили сви до данас бесправно извршени радови, односно чак и они извршени након рока за озакоњење (до 15.11.2015. године). Уколико има таквих радова, потребно је поновити захтев за легализацију.

➤ **Примедба број 4.3:**

Адв. Срећко Радовановић у име Ђура Зечевића, испред "ГРА-МОНТ" Д.О.О. (Текелијина 6, Нови Сад) за парцеле бр. 2640/2 и 2640/3 које су на поновном јавном увиду предвиђене вишепородично становање спратности П+2+Пк, предлаже да се повећа спратност на П+3+Пк и дозволи изградња гаража у дворишту. Разлози су предвиђена изградња објеката у суседству, и то спратности По+П+Г+4+Пк на Футошком путу и гараже спратности По+П+3+зелена површина.

Примедба број 4.3. делимично није основана, а делимично се прихвата.

Није основан део примедбе у вези за изградњом приземних гаража, јер је то нацртом плана могуће у тој намени.

Делимично се прихвата део примедбе за повећање спратности у зони вишепородичног становања средњих густина (до П+2+Пк) у слободностојећим објектима и прекинутим низовима, и то до Су+П+3, како би се могла изједначити са суседном гаражом спратности По+П+3+зелени кров.

Не прихвата се тражена изградња још једне етаже, јер би то подразумевало промену намене. У унутрашњости блокова се не предвиђа вишепородично становање високих густина које је заступљено на Булевару Европе, а са завршетком низа на кратком сегменту Футошког пута.

Планирана изградња у окружењу неће на било који начин негативно утицати на првобитну намеру инвеститора чија правна сигурност је била кључна у одлучивању приликом (првог) јавног увида у нацрт плана. Наиме, у складу са захтевом наведеног власника парцела, у нацрту на поновном јавном увиду радикално је промењено урбанистичко решење да би се изградња у околини прилагодила исходованим условима овог правног лица, који су проистекли из важећег плана. Тако је условљена обавеза припајања парцеле број 2639/2 (власник Град) са парцелама бр. 2640/2 и 2640/3 (власник "ГРА-МОНТ" Д.О.О.), као и парцеле број 2640/6 (власник Драго Тривић), да би се формирала грађевинска парцела намењена за вишепородично становање спратности П+2+Пк, на којој је могућа изградња приземних гаража.

➤ **Примедба број 4.4:**

Драго Тривић (Футошки пут бр. 5, Нови Сад) и Ђуро Зечевић испред "ГРА-МОНТ" Д.О.О. (Текелијина 6, Нови Сад) предлажу да се модификује на поновном јавном увиду дата линија разграничења између земљишта у њиховом власништву, односно да граница различитих намена "буде равна линија, тако да се парцела број 2640/6 припоји парцели број 2640/1, а парцела број 2640/5 припоји парцели број 2640/2".

Примедба број 4.4. се прихвата.

Прихвата се предлог да се граница између различитих намена предвиди на тражени начин, чиме би се поништила сврха раније израђеног пројекта препарцелације, чији циљ је био могућност легализације дела помоћног објекта Драга Тривића на парцели 2640/5.

➤ **Примедба број 4.6:**

Биљана Етински (Суботичка 17, Нови Сад) за парцелу број 2674 која је нацртом плана на поновном јавном увиду предвиђена за обједињавање са парцелом број 2673 да би се намениле за пословање са вишепородичном становањем уз спратност П+2+Пк, "одустаје од раније поднете примедбе" која се првенствено односила на спратност објекта, односно предлаже да се на њеној парцели задржи раније планирана намена и спратност. Разлози су што би је обавезно обједињавање са суседом довело "у неповољну ситуацију да практично зависи од воље власника суседне парцеле" која је мала, а он није у могућности да јој исплати део парцеле који би му био потребан за повећање до неопходног минимума.

Примедба број 4.6. се прихвата.

Прихвата се да се предметна парцела 2674 уличног фронта ширине око 25 m и површине 707 m² намени за пословање са породичним становањем (до П+1+Пк, индекс изграђености до 1,5).

С обзиром да је суседна парцела број 2673, површине 318 m², везана уским приватним пролазом са Суботичком улицом, и да се граничи са школским комплексом, неопходно је да се и она намени за пословање са породичним становањем.

Тиме престаје потреба да се услови њихово обједињавање или препарцелација.

➤ **Примедба број 4.9:**

Рајко Блажић (Београдска улица, Петроварадин) за парцелу број 2722 у Улици Павлека Мишкине број 9, која је намењена за породично становање (П до П+1+Пк), предлаже да се намени за вишепородично становање средњих густина (до П+2+Пк) у слободностојећим објектима и прекинутим низовима. Разлог је што парцела има површину од 618 m², а "у непосредној близини план предвиђа такав тип становања".

Примедба број 4.9. се не прихвата.

Најпре, предметна парцела није обухваћена локалитетима за поновни јавни увид.

Затим, према плану генералне регулације налази се у зони породичног становања у којој се то не омогућује. Коначно, најближе локације са вишепородичним становањем тог типа предвиђене су у паралелној улици на северу, тако да таквих објеката нема у Улици Павлека Мишкине.

➤ **Примедба број 4.10:**

DDO "MINAQUA" Нови Сад (Футошки пут 936), за парцеле бр. 2728, 2729, 2732/3 и 2732/6 које су, које су намењене за вишепородично становање високих густина, где се у делу блока број 408, а у складу са специфичним условима, планирају главни објекти спратности По+П+Г+5+(6. пов), предлаже се "померање дворишне грађевинске линије анекса (По+П+Г) на 6 m удаљености од границе суседних парцела намењених породичном становању (цртеж)". Затим, позивајући се на обавезу израде урбанистичког пројекта, тражи се "могућност измештања постојеће трафостанице, уколико за тим буде било потребе", а у допуни примедбе дат је предлог за њено измештање "на парцелу 2742 (блок 409), поред трафостанице на парцели 2734/1". У прилогу су скице предлога, а у образложењу се наводе аргументи за "омогућавање ближег приступа трафостаници са три стране... да би скратили пут инсталацијама... омогућили несметан, брз и лак приступ возилима јавних предузећа..."

Примедба број 4.10. се делимично не прихвата, а делимично није основана.

Најпре, предметни комплекс није обухваћен локалитетима за поновни јавни увид.

Примедба није основана у вези са дворишном грађевинском линијом јер, у складу са нацртом плана "израда урбанистичког пројекта је обавезна уколико се захтева измена грађевинских линија датих на графичким приказима".

Одговор на примедбу у вези са променом положаја трафостанице дат је у напомени овог извештаја.

➤ **Примедба број 5.1:**

"Čiv-Grasiokomerc" (Ћирила и Методија 1, Нови Сад) за парцелу 4704 која је једним делом предвиђена за припајање комплексу Гимназије, а другим делом за јавну површину саобраћајнице на продужетку Булевара Европе, предлажу да се још једном узме у разматрање на првобитном јавном увиду дат предлог да се део планиран за припајање гимназији (уличног фронта дужине око 20 m) намени за изградњу пословно-стамбеног објекта.

У образложењу наводе да "не постоји ни једна препрека техничке природе, да се изгради пословно-стамбени објект на поменутом делу парцеле" који би "следио низ већ изграђених пословних објеката дуж Булевара Европе до кружног тока", и то "независно од динамике извођења радова на продужетку Булевара Европе"; део парцеле намењен за саобраћајницу би "компензовали са Градом за накнаду за комунално опремање" тог објекта. Такође, наводе да неприхватање примедбе подразумева да "остају ускраћени за добијање било какве дозволе за реконструкцију већ девастираних објеката".

Примедба број 5.1. се не прихвата.

Иста примедба није прихваћена на јавном увиду у нацрт плана генералне регулације, као и на јавном увиду у овај план, и није обухваћена локалитетима за поновни јавни увид.

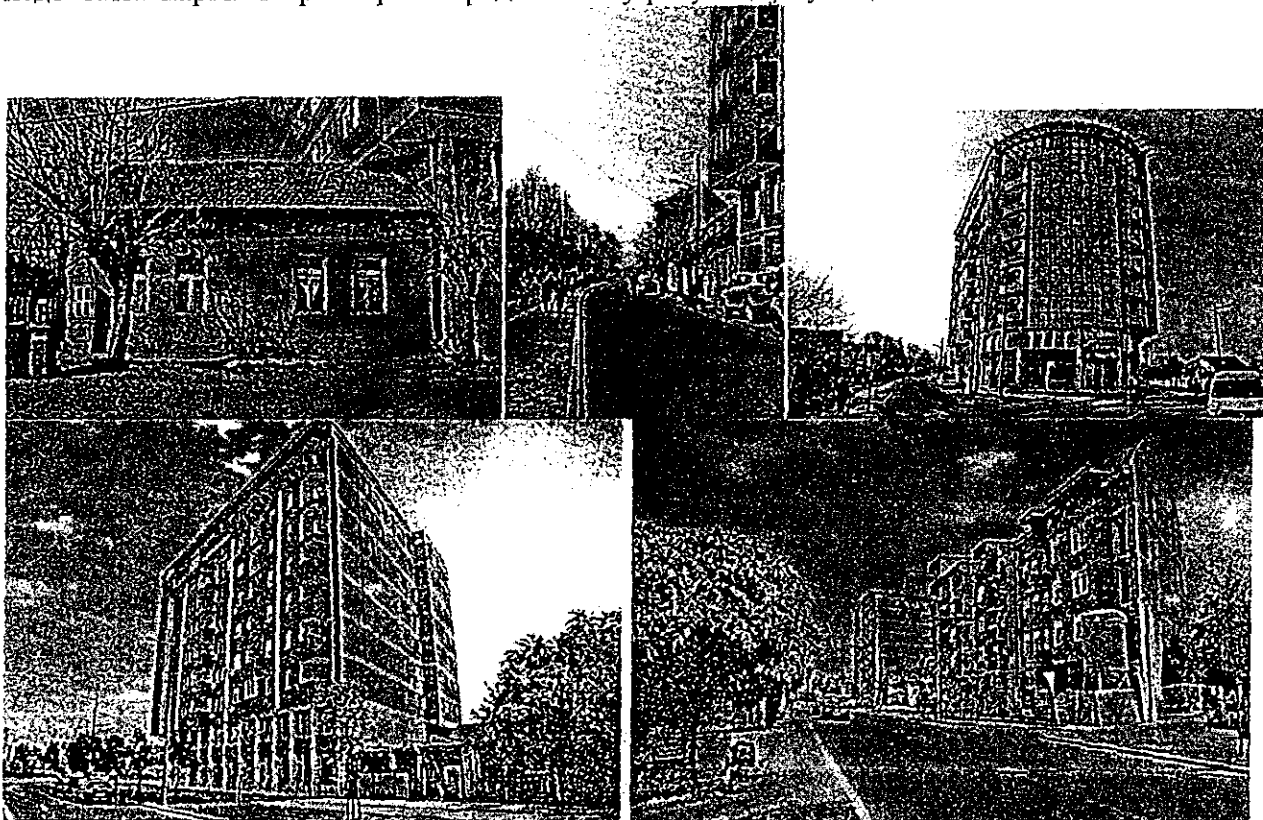
За део примедбе о могућности реконструкције постојећих објеката, примењују се чланови 6-8. "Одлуке о коришћењу простора до привођења планираној намени" ("Службени лист Града Новог Сада", број 11/10), односно важећи је члан 145. Закона о планирању и изградњи, према којем надлежна Управа за урбанизам и грађевинске послове

издаје решења којим се одобравају радови на инвестиционом одржавању објекта и, између осталог, за извођење следећих радова:

- "реконструкција, адаптација, санација, промена намене објекта... радова на раздвајању или спајању пословног или стамбеног простора, уградња унутрашњих инсталација (гас, струја, вода, топлотна енергија и сл.) у постојећи објекат..."

➤ **Примедба број 5.2:**

"КВАДРАТ ГРАДЊА" ДОО (Исе Бајића 4, Нови Сад) за парцелу 4727/1 на којој је предвиђена изградња вишепородичног објекта По+П+Г+4 у делу парцеле према Булевару патријарха Павла, предлажу да се уместо галерије планира независна етажа (спрат) на којем неће бити дозвољен препуст према Булевару, већ да се омогуће од другог спрата, а према дворишту на свим спратним етажама. Тако би спратност објекта била По+П+5. Разлози су што "на предметној локацији нема потребе за великим локалима, највише због недостатка паркинг простора испред локала у регулацији улице".



Примедба број 5.2. се делимично прихвата.

Не прихвата се повећање спратности зато што би се прекорачио максимални индекс изграђености блока који ће се постигнути реализацијом планираних објеката.

Не прихвата се повећање висине предметног објекта, као и изградња препуста у дворишном делу, јер би се угрозила стечена права легализованог реперног објекта са отворима и препустима на бочном, калканском зиду, тј. затворили би се постојећи прозори на становима петог спрата у суседству, а и угрозила би се безбедност становања.

Прихвата се да се уместо галерије пословног простора омогући изградња дела етаже намењене за становање, и то у виду мезанина максимално изнад 50% површине приземља.

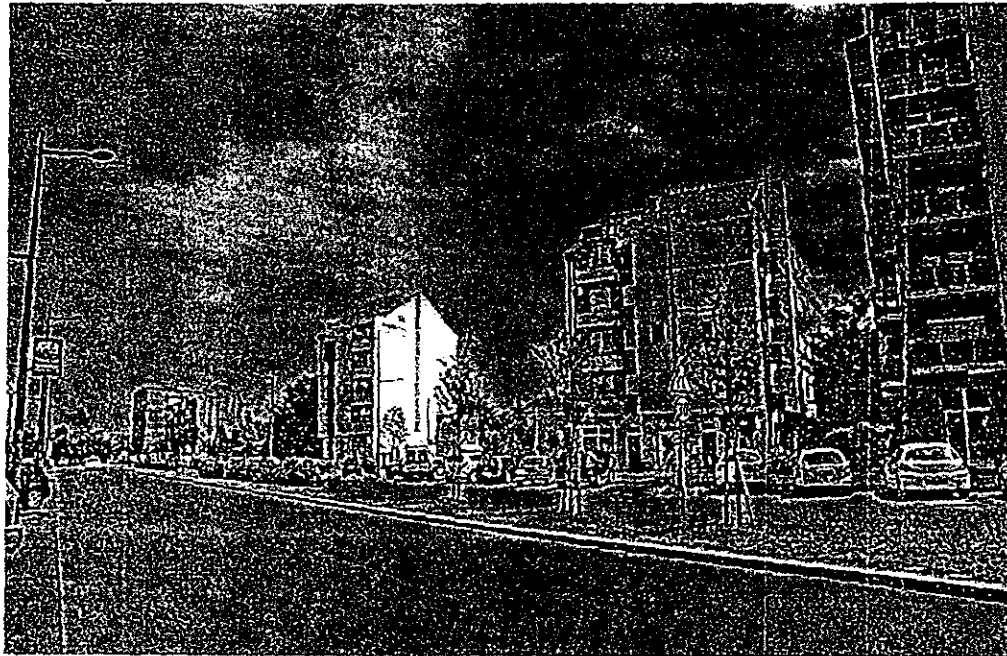
У том смислу, прихвата се могућност да предметни објекат на Булевару патријарха Павла, као и њему суседни којим се прекида низ, буде максималне спратности По+П+М+4.

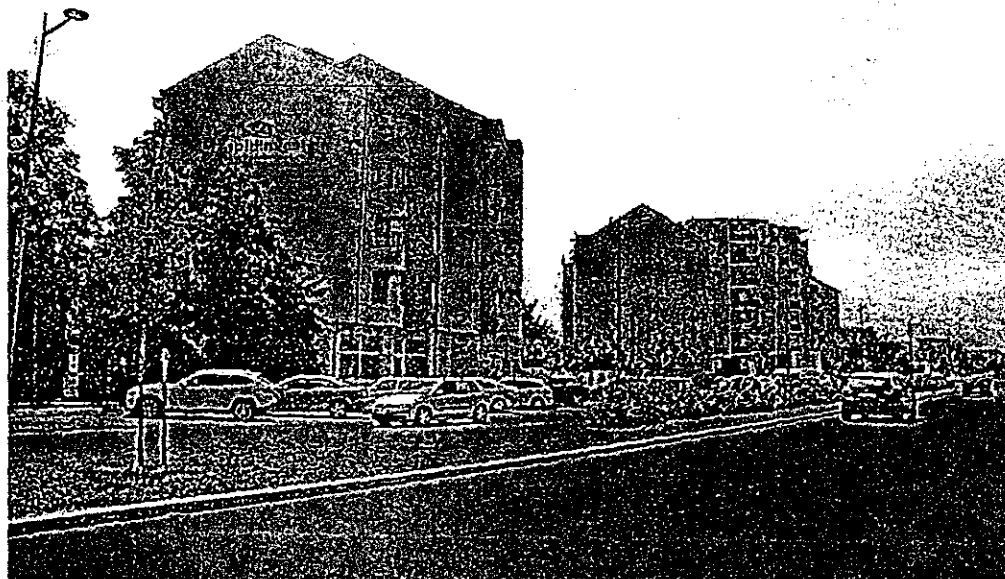
Примедба се прихвата на начин да се на графичком приказу обележи спратност до По+П+М+4, а у тексту плана да се дефинише следеће:

"На делу блока број 499, уз Булевар патријарха Павла планира се изградња објекта спратности до По+П+М+4 без издвајања површине за јавну намену; планира се изградња подземне гараже испод целе парцеле број 4727/1; колски улаз је из Улице Тирила и Методија; гаража може у делу према Улици Тирила и Методија да буде сутеренска, са паркирањем возила и на горњој плочи, док у делу дуж Булевара патријарха Павла мора бити подрумска; индекс заузетости парцеле стамбено-пословним објектом и гаражом је до 100%, с тим да је максимални габарит вишеспратнице ширине 14 m, а препусти су могући на спратовима према булевару; изградња уметнуте етаже намењене за становање у виду мезанина могућа је максимално изнад 50% површине приземља; висина вишеспратнице се ограничава условом да максимално буде до коте пода петог спрата суседног реперног објекта са отворима на бочном, калканском зиду".

➤ **Примедба број 5.7:**

"КВАДРАТ ГРАДЊА" ДОО (Исе Бајића 4, Нови Сад) за парцеле 4761/1 и 4759/1 које се налазе на локацији Булевар патријарха Павла бр. 19-23 и предвиђене су за вишепородично становање спратности П+4, поново предлаже да се повећа планирана спратност на П+4+Пк. Понавља се разлог да се усклади максимална висина са већ изграђеним објектима.





Примедба број 5.7. се не прихвата.

У извештају са првобитног јавног увида, након поновног обиласка терена у блоку 499 утврђено је да повећање спратности није потребно ради усклађивања са суседним објектима спратности П+3+Пк. Тада је прихваћено се да се на објекту на броју 19-23 (парцеле бр. 4761/1 и 4759/1) предвиди спратност до П+4, чиме би се венац новог објекта управо ускладио са венцем објекта на броју 17. То не значи да нови објекат не би могао имати и спратност П+3+Пк, који омогућава дуплекс станове (Пк1+Пк2), чиме би се ускладио са изграђеним објектом на броју 25.

➤ **Примедба број 5.11:**

Радмила Винце (Далматинска 42, Нови Сад) за парцелу 4808, Љубомир и Радивој Томић за парцеле 4809 и 4810, (Далматинска 46, Нови Сад), Валерија Нађ и "Ротор" д.о.о. (Далматинска 48 и Јожеф Атиле 1, Нови Сад) за парцеле 4812, 4813, 4814 које су на захтев именованих намењене за вишепородично становање средњих и високих густина, уз специфичне услове за блок број 500 где се планира изградња комплекса који се састоји од стамбено-пословног објекта спратности до По+П+Г+3 и пословног анекса спратности до По+П+Г са зеленим кровом, траже да се "усклади графички и нумерички део предлога плана повећањем индекса изграђености", да се "етажа галерије укине као таква и замени стамбеном етажом" и да се предвиди објекат спратности По+П+4, при чему би пословање било у приземљу на целој површини блока, а становање на спратовима у складу са графичким приказом. Разлози су поновљени у вези са превеликим пословним простором, у вези са обрачунатом бруто развијеном грађевинском површином од 5.167 m² применом индекса изграђености, односно површином од 7.850 m² која је ослоњена на графички приказ из плана, а што би значило да "потребан индекс изграђености би био 3,8 по графици".

Примедба број 5.11. се прихвата.

Прихвата се да се етажа галерије замени спратом, односно да спратност стамбено-пословног објекта буде По+П+4 и пословног анекса да буде П.

Прихвата се повећање индекса изграђености до 3, јер је он максималан у оквиру зоне те намене дуж Булевара патријарха Павла. Затим, он је корективан фактор у односу на графички приказ који даје максималну заузетост парцеле појединим етажама.

Указује се да је у примедби погрешан обрачун бруто развијене грађевинске површине објекта из следећих разлога:

- рачуната је површина приземља једнака површини будуће јединствене парцеле/блока (2067 m^2), а она највише може да износи 2017 m^2 ;

- рачуната је површина галерије једнака површини приземља, а она је морала бити знатно мања, иначе би се називала спратом;

- површина приземља се не мора искористити у максималној површини датој на графици, тако да "нежељени квадрати" у пословном делу, могу се "пребацити" у проширења стамбеног дела на спратовима.

➤ **Примедба број 5.20:**

Адвокат Ружица Совиљ, у име власника објеката у Улици Јожеф Атиле бр. 11 и 13, те у Улици Тирила и Методија бр. 58 и 56, односно за парцеле бр. 4785, 4786/1 и 4786/2, 4787 и 4788 које су предвиђене за пословање са породичним становањем у оквиру зоне са урбанистичком заштитом амбијента (П+Пк), предлаже да се планирају објекти спратности П+4+Пк. У образложењу упоређује потребу да се граде високи објекти на углу наведених улица са углом истог блока на Булевару Европе, па и да висина нових објеката буде попут изграђеног студентског дома у суседству.

Примедба број 5.20. се не прихвата.

Најпре, предметне парцеле нису обухваћене локалитетима за поновни јавни увид.

Затим, у примедби је погрешно наведено да је нацртом плана предвиђена спратност П+3, јер је та спратност дата као максимална могућност у усвојеном плану генералне регулације, и то у оквиру веома распрострањене претежне намене општеградског центра, при чему је постављен задатак да се у плану детаљне регулације утврди примерена висинска регулација за поједине карактеристичне делове подручја.

Коначно, сврха утврђивања урбанистичке амбијенталне заштите амбијента детаљно је образложена у одговору на примедбу број 5.5. који су на (првом) јавном увиду поставили Ранко Тодоровић и Марија Валент.

➤ **Примедба број 5.21:**

5.21. Милан Боројевић (Јожеф Атиле 22, Нови Сад) за парцеле број 4822 и суседне парцеле бр. 4821, 4826 и 4842 у блоку број 505, које су предвиђене за пословање са породичним становањем (до П+1+Пк), као и за парцелу број 4786 у блоку број 499 која је предвиђена за пословање са породичним становањем унутар зоне са урбанистичком заштитом амбијента, предлаже да се намене за вишепородично становање (П+3+Пк и више).

Примедба број 5.21. се не прихвата.

Предметне парцеле нису обухваћене локалитетима за поновни јавни увид.

➤ **Примедба број 6.16:**

Маријана Максимовић за парцеле 6964, 6956/4, 6956/5, 6956/3, 6956/6, 6956/2, 6956/7, 6956/1, 6956/8, 6956/13, 6955/1 и 6955/2 (блок између улица Јернеја Копитара и Новопланиране улице) које су предвиђене за вишепородично становање средњих и великих густина, спратности до П+2+Пк, са формирањем јединственог комплекса уз обавезну израду урбанистичког пројекта, предлаже да се "укине обавезност обједињавања парцела". Односно, предлаже да се "омогући фазна реализација комплекса по јединственом архитектонско-урбанистичком решењу".

Примедба број 6.16. се прихвата.

Примедба се прихвата на начин да се на графичком приказу избрише обавеза припајања парцела, а у тексту плана да се дефинише следеће:

"У унутрашњости блока број 494, од парцела бр. 6964, 6956/4, 6956/5, 6956/3, 6956/6, 6956/2, 6956/7, 6956/1, 6956/8, 6956/13, 6955/1 и 6955/2 планира се фазно формирање грађевинског комплекса површине око 6.170 m^2 ; планира се изградња објеката спратности до Су+П+2+Пк, и то на простору између утврђених грађевинских линија које се повлаче од Улице Јернеја Копитара и од плапиране улице у унутрашњости блока; обавезна је израда урбанистичког пројекта ради утврђивања начина фазне реализације по јединственом архитектонско-урбанистичком решењу, што подразумева формирање грађевинских парцела, утврђивање тачног положаја објеката и начина организације слободног простора на укупном комплексу; формирају се грађевинске парцеле под габаритима планираних објеката по фазама изградње појединачних целина са засебним улазима, а остаци парцела се сукцесивно обједињују у слободне површине за заједничко коришћење свих власника посебних делова зграда, односно обједињују се у јединствену грађевинску парцелу као земљиште за редовну употребу у складу са законом којим се уређује становање и одржавање зграда; максимални индекс заузетости земљишта које учествује у формирању појединачних фаза изградње износи 50%, а максимални индекс изграђености комплекса је 2,2; обавезно је озелењавање слободне површине на минимално 30% комплекса; комплекс се може ограђивати, а приступ се мора обезбедити са обе улице на које излази; инфраструктурно опремање је из Улице Јернеја Копитара".

➤ **Примедба број 6.23:**

Славољуб Тричковић (Симе Матавуља 44, Нови Сад) за парцелу број 7455 која је делимично намењена за заштитно зеленило уз насип, за регулацију Улице Симе Матавуља и за разноврсне јавне службе, противи се водним условима садржаним у нацрту плана и формирању планираних површина јавне намене, односно тражи да планско решење буде као пре 2007. године када је усвојен важећи план детаљне регулације.

Примедба број 6.23. се не прихвата.

Генералним планом Града Новог Сада до 2021. године, дуж примарног одбрамбеног насипа уз Шодрош планирана је главна градска саобраћајница, што је поновљено у важећем плану генералне регулације, а положај те саобраћајнице је дат на начин за који је надлежна служба ЈВП "Воде Војводине" Нови Сад издала водне услове дана 06.06.2017. године. Тај положај је у свему уграђен у нацрт плана на поновном јавном увиду, јер одступање од водних услова није законски могуће, а положај регулационих линија је идентичан оном у важећем плану детаљне регулације из 2007. године, који је израђен по сличним условима.

У периоду после усвајања важећег плана детаљне регулације, на предметној парцели површине 1.212 m^2 , без одобрења је изграђен породични стамбени објект површине 134 m^2 (датум уписа у РГЗ је 27.01.2009. године), којег пресеца планирана регулациона линија улице, тако да до данас није могао бити легализован, нити се сада може озаконити. Тако је део површине од око 680 m^2 предметне парцеле намењен за улицу и заштитно зеленило уз насип.

Преостали део предметне парцеле од око 532 m^2 налази се у делу заштитног појаса насипа где "на удаљености од 30 m до 50 m од ножице насипа планира се изградња, адаптација, доградња и реконструкција плитко фундираних објеката (дубина фундирања не сме бити већа од 1m од постојеће коте терена); није дозвољена изградња сутерена и подрума". Тај део земљишта се од 2007. године планира као део будућег комплекса дома за старе, а овим нацртом плана је предвиђен за разноврсне јавне службе, што значи да је могућа једна од више наведених, а препоручена је за дом за старе.

У складу са одговором на примедбу број 0.2.2. на поновном јавном увиду, односно на примедбу број 5.19 дату на (првом) јавном увиду у нацрт плана, треба нагласити на основу важећег Закона о планирању и изградњи, инвеститор изградње објекта за јавне

службе може бити и приватник, односно, поступак спроводи онај финансијер, било јавни, јавно-приватни, приватни, задружни... који се први одлучи за изградњу. Тако је пожељно да се удруже 11 власника парцела које су у целости или делимично намењене за те службе, те да за изградњу на површини комплекса од 0,81 ha нађу инвеститора за изградњу дома за старе (индекс изграђености 1,3), или здравствене установе (индекс изграђености 2,0), или дома културе (индекс изграђености 2,2) у којем "мешање културе са забавом, спортом и рекреацијом поспешује пословни амбијент, који коначно даје и туристички атрактиван производ", што су све атрактивни садржаји у близини Шодроша.

При томе, услови реализације на поменутом комплексу су ограничени, јер до изградње саобраћајнице уз насип, прикључење на канализациону мрежу је могуће само са планиране улице северно од комплекса (детаљније у наредној примедби број 6.24).

➤ **Примедба број 6.24:**

Јулија Харангозо (Симе Матавуља 31, Нови Сад) за парцеле бр. 6928 (изграђен улични део) и 6929 (дворишни део), које у природи представљају једну грађевинску парцелу, која је нацртом плана на поновном јавном увиду делимично намењена за заштитно зеленило уз насип и за регулацију Улице Симе Матавуља, противи се формирању планираних површина јавне намене и предлаже да се постојећа парцела намени за вишепородично становање (до П+2+Пк).

Примедба број 6.24. се не прихвата.

У складу са одговором на претходну примедбу број 6.23, положај планиране саобраћајнице је дат на начин за који је надлежна служба ЈВП "Воде Војводине" Нови Сад издала водне услове дана 06.06.2017. године., а положај регулационих линија је идентичан оном у важећем плану детаљне регулације из 2007. године, који је израђен по сличним условима. Тако је део површине од око 450 m² предметних парцела намењен за улицу и заштитно зеленило уз насип.

Преостали део предметне парцеле број 6929 (двориште) од око 365 m² налази се у делу заштитног појаса насипа где "на удаљености од 30 m до 50 m од ножице насипа планира се изградња, адаптација, доградња и реконструкција плитко фундираних објеката (дубина фундација не сме бити већа од 1m од постојеће коте терена); није дозвољена изградња сутерена и подрума". Тај део земљишта се од 2007. године планира за породично становање, а изградња нових објеката је могућа након изградње планиране саобраћајнице и инфраструктурног опремања, што се првенствено односи на изградњу нове канализације, јер у водним условима стоји следеће: "не планирати проширење или нова прикључења на постојећу фекалну канализацију у зони насипа у Улици Симе Матавуља, од улице Јернеја Копитара до Прешернове, која прихвата и дренажне воде са брањене стране насипа".

Не прихвата се предлог за промену намене постојећих парцела, јер будућа грађевинска парцела површине око 365 m² неће бити довољне површине за вишепородично становање.

➤ **Примедба број 6.25:**

Мирослав Војиновић (Хероја Пинкија 58, Нови Сад) за парцелу број 6851/1 која је намењена за пословање са породичним становањем (П+1+Пк), предлаже да се омогући изградња објеката веће спратности (П+2+Пк). Разлог је што се у суседству планирају такви објекти веће спратности.

Примедба број 6.25. се не прихвата.

Најпре, ова примедба није обухваћена локалитетима за поновни јавни увид.

Затим, предметна парцела површине 372 m² нема довољну површину за вишепородично становање, а уз постојећи породични објекат површине 79 m² има могућност за нову изградњу у складу са планом.

➤ **Примедба број 6.26:**

Радојка Латиновић (Хероја Пинкија 58а, Нови Сад) за парцелу број 6852/1 која је намењена за пословање са породичним становањем (П+1+Пк), предлаже да се омогући изградња објеката веће спратности (П+2+Пк). Разлог је што се у суседству планирају такви објекти веће спратности.

Примедба број 6.25. се не прихвата.

Најпре, ова примедба није обухваћена локалитетима за поновни јавни увид.

Затим, предметна парцела површине 305 m² нема довољну површину за вишепородично становање, а уз постојећи породични објекат површине 79 m² има могућност за нову изградњу у складу са планом.

➤ **Примедба број 6.27:**

Зоран Бига (Хероја Пинкија 67, Нови Сад) за парцелу број 6856 и други власници парцела бр. 6851, 6854/3, 6854/4, 6854/5 и 6854/6 и 6852, 6928 и 6929, које су намењене за пословање са породичним становањем (П+1+Пк), предлажу да се омогући изградња објеката веће спратности (П+3+Пк), да се укине обавеза изградње пословног простора и да се "не спајају парцеле силом већ интересом и вољом грађана". Разлог је "да би улица добила на важности која јој и припада".

Примедба број 6.27. се не прихвата.

Најпре, ова примедба није обухваћена локалитетима за поновни јавни увид.

Затим, у делу блока број 493 уз Улицу хероја Пинкија налазе се три веће и две мање парцеле са новијим породичним стамбеним објектима који су предложени да се задрже, док је за три парцеле различитих уличних фронтова могуће задржавање постојећих, спајање или препарцелација. У напомени је дат одговор у вези са обавезом њиховог спајања.

Није основан део примедбе у вези обавезе изградње пословног простора, јер се не ограничава однос становања и пословања за намену пословање са породичним становањем, а "могућа је фазна изградња, тако да пословање није обавезно у првој фази".

➤ **Примедба број 6.28:**

Нада Бига (Хероја Пинкија 67, Нови Сад) за парцелу број 6856 која је намењена за пословање са породичним становањем (П+1+Пк), предлаже да се омогући спајање, али не и обавеза спајања са суседним парцелама и да се омогући изградња објеката веће спратности (П+2+Пк или П+3+Пк), да се смањи обавеза изградње пословног простора до 20%. Разлог је да "није рационално да се спајају 5 и више власника... и прави се плац од скоро 3000 m²".

Примедба број 6.28. се не прихвата.

Најпре, ова примедба није обухваћена локалитетима за поновни јавни увид.

Образложење је дато у претходној примедби број 6.27.

➤ **Примедба број 6.29:**

Шарика Мамић (Хероја Пинкија 69, Нови Сад) за парцелу број 6854/6 која је намењена за пословање са породичним становањем (П+1+Пк), предлаже да се укине обавеза спајања са суседним парцелама и да се омогући изградња објеката веће спратности (П+2+Пк). Разлог је што њена парцела "има довољан улични фронт од 18 m и довољну дубину"

Примедба број 6.29. се не прихвата.

Најпре, ова примедба није обухваћена локалитетима за поновни јавни увид.
Образложење је дато у примедби број 6.27.

➤ **Примедба број 6.30:**

Шарика Мамић (Хероја Пинкија 69, Нови Сад) за парцелу број 6854/5 која је намењена за пословање са породичним становањем (П+1+Пк), предлаже да се омогући изградња објеката веће спратности (П+3+Пк). Разлог је што њена парцела "има довољан улични фронт и довољну дубину", а на супротној страни улице је "изграђена и усељена зграда спратности П+2+Пк".

Примедба број 6.30. се не прихвата.

Најпре, ова примедба није обухваћена локалитетима за поновни јавни увид.
Образложење је дато у примедби број 6.27.

➤ **Примедба број 6.31:**

Жужана Харангозо-Тури (Хероја Пинкија 696, Нови Сад) за парцелу број 6854/4 која је намењена за пословање са породичним становањем (П+1+Пк), предлаже да се омогући изградња вишепородичних објеката (П+2). Разлог је што "није логично" да овде није, а у осталом делу Улице хероја Пинкија јесте дозвољено вишепородично становање.

Примедба број 6.31. се не прихвата.

Најпре, ова примедба није обухваћена локалитетима за поновни јавни увид.
Затим, образложење је дато у примедби број 6.27.

➤ **Примедба број 6.32:**

Верица и Иво Новаковић (Хероја Пинкија 69ц, Нови Сад) за парцелу број 6854/3 која је намењена за пословање са породичним становањем (П+1+Пк), предлаже да се омогући изградња објеката веће спратности (П+3+Пк), да се смањи обавеза изградње пословног простора до 20%, да се "укине зона општеградског центра од броја 64 до 69ц и повећа степен изграђености на 70%". Разлог је што "због смањене спратности, повећања пословног простора и смањења стамбеног простора на 480 m² никад неће моћи продати кућу неком предузимачу".

Примедба број 6.32. се не прихвата.

Најпре, ова примедба није обухваћена локалитетима за поновни јавни увид.
Затим, образложење је дато у претходној примедби број 6.27.

➤ **Примедба број 6.33:**

Душанка Тешановић (Јернеја Копитара 16, Нови Сад) за парцелу број 7046 у Улици Јернеја Копитара 16, која се предвиђа за породично становање (до П+1+Пк) предлаже да се споји са суседном парцелом (број 7053 и 7054) у Улици Јернеја Копитара број 14, да би се тада спратност објеката повећала на П+2+Пк или П+3. Разлог је што треба у свим улицама омогућити власницима да добију интерес од "атрактивног краја" какав је Телеп постао.

Примедба број 6.33. се не прихвата.

Најпре, ова примедба није обухваћена локалитетима за поновни јавни увид.
Затим, предметна парцела површине 671 m² са уличним фронтом од 8 m нема услова за промену намене. Подносилац примедбе је пропустила више могућности у протеклих неколико година да утиче на промену намене своје парцеле, јер је веома помно вршено анкетање становника предметног блока број 502 када је израђиван и усвајан важећи План детаљне регулације Морнарске улице у Новом Саду.

➤ **Примедба број 6.34:**

Славица Тот (Јернеја Копитара 16, Нови Сад) за парцелу број 6818, на углу улица Морнарске и Ватрослава Јагића, која се предвиђа за породично становање (до П+1+Пк), предлаже да се спратност објекта повећала на П+2+Пк или П+3. Разлог је што би решила стамбено питање породице уколико би се побољшала економска исплативост инвеститору који би улагао на тој парцели.

Примедба број 6.34. се не прихвата.

Најпре, ова примедба није обухваћена локалитетима за поновни јавни увид.

Затим, предметна парцела површине 388 m² нема услова за промену намене за вишепородично становање, а уз постојећи породични објект површине 184 m² има могућност за доградњу (још 204 m²) или нову изградњу у складу са планом.

➤ **Примедба број 6.35:**

Иван Мартин за парцеле бр. 7183, 7189 и 7262, које се предвиђају за породично становање (до П+1+Пк), предлаже да се спратност планираних објеката повећа. Разлог је што је на појединим парцелама "дозвољено П+2+Пк, без концепта како се то сагледава у односу на околне парцеле, без објашњења", а интерес власника парцела је да имају "једнаке услове са већ неколико постојећих објеката П+2+Пк у окружењу".

Примедба број 6.35. се не прихвата, а делимично није основана.

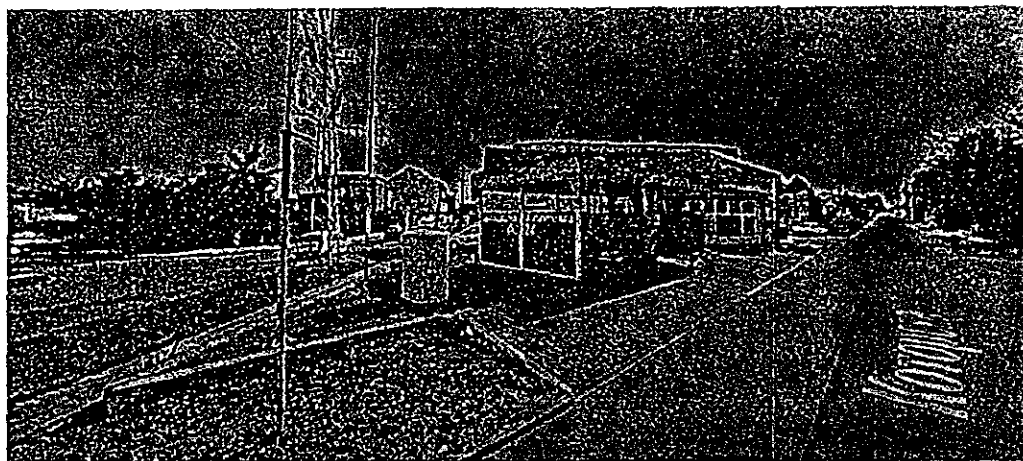
Најпре, ова примедба није обухваћена локалитетима за поновни јавни увид.

Није основан део примедбе у вези са парцелом број 7262 која је катастарски већ подељена. За парцелу број 7262/3 површине 717 m² и парцелу број 7262/2 површине 538 m² обавезна је препарцелација; већи део је намењен за изградњу вишепородичног објекта средњих и високих густина спратности П+3+Пк, а мањи део за улицу у унутрашњости блока број 497. Планско решење омогућава да се парцела број 7262/1 површине 758 m² уличног фронта ширине 15,2 m, подели на две парцеле намењене за породично становање.

➤ **Примедба број 7.4:**

Душко Ковачевић (Облачића Рада 19, Нови Сад), као "корисник објекта" у Улици хероја Пинкија 64, који се налази на углу са Которском улицом, на простору намењеном за пословање са вишепородичним становањем (до П+2), предлаже да спратност буде П+3. Образложење је да у суседству има изграђених објеката те спратности који су у фази легализације и озакоњења.





Примедба број 7.4. се не прихвата.

Најпре, ова примедба није обухваћена локалитетима за поновни јавни увид.

Затим, према важећем плану из 2007. године, регулациона линија на оштром углу улица Которске и Хероја Пинкија планира се по постојећем приземном објекту површине око 225 m^2 , тако да се у њему задржи радионица за технички преглед моторних возила. Зато је део парцеле број 6184 (власник Анђелија Радовић), површине око 313 m^2 намењен за пословање са породичним становањем. Преостали део парцеле у површини од 228 m^2 треба припојити парцели улице, а управо је ту, након 2009. године, бесправно изграђена надстрешница са уређајима за прање возила, тако да неограђена манипулативна површина заузима простор предвиђен за тротоаре.

Коначно, овим нацртом плана је предложена промена намене за парцеле бр. 6814 и 5813, с обзиром да се налазе између три вишепородична објекта у суседству. Наиме, у Улици Вагрослава Јагића број 40 легализован је објекат (П+3) са пословним простором у приземљу и 35 станова на спратовима, у Улици хероја Пинкија број 68 је легализован објекат (П+2+Пк) са 22 стана, а у Которској улици број 1 изграђен је објекат (П+1+Пк) са око 15 станова. Из тог разлога је предложено да се парцела број 6813 и део парцеле број 6814 намене за пословање са вишепородичним становањем спратности до П+2, што је максимално могућа спратност за уске парцеле на којима је веома отежано паркирање и гаражирање возила.

➤ **Примедба број 7.5:**

Зорица Томић и Србислав Иванић (Станоја Главаша 59, Нови Сад) за парцелу број 6385 која је предвиђена за породично становање (до П+1+Пк), предлажу да се намени за вишепородично становање, спратности веће за једну или две етаже. Образлажу да је на суседној парцели изграђен такав вишепородични објекат спратности П+2+Пк, а таквих објеката има и у другим улицама Јужног Телера.

Примедба број 7.5. се не прихвата.

Најпре, ова примедба није обухваћена локалитетима за поновни јавни увид.

Затим, у зони породичног становања овим нацртом плана издвојени су само појединачни локалитети на којима су бесправно изграђени вишепородични објекти, што је обавеза из важећег Закона о озакоњењу објеката.

У напомени се даје одговор на део примедбе у којем је указано да је на парцели број 6427 у Улици Станоја Главаша број 61 изграђен вишепородични објекат.

➤ **Примедба број 7.6:**

Душанка Тешановић (Јернеја Копитара 16, Нови Сад) за парцелу број 6353 која се предвиђа за породично становање (до П+1+Пк), са изграђеним главним и помоћним објектима у Которској улици број 20а, предлаже да се повећа спратност планираног објекта до П+2+Пк или П+3. Разлог је што је улични фронт парцеле ширине 15 m и површина 638 m² то омогућавају. Такође, сматра да су "остали у улици изградили објекте који су наводно "нелегани", па не може ваљда једнима овако а другима онако..."

Примедба број 7.6. се не прихвата.

Најпре, ова примедба није обухваћена локалитетима за поновни јавни увид.

Затим, у Которској улици дужине око 970 m обрађивач плана је нашао један вишепородични објекат (П+3) на углу са Улицом хероја Пинкија и други (П+2+Пк) на углу са Улицом браће Миладинов, те један пословни објекат (до П+2), док сви остали породични објекти у највећем броју су приземни, а тек веома ретко су спратности П+Пк, док је један објекат спратности П+1+Пк. Према томе, ово је зона породичног становања која преовлађује на Телепу.

НАМОМЕНЕ:

1. У тексту плана треба додати могућност да се измести постојећа трафостаница у блоку број 408. Услов за измештање утврђује надлежно предузеће "ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Нови Сад", које је за потребе израде плана утврдило да је треба задржати у предметном блоку. Приликом израде урбанистичког пројекта, могуће је да се утврди нов положај ТС ближе регулацији Улице Павла Мишкина, али под условима и уз сагласност тог надлежног предузећа.

2. У тексту плана, за намену пословање са породичним становањем, треба додати могућност да се задрже постојеће парцеле мање површине или ужег уличног фронта од планираних.

3. У тексту и графичким приказима плана треба променити намену на парцели број 6427 у Улици Станоја Главаша број 61, где је изграђен вишепородични објекат. Након провере документације утврђено је да је за тај објекат са 14 станова издато накнадно одобрење за изградњу, а није и употребна дозвола. Ово је пропуст обрађивача плана, па је потребно ту парцелу наменити за вишепородично становање средњих густина (П+2+Пк) у слободностојећим објектима и прекинутим низовима (урбане виле), уз услов да се у постојећим габаритима задржава изграђени објекат.

Извештај припремила:

Урбо-просторни планер:

Биљана Павловић, дипл. инж. арх.



Директор

Душанка Миладиновић, дипл. инж. арх.



ЈП "УРБАНИЗАМ"

ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ

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

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

E-mail: office@nsurbanizam.rs

www.nsurbanizam.rs

Број: 1963/17

Дана: 14.08.2017. године

ДОПУНА ИЗВЕШТАЈА
о спроведеном поновљеном јавном увиду
у Нацрт плана детаљне регулације Телера у Новом Саду

Након завршетка поновљеног јавног увида у Нацрт плана детаљне регулације Телера у Новом Саду, Јавном предузећу "Урбанизам" преко Градске управе за урбанизам и грађевинске послове, достављена је примедба Милана Домазета, у име инвеститора Бранка Килибарде.

Примедба се односи на парцелу број 6883/3 КО Нови Сад II, у Болманској улици број 13.

С обзиром да предметно подручје није обухваћено поновљеним јавним увидом, примедба није основана.



Директор

Душан Миладиновић, дипл. инж. арх.