

На основу члана 24. став 1. тачка 55. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада“, број 43/08), поводом разматрања Предлога детаљне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду, Скупштина Града Новог Сада на XIII седници од 28. децембра 2016. године, доноси

ЗАКЉУЧАК

1. Скупштина Града Новог Сада прихвата Извештај Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана са 104. седнице од 16. марта 2016. године и Извештај о обављеном јавном увиду са 131. седнице Комисије за планове од 26. октобра 2016. године, за Нацрт плана детаљне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду.

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-115/2016-I
28. децембар 2016. године
НОВИ САД

Председник

Здравко Јелушић

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14 и 145/14), члана 130. став 2. Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 132/14) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада“, број 43/08), Скупштина Града Новог Сада на XIII седници од 28. децембра 2016. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ОКО ЖЕЛЕЗНИЧКЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ

1. УВОД

План детаљне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду (у даљем тексту: план), обухвата подручје јужно од старог градског језгра Новог Сада.

Планом генералне регулације простора за мешовиту намену између Булевара Европе, Булевара цара Лазара, улица Стражиловске и Жарка Зрењанина, Булевара Михајла Пупина, улица Јеврејске и Футошке у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 40/11, 30/12 – исправка, 45/15, 63/15 и 9/16) (у даљем тексту: План генералне регулације) подручје обухваћено планом је намењено вишепородичном становању великих и средњих густина, породичном становању, јавним службама из области здравства и образовања (средња школа и предшколске установе), општеградским и линијским центрима, објектима јавне намене у оквиру градског центра (установе културе, објекти управе, Народна банка, телекомуникациони центар, Јавно предузеће ПТТ саобраћаја Србије), јавним гаражама и зеленим површинама (трг).

Плански услови за подручје у обухвату плана претрпели су измене покретањем поступка утврђивања за споменик културе просторне културно - историјске целине "Блок вила у центру Новог Сада".

1.1. Основ за израду плана

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 58/14) коју је донела Скупштина Града Новог Сада на XXXII седници 31. 10. 2014. године.

Плански основ за израду плана је План генералне регулације који је утврдио смернице и критеријуме за уређење урбанистичких целина и зона.

1.2. Циљ доношења плана

На основу планиране намене и анализе постојећег стања простора израђен је план са основним циљем да се омогући оптимално решење за уређење и развој простора у обухвату плана у складу са условима утврђеним Планом генералне регулације, а ради очувања посебних урбанистичко - архитектонских вредности и услова за даљи развој.

2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Планом је обухваћено грађевинско подручје површине од 21,05 ха у Катастарској општини Нови Сад II, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског подручја утврђена је осовинска тачка број 3140 на пресеку Јеврејске улице и Булевара Михајла Пупина. Даље, граница скреће у правцу истока, прати осовину Булевара Михајла Пупина до пресека са осовином Улице Жарка Зрењанина, затим скреће у правцу југозапада, прати осовину Улице Жарка Зрењанина и Војвођанских бригада до пресека продужене осовине Улице војвођанских бригада и продуженог управног правца повученим из тромеђе парцела бр. 890, 7749/1 (Улица војвођанских бригада) и 7756 (Улица Максима Горког) на осовину Улице Максима Горког. Од ове тачке граница прати претходно описани правац, скреће ка југу и долази до осовине Улице Максима Горког, затим скреће у правцу југозапада, прати осовину Улице Максима Горког и долази до осовинске тачке број 3575. Од ове тачке граница скреће у правцу северозапада, прати осовину Сремске улице и Улице Лазе Костића и долази до пресека са осовином Улице Петра Драпшина, где је осовинска тачка број 10798. Даље, граница скреће у правцу североистока, а затим у правцу југоистока прати осовину Улице Петра Драпшина и долази до осовинске тачке број 5296. Од ове тачке граница скреће у правцу севера, прати осовину Поштанске улице до пресека са јужном ивицом објекта (парцела број 250/2), скреће у правцу истока, пратећи јужну, источну и северну границу парцеле број 250/2 до пресека са осовином Поштанске улице. Даље, граница прати осовину Поштанске улице до пресека са јужном ивицом објекта (парцела број 240/1), затим прати јужну и западну границу парцеле број 240/1 и продуженим правцем западне границе парцеле број 240/1 долази до ивице објекта на парцели број 256. Од ове тачке граница скреће у правцу истока прати јужну ивицу објекта, затим скреће у правцу северозапада, прати источну границу број 256 до њене североисточне преломне тачке. Из ове тачке у правцу северозапада, управним правцем граница долази до осовине Јеврејске улице, затим у правцу североистока прати осовину Јеврејске улице и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе плана.

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

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1. Концепт уређења простора

Концепт уређења заснива се на очувању достигнутог квалитета простора у центру Новог Сада, са посебним тежиштем на очувању целовитости и урбанистичко-архитектонских одлика блока вила у и око Улице Васе Стајића. Како је подручје у обухвату плана просторно завршена целина (која обухвата и већи број појединачних споменика културе), свака нова изградња биће у складу са формираним постојећим елементима регулације, правилима грађења и уређења простора. Начин уређења се базира на очувању постојећих намена, затечене регулације и начина изградње објеката и простора, који ће бити утврђен по карактеристичним урбанистичким целинама..

Подручје у обухвату плана је намењено породичном становању, вишепородичном становању великих и средњих густина, јавним службама из области

здравства (Дом здравља "Нови Сад") и образовања (предшколске установе и средња школа), општеградским и линијским центрима, објектима јавне намене у оквиру градског центра, јавним гаражама, зеленим површинама (трг).

Нова изградња пословних, стамбено–пословних и стамбених објеката планира се у зони на углу Булеvara Михајла Пупина и Улице народних хероја, у делу Железничке улице, и на појединачним локацијама у готово свим улицама и трговима у обухвату плана. Од објеката јавних намена, планира се изградња дворишног објекта предшколске установе у Улици војвођанских бригада и јавна гаража између Железничке и Улице Васе Стајића.

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

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

- Урбанистичка целина број 1 (Булевар Михајла Пупина) намењена општеградском и линијском центру,
- Урбанистичка целина број 2 (Железничка улица–Улица Петра Драпшина) намењена првенствено општеградском центру, вишепородичном становању и средњој школи,
- Урбанистичка целина број 3 (блок вила око Улице Васе Стајића) намењена првенствено општеградском центру, вишепородичном становању високих и средњих густина, породичном становању, предшколским и здравственим установама и установама културе, и
- Урбанистичка целина број 4 (општеградски центар уз Улицу војвођанских бригада) намењена општеградском центру.

Урбанистичка целина број 3 је евидентирана као "просторна културно–историјска целина која ужива претходну заштиту".

Обухваћено подручје је просторно подељено и на седам урбанистичких блокова.

3.3. Нумерички показатељи

Површине јавне намене

Саобраћајнице	6,15 ha
Гаража	0,15 ha
Заједничка блоковска површина	0,61 ha
Зелене површине	0,26 ha
Средња школа	0,63 ha
Предшколске установе.....	0,51 ha
Објекти културе	0,45 ha
Објекти здравства.....	0,24 ha
Објекти управе	0,25 ha
Народна банка Србије.....	0,11 ha
Трафо станице (ТС).....	0,05 ha

Површине осталих намена

Породично становање	0,74 ha
Вишепородично становање великих густина	2,02 ha

Вишепородично становање средњих густина..... 1,34 ha
Општеградски и линијски центар..... 7,54 ha

Укупна површина обухвата плана21,05 ha

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" у Р 1 : 1000.

Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине: целе парцеле бр. 244, 245, 246, 362, 423/2, 425/2, 427/4, 443/2, 462/2, 463/2, 464/1, 464/3, 464/7, 465/4, 469/3, 482, 493/5, 503/5, 535, 566, 7748 и делови парцела бр. 204/2, 208/1, 243, 247, 423/1, 425/1, 427/1, 427/3, 427/5, 427/6, 431, 432, 433, 434, 435, 438, 439, 440/1, 441/1, 449, 450, 471, 472, 474/1, 487/2, 488/3, 489/1, 495/1, 503/1, 505, 507, 573/1, 887, 889, 7732, 7736/1, 7739/1, 7747/1, 7749/1, 7750, 7756, 7759/1;
- гаража: делови парцела бр. 472, 474/1;
- зелена површина: део парцеле број 208/1;
- заједничка блоковска површина: цела парцела број 495/2 и делови парцела бр. 209, 487/2, 492, 497/1, 498, 503/1;
- дечија установа: целе парцеле бр 536, 552, 554 и делови парцела бр. 551, 564;
- објекти образовања: целе парцеле бр. 458, 469/2 и део парцеле број 459;
- објекти културе: целе парцеле бр. 203/2, 205, 206, 207, 577/1 и делови парцела бр 202/1, 204/2, 208/1;
- објекти здравства: целе парцеле бр 513, 555/1, 555/2;
- објекти управе: цела парцеле бр. 210, 473 и број 209;
- Народна банка Србије: цела парцела број 490/2 и део парцеле број 487/2;
- главни телекомуникациони центар: целе парцеле бр. 241 и 242;
- трансформаторске станице: целе парцеле бр. 208/2, 478, 487/3, 508, 527/2 и делови парцела бр. 209, 416, 436, 441/1, 443/2, 495/1, 524, 972 и у оквиру објекта на парцели број 469/2.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела" у Р 1:1000, важи графички приказ.

Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела. На парцелама на којима се грађевинска линија реализованог објекта не поклапа са постојећом регулационом линијом, потребно је померити регулациону линију на грађевинску, приликом израде пројекта парцелације. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака чији је списак дат на графичком приказу.

На осталом грађевинском земљишту постојећа парцелација се у највећем обиму задржава. Од дате парцелације може се одступити приликом реализације плана, али под условима датим у овом плану.

3.4.2. План нивелације

Грађевинско подручје обухваћено планом налази се на надморској висини од 76,25 m до 79,65 m. Уздужни падови околних саобраћајница су испод 1%, а најчешће око 0.25%. Нивелете заштитних тротоара планираних објеката ускладити са нивелетом саобраћајнице, што изискује минимална насипања.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајница, и
- нагиб нивелете.

3.5. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре

3.5.1. Саобраћајна инфраструктура

Подручје обухваћено планом окружено је следећим улицама:

- са севера, делом Јеврејске улице, Булеваром Михајла Пупина;
- са истока, улицама Жарка Зрењанина и Војвођанских бригада;
- са југа, делом улице Војвођанских бригада, и улицама Сремском, Лазе

Костића, и

- са запада, улицом Петра Драпшина и Поштанском улицом.

Улице Жарка Зрењанина, Јеврејска и Булевар Михајла Пупина, део су основне саобраћајне мреже града, док остале улице унутар посматраног подручја чине део секундарне саобраћајне мреже.

С обзиром на специфичност обухваћеног подручја, планира се задржавање постојеће уличне мреже, уз повезивање Железничке улице са улицом Петра Драпшина и изградња сервисне саобраћајнице (Нова улица) између улице Петра Драпшина и Железничке улице. Ова саобраћајница служила би за приступ подрумским гаражама које се налазе испод планираних објеката у улицама Железничкој и Петра Драпшина, да возила не би директно са тих улица улазила у гараже. Како реализација планиране Нове улице није могућа одмах, већ етапно, приступ гаражама испод изграђених планираних објеката биће, привремено, преко улица Железничке и Петра Драпшина. Након изградње сервисне саобраћајнице ти улази у гараже ће бити у функцији основне намене објеката.

Решавање стационарног саобраћаја, који представља велики проблем на овом подручју, планира се изградњом паркинга у оквиру регулација постојећих улица, унутарблоковских јавних површина (Нова улица) и у оквиру парцела планираних вишепородичних објеката. Унутар блока број 4 (између улица Васе Стајића, Железничке и Трга галерија) планира се изградња јавне гараже спратности П+2, капацитета 50 паркинг места по етажи.

Дефицит ће се решавати тзв. неизменичним коришћењем паркинга. То значи да ће одређени број запослених на овом простору паркирати возила на слободним местима са којих су становници својим аутомобилом отишли на посао у друге делове града.

Улични застор на паркинзима планира се од камених или бетонских плоча како би се приликом реконструкције, омогућио једноставнији приступ инфраструктури.

Обухваћено подручје повезано је са осталим деловима града великим бројем линија јавног градског путничког превоза, који саобраћају Булеваром Михајла Пупина и улицама Јеврејском, Жарка Зрењанина и Војвођанских бригада.

У графичком приказу број 3 у Р 1:1000 приказани су сви технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору, а самим тим и услови и начини за прикључење нових објеката на постојећу и планирану мрежу саобраћајница.

3.5.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

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

Постојећа водоводна мрежа планом се задржава уз могућност реконструкције дотрајалих деоница, и њеног измештања у профилу улице, а према планираном распореду инсталација датом у попречним профилима улица.

Примарна мрежа постоји у Јеврејској улици и профила је \varnothing 300 mm.

У Улици Војвођанских Бригада и на Булевару Михајла Пупина постоји водовод профила \varnothing 150 mm.

Секундарна мрежа профила \varnothing 100 mm изграђена је у свим постојећим улицама.

У Јеврејској улици планира се реконструкција постојећег примарног водовода профила \varnothing 300 mm, као и изградња секундарног водовода профила \varnothing 100 mm.

Планира се изградња секундарне мреже профила \varnothing 100 mm у Улици Васе Стајића и у новопланираној улици.

Планира се реконструкција постојеће секундарне водоводне мреже профила \varnothing 100 mm у Улици Павла Симића, односно профила \varnothing 150 mm у Улици Војвођанских бригада уз могућност измештања у планираном профилу улице.

У претходном периоду реконструисана је и водоводна мрежа у Сремској улици.

Постојећа и планирана водоводна мрежа задовољиће потребе за водом свих будућих садржаја.

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

Одвођење отпадних и атмосферских вода

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

Укупно прикупљене воде оријентисане су на постојеће колекторе у улицама Јеврејској профила 135/90 cm, на Булевару Михајла Пупина профила 135/90 cm (\varnothing 1300 mm код подземног пролаза), у Улици Жарка Зрењанина профила 200/120 cm и у Максима Горког профила 200/120 cm.

Секундарна канализациона мрежа изграђена је у свим постојећим улицама.

Постојећа канализациона мрежа планом се задржава у потпуности уз могућност реконструкције дотрајалих деоница и њиховог измештања у профилу улице, а према планираном распореду инсталација датом у попречним профилима улица.

Планира се реконструкција колектора у Јеврејској улици и на Булевару Михајла Пупина. Планирани канализациони колектор биће профила од \varnothing 1000 mm до \varnothing 1400 mm.

Планира се реконструкција постојеће канализације у Улици Павла Симића. Нова канализациона мрежа биће профила \varnothing 1000 mm и 2 x \varnothing 800 mm.

Планира се реконструкција постојеће канализације профила \varnothing 600 mm у Улици Војвођанских бригада, с тим да ће део вода бити оријентисан на канализацију у Сремској улици, а део на канализацију у Улици Павла Симића, па ће планирани профили бити \varnothing 250 mm и \varnothing 400 mm.

У претходном периоду реконструисана је канализациона мрежа у улицама Мирослава Антића, Васе Стајића и Сремској.

Планира се изградња секундарне канализације профила \varnothing 250 mm у новопланираној улици, као и у постојећим улицама уколико се укаже потреба за тим.

Планира се изградња секундарне канализације профила \varnothing 250 mm у Новој улици.

Планирана и постојећа канализациона мрежа омогући ће несметано одвођење укупно прикупљених вода.

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

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максимални ниво подземних вода око 76,60 m н.в.,

- минимални ниво подземних вода око 74,00 m н.в.

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

3.5.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекти за снабдевање биће трансформаторске станице (ТС) 110/20 kV „Нови Сад 4” и и ТС 35/10 kV "Центар" која ће због потпуног преласка на двостепени систем трансформације бити реконструисана на 110/20 kV напонски ниво. Од ових ТС ће полазити 20 kV мрежа водова до дистрибутивних и сопствених ТС 20/0,4 kV, а од ових ТС ће полазити мрежа јавног осветљења и нисконапонска 0,4 kV мрежа до објеката, чиме ће се обезбедити квалитетно и поуздано снабдевање електричном енергијом свих потрошача на подручју.

За снабдевање планираних објеката потребно је изградити прикључке од постојеће или нове мреже, као и потребан број трансформаторских станица. 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 објекта. Свим трансформаторским станицама потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3 m (и висине минимално 3,5 m, у случају постојања пасажа) ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. На просторима изградње планираних саобраћајница потребно је изградити инсталацију јавног осветљења. Планирана 20 kV мрежа и 0,4 kV мрежа ће се градити подземно, на местима у попречним профилима улица како је планом одређено.

У случају да се на грађевинској парцели налазе изведени капацитети електроенергетске инфраструктуре који ометају реализацију планираних објеката, потребно је, пре приступања реализацији, измештање истих уз прибављање услова власника, односно управљача инфраструктуром.

Снабдевање топлотном енергијом

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

Снабдевање из топлификационог система ће се обезбеђивати из топлане (ТО) "Југ" која се налази јужно од подручја обухваћеног планом. Снабдевање ће се одвијати са магистралног вреловода у Стражиловској улици, преко Улице Максима Горког. Од овог вреловода полазиће раздельна вреловодна мрежа, са које ће бити изведени прикључци до планираних објеката.

У случају да се на грађевинској парцели налазе изведени капацитети термоенергетске инфраструктуре који ометају реализацију планираних објеката, потребно је, пре приступања реализацији, измештање истих, уз прибављање услова власника, односно управљача инфраструктуром.

Обновљиви извори енергије

На овом подручју постоји могућност коришћења следећих обновљивих извора енергије.

Соларна енергија

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:

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

Објекти породичног становања: на кровним површинама и фасадама главног, помоћног, економског објекта и сл. дозвољава се постављање соларних система.

Површине јавне намене: на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора (у регулацијама улица, у планираном парку), за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта, изнајмљивање бицикала и сл.) дозвољава се постављање фотонапонских панела. У случају да се последња етажа јавне вишеспратне гараже у блоку број 4 планира као откривени паркинг простор, могуће је њено наткривање надстрешницом са фотонапонским панелима.

Геотермална енергија

Системи са топлотним пумпама могу се постављати на парцелама свих намена које се односе на могућу изградњу објеката. У случају ископа бунара потребно је прибавити сагласност надлежног органа.

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

3.5.4. Мере енергетске ефикасности изградње

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

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката, као и о утицају ветра на локацији;
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела.
- користити пасивне соларне системе (стакленици, масивни зидови, тромб-мишелов зид, термосифонски колектор итд.);
- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне и кровне елементе где техничке могућности то дозвољавају;
- размотрити могућност постављања тзв. зелених кровова и фасада, као и коришћење атмосферских и отпадних вода;
- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту.

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

Сви јавни објекти су дужни да спроводе програм енергетске ефикасности који доноси јединица локалне самоуправе, а који нарочито садржи планирани циљ уштеда енергије, преглед и процену годишњих енергетских потребас, план енергетске санације и одржавања јавних објеката, као и планове унапређења система комуналних услуга

(даљинско грејање и хлађење, водовод, јавна расвета, управљање отпадом, јавни транспорт и др.)

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

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

3.5.5. Електронске комуникације

Ово подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавремењавање система електронских комуникација у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се и даље постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализације мреже. Улични кабинети се могу постављати на јавној површини, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима где постоје просторне и техничке могућности. 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.

На подручју је изграђен Главни телекомуникациони центар "Нови Сад" који се бави пружањем поштанских и телекомуникационих услуга. На крову овог објекта налазе се антенски системи од којих полазе радио-релејни коридори фиксне телефоније на следећим релацијама:

- ТКЦ Нови Сад - Бранковац са азимутом линка $217^{\circ} 57' 5''$,
- Бранковац - ТК Центар са азимутом линка $37^{\circ} 57' 5''$,
- Иришки венац - ТК Центар са азимутом линка 354° ,
- ТКЦ Нови Сад - Иришки венац са азимутом линка 174° .

У циљу заштите постојеће и планиране инфраструктуре електронских комуникација потребно је пре израде пројектне документација и било каквих радова прибавити сагласност власника или корисника ове инфраструктуре.

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

- антенски системи и базне станице мобилне телефоније могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника, односно скупштине станара;

- антенске системе постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области, као и препорука светске здравствене организације;

- уколико се у близини налазе стубови, односно локације других оператера, размотрити могућност заједничке употребе;

- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система, а посебно утицај на оближње објекте становања који се налазе на истој или сличној висини као и антенски систем;

- за постављање антенских система и базних станице мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежног органа управе.

У случају да се на грађевинској парцели налазе изведени капацитети инфраструктуре електронских комуникација који ометају реализацију планираних објеката, потребно је, пре приступања реализацији, измештање истих уз прибављање услова власника, односно управљача инфраструктуром.

3.6. План уређења зелених површина

Главни критеријум за одређивање услова је очување и унапређење различитих категорија постојећег зеленила, што подразумева очување дрвореда односно уличног зеленила у улицама Васе Стајића, Сремској, Павла Симића, Петра Драпшина и Мирослава Антића. Поред ових категорија потребно је мерама неге одржавати и два трга: Трг младенаца и Трг галерија, као и блоковско зеленило.

У оквиру Трга галерија се планира задржавање вишеспратног зеленила сачињеног претежно од аутохтоних сорти. Дрвеће (кедрови) на Тргу Галерија треба мерама неге да буде одржавано и унапређено жбунастим врстама где то услови дозвољавају. Планирана места за одмор неопходно је засенчити помоћу пергола обавијених декоративним листопадним и цветним пузавицама. Садња дрвећа и жбуња изнад гаража могућа је уколико се ниво садних јама подигне (садња у великим посудама којима се реално увећава дубина земље), чиме се обезбеђује довољно простора корену. Композиције партерног типа у којима је главни елемент травњак, не захтева дебљи слој земље. За садњу жбунастих биљака неопходан је слој земље од минимум 0,50 m, а за садњу дрвећа неопходна је дубина земље најмање 1 m. Садња треба да буде од претежно аутохтоних сорти.

Трг младенаца захтева најдекоративнију хортикултурну обраду, стога је потребно одабрати одговарајући биљни асортиман и начин озелењавања. Начин озелењавања треба да се базира на поставци партерне вегетације (ниског шибља, перена и сезонског цвећа), солитерних декоративних стабала, цветних стубова и озелењених жардињера. Стил уређења Трга треба укомпоновати са стилем архитектуре околног простора.

Основу система повезивања зеленила чине дрвореди и друга вегетација у оквиру уличних профила. Постојеће дрвореде у улицама Војвођанских бригада, Васе Стајића, Петра Драпшина, Павла Симића, Мирослава Антића као и Булевар Михајла Пупина потребно је задржати, а реконструкцију новим врстама дрвећа вршити према ширини попречних профила улица. При реконструкцији и допуни дрвореда планира се у свим улицама једнострано, а размак између стабала у дрворедима треба да буде 6 - 7 m. У сасвим узаним улицама где није могуће подизање дрвореда улично зеленило ће заменити формирано шибље или декоративно дрвеће у саксијама.

На парцели намењеној средњој школи нема садржаја зеленила у оквиру дворишног простора, па га је потребно формирати. На поплочаном дворишном платоу потребно је на одређеним местима оставити отворе за високо дрвеће широке крошње. Од укупне површине овог комплекса, 40% треба да припада зеленим површинама.

Унутар стамбених блокова, између улица Војвођанских бригада, Васе Стајића, Железничке, као и Петра Драпшина подизаће се повезане зелене површине у циљу заштите становања од саобраћаја и других утицаја, као и повезивање блоковског зеленила са зеленилом у другим деловима града. Озелењеном површином сматра се и површина испод крошње одраслих стабала у зависности од врсте дрвећа (оријентације слободног дела парцеле, габарита објекта и сл.). Унутар ових блокова потребно је подићи вишеспратно зеленило, сачињено од дрвећа, жбуња и цветних површина, као и поплочати и партерно уредити (поставка клупа, одморишта, фонтана и слично). На деловима где не постоји могућност озелењавања, обавезна је поставка декоративних жардињера и неких типова вертикалног озелењавања. На парцелама намењеним становању потребно је озеленити минимално 10% површине.

3.7. Услови и мере заштите градитељског наслеђа

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

I Непокретно културно добро

Споменици културе:

- 1. Зграда матичарског здања на Тргу младенаца број 7 (парцела број 473 К.О. Нови Сад II)-споменик културе** (Одлука Владе Републике Србије о утврђивању зграде за споменик културе 05, број 633-2659/97 од 22. јула 1997, "Службени гласник републике Србије", број 37/ 97).

Мере заштите:

- "Очување изворног изгледа екстеријера и ентеријера, хоризонталног и вертикалног габарита, облика и нагиба крова, свих конструктивних и декоративних елемената, оригиналних материјала, функционалних карактеристика и оригиналних натписа;
- Забрана радова који могу угрозити статичку стабилност споменика културе;
- Инсталирање громобранских уређаја и уређаја за заштиту од пожара;
- Адаптирање и активирање тавана и подрума за савремену употребу, постављање нових инсталација, уз максимално очување конструкције и спољашњег изгледа".

Заштићена околина обухвата део парцеле број 246 (јавна површина Трга галерија), а мере заштите подразумевају "забрану промене облика терена осим у сврху партерног уређења и коришћења простора површине Трга галерија у функцији делатности галерија на њему".

2. **Галерија поклон-збирке "Рајко Мамузић" у Улици Васе Стајића број 1, (парцела број 557/1)-споменик културе** (Одлука Скупштине Града Новог Сада о утврђивању зграде за споменик културе, број 6- 69/92-I-9 од 24. 09. 1992, "Службени лист Града Новог Сада" број 17/92, Одлука о изменама Одлуке "Службени лист Града Новог Сада", број 19 од 23.11.1992, Решење о утврђивању посебних мера заштите зграде и околине бр. 6-67/94-I-9 од 19.05. 1994, "Службени лист Града Новог Сада", број 9/94).

Мере заштите:

- "Забрана доградње и надоградње споменика културе;
- Забрана промене архитектонских и грађевинских елемената као и изгледа објекта;
- Забрана извођења грађевинских радова који могу угрозити статичку стабилност објекта;
- Објекат се не сме изнајмљивати, отуђивати и користити супротно основној намени;
- Усклађеност растојања - удаљености затечених објеката на Тргу са новим, на такав начин да галеријска зграда и фонд у њој буде физички безбедна и приступачна".

3. **Галерија Матице српске, Трг галерија број 1, (парцела број 206)-споменик културе** (Одлука о проглашењу, број 6- 69/92- I -9 од 24. маја 1992, "Службени лист Града Новог Сада" број 17/92, Одлука о исправци Одлуке о проглашењу, број 6-69/92-I-9 од 16. новембра 1992, "Службени лист Града Новог Сада", број 19/92, Решење о утврђивању мере заштите зграде и околине, број 6-67/94- I- 9 од 19. маја 1994, "Службени лист Града Новог Сада", број 9/94).

Мере заштите:

- "Основни услови очувања, одржавања и коришћења зграде састоје се у адекватном одржавању конструктивно-статичког система зграде и њихових архитектонских функционалних карактеристика, уз санацију, обнову и допуну свих потребних инсталација за физичко обезбеђење објекта и садржаја у њему. Намена и коришћење зграде остају приоритетни".

4. **Галерија спомен-збирке "Павле Бељански", Трг галерија број 2 (парцела број 205)-споменик културе,** (Одлука о проглашењу, број 6-69/92- I -9 од 24. маја 1992, "Службени лист Града Новог Сада", број 17/92, Одлука о исправци Одлуке о проглашењу, број 6-69/92-I-9 од 16. новембра 1992, "Службени лист Града Новог Сада", број 19/92, Решење о утврђивању мере заштите зграде и околине, број 6-67/94- I- 9 од 19. маја 1994, "Службени лист Града Новог Сада", број 9/94).

Мере заштите:

- "Основни услови очувања, одржавања и коришћења зграде састоје се у опремању, уређењу, одржавању, конструктивно-статичког система зграде и њених архитектонских и функционалних карактеристика, уз допуну-

реновирање свих потребних инсталација за физичко обезбеђење објекта и садржаја у њему као и коришћења за пројектовану намену.

Заштићена околина Галерије поклон-збирке "Рајко Мамузић", Галерије Матице српске и Галерије спомен-збирке "Павле Бељански" обухвата парцеле бр. 205, 206, 207, 208/1 и 577/1 К.О. Нови Сад II.

Мере заштите заштићене околине:

- Забрана промена облика терена и коришћења земљишта у оквиру Трга галерија као заштићене околине, изузев у сврху партерног уређења и коришћења површине Трга галерија у функцији делатности галерија на њему;
- Забрана изградње нових објеката сем у циљу заокружења просторне и архитектонске целине Трга,
- Обавезно је усклађивање висине затечених и нових објеката на Тргу галерија;
- Усклађеност растојања-удаљености затечених објеката на Тргу са новим, на такав начин да галеријске зграде и фондови у њој буду физички безбедни и приступачни;
- Забрана извођења грађевинских радова који могу угрозити статичку стабилност зграда галерија;
- Партерно уређење Трга галерија зеленилом и скулптурама, забрану паркирања моторних возила на тргу, испред и између зграда галерија;
- Чување, одржавање и коришћење простора и површина као јавног градског простора првенствено намењене пешацима.

5. **Надгробни споменик арменске породице Ченази, угао Булевару Михајла Пупина и Улице Народних хероја** (Одлука Владе Србије о утврђивање за споменика културе, број 633-2659/97 од 22.07.1997, "Службени гласник Републике Србије" број 37/97 и Одлука о изменама Одлуке, број 633-2659/97-27 "Службени гласник Републике Србије", број 8/98).

Мере заштите:

- Очување изворног изгледа, оригиналних материјала, хоризонталног и вертикалног габарита, декоративних елемената и аутентичног натписа;
- Обезбеђење видљивости и приступа споменику културе са уличних комуникација;
- Забрана радова који могу угрозити статичку безбедност споменика културе.

Заштићена околина споменика културе обухвата зону 2 m од ивице споменика културе.

Мере заштићене околине:

- Забрана радова који могу угрозити статичку безбедност споменика културе.

II Просторна културно-историјска целина "Блок вила у центру Новог Сада" (евидентираан као простор који ужива претходну заштиту)

Опште мере заштите:

- "Очување затечене парцелације, профила улица, препознатљивих силуета и визура, као и свих амбијенталних вредности у оквиру обухваћеног простора;
- Очување, реконструкција или рестаурација оригиналног изгледа, стилских карактеристика, конструктивних или декоративних елемената, уз обавезно коришћење оригиналних материјала и колорита за све објекте који имају културно-историјску вредност,
- Забрана свих радова који могу угрозити статичку стабилност објекта,
- За сваку интервенцију на овом простору и објектима унутар границе, потребно је претходно исходovati услове и мере техничке заштите, као и сагласност на пројектну документацију од Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада".

Посебне мере заштите:

- "Очување затечене урбане матрице, као и поштовање постојећег начина изградње – породичног становања у улицама које припадају блоку вила, а спратност ограничити на ону која је примерена том типу становања, као и постојећем профили улица;
- Коришћење традиционалних материјала при изградњи и реконструкцијама;
- Висину нових објеката ограничити на ниво које је већ дефинисан на овим потезима;
- Нови објекти морају поштовати постојећу просторну концепцију и мерило, а габарити и волумени морају бити у складу са габаритима и висинама околних заштићених објеката, других објеката и дефинисаним профилем улице;
- При обликовању нових објеката посебну пажњу обратити обликовање целине и сваког појединачног детаља. Пожељна је примена савременог и умереног архитектонског израза, без подржавања елемената историјских стилова и у складном односу са околином."

За време трајања статуса претходне заштите за блок вила у центру Новог Сада, за све интервенције на објектима, неопходни су услови и мере заштите Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада. Ако се након истека утврђеног рока од три године од датума евидентирања (04.07.2016.) не прогласи трајна заштита простора, важе искључиво општа и посебна правила обликовања и грађења дефинисана овим планом.

III Археологија

- Локалитет број 35, Улица народних хероја бр. 1-3 (парцеле бр. 460, 461, 463, 465/1 и 465/2.

Опште мере заштите:

- "У зонама познатих археолошким садржајем, пре изградње нових објеката и инфраструктуре потребно је од надлежне службе заштите исходovati претпројектне услове и мере заштите простора;

- Ван зона познатих археолошких локалитета, уколико се приликом грађевинских или других радова наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете неопходно је обавестити надлежну службу заштите како би се обезбедио археолошки надзор и контрола земљаних радова".

IV Спомен плоче

- "Спомен плоча Васи Стајићу из 1967. године, на објекту у Улици Васе Стајиће број 5, (на кући где је живео и умро Васа Стајић);
- Спомен-плоча поводом обележавања 60 година аутоматске централе у Новом Саду из 1987. године, на објекту у Улици народних хероја број 4;
- Спомен-плоча на месту где је била Јерменска црква из 1990. године, на постаменту на Булевару Михајла Пупина (код потходника);
- Спомен-плоча посвећена Стогодишњици новосадског Кино - клуба из 2001. године, на објекту у Железничкој улици број 5".

Задржавају се спомен - плоче на постојећим локацијама. Могуће је померање спомен-плоче на месту некадашње Јерменске цркве у оквиру зоне, према графичком приказу број 3.

3.8. Услови и мере заштите животне средине

Услови и мере заштите животне средине утврђене су на основу постојећих урбаних вредности, процене могућности интервенција, унапређења и формирања система јавних простора кроз подизање атрактивности и приступачности простора, стварања нових и побољшања 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 (станованања и пословања), смањења проблема паркирања и стварања система јавног зеленила.

На простору у обухвату плана заштита и унапређење квалитета животне средине спроводиће се у складу са начелима Закона 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).

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).

Заштита ваздуха

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

Мере заштите ваздуха подразумевају:

- успоставити мониторинг ваздуха (праћење аерозагађења реализовати према утврђеном програму и дефинисаним местима, као и параметрима контроле – аероседимент, чађ, сумпордиоксид, угљенмоноксид и азотни оксиди),
- заштита од аерозагађења ће се остварити успостављањем и планирањем система саобраћаја и каналисањем саобраћаја према капацитетима саобраћајница,
- предшколске установе, школе и пословне комплексе одвојити зеленим заштитним појасом од околних садржаја,
- дуж саобраћајница, формирати и одржавати густ зелени појас од врста отпорних на аерозагађење, са израженом санитарном функцијом,
- задржати дрвореде у улицама Максима Горког и Булевара Михајла Пупина,
- при изградњи објеката и паркинг места постојеће зеленило заштитити техничким мерама заштите,
- успоставити одговарајући систем управљања отпадом како би се спречило ширење непријатних мириса,
- планирати бициклическе стазе,
- употребљавати обновљиве изворе енергије (соларна - фотонапонски модули и топлотни колектори као фасадни и кровни елементи, геотермална енергија) и др.

Заштита вода

Заштита вода обухвата бројне активности које утичу на очување квалитета подземних и површинских вода.

Неопходно је поштовати Закон о водама ("Службени гласник РС", бр. 30/10 и 93/12) и подзаконске акте из ове области.

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 упуштати у отворене канале атмосферске канализације, околне површине и др., путем уређених испуста који су осигурани од ерозије.

За атмосферске воде са зауљених и запрљаних (манипулативне површине, паркинзи и сл.), пре испуста у реципијент, предвидети одговарајући предtretман (сепаратор уља, таложник). Квалитет ефлуента мора обезбедити одржавање II класе воде у реципијенту, а у складу са важећом законском регулативом.

Неопходно је успоставити мониторинг вода и пратити добијене резултате и у складу са тим примењивати одговарајуће мере заштите вода.

Заштита земљишта

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

- спречити неконтролисано одлагање отпада,
- у току извођења радова инвеститор је дужан да заједно са извођачима радова предузме све мере да не дође до нарушавања слојевите структуре земљишта.

Гараже за путничке аутомобиле по квадратури и запремини, осветљењу, вентилацији, грејању и другим важним појединостима треба да одговарају функцији и

капацитету. Неопходно је поштовати све техничке захтеве за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија.

Заштита од отпадних материја

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

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

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

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

У циљу ефикасног управљања отпадом треба поштовати следеће мере:

- контрола и превенција непланског депоновања отпада,
- стимулисање разврставања комуналног отпада од стране становништва на месту одлагања,
- за сакупљање секундарних сировина обезбедити специјалне контејнере за прикупљање различитих врста отпадака (папир, стакло, пластика, метал),
- смањење количине отпада на извору,
- планирање постављања подземних посуда за сакупљање отпада (подземних контејнера) и др.

Предности подземних посуда за сакупљање отпада (подземних контејнера):

- знатно повећан капацитет контејнера,
- смеће се одлаже у непропусне вреће, тако да нема цурења,
- с обзиром да је температура земље знатно мања од температуре ваздуха, нема брзог распадања отпада,
- много мања могућност паљења и сагоревања садржине контејнера,
- мања бука приликом пражњења контејнера.

Приликом постављања подземних посуда за одлагање отпада неопходно је водити рачуна о приступу возила за одношење отпада, али и микро-локацији која не би требала да угрози приступ подземно постављеној инфраструктури, корењу високог зеленила или да функционално и визуелно угрози квалитет јавних простора.

Заштита од буке

Ради заштите од прекомерне буке потребно је успоставити одговарајући мониторинг, а уколико ниво буке буде прелазео дозвољене вредности у околној

животној средини у складу са Законом о заштити од буке у животној средини ("Службени гласник РС", бр. 36/09 и 88/10) предузимаће се техничке мере за отклањање негативног утицаја буке на животну средину.

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

- поставити контролне пунктове за праћење нивоа буке,
- поштовати граничне вредности о дозвољеним нивоима буке у животној средини у складу са прописима,
- дуж саобраћајница, формирати и одржавати густ зелени појас, чија је функција редукције буке,
- укључивати мере заштите од буке у фази пројектовања грађевинских објеката и др.

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

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

Ради заштите становништва од јонизујућег зрачења потребно је обезбедити услове за ефикасну контролу извора јонизујућег зрачења у радним процесима и 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,
- означавање извора нејонизујућих зрачења и зоне опасног зрачења на прописан начин,
- примена средстава и опреме за заштиту од нејонизујућих зрачења и др.

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

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

Заштита природних добара

У обухвату Плана детаљне регулације нема заштићених природних добара.

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.

Мере заштите од ратних дејстава

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

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

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

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

Склањање људи, материјалних и културних добара

Склањање људи, материјалних и културних добара обухвата планирање и коришћење постојећих склоништа, других заштитних објеката, прилагођавање 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 стамбеним и другим зградама, прилагођене за склањање људи и материјалних добара, напуштени тунели и друго.

Као јавна склоништа могу се користити и постојећи комунални, саобраћајни и други инфраструктурни објекти испод површине тла, прилагођени за склањање. За ову намену, задржава се постојеће јавно склониште у склопу подземног пролаза између Улице краља Александра и Улице народних хероја.

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

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

Мере заштите од земљотреса

Подручје Новог Сада се налази у зони сеизмичке угрожености од 8° MCS скале. Ради заштите од потреса максимално очекиваног удара од 8° MCS скале, објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са Правилником о техничким

нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ" бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

Мере заштите од пожара

Заштита од пожара обезбеђена је обавезом коришћења 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) и осталим прописима који регулишу ову област.

Мере заштите од удара грома

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

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

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

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

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

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

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

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1. Правила грађења за реализацију планираних намена

4.1.1. Правила грађења за објекте и комплексе јавне намене

Предшколске установе

Планирају се две локације за намену предшколских установа: у Улици војвођанских бригада број 14 и у Улици Павла Симића број 9.

Постојећи улични објекат предшколске установе спратности П+1+Пк у Улици војвођанских бригада број 14 се задржава без промена, односно без могућности доградње и надоградње. Могућа је адаптација простора унутар објекта.

Планира се изградња дворишног објекта предшколске установе спратности П+Пк према графичком приказу број 3 у Р 1:1000. Поткровље објекта се планира за потребе администрације и друге садржаје који нису намењени за боравак деце. Кров се планира као четвороводни. Поткровље се планира без назитка, а осветљење поткровља је могуће хоризонталним и вертикалним кровним прозорима на највише 50% површине кровне равни. Кров се може формирати и као раван, или плитког нагиба, у складу са архитектуром непосредног окружења блока вила. Предуслов за изградњу овог објекта је рушење свих дворишних објеката на парцели.

Уређење слободног простора комплекса предшколске установе планира се према следећим условима:

- формирати појас заштитног зеленила према околним парцелама и улици,
- за игру деце потребно је поставити игралиште са подним засторима од меких материјала (трава, песак, тартан) и справама за игру прилагођеним предшколском узрасту,
- комплекс обавезно мора бити ограђен зиданом оградом максималне висине 150 см (парапетни део може бити максимално 60 см висине, док је остатак ограде транспарентан), с тим да се према улици задржава постојећа ограда,
- паркирање за запослене се планира у оквиру парцеле, а за кориснике искључиво у регулацији улице.

Постојећи објекат управе Предшколске установе "Радосно детињство" спратности П+1 (раван кров) у Улици Павла Симића број 9 планира се за задржавање без промена. Паркинг за кориснике и запослене планира се у оквиру регулације улица.

Средња школа

Средња школа се налази у Улици народних хероја број 7.

Задржава се постојећи објекат школе који чини објекат П+2+Пк са јужним и источним дворишним крилом и приземним крилом у задњем источном делу парцеле. Поткровље објекта се планира за потребе администрације и друге садржаје који нису намењени за наставне просторије.

Не планира се изградња нових објеката, нити доградња и надоградња постојећих. Други слободностојећи помоћни дворишни објекти се по правилу не задржавају, а могућа је њихово текуће одржавање.

Постојеће дворишно крило намењено пословању у северном делу парцеле, спратности П+2 (са кровом малог нагиба) планира се за намену средње школе, са могућношћу промене намене тавана у поткровље. Како би се добила неопходна висина

поткровља, могућа је промена нагиба кровне равни до максимално око 33°, без подизања назитка. Осветљење поткровља је полеглим кровним прозорима.

Могућа је промена намене тавана у поткровље у целом објекту школе, са изузетком приземног дворишног крила. Поткровље се планира у постојећем волумену крова, односно без подизања назитка. Осветљење је полеглим кровним прозорима.

Планира се фазно уређење слободних површина у источном делу комплекса за намену зелених, спортских и рекреативних површина, према потребама школе.

Објекти намењени здравственим установама

За намену здравства планиране су здравствене установе у Улици Васе Стајића број 5 (Служба здравствене заштите деце) и број 38.

Задржава се објекат у Улици Васе Стајића број 5. Планира се припајање уличне парцеле број 555/1 и дворишне парцеле 555/2.

Задржава се објекат у Улици Васе Стајића број 38, до планиране изградње новог објекта спратности По+П+2+Пк. Намена новог објекта је у функцији здравства. На уличном делу ове парцеле обавезно је очување постојеће зелене површине која мора бити ограђена транспарентном оградом. Паркирање корисника је у сутеренској или подрумској етажи објекта са приступом из унутрашњости блока између Железничке и Улице Васе Стајића.

Објекти намењени јавним гаражама

Услови за изградњу објекта јавне гараже утврђени су у одељку број 4.2.1. "Услови за реализацију саобраћајних површина".

Објекти намењени култури

За намену културе планирани су објекти Галерије поклон-збирке "Рајко Мамузић" у Улици Васе Стајића број 1, Галерије Матице српске на Тргу галерија број 1 и Галерије спомен-збирке "Павле Бељански" на Тргу галерија број 2. Сви објекти су проглашени за културна добра-споменике културе и задржавају се без промене, односно у складу са утврђеним мерама заштите дефинисаним у поглављу број 3.7 "Услови и мере заштите градитељског наслеђа".

Јавни простори

Јавни простори, иако мали по броју и величини, значајан су део урбанистичко-архитектонског миљеа планског подручја. Најзначајнији су: Трг младенаца, Трг галерија и плато на месту некадашње Јерменске цркве на углу Булевара Михајла Пупина и Улице народних хероја. Јавни простори улица су посебно значајни у урбанистичкој целини број 3 - блок вила око Улице Васе Стајића.

Задржавају се сви јавни споменици у обухвату плана и планирају локације за нове, према графичком приказу број 3 у Р 1:1000.

Трг галерија је планиран као партерно и хортикултурно уређен јавни простор намењен пешачком саобраћају. Део трга према Галерији Матице српске и Галерији спомен-збирке "Павле Бељански" планира се за повремене активности установа културе у намени парка скулптура и друго. Приликом уређења простора, максимално заштити целину високог зеленила коју формира постојећа вегетација, посебно зона кедрова. Приликом уређења партера, максимално очувати постојеће зелене површине. Део трга

у наставку Улице Мирослава Антића (испред објеката на Тргу галерија бр. 4 и 5) планира се за паркирања возила, према графичком приказу број 3 у Р 1: 1000.

Постојеће уређење Трга младенаца се задржава уз могућност реконструкције којом би унутар ограђеног простора била постављена фонтана, а у јужном делу трга уместо бунара, се планира споменик.

У зони некадашње Јерменске цркве и у непосредном окружењу, планира се уређење простора којим би се омогућило обележавање сећања на цркву и јерменску заједницу у Новом Саду. Нови положај споменика културе "Надгробни споменик арменске породице Ченази" је планиран у оквиру јавне површине, испред објекта на Булевару Михајла Пупина број 4. У коначно уређење потеса на месту и окружењу некадашње Јерменске цркве, укључити и камен Хачкар.

Задржава се застор коловоза од гранитних коцки у Улици Мирослава Антића и у његовом продужетку на Тргу галерија.

Задржава се подземни пешачки пролаз са зеленим површинама у окружењу улаза/излаза, између Улице краља Александра и Улице народних хероја за постојеће намене. Задржавају се две улазно/излазне надстрешнице на углу Булевара Михајла Пупина и Улице народних хероја. Могућа је замена конструкције надстрешнице.

Задржава се локација фонтане на углу Јеврејске улице и Булевара Михајла Пупина.

Јавни простор булевара и улица планира се за додатно уређење како би се обезбедиле континуиране колске и пешачке комуникације. Планира се додатно озелењавање, према графичком приказу број 7.

Све пешачке комуникације треба да буду безбедне, односно без архитектонских баријера и примерено осветљене јавном расветом. Застор пешачких стаза може бити од бетонских плоча, односно асфалтиран. Застор пешачких стаза у Улици Васе Стајић, Павла Симића, Милете Јакшића, Мирослава Антића и Тргу Галерија су од каменних, опекарских или бетонских производа.

4.1.2. Правила грађења за објекте осталих намена

4.1.2.1. Општа правила грађења

Правила грађења се односе на објекте у оквиру целог обухвата плана за намену породичног, вишепородичног становања средњих и великих густина и општеградске центре.

У зонама намењеним породичном и вишепородичном становању средњих и великих густина, намена је породично и вишепородично становање, уз могућност пословања према посебним правилима за урбанистичке целине.

У зонама намењеним општеградским центрима, намена је пословање, трговина, култура, управа и друго, уз становање на највише 30% укупних површина, По правилу се задржава постојећа парцелација, а препарцелација је могућа, односно обавезна према посебним правилима и графичким приказу бр. 3 у Р 1:1000. Обавезно је припајање парцела које немају излаз на јавну површину са парцелама које га имају.

За пешачке или пешачко - колске пасаже који повезују две јавне површине обавезно је утврђивања права службености пролаза.

Због посебног урбанистичко - архитектонског значаја за историјски амбијент, задржавају се објекти у: Улици народних хероја бр: 2, 4, 5 и 7, Тргу младенаца бр. 4, 5,

6, 8 и 10, Железничкој улици бр.: 1, 3, 4, 6, 8, 26, 30, 32 и 34 и Улици Петра Драпшина број 3. Планира се очување уличне фасаде објеката са свим елементима и декорације фасаде, облика крова и кровног покривача. У случају промене намене тавана у поткровље, задржава се постојећи волумен и нагиб кровних равни, осветљење је полеглим кровним прозорима на уличној, односно вертикалним кровним прозорима на дворишној фасади објекта до 50% површине крова. Изузетак је објекат на Тргу младенаца број 8, на коме се планира реконструкција поткровља уз подизања назитка до коте венца непосредно суседних објеката.

Висина објеката је дефинисана бројем надземних етажа, односно додатно и котом венца у посебним случајевима.

Регулациона и грађевинска линија се по правилу поклапају, осим у делу Урбанистичке целине број 3.

Начин изградње је у непрекинутом или прекинутом низу у зависности од непосредног окружења.

Дефинисане зоне планиране изградње су истовремено и максимални габарити изградње објеката, а одступања су могућа унутар зоне.

Минимална стамбена јединица је нето површине $27,5 \text{ m}^2$.

Просечна величина стамбене јединице је минимално 60 m^2 .

Могућа је промена намене стамбених у пословне јединице и пословних у стамбене.

Могућа је подела постојећих стамбених јединица, с тим да је најмања површина $27,5 \text{ m}^2$.

Могуће је укрупњавање површине стамбеног или пословног простора спајањем мањих јединица без ограничења.

Не планирају се препусти на уличним фасадама осим у Урбанистичкој целини број 4.

Не планирају се лође на уличним фасадама.

Планирају се равни, кровови малог нагиба (до 10°) и коси кровови са нагибом $30 - 33^\circ$.

Не планирају се мансардни кровови на новим објектима;

Објекти који на графичком приказу број 3 у Р 1:1000 немају означено поткровље, имају раван или кров малог нагиба.

Објекти који се планирају са равним крововима, на кровној равни имају искључиво техничке и сервисне просторије, и излаз у виду кровне кућице.

Поткровље се по правилу формира без назитка, а осветљење је полеглим кровним прозорима на уличној, односно вертикалним кровним прозорима на дворишној фасади до 50% површине крова.

На постојећим објектима са косим кровом могућа је промена намене тавана у поткровље уколико технички и просторни услови то омогућавају. Поткровље се формира у оквиру волумена крова, односно без подизања назитка. Осветљење поткровља је полеглим кровним прозорима према улици, и полеглим или вертикалним прозорима према дворишту на 50% површине крова.

Санација равних кровова је могућа променом постојећег покривача или изградњом конструкције плитког крова нагиба до 10° .

Промена намене тавана у поткровље код постојећих објеката са кровом плитког нагиба је могућа без подизања назитка према улици, односно према посебним правилима за урбанистичке целине.

На етажи поткровља не планирају се препусти, терасе, балкони ни лође.

Висина пода приземља за нестамбене садржаје је максимално 20 cm изнад нивелете терена, односно максимум 120 cm за стамбене садржаје.

Могућа је изградња подрумских и сутеренских етажа уз обавезне техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода, у случају кад то природни услови захтевају.

На свим фасадама постојећих и планираних објеката није могуће формирање отвора стамбених просторија на удаљењу мањем од 2,5 m од граница суседне парцеле осталог грађевинског земљишта.

За обраду фасада није дозвољена употреба камена осим за објекте у оквиру пословно-стамбеног комплекса на углу Булевара Михајла Пупина и Улице народних хероја. Препоручује се малтерисање фасада.

Могуће је ограђивање парцела комбинованом, зиданом и транспарентном оградом. Укупна висина ограде не може бити већа од 180 cm, а зидани део ограде је максимално висок 90 cm.

Приликом изградње објеката у непрекинутом низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта.

У објектима који се планирају за задржавање без промене, могућа је адаптација, реконструкција и друге мере текућег одржавања објеката.

Предуслов за изградњу нових објеката је рушење свих објеката на формираним парцелама осим у случају замене или доградње објекта, односно према условима надлежне службе заштите.

Паркирање возила се планира у оквиру парцела, односно у сутеренској или подрумским етажама према графичком приказу број 3 у Р 1:1000, уколико постоји колски приступ са јавне површине.

Обавезно је обезбедити паркинг простор унутар парцеле објекта, по правилу: једна стамбена јединица - једно паркинг место.

У приземној етажи могуће је планирати просторију за држање бицикала.

4.1.2.2. Посебна правила уређења и грађења

Урбанистичка целина број 1 (Булевар Михајла Пупина)

Урбанистичка целина број 1 обухвата блок број 1 и делове блокова бр. 2 и 4.

Целина је намењена управи, пословању, трговини, угоститељству и другим централним функцијама. Могућа је намена становања у оквиру пословно-стамбеног комплекса на углу Улице народних хероја и Булевара Михајла Пупина.

Задржава се постојећа парцелација.

Урбанистичка целина број 1 је већим делом просторно завршена, односно постојећи објекти се задржавају без промене, уз могућност адаптације, реконструкције и друге мере текућег одржавања у оквиру намене центра. Изузетак је парцела пословно-стамбеног комплекса Ерсте банке на углу Булевара Михајла Пупина и Улице народних хероја на парцели број 462/1.

У оквиру комплекса планира се изградња пословних објеката оријентисаних према Булевару Михајла Пупина и Улице народних хероја и стамбених објеката у унутрашњости комплекса.

Спратност пословних објеката је до П+7(8) а стамбених од П+5 до П+12. Условљава се да максимална кота венца објекта не може бити већа од коте венца

објекта Главне поште, Улица народних хероја број 2. Осми спрат на пословним објектима се повлачи за минимум 5 m од уличне фасаде. Део пословног објекта, оријентисан према Улици народних хероја, повлачи се од регулационе линије за оријентационо око 3 m тако да се спратност овог дела објекта усклађује са котом венца фасаде на постојећем објекту на броју 1 у Улици народних хероја, који се налази на списку претходне заштите. У делу објекта према постојећем објекту на броју 5 у Улици народних хероја спратност може бити и већа у циљу обликовног усаглашавања са суседним објектом.

У стамбеним објектима условљава се пословно приземље.

Постојећи објекат у Улици народних хероја број 1 налази се на списку добара која уживају претходну заштиту и за које је Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада прописао опште и посебне мере заштите. У складу са Законом о културним добрима („Службени гласник РС“, бр. 71/94, 52/11 – др. закон и 99/11 – др. закон), уколико евидентиране непокретности нису утврђене за културно добро у року од три године од дана евидентирања на те непокретности се неће примењивати мере заштите утврђене законом.

На пословним објектима препоручује се примена кровних вртова као и примена зелених зидова на простору комплекса.

Индекс заузетости комплекса се креће до 70%. Укључујући пословна приземља објеката индекс заузетости може бити и до 100% ако су задовољени услови противпожарне заштите, стационирања возила, снабдевања и услови надлежног завода за заштиту споменика културе. Максимални индекс изграђености је 7,5.

Паркирање возила се планира у оквиру подземне гараже испод целе парцеле према Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ“, број 31/05). Капацитет гараже, односно број подземних етажа се одређује у складу са планираном наменом и површином пословног и стамбеног простора, планерским нормама о неопходном броју паркиннг места као и просторним могућностима локације и условима на парцели. Планирају се колски приступи гаражи са Трга галерија и из Улице народних хероја. Могуће је планирати гараже и на надземним етажама уз услов да према Тргу галерија буде оријентисан пословни простор.

Изнад девете етаже препоручују се стаклене фасаде хомогених површина без уочљивих алуминијумских профила и конструкција који омогућавају рефлексију боја и светлости околних објеката, а дозвољен је и већи број етажа са оваквим начином архитектонског обликовања фасада.

Условљава се разрада урбанистичким пројектом, при чему се посебна пажња мора посветити дефинисању саобраћајног решења. Приликом израде урбанистичког пројекта обавезна је студија симулације саобраћаја са сагледавањем ширег саобраћајног решења.

Надгробни споменик јерменске породице Ченази на углу Булеvara Михајла Пупина и Улице народних хероја, утврђен је за споменик културе за који су прописане мере заштите као и мере заштите његове заштићене околине. Приликом израде урбанистичког пројекта обавезно је прибављање услова надлежног завода за заштиту споменика културе.

Објекат надгробног споменика је потребно третирати у складу са Одлуком о утврђивању надгробног споменика арменске породице Ченази за споменик културе.

Евентуална промена места спомен обележја у надлежности је Републичког завода за заштиту споменика културе.

Могуће је активирање поткровља на објекту Старе поште у Улици народних хероја број 4 на парцели број 242. Осветљење је полеглим кровним прозорима.

Урбанистичка целина број 2 (Железничка улица - Улица Петра Драпшина)

Урбанистичка целина број 2 обухвата блок број 3 и део блока број 4. Целина је намењена општеградским центрима, вишепородичном становању великих густина, управи, средњој школи, јавној гаражи и Народној банци Србије - Филијала у Новом Саду.

Правила за зону у намени општеградског центра

Зона је намењена општеградским центрима (централне функције из домена пословања, трговине, услуга и друго) уз Улицу народних хероја, Трг галерија, Железничку улицу, Сремску улицу и Улицу Лазе Костића. Планира се и намена вишепородичног становања уз Улицу Петра Драпшина и залеђу Железничке улице, односно у Улици Васе Стајића.

Задржава се постојећа парцелација уз примену општих правила, а нова парцелација планира се за потребе разграничења различитих намена и изградњу нових објеката у оквиру површина осталих намена у: Улици народних хероја број 5 (парцела број 459), Железничка улица број 10 (парцела број 439), Железничка улица број 12 (парцела број 438), Железничка улица број 14 (парцела број 435), обједињеној парцели у Железничкој улици бр. 16 и 18 (парцеле бр. 431, 432, 433 и 434), обједињеној парцели у Железничкој улици бр. 20 и 22 (парцеле бр. 427/1, 427/2, 427/3, 427/5, 427/6, 425/1, 425/2 и 426), обједињеној парцели Железничкој број 24 (парцела бр. 423/1, 423/2 и 424), обједињеној парцели у Железничкој улици број 32 и Улица Лазе Костића бр. 4 и 4а (парцеле бр. 411/1, 411/2 и 413). План парцелације грађевинског земљишта осталих намена налази се на графичком приказу број 3 у Р 1:1000. У случају неусаглашености са описом планиране парцелације, важи графички приказ.

Постојећи објекти задржавају се без промене, односно могућа је адаптација, реконструкција и друге мере текућег одржавања.

На парцели број 439 КО Нови Сад II (Железничка бр. 10) планира се изградња пословног објекта спратности П+4 на делу парцеле уз Железничку улицу, у дужини која ће се ускладити са постојећим објектом на парцели југозападно од наведене (парцела број 438), који је спратности П+3+Пк. На другом делу парцеле спратност објекта је П+3+Пк уз услов да се објекат висинским усклади са постојећим објектом на суседној парцели. Степен заузетости је 100%. На делу објекта спратности П+3+Пк поткровна етажа се може обликовати са равним кровом, односно као повучена.

Планирају се стамбено-пословни објекти у Железничкој улици бр. 16 и 18 (на обједињеној парцели), бр. 20 и 22 (на обједињеној парцели) и на броју 24. Сви објекти су спратности од По+П+3(4) до По+П+5(6). Планирани објекат у Железничкој број 14 је спратности П+4-П+5(6), чији је 6. спрат повучен у односу на раван фасаде за 1,5 до 3 m, изнад кога се формира раван или плитак кос кров. Сви објекти обавезно имају пословну намену у делу приземне етаже према Железничкој улици. Улични трактови објеката у Железничкој улици спратности По+П+5 обавезно имају раван или кров малог нагиба. Висина венца (h_v) на трактовима објеката у Железничкој улици је

приближно 20 m. Уколико постоји довољна висина, могуће је формирати галерију у оквиру приземља која не би била пуна ни самостална етажа. Уколико је планирано, поткровље се формира са назитком висине 1,6 m. Улични трактови према Новој улици и дворишна крила су спратности од По+П+3(4) до По+П+4(5), односно до По+П+4+Пк према графичком приказу број 3 у Р 1:1000. На планираним објектима у Железничкој улици бр. 20, 22 и 24 последње етаже трактова према Новој улици су повучене за 1,5 m. Обавезна је примена равног или крова малог нагиба, уз могућност формирања зелених кровних вртова. Обавезно је решавање паркирања возила на парцели, према важећим нормативима, па се испод свих парцела планирају подрумске гараже са приступом из Нове улице. Подрумска гаража може да има више нивоа, а у објектима у Железничкој бр. 20, 22 и 24 обавезно има 2 нивоа, уз осигурање стабилности непосредно суседних објеката. Број паркинг места у оквиру парцеле је директно сразмеран броју стамбених и пословних јединица у оквиру објекта. Број стамбених и пословних јединица не сме прећи број обезбеђених гаражних места на грађевинској парцели. Према нормативима, на једну стамбену јединицу је обавезно предвидети једно гаражно место и на 45 – 60 m² пословног простора предвидети једно паркинг места. С обзиром да приступ подрумским гаражама није могућ до формирања Нове улице, привремени колски приступ планира се из Железничке улице (у ширини једног конструктивног растера). Након изградње Нове улице, ти улази у гараже биће у функцији пословања. Како би се задовољили технички задовољавајући стандарди за силаз у подрумске гараже у обе фазе, положај рампе ће се прилагодити смеру кретања возила. Силазак у подрумску гаражу се може обезбедити и колским лифтом.

Планира се изградња стамбеног, стамбено – пословног или пословног објекта у низу, полуатријумског облика на парцелама бр. 411/1, 411/2 у Улици Лазе Костића бр. 4 и 4а и северозападном делу парцеле бр. 413 КО Нови Сад II у Железничкој улици број 32. Грађевинска линија се поклапа са регулацијом Улице Лазе Костића и источном и северном границом парцеле. Дубина уличног тракта је 14 m, а спратност По + П + 4 + Пк. Дубина дворишног крила уз источну и западну границу парцеле је 7 m. Дужина западног крила је око 9 m, односно, подудара се са крилом објекта на суседној парцели са западне стране. Крило уз северну границу парцеле је дубине 7 m и дужине око 23 m, односно, поклапа се са дужином постојећих објеката на суседној парцели (у Железничкој бр. 30). Спратност дворишних крила је По + П + 2. Уколико је намена овог крила пословна, дубина му је 9 m. Испод целе парцеле планира се подземна гаража са прилазом из Улице Лазе Костића.

Планира се доградња дворишног крила објеката до спратности П+1+Пк на Тргу младенаца број 5 (парцела број 472). Нагиб кровне равни надограђеног објекта ускладити са отворима на фасади постојећег уличног објекта. Планира се доградња дворишног крила објекта у Железничкој улици број 2 (парцеле бр. 447/1 и 447/2) објектима спратности П (раван кров) и П+1+Пк, у Железничкој улици број 4 (број парцеле бр. 444/2 и 444/3) објектом спратности П+1+Пк, у Железничкој улици број 12 (парцела број 438) објектом спратности П+3 (раван или кров малог нагиба оријентисаним према Новој улици), у Железничкој улици број 26 (парцела број 418/1) објектом спратности П+2+Пк, са котом венца у складу са постојећим дворишним крилом, према графичком приказу број 3 у Р 1:1000. Предуслов за реализацију је формирање грађевинске парцеле и уклањање свих објеката који се налазе у планираној зони изградње.

На Тргу младенаца број 8 (парцела број 451) планира се реконструкција поткровља уз могућност формирање назитка до нивоу коте венца непосредно суседних објеката, и формирање галерије. Приликом промене намене тавана у поткровље на објектима у Железничкој улици број 30 (парцела број 414/2) и број 34 (парцела број 412) како би се добила неопходна висина поткровља, могућа је промена нагиба кровне равни максимално до приближно 33°, без подизања назитка према улици. Осветљење поткровља је полеглим кровним прозорима.

Планира се надоградња објекта у Улици Лазе Костића број 2 (парцела број 412) до спратности П+3+Пк, и у складу са котом венца непосредно суседног објекта у Железничкој улици број 34 на истој парцели. Објекат има раван или кров малог нагиба.

Правила за зону у намени вишепородичног становања великих густина

Намена зоне је вишепородично становање уз могућност пословања у приземљима објеката за садржај трговине и различите врсте услуга. Пословање се планира само у уличном делу приземља. Пословање је могуће и на вишим етажама, али искључиво за услуге које својом делатности не угрожавају становање.

Планира се задржавање постојеће парцелације, уз примену општих правила, а нова парцелација се планира на парцелама: бр. 437 и 440/1 (Улица Петра Драпшина бр. 19 и 21), број 441/1 (Улица Петра Драпшина број 17) и број 450 (Улица Петра Драпшина број 7). План парцелације грађевинског земљишта осталих намена налази се на графичком приказу број 3 у Р 1:1000.

Зона је претежно завршена просторна целина.

Постојећи објекти се задржавају без промене, односно могућа је адаптација, реконструкција и друге мере текућег одржавања.

Нова изградња се планира у Улици Петра Драпшина број 7 (парцела број 450), бр. 19 и 21 (на обједињеним деловима парцела бр. 437 и 440/1), број 23 (парцела број 436) и у Улици Васе Стајића број 23 (парцела број 477/1), према графичком приказу број 3 у Р 1:1000.

Колски приступ подрумским гаражама за нове објекте у Улици Петра Драпшина бр. 19 и 21 (на обједињеној парцели) и број 23 планира се из Нове улице. С обзиром да приступ није могућ до формирања Нове улице, привремено колски приступ се планира из Улице Петра Драпшина (у ширини једног конструктивног растера). Након изградње Нове улице, ти улази у гараже биће у функцији становања или пословања.

Не планира се изградња дворишних објеката.

Не планира се надоградња или доградња равних кровова делимично или у целини.

Урбанистичка целина број 3 (блок вила око Улице Васе Стајића)

Урбанистичка целина број 3 обухвата блокове бр. 5 и 6, и делове блокова бр. 2, 4 и 7. Целина је намењена општеградским центрима, вишепородичном становању великих густина, вишепородичном становању средњих густина, породичном становању, предшколским установама, здравственим установама, установама културе, управи и зеленим површинама.

У оквиру урбанистичке целине налази се зона "Блок вила у центру Новог Сада" која је под претходном заштитом. За време трајања статуса претходне заштите, за све

интервенције на објектима у оквиру ове урбанистичке целине неопходни су услови и мере заштите Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

У оквиру Урбанистичке целине број 3 се задржавају постојеће и планирају нове гараже у оквиру парцела, према графичком приказом број 3 у Р 1: 1000. Објекти гаража су приземни са равним или плитким лименим кровом до 10°.

Правила за зону у намени општеградског центра

Зона је намењена општеградским центрима (централне функције из домена пословања, трговине, услуга и друго) уз Улице Војвођанских бригада, Мирослава Антића, Милете Јакшића, Др Лазе Станојевића, Жарка Зрењанина, Сремску улицу, а делимично уз Улицу Васе Стајића и Трг галерија. У оквиру општеградског центра могућа је и намена вишепородичног становања.

Задржава се постојећа парцелација уз примену општих правила, а планира се припајање дворишне парцеле број 191 уличној парцели број 190 у Улици Жарка Зрењанина број 6.

Зона је готово потпуно просторно завршена целина, уз могућност појединачних интервенција према графичком приказу број 3 у Р 1:1000.

Постојећи објекти се задржавају без промене, односно могућа је адаптација, реконструкција и друге мере текућег одржавања.

Планира се замена објекта на Тргу галерија број 4 (парцела број 466) објектом спратности По+П+4 до По+П+5. Кота венца је усклађена са суседним објектом на Тргу галерија број 5 (парцела број 467). Испод целе парцеле планира се подрумска гаража. Планира се замена објекта у Улици Мирослава Антића број 9 (парцела број 195) спратности П+3+Пк. Поткровље се формира без назитка, а осветљење је полеглим кровним прозорима према улици, а вертикалним према дворишту на 50% површине кровне равни. Кота венца је усклађена са објектом у Улици Жарка Зрењанина број 10 (парцела број 193/2). Испод целе парцеле планира се подрумска гаража са улазом искључиво из Улице Мирослава Антића.

Могуће је активирање поткровља објеката са косим крововима без формирања назитка. Осветљење је полеглим кровним прозорима на уличној фасади, односно вертикалним кровним прозорима са дворишне стране до 50% кровне равни.

Не планира се отварање портала у приземљима објеката за потребе локала, осим у Улици Жарка Зрењанина.

Правила за зону у намени вишепородичног становања великих густина

Намена је вишепородично становање. Пословање је могуће на свим етажама искључиво у намени услуга терцијерног сектора ограниченог радног времена, које својом делатности не угрожавају становање.

Задржава се постојећа парцелација, уз примену општих правила.

Зона је просторно завршена целина.

Постојећи објекти се задржавају без промене, односно могућа је адаптација, реконструкција и друге мере текућег одржавања.

Планира се замена објекта у Улици Васе Стајића број 18 (парцела број 477/1) новим спратности од Су+П+4 до Су+П+5, у складу са котом венца непосредно суседних објеката у Улици Васе Стајића бр. 16 (парцела број 476) и Васе Стајића број 20 (парцела број 477/1). Положај повученог петог спрата је дефинисан положајем повученог спрата непосредно суседних објеката.

Планира се замена објекта у Улици Васе Стајића број 27 (парцела број 515) новим објектом спратности По+П+3+Пк. Задржава се постојећа грађевинска линија у Улици Васе Стајића, која је повучена за приближно 5,5 m. Грађевинска линија се обавезно поклапа са регулационом у Сремској улици. Објекат се висински уклапа са суседним објектом Сремска улица број 7 (парцела број 517), односно усклађене су кота венца, кота слемена и нагиби кровне равни. Осветљење поткровља је полеглим кровним прозорима. Могући су препусти на фасади према Сремској улици до 50% површине фасаде укључујући и балконе. Не планирају се препусти у Улици Васе Стајића. Лође нису дозвољене. Испод највећег дела парцеле планира се подрумска гаража са улазом обавезно из Улице Васе Стајића према графичком приказу број 3 у Р 1:1000. Не планирају се локали у приземљу уличног тракта у Улици Васе Стајића.

Планира се и надоградња објекта до спратности П+5+Пк у Улици Васе Стајића 34а (парцела број 500) за намену становања. Планира се четвороводни кров. Осветљење поткровља је полеглим кровним прозорима.

Не планира се отварање портала у приземљима објеката за потребе локала.

Правила за намену вишепородичног становања средњих густина

Намена је вишепородично становање. Пословање је могуће искључиво у намени услуга терцијерног сектора ограниченог радног времена, које својом делатности не угрожавају становање.

Задржава се постојећа парцелација уз примену општих правила. Задржавају се два стамбена објекта на парцели број 563 (Улица Милете Јакшића бр. 12 и 14), без могућности препарцелације.

Зона је просторно завршена.

Постојећи објекти се задржавају без промене, односно могућа је адаптација, реконструкција и друге мере текућег одржавања.

Задржава се објекат у Улици Васе Стајића број 4 (парцела број 468). У случају да се зона блока вила у законском року не прогласи за просторну културно- историјску целину, планира се могућност замене уличног тракта новим објектом спратности П+4+Пк, до планиране коте венца. Дворишни тракт се задржава, уз могућност замене објектом идентичне хоризонталне и вертикалне регулације (кота венца и слемена) и нагиба кровне равни. Објекти су спојени пасарелом на првом спрату, према графичком приказу број 3 у Р 1:1000.

У Улици Павла Симића број 6 (парцела број 530) задржава се постојећи улични објекат спратности П+1+Пк, а планира се замена дела дворишног крила спратности до П+1+Пк, према графичком приказу број 3 у Р 1:1000. Објекат се висински усклађује с крилом постојећег уличног објекта (кота венца и слемена, нагиб кровне равни).

Не планира се изградња дворишних објеката.

Не планира се отварање портала у приземљима објеката за потребе локала.

Правила за намену породичног становања

Намена је породично становање. Пословање је могуће искључиво у намени услуга ограниченог радног времена, које својом делатношћу не угрожавају становање.

Задржава се постојећа парцелација, уз примену општих правила, а оставља се могућност за припајање дворишних, уличним парцелама у Улици Павла Симића број 1 (припајање дела дворишне парцеле број 546, уличној парцели број 545), Павла Симића

број 5 (припајање парцеле број 542, уличној парцели број 541), Павла Симића број 7 (припајање парцеле број 540, уличној парцели број 539).

Зона је просторно завршена.

Постојећи објекти се задржавају без промене, односно могућа је адаптација, реконструкција и друге мере текућег одржавања.

Задржава се хоризонтални габарит објекта у Васе Стајића број 7 до спратности Су+П+1+Пк, уз обавезно прибављање услова Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

Планира се надоградња објекта до спратности П+1+Пк у Улици Павла Симића број 5 (на обједињеној парцели). Надоградња се планира до коте венца и слемена постојећег непосредно суседног објекта у Улици Павла Симића број 7 (на обједињеној парцели). Нагиб кровне равни је идентичан постојећем, а осветљење поткровља је полеглим кровним прозорима.

Не планира се изградња дворишних објеката.

Не планира се отварање портала у приземљима објеката за потребе локала.

Урбанистичка целина број 4 (општеградски центар уз Улицу војвођанских бригада)

Урбанистичка целина број 4 обухвата део блока број 7. Целина је намењена вишепородичном становању великих густина.

Задржава се постојећа парцелација уз обавезу обједињавања парцеле бр. 518/1 са парцелом број 518/2.

Целина је делимично просторно завршена.

Планира се изградња објекта спратности П+4+Пк у Улици војвођанских бригада број 28, са котом венца у складу са котом венца на непосредно суседном објекту у Улици војвођанских бригада број 26.

Планира се изградња објекта спратности П+3+Пк у Сремској улици број 9, а кота венца је усаглашена са суседним објектом у Сремској улици број 7. Објекат има активну дворишну фасаду према објекту у Сремској улици број 7, обликовану према општим правилима. Објекат обавезно има пад кровних равни према венцима свих фасада, односно према уличним и обе дворишне фасаде.

Колски приступ планираним објектима је из Улице војвођанских бригада.

Могуће је формирање препуста ширине 1,20 m на 50% површине фасада објеката према Сремској и Улици војвођанских бригада. Поткровље се формира без назитка, а осветљење је полеглим кровним прозорима на уличној, односно вертикалним кровним прозорима на дворишној фасади до 50% површине кровне равни. Испод парцеле нових објеката обавезна је подрумска гаража до дефинисане грађевинске линије. На слободном делу парцеле неопходно је хортикултурно уређење високим зеленилом.

4.2. Правила за опремање простора инфраструктуром

4.2.1. Услови за реализацију саобраћајних површина

Општи услови

Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина применити одредбе 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). У оквиру сваког појединачног паркиралишта или гараже, обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида (2% од укупног броја паркинг места), у складу са стандардом SRPS U.A9.204.

Тротоаре и паркинге израђивати од монтажних бетонских елемената или плоча, који могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Ово, поред обликовног и визуелног ефекта, има практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација). Коловоз и бицикличке стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

Ширина паркинг простора за управно паркирање износи од 2,30 m до 2,50 m, а дужина од 4,60 до 5 m. У делу где се организује подужно паркирање, димензије једног паркинг места морају бити 5,50 x 2 m. У оквиру паркиралишта (на местима где нема дрвећа) потребно је резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво. Око и унутар планираних паркинга обезбедити одговарајућу засену садњом високог зеленила. Приликом изградње нових паркинг места постојеће дрвеће максимално чувати, а њихово уклањање могуће је само ако је неопходно или ако је дрво болесно.

Тачна траса бицикличке стазе на Булевару Михајла Пупина зависиће од уређења платоа на месту некадашње Јерменске цркве.

Приликом израде пројекта гаража за путничке аутомобиле обавезно применити Правилник о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије ("Службени лист Србије и Црне Горе", број 31/05).

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

Паркирање возила за сопствене потребе власници вишепородичног стамбеног објекта, по правилу обезбеђују на сопственој грађевинској парцели, и то једно паркинг место на 70 m² бруто површине, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражама. Гараже вишепородичних стамбених објеката планирају се у и испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта, или надземно на грађевинској парцели.

Прикључење објекта на саобраћајну уличну мрежу предвиђа се једним колским прилазом по катастарској парцели. Приватни колски прилази морају бити минималне ширине 3,50 m, а колски пролази кроз објекте (пасажи) морају бити минималне ширине 3,50 m и висине 4 m. У оквиру партерног уређења тротоара потребно је бојама, материјалом и сл. у истом нивоу или благој денивелацији издвојити или означити колски пролаз испред пасажа.

На графичком приказу број 3 "План саобраћаја, нивелације и регулације са елементима парцелације" Р 1:1000 приказани су сви технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору.

4.2.2. Правила за реализацију водне инфраструктуре

Услови за прикључење на водоводну мрежу су:

- прикључење објекта на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком;

- уколико је објекат са више заједничких улаза, односно засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода;
- за мање објекте, у којима није могуће обезбедити адекватну просторију, планира се постављање водомера у одговарајући шахт;
- водомер сместити у адекватну просторију у оквиру објекта, а изузетно се омогућава смештај водомера у водомерном шахту;
- водомерни шахт планирати на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије. Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност Јавног комуналног предузећа "Водовод и канализација" Нови Сад.

Услови за прикључење на канализациону мрежу су:

- прикључење објеката на уличну канализацију планира се једним прикључком;
- прикључни канализациони шахт планирати на парцели корисника, а на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије;
- канализациони прикључак планирати са гравитационим прикључењем;
- прикључење сутеренских и подрумских просторија није могуће, осим ако се обезбеди аутономни систем за препумпавање.

Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност Јавног комуналног предузећа "Водовод и канализација" Нови Сад.

4.2.3. Правила за реализацију енергетске инфраструктуре

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

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

Прикључење објеката вишепородичног становања, пословних и стамбено-пословних објеката извести са постојеће или планиране електроенергетске мреже, изградњом сопствене трансформаторске станице или директно напојним водом из постојеће трансформаторске станице, у зависности од потреба. Прикључак извести изградњом подземног прикључног вода до ормара мерног места. Ормаре мерног места постављати на регулационој линији, на спољашњим фасадама објеката или у оквиру објеката, у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције "Нови Сад".

Услови за прикључење на вреловодну мрежу

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

Услови за прикључење на мрежу електронских комуникација

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

4.3. Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта

Обавезна је израда урбанистичког пројекта за:

- локацију пословно-стамбеног комплекса Ерсте банке, и
- локацију Трга галерија за партерно уређење.

5. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији, локацијских услова и решења за одобрење радова за које се не издаје грађевинска дозвола, осим за просторе за које је утврђена обавеза израде урбанистичког пројекта и то за: пословно-стамбени комплекс на углу Булевара Михајла Пупина и Улице народних хероја, и партерно уређење на Тргу галерија.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

	Размера
1. Извод из Плана генералне регулације простора за мешовиту намену између Булевара Европе, Булевара цара Лазара, улица Стражиловске и Жарка Зрењанина, Булевара Михајла Пупина, улица Јеврејске и Футошке у Новом Саду.....	A3
2. План намене земљишта	P 1 : 2500
3. План саобраћаја, нивелације и регулације са елементима парцелације	P 1 : 1000
4. План регулације површина јавне намене	P 1 : 1000
5. План водне инфраструктуре	P 1 : 1000
6. План енергетске инфраструктуре	P 1 : 1000
7. План уређења зелених површина.....	P 1 : 1000
8. Попречни профили улица	P 1 : 100

План детаљне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду садржи текстуални део који се објављује у "Службеном листу Града Новог Сада", и графичке приказе израђене у три примерка које својим потписом оверава председник Скупштине Града Новог Сада.

По један примерак потписаног оригинала 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.

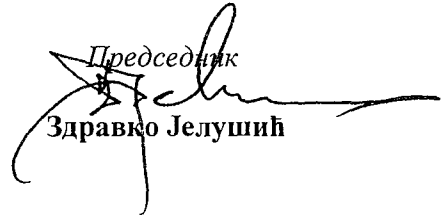
Документациона основа овог плана чува се у Градској управи за урбанизам и грађевинске послове.

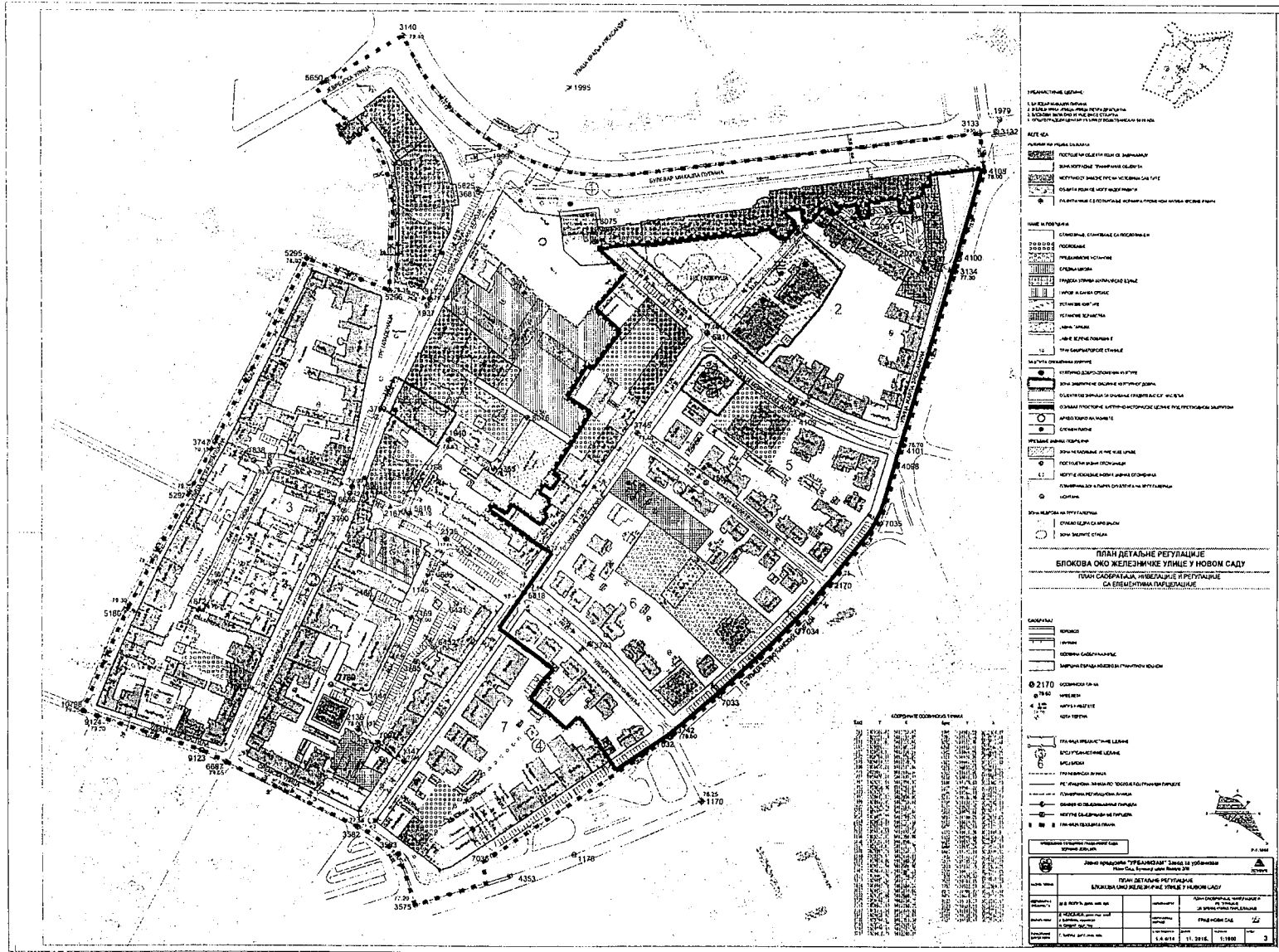
План детаљне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина 2, и путем интернет стране (www.skupstinans.rs).

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи је План детаљне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 23/07 и 45/10).

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-115/2016-I
28. децембар 2016. године
НОВИ САД

Председник

Здравко Јелушић



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-115/16
Дана: 16.03. 2016. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ
НАЦРТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
БЛОКОВА ОКО ЖЕЛЕЗНИЧКЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ
ПРЕ ЊЕГОВОГ ИЗЛАГАЊА НА ЈАВНИ УВИД

Стручна контрола Нацрта плана детаљне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду обављена је на 104. седници Комисије за планове одржаној 16.03. 2016. 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, Зоран Вукадиновић и Радосав Шћепановић, чланови Комисије за планове. Седници нису присуствовали Марко Јовановић и Милан Ковачевић, чланови Комисије за планове.

Седници су присуствовали представници ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад, ЈП "Завод за изградњу Града" Нови Сад 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 блокова око Железничке улице у Новом Саду усвојена на XLV седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 25. септембра 2015. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 46/2015). Саставни део Одлуке је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду на животну средину.
2. Да је Концепт плана детаљне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду разматран на 53. седници Комисије за планове, одржаној 04.02. 2015. године.
3. Да је текст за Нацрт плана детаљне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14).
4. Да је Комисија за планове на 104. седници одржаној 16.03. 2016. године разматрала материјал припремљен за Нацрт овог плана, и том приликом је дала сугестије, које се односе на следеће :
- прихвата предлог обрађивача за корекцијом текста, тако да у делу „3.5.5. Електронске комуникације“ треба додати следећу реченицу :

• "У оквиру стамбених објеката са више стамбених јединица, стамбених зграда са виш корисника простора и стамбених делова стамбено-пословних зграда потребно је поставити инсталацију заједничког антенског система, који омогућава независан пријем услуга радио телевизијских програма и њихову дистрибуцију крајњим корисницима."

У истом том делу треба брисати следећу ставку :

• "- изглед антенског система (који је лако уочљив) ускладити са објектима у непосредно окружењу; користити транспарентне материјале за маскирање и прикривање опреме;"

- сматра да је у тексту плана као обавезу неопходно навести норматив 1 паркинг место на стан, за изградњу паркинга и гаража на парцели при изградњи планираних стамбених објеката;

- имајући у виду потребу квалитетног сагледавања предложеног урбанистичког решен Комисија сматра да убудуће планови треба да садрже карактеристичне пресеке кроз блокове улице, као и планиметријски приказ предметног простора.

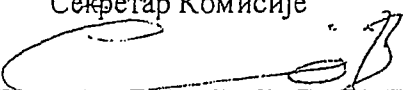
5. Након усаглашавања са датим сугестијама и ставовима Градске управе за прописе, Нацр плана детаљне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду може се упутити у даљ поступак доношења плана, у складу са чланом 50. Закона о планирању и изградњи.

Овај извештај је саставни део записника са 104. седнице Комисије за планове.

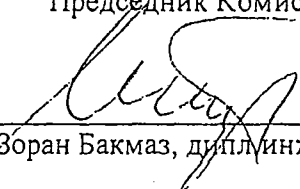
Извештај доставити:

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

Секретар Комисије


Борислав Живковић, дипл. инж. арх.

Председник Комисије


Зоран Бакмаз, дипл. инж. геодезије

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



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-115/16
Дана: 26. 10. 2016. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ОКО ЖЕЛЕЗНИЧКЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 131. (јавној) седници, која је одржана дана 26. 10. 2016. 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 јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду.

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

Седници нису присуствовали Марко Јовановић и Радосав Шћепановић, чланови Комисије за планове.

Одлука о изради плана детаљне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду усвојена је на XXXII седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 31. октобра 2014. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 58/14) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду на животну средину, број V-35-89/14 од 02.06.2014. године.

Концепт плана детаљне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду разматран је на 53. седници Комисије за планове, одржаној 04.02.2015. године, када је Комисија дала позитивно мишљење на исти.

Нацрт плана детаљне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду израдило је ЛП „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад.

Нацрт плана детаљне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду разматран је на 104. седници Комисије за планове одржаној 16. 03. 2016. године.

Нацрт плана је изложен на јавни увид у трајању од 30 дана, у периоду од 25.08.2016. до 23.09.2016. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 24. августа 2016. године). У току јавног увида поднето је једанаест примедби а након рока предвиђеног за јавни увид још једна примедба.

Обрађивач плана примедбу која је стигла ван рока није обрадио кроз Извештај о спроведеном јавном увиду јер је достављена након сачињавања поменутог Извештаја.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 131. (јавној) седници, одржаној 26.10.2016. године (чије је одржавање објављено у листу "Дневник" од 24. октобра 2016. године), разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду.

Након изношења става обрађивача по приспелим примедбама, на јавној седници је омогућено подносиоцима примедби да додатно образложе своје примедбе, укључујући и примедбу која је изнета усмено на самој седници. Потом је закључен јавни део седнице.

У затвореном делу седнице Комисија је констатовала да је у току јавног увида поднето једанаест примедби, једна ван рока предвиђеног за јавни увид и једна примедба која је директно изнета Комисији за планове у току јавног дела седнице од стране Гаћина Љиљане, испред Скупштине станара зграде у Улици Мирослава Антића број 5.

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада једногласно је прихватила да разматра примедбу која је достављена ван рока предвиђеног за јавни увид као и примедбу која је изнета усмено на самој 131. седници.

Примедбе су доставили:

1. Г-ђа Даница Љиљак, Железничка улица број 1, Нови Сад,
2. Г-ђа Наташа Јовановић, Радничка 23/131, Нови Сад,
3. Г-ђа Дубравка Ђукановић, Кеј жртава рације 4а, Нови Сад,
4. Г-дин Драгомир Васић, Железничка 32, Нови Сад,
5. Г-ђа Милина Ђурчок, Благоја Паровића 9б, Нови Сад,
6. AVASYS GROUP, Народних хероја 5, Нови Сад,
7. Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада, Бул. Михајла Пупина 22, Нови Сад,
8. D.O.O. DIJAGONINVEST NOVI SAD“, Радничка 28, Нови Сад,
9. Г-ђа Соња Блечић, Железничка 18, Нови Сад,
10. Г-ђа Др Тијана Палковљевић Бугарски испред „Галерије Матице Српске“, Трг галерија 1, Нови Сад,
11. Скупштина станара стамбене зграде, Трг младенаца 8, Нови Сад.

Ван рока предвиђеног за јавни увид:

12. Г-дин Ољег Иванчин, Железничка 26, Нови Сад.

Усмено изнета примедба у току јавног дела 131. седнице:

13. Г-ђа Љиљана Гаћина, Скупштина станара зграде у Улици Мирослава Антића 5.

Примедба број 1:

Г-ђа Даница Љиљак је дала следећу примедбу:

Примедбом се предлаже задржавање постојећег дворишног објекта на парцели број 488/3 и шупе на парцели број 480, која се налази на траси планираног колског прилаза јавној гаражи у унутрашњости блока број 4.

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

Примедба број 2:

Г-ђа Наташа Јовановић је дала следећу примедбу:

Примедба се односи на објекат спратности Су+П+М у Улици Васе Стајића број 7, на парцели број 553 К.О. Нови Сад II. Објекат се планом задржава уз могућност изградње приземне гараже у дворишту.

Примедбом се предлаже замена објекта новим, спратности Су+П+1+Пк уз проширење габарита према суседној парцели број 550 са јужне стране, тако да „исти буде удаљен 2,5 m од границе те парцеле, у циљу рационалнијег коришћења простора и организације садржаја унутар објекта“. Повећање објекта за још једну етажу се оправдава усаглашавањем са непосредно суседним, другим слободностојећим објектима у окружењу. Постојећи објекат је у веома лошем стању, који додатно угрожава висок ниво подземне воде.

Комисија делимично прихвата ову примедбу. Прихвата се део примедбе у погледу вертикалне регулације објекта али уз услове завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

Примедба број 3:

Г-ђа Дубравка Ђукановић је дала следећу примедбу:

Примедба се односи на парцелу број 439, односно објекат у Железничкој улици број 10, на којој је планиран пословни објекат спратности П+3+Пк – П+4.

Примедбом се констатује да су за предметну парцелу, као за локалитет број 52, правила уређења, грађења и парцелације утврђена Планом генералне регулације простора за мешовиту намену између Булевара Европе, Булевара цара Лазара, улица Стражиловске и Жарка Зрењанина, Булевара Михајла Пупина, улица Јеврејске и Футошке у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“ број 40/11, 30/12-исправка, 45/15, 63/15, 9/16 и 19/16). Примедбом се наглашава могућност да се задржи постојећи приземни објекат, за коју је покренута процедура за тоталну реконструкцију за намену гарни хотела, па се доводи у питање планирана регулација, којом се парцела смањује. Примедба предлаже корекцију саобраћајног решења везе између Железничке и Улице Петра Драпшина како би се задржала постојећа парцела 439 у потпуности. Корекцијом регулације би се у перспективи омогућила корекција планског решења које би, за предметну парцелу, обезбедила боље услове изградње, односно већу основу.

Комисија делимично прихвата ову примедбу. Прихвата се померање осе двосмерног коловоза ка северу тако да се оса позиционира на средини растојања

између постојећег објекта на парцели број 439 и објекта Републичког геодетског завода, уз поштовање свих норми и услова саобраћајног пројектовања.

Примедба број 4:

Г-дин Драгомир Васић је дао следећу примедбу:

Примедбом се предлаже измена правила парцелације парцеле број 413 (на којој је објекат у Железничкој улици број 32) јер је планско решење припајања дела ове парцеле парцелама број 411/1 и 411/2 (Улица Лазе Костића бр.4 и 4а) немогуће спровести због сложених имовинско-правних односа.

Комисија сматра да примедба није основана уз образложење које је дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 5:

Г-ђа Милина Турчок је дала следећу примедбу:

Примедбом се предлаже измена правила парцелације парцеле број 413 (на којој је објекат у Железничкој улици број 32) јер је планско решење припајања дела ове парцеле парцелама бр. 411/1 и 411/2 (Улица Лазе Костића бр. 4 и 4а). Тиме би "наш објекат био на две парцеле односно наш стан би једним својим делом био на једној а другим на другој парцели". Примедба се противи изградњи објекта на обједињеној парцели бр. 411/1 и 411/2 "из разлога што би изградњом источног крила планиране зграде у потпуности били затворени сви прозори на нашем објекту" јер би на тај начин једини извор дневне светлости и ваздуха био ван функције.

Комисија сматра да примедба није основана уз образложење које је дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 6:

ABASYS GROUP дала је следећу примедбу:

Примедбом се предлаже формирање поткровне етажа на уличном тракту објекта у Железничкој улици број 14 (на делу парцеле број 435) у форми повученог спрата. На неизграђеној површини ове етаже формирала би се корисна кровна тераса. Предлог формирања поткровне етаже је оправдан повећањем трошкова због компликоване власничке структуре на парцели. Примедбом се наглашава и да збир планиране висине приземља и пет спратних етажа не одговара планираној коти венца. Уз примедбу су приложени графички прикази пресека кроз постојећи суседни и планирани објекат.

Комисија прихвата ову примедбу, уз услов да се повучена етажа формира увлачењем од 1,5 до 3,0 m у односу на раван фасаде како не би била сагледива са улице. Обавезно је пројектовање равнoг или плитког кoсoг крoвa сa висинoм венцa (h_v) нa приближнo 20 m.

Примедба број 7:

Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада поднео је следећу примедбу која је састављена из неколико целина:

- 7.1 У тексту плана, у одредбама 3.7. Услови и мере заштите градитељског наслеђа у делу *I Непокретна културна добра*, неопходно је навести сва акта о утврђивању за непокретно културно добро са датумима, све парцеле заштићене околине, а за сваки споменик културе неопходно је унети посебне мере заштите споменика културе и мере заштите заштићене околине. "Прописаним мерама (за објекте и заштићене околине) супротстављају се предлози кроз Нацрт плана, а тиче се Трга галерија и изградње објеката на њему. Напомињемо да се на Тргу галерија налазе три галерије – галерија матице Српске, Спомен збирка Павла Бељанског и Спомен збирка Рајка Мамузића које су институције од националног значаја и вредни архитектонски објекти унутар којих се чувају непроцењиве уметничке колекције. Планирани објекат би засигурно повећао фреквентност саобраћаја и потпуно деградирао ову целину. Из свега наведеног Завод за заштиту споменика културе, као стручна установа, сматра да је неприхватљив концепт изградње подземне гараже испод Трга галерија".

Комисија прихвата ову примедбу.

- 7.2 Обзиром да је на основу члана 29. Став 2 Закона о културним добрима ("Службени гласник Републике Србије", број 71/94, 52/11 и 99/11 – др. Закон), Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада, евидентирао целину "Блок вила у центру Новог Сада" као непокретност која ужива претходну заштиту". Текст и графичке приказе плана треба кориговати тако да се унесу нове мере заштите (у прилогу примедбе). У оквиру овог дела примедбе, посебно се наглашавају неопходне корекције планских смерница за: обликовање крова новог дворишног објекта у Улици војвођанских бригада број 14, замену објеката (на Тргу галерија број 4 и уличног објекта у Улици Васе Стајића број 4), надоградње објеката (у улицама Жарка Зрењанина бр. 6 и 12, Мирослава Антића број 3 и Васе Стајића 14) и доградња објекта лекарског друштва Војводине у Улици Васе Стајића број 9.

Комисија делимично прихвата ову примедбу. Иако је поновљено проглашење за просторно културно – историјску целину блока вила у центру Новог Сада, покренуто у време припреме излагања плана на јавни увид, прихвата се да се све нове, опште и посебне мере заштите уграде у текст плана. Не прихвата се део примедбе који се

односи на корекције планских смерница за замену објекта на Тргу галерија бр.4, јер је и важећим планским документом планирана замена овог објекта са новим објектом повећане спратности. Поред тога, постојећи објекат налази се у низу између постојећег објекта на Тргу галерија бр.5 (спратности П+3+Пк и коте венца 96,32m) и новопланираног објекта на парцели број 462/1 (чија спратност на контакту са објектом на Тргу галерија износи П+9), па је из тих разлога неопходно ускладити когу венца новопланираног објекта на Тргу галерија број 4 са објектом на Тргу галерија број 5.

Делимично се прихвата део примедбе који се односи на корекције планских смерница за замену уличног дела објекта у улици Васе Стајића број 4, тако да текст и графику плана треба допунити са алтернативним режимом. Постојећи улични део објекта се задржава у случају да се, након истека законског рока за коначан статус овог објекта, исти прогласи заштићеним, а у случају да се након истека рока објекат не прогласи заштићеним, објекат је могуће заменити новим, како је предложено у Нацрту овог плана, који је био изложен на јавни увид.

7.3 Примедба се односи на објекте од значаја за заштиту градитељског наслеђа које су наведени у документу "Подаци о условима, одржавања и коришћења културних добара" који су достављени приликом израде плана. За ове објекте су дефинисане опште и посебне мере за добра која уживају претходну заштиту. Иако је овим објектима истекао законски период евиденције, "они нису изгубили својства због којих су евидентирани. Објекти поседују архитектонске, амбијенталне као и културно-историјске вредности, због којих би их требало очувати". У примедби се такође напомиње да су ови објекти на списку евидентираних добара и добара регистрованих пре више од три године које је Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада у "Извештају о остваривању Просторног плана Републике Србије (ППРС) и стања просторног развоја" доставио Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, током априла 2015. године. Према упутствима за писање овог извештаја се каже да "Искуство показује да је трогодишњи период дефинисан у Закону недовољан за утврђивање нових културних добара и треба да буде промењен. Израда и усвајање новог Закона (у ком ће статус претходне заштите бити рedefинисан) је један од стратешких приоритета ППРС-а".

Комисија делом не прихвата ову примедбу а делом сматра да није основана, уз услов да обрађивач плана преиспита списак објеката који уживају претходну заштиту. Образложење Комисије за планове је као у Извештају обрађивача плана о спроведеном јавном увиду.

7.4 У делу "III Археологија", неопходно је унети све мере заштите простора за парцеле бр. 460, 461, 463, 465/1 и 465/2 у К.О. Нови Сад I). Такође се наводи да је у важећи план неопходно допунити општим мерама заштите простора у домену археологије.

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

Примедба број 8:

ОО „DIJAGONINVEST NOVI SAD“ доставило је следећу примедбу:

Као власници објеката у Железничкој улици 20, 22 и 24, предлажу се следеће измене:

- Смањење ширине уличног тракта према Новој улици на 14 m;
- Повећање ширине дворишних трактова на 8 m;
- Повећање висине уличног тракта према Новој улици и дворишних трактова за једну до три етажe, односно до По1+По2+П+4(5);
- Могућност формирања зеленог крова на свим кровним површинама;
- Изградња две подземне етажe за потребе гаражирања возила;
- Корекцију коте кровног венца јер је збир висине приземне етажe, висине спратних етажa и слојева зеленог крова, виши у збиру од планиране коте венца (97,96 m н.в.).

У примедби се истиче да ће планирана структура станова бити већа од просечне, а решење две подземне етажe гараже ће омогућити већи број гаражних места од оних нормираних планом.

Комисија делимично прихвата ову примедбу. Прихвата се повећање вертикалног габарита уличног тракта према Новој улици на По+П+3(4) и дворишног крила на По+П+4(5) уз примену равног или плитког лименог крова. Прихвата се могућност формирања зелених равних кровова код свих објеката. Прихвата се формирање две подрумске етажe за потребе паркирања возила корисника парцела уз услов да се обезбеди стабилност непосредно суседних објеката. Прихвата се корекција коте венца уличног тракта објеката према Железничкој улици тако да се планира висина венца (h_v) на приближно 20 m.

Примедба број 9:

Г-ђа Соња Блечић поднела је следећу примедбу:

Примедба се односи на урбанистичко решење за објекте у Железничкој улици бр. 14, 16, 18, 22 и 24. Примедбом се констатује да се не уважавају интереси становника целог овог блока због превелике густине насељености на парцелама, и да због не слагања и свих осталих становника овог блока "до реализације новог урбанистичког плана неће доћи". Примедба се односи на немогућност легализације спрата породичног стамбеног објекта, односно надоградње над постојећим (легалним) приземним објектом.

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

Примедба број 10:

Г-ђа др Тијана Палковљевић Бугарски, испред Галерије Матице Српске поднела је следећу примедбу:

Примедбом се констатују да се на Тргу галерија налазе три споменика културе од великог значаја. Примедба се односи на изградњу подземне гараже, "пре свега због неподобности локације и нарушавања визуелног идентитета, а затим и због лошег утицаја на микро-климу у густо насељеном урбаном делу града".

Комисија прихвата ову примедбу.

Примедба број 11:

Скупштина станара зграде Трг младенаца број 8, поднела је следећу примедбу:

Примедбом се предлаже надоградња постојећег објекта за још једну етажу, како би се висински усагласила са суседним објектима на Тргу младенаца. У контакту са г-ђом Максимов из Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, константовано је да је могућа промена намена тавана у поткровље без промене габарита и обликовања кровне равни према Тргу галерија. У разговору са г-дином Миланом Ковачевићем, архитектом, направљено је идејно решење по ком је предвиђена надоградња постојећег тавана тако да се формира пуна етажа са галеријом. У примедби се спомиње материјална немогућност малог броја станара у овом објекту, да обнове богато декорисану фасадну пластику.

Комисија прихвата ову примедбу.

Примедба број 12:

Г-дин Ољег Иванчин поднео је следећу примедбу:

Примедба се односи на парцелу број 418/1 у Железничкој улици број 26 где се планом задржава постојећи објекат спратности П+2+Пк и планира доградња дворишног крила спратности П+2+Пк.

Примедбом се предлаже да се у планско решење угради постојећи помоћни објекат спратности П на предметној парцели, за који је издато позитивно Мишљење у поступку озакоњења 07.07.2016. године. Такође, за тај помоћни објекат предлажу доградњу и надоградњу до спратности П+1+Пк и хоризонталног габарита према приложеној скици. Предлажу проширење зоне изградње дворишног крила постојећег објекта спратности П+2+Пк до границе са парцелама број 420/1 и 419 ради побољшања услова живота.

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

Комисија за планове делимично прихвата ову примедбу. Прихвата се уцртавање постојећег помоћног објекта спратности П у планско решење као и проширење хоризонталног габарита помоћног објекта, према приложеној скици, спратности П. Прихвата се повећање хоризонталног габарита планиране доградње дворишног крила постојећег објекта до границе са парцелама 420/1 и 419 спратности П+2+Пк, уз услов да се планира колски пасаж кроз предметну доградњу ка Новој улици.

Примедба број 13:

Г-ђа Љиљана Гаћина, усмено је изнела своју примедбу у току јавног дела 131. седнице:

Примедба се односи на парцелу број 197/2 у Улици Мирослава Антића број 5 на којој је постојећи објекат који се задржава спратности П+2+Пк.

Примедба се састоји из Мишљења које је подносилац примедбе исходовала од стране Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада у којем се наводе услови и мере за објекат који се налази у оквиру целине „Блок вила у центру Новог Сада“ као непокретност која ужива претходну заштиту.

Комисија је једногласно прихватила да разматра ову примедбу иако је усмено изнета на јавном делу 131. седнице.

Комисија сматра да примедба није основана и упућује подносиоца примедбе да усагласи своје ставове са ставовима Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.


Комисија је једногласно прихватила да разматра допуну Извештаја о спроведеном јавном увиду која се односи на дефинисање нове локације за надгробни споменик јерменске породице Ченази.

Комисија за планове прихвата ново планско решење као резултат сарадње између представника обрађивача плана и представника Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада. Комисија за планове констатује да је потребно кориговати текст плана као и графичке прилоге сходно новој локацији за надгробни споменик јерменске породице Ченази, која је дефинисана на зеленом травнатом острву испред зграде „Интерсервиса“. Корекције плана извршити у свему према Записнику са

састанка представника обрађивача плана и представника Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, број 42/125-2006 од 28.09.2016. године.

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

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ


Зоран Бакмаз, дипл.инж.геод.

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове



ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

1. Васо Кресовић, дипл.инж.арх.

2. Милан Ковачевић, дипл.инж.арх.

3. Зоран Вукадиновић, дипл.инж.саобраћаја

