

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 35-412/2017-II
Дана: 28. новембра 2017. године
НОВИ САД

**ПРЕДСЕДНИКУ
СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА**

На основу члана 136. Пословника Скупштине Града Новог Сада, упућује Вам се Предлог одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације „Булевар III“ у Новом Саду (локалитет на парцелама бр. 7079 и 7123 К.О. Нови Сад I), са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације „Булевар III“ у Новом Саду (локалитет на парцелама бр. 7079 и 7123 КО Нови Сад I) пре његовог излагања на јавни увид, Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације „Булевар III“ у Новом Саду (локалитет на парцелама бр. 7079 и 7123 КО Нови Сад I), Образложењем и Закључком Градског већа Града Новог Сада број: 35-412/2017-II од 28. новембра 2017. године, с молбом да се Предлог одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације „Булевар III“ у Новом Саду (локалитет на парцелама бр. 7079 и 7123 К.О. Нови Сад I), уврсти у дневни ред седнице Скупштине Града Новог Сада и да Скупштина донесе Одлуку у предложеном тексту.

ГРАДОНАЧЕЛНИК

Милош Вучевић
Милош Вучевић



На основу члана 52. став 1. тачка 14. Статута Града Новог Сада - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада" број 43/08) Градско веће Града Новог Сада на ...121..... седници одржаној28.11.2017..... године, поводом разматрања Нацрта одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације „Булевар III“ у Новом Саду (локалитет на парцелама бр. 7079 и 7123 КО Нови Сад I), доноси

ЗАКЉУЧАК

I. Утврђује се Предлог одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације „Булевар III“ у Новом Саду (локалитет на парцелама бр. 7079 и 7123 КО Нови Сад I).

II. На основу члана 136. Пословника Скупштине Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада" број 64/16) доставља се председнику Скупштине Града Новог Сада Предлог одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације „Булевар III“ у Новом Саду (локалитет на парцелама бр. 7079 и 7123 КО Нови Сад I), са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације „Булевар III“ у Новом Саду (локалитет на парцелама бр. 7079 и 7123 КО Нови Сад I) пре његовог излагања на јавни увид, Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације „Булевар III“ у Новом Саду (локалитет на парцелама бр. 7079 и 7123 КО Нови Сад I) и предлаже да Скупштина, након разматрања, донесе одлуку у предложеном тексту и закључи :

" 1. Скупштина Града Новог Сада прихвата Извештај Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације „Булевар III“ у Новом Саду (локалитет на парцелама бр. 7079 и 7123 КО Нови Сад I) пре његовог излагања на јавни увид са 162. седнице одржане 03.07. 2017. године и Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације „Булевар III“ у Новом Саду (локалитет на парцелама бр. 7079 и 7123 КО Нови Сад I) са 176. (јавне) седнице Комисије за планове одржане 27.10.2017. године.

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

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

- Мира Раденовић, члан Градског већа Града Новог Сада, а за повереника :
- Дејан Михајловић, в.д. начелника Градске управе за урбанизам и грађевинске послове.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број : 35-412/2017-III
Дана : 28.11.2017. године
НОВИ САД



Град Нови Сад
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОПИСЕ
И ГРАДСКИ ИНЖЕНЈЕРСКИ САВЕТ

Број: 3404
Датум: 11.07.2017
Нови Сад

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОПИСЕ
Број: XVI-012-01/2017-382
10. јул 2017. године
НОВИ САД

ГРАДОНАЧЕЛНИК
ГРАДА НОВОГ САДА

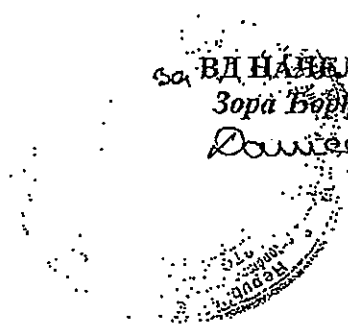
ПРЕДМЕТ: Мишљење на текст припремљен за нацрт одлуке о изменама и допунама
Плана детаљне регулације „Булевар III“ у Новом Саду
(локалитет на парцелама бр. 7079 и 7123 КО Нови Сад I)

У Градској управи за прописе размотрен је текст припремљен за нацрт одлуке о
изменама и допунама Плана детаљне регулације „Булевар III“ у Новом Саду (локалитет
на парцелама бр. 7079 и 7123 КО Нови Сад I).

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

sa ВД НАЧЕЛНИЦЕ
Зора Ђорђевић

Zora Djordjevic



ПРЕДЛОГ

На основу члана 35. став 7. Закона 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) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада“, број 43/08), Скупштина Града Новог Сада, на _____ седници _____ године, доноси

**ОДЛУКУ
О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"БУЛЕВАР III" У НОВОМ САДУ
(локалитет на парцелама бр. 7079 и 7123 КО Нови Сад I.)**

Члан 1.

Овом одлуком, а на основу Одлуке о изради измена и допуна Плана детаљне регулације "Булевар III" у Новом Саду (локалитет на парцелама бр. 7079 и 7123 КО Нови Сад I) („Службени лист Града Новог Сада“, број 17/17) мења се и допуњује ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "БУЛЕВАР III" У НОВОМ САДУ („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 6/06, 48/09, 21/15 и 9/16) (у даљем тексту: План) у делу обухвата Плана у Катастарској општини Нови Сад I, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе дела обухвата Плана који се мења утврђена је тачка на тремећи парцела бр. 7079, 7080 и 10476/2 (Словачка улица). Од ове тачке у правцу југа граница прати источну и јужну границу парцеле број 7079, пресеца парцелу број 7123 управним правцем повученим из тачке која дели јужну границу парцеле број 7123 на једнаке дужине (планирана граница парцеле). Даље, граница скреће ка западу, прати јужну границу парцеле број 7123 до тремеће парцела бр. 7123, 7122/1 и 7122/2, затим скреће ка северу, прати планирану регулациону линију. Улице Валентина Водника до пресека са северном границом парцеле број 7079 и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе.

Одлуком о изменама и допунама Плана обухваћено је 0,11 ha.

Члан 2.

У Плану одељак „3.0. КОНЦЕПТ ПРОСТОРНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ“ подељак „3.2. Подела простора на грађевинске целине према намени, функцији и начину изградње“ став 18. речи: „С+П+2+Пк до С+П+3+Пк“ замењујусе речима; „По+П+2+Пк до По+П+4+Пк (са могућношћу акцентовања угла до П+5)“.

У ставу 19. после речи: „у сутерену“ додају се речи: „или подруму,“.

У одељку „4.0. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА И КАПАЦИТЕТИ ИЗГРАДЊЕ“ део: „ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ НУМЕРИЧКИХ ПОКАЗАТЕЉА ПО БЛОКОВИМА“ Табела бр. 5“ мења се и гласи:

" Табела бр. 5

Број блока	Бруто површина блока ha	Нето површина блока ha	Површина под објектима m ²		Стање m ²	Површина под објектима m ²		План m ²	Укупно m ²	Si %	Kiz	Број станова		Укупно станова	Број становника
			стамбена	пословна		стамбена	пословна					стање	план		
1/18	1,2	0,76	2960	320	3280	872	864	1736	5016	66					
			бруто развијена површина m ²			бруто развијена површина m ²									
			стамбена	пословна		стамбена	пословна								
			10843	640	11483	7571	1184	8755	20238		2,66	305	87	392	1137

У делу „ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ НУМЕРИЧКИХ ПОКАЗАТЕЉА “Табела бр. 7“ мења се и гласи:

„Табела бр. 7

Број блока		1/1	1/15	1/16	1/17	1/18	Укупно
Бруто површина блока ha		7,01	2,40	2,04	3,15	1,20	15,80
Нето површина блока ha		3,63	1,43	1,56	1,81	0,76	9,19
Површина под објектима m ²	стамбена	10619	4923	3683	3726	3832	
	пословна	6786	3470	4513	6130	1184	
Укупна		17405	8393	8196	9856	5016	
Бруто развијена површина под објектима m ²	стамбена	72011	17538	24626	12349	18414	144938
	пословна	18386	14547	4513	26820	1824	67589
Укупна		90397	32085	29139	39135	20238	210994
Степен заузетости Si %		45	58	52	54	66	
Степен искоришћености Kiz		2,5	2,2	2,3	2,16	2,48	2,32
Број станова		961	372	395	221	392	2341
Број становника		2883	1116	1185	663	1137	6984

У одељку „5.0. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА“ пододељак „ 5.1. Општа правила за изградњу објеката вишепородичног становања у низу у блоковима 1/15, 1/16, 1/17 и 1/18 “ став 1. алинеја 24. после речи: „ С+П+4+Пк“ ставља се зарез и додају се речи: „а у блоку 1/18 од По+П+2+Пк до По+П+4+Пк (са могућношћу акцентовања угла до П+5)“.

У пододељку „5.2. Правила за уређење и изградњу објеката у блоковима “ у подтачки „5.2.5. Правила за уређење и изградњу објеката у блоку 1/18“ део „Планирани вишепородични стамбено-пословни објекти у низу: “ став 2. мења се и гласи:

„У северозападном делу блока, на углу улица Словачке и Валентина Водника (део парцеле број 7079) планира се изградња објекта спратности По+П+3+Пк до По+П+4+Пк (са могућношћу акцентовања угла до П+5). Планирана зона изградње уз регулацију Улице Валентина Водника је 14 m, а уз регулацију Улице Словачке 12 m, у складу са изведеним објектом на парцели број 7080, а према графичком приказу број 4 „План саобраћаја са нивелационим и регулационим решењем и са правилима уређења и изградње објеката” Р 1:500. “

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

„ У делу објекта спратности По+П+3+Пк и По+П+4+Пк поткровна етажа се планира са максималном висином назитка до 1,60 m и косим кровом максималног нагиба кровних равни до 30° или цилиндричним кровом тако да теме лучне кровне конструкције одговара максималној висини слемена козог крова нагиба до 30° и назитка до 1,60 m. Обликовање завршне етаже формираће се наглашавањем угла спратношћу до П+5, применом равног или плитког крова са ниском атиком, тако да кров пуне етаже на углу не буде више од темена лучне кровне конструкције. У поткровној етажи могуће је планирање дуплекса, а у делу где се наглашава угао до спратности П+5, могуће је планирање два нивоа, на начин да се последња етажа не може формирати самостално већ искључиво као галерија, горњи ниво „дуплекс” станова последње пуне етаже.

Испод целе површине новоформиране грађевинске парцеле (део парцеле број 7079) планира се изградња подземне етаже за потребе паркирања. Могуће је планирати и две подземне етаже. Приступ гаражи могуће је обезбедити преко пасажа и приступне рампе или уградњом ауто-лифта. Број планираних паркинг места и планирани број станова морају бити усаглашени. Број етажа подземне гараже зависиће од потребе да се у оквиру парцеле задовољи услов да за сваки стан и 70 m² пословног простора буде обезбеђено једно паркинг место. Прилаз дворишном делу парцеле могућ је из улица Валентина Водника и Словачке, и за њега је потребно планирати колски пасаж димензија 3,5m (ширине) x 4,5m (висине). Позиција колског пасажа биће дефинисан пројектним решењем.“

Досадашњи став 3. постаје став 5.

У досадашњем ставу 4. који постаје став 6. после прве реченице додаје се нова реченица која гласи:

„Изузетак је објекат, који се планира на углу улица Валентина Водника и Словачке (на делу парцеле број 7079) и објекат у Улици Валентина Водника бр 20 (део парцеле 7123), где се дозвољавају препусти од 1,2 m и са уличне и са дворишне стране.“

Досадашња реченица друга постаје реченица трећа.

После досадашњег става 5. који постаје став 7. додаје се нови став 8. који гласи:

„На делу парцеле број 7123, уз регулацију Улице Валентина Водника, планира се изградња објекта спратности П+2+Пк. Подрумску етажу за потребе паркирања могуће је планирати испод целе површине новоформиране грађевинске парцеле. На објекту се планира коси кров максималног нагиба кровних равни до 30° и максимална висина назитка до 1,60 m

или правилним цилиндричним кровом тако да теме лучне кровне конструкције одговара максималној висини слемена косог крова нагиба до 30° и налитка до 1,60 m.”

Досадашњи ст. 6. до 9. постају ст. 9. до 12.

Члан 3.

Саставни део ове одлуке су следећи графички прикази:

Размера

1. Извод из Плана генералне регулације новог градског центра у Новом Саду – План претежне намене простора са поделом на просторне целине А3
2. Извод из Плана детаљне регулације „Булевар III” у Новом Саду..... А3
- 2.1. Извод из Плана детаљне регулације „Булевар III” у Новом Саду..... 1: 500
3. План намена површина..... 1: 500
4. План саобраћаја са нивелационим и регулационим решењем и са правилима уређења и изградње објеката..... 1: 500
5. План регулације површина јавне намене са планом парцелације..... 1: 500.

Одлука о изменама и допунама Плана детаљне регулације "Булевар III" у Новом Саду (локалитет на парцелама бр. 7079 и 7123 КО Нови Сад I) садржи текстуални део који се објављује у „Службеном листу Града Новог Сада“, и графичке приказе израђене у три примерка, које својим потписом оверава председник Скупштине Града Новог Сада.

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

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

Одлука о изменама и допунама Плана детаљне регулације "Булевар III" у Новом Саду (локалитет на парцелама бр. 7079 и 7123 КО Нови Сад I) доступна је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина 2, и путем интернет стране www.skupstina.novisad.rs.

Члан 4.

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

Образложење

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

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

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

Овлашћења за доношење плана садржана су у члану 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14 и 145/14) и члану 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада“, број 43/08).

Одлуку о изради измена и допуна Плана детаљне регулације „Булевар III“ у Новом Саду (локалитет на парцелама бр. 7079 и 7123 КО Нови Сад I) („Службени лист Града Новог Сада“, број 17/17) донела је Скупштина Града Новог Сада на XVIII седници 7. априла 2017. године.

Рани јавни увид у Концептуални оквир измена и допуна Плана детаљне регулације „Булевар III“ у Новом Саду (локалитет на парцелама бр. 7079 и 7123 КО Нови Сад I) обављен је у периоду од 28.04.2017. године до 12.05.2017. године.

Планом генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“ бр. 39/11, 14/14, 8/16 и 82/16) на обухваћеном простору преовлађујућа намена је вишепородично становање средњих густина (П+2+Пк до П+4+Пк).

Планом генералне регулације дефинисана су правила уређења усмеравајућег карактера за све планиране намене.

Планом детаљне регулације „Булевар III“ у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 6/06, 48/09, 21/15 и 9/16) за простор који је обухваћен изменама и допунама Плана, утврђена је намена за стамбено-пословне низове. За парцелу број 7079 је планирано обавезно спајање са парцелом број 7123 и изградња стамбено-пословног објекта спратности П+2+Пк. Условљено је паркирање или гаражирање возила на свакој грађевинској парцели.

Одлуком о изменама и допунама Плана у северозападном делу блока, на углу улица Словачке и Валентина Водника (део парцеле број 7079) планира се изградња објекта спратности По+П+3+Пк до По+П+4+Пк (са могућношћу акцентовања угла до П+5). Испод целе површине новоформиране грађевинске парцеле (део парцеле број 7079) планира се изградња подземне етаже за потребе паркирања. Могуће је планирати и две подземне етаже.

Одлуком о изменама и допунама Плана на делу парцеле број 7123, уз регулацију Улице Валентина Водника, планира се изградња објекта спратности П+2+Пк. Подрумску етажу за потребе паркирања могуће је планирати испод целе површине новоформиране грађевинске парцеле.

За израду одлуке о изменама и допунама Плана, посебне услове доставили су: Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад; Јавно комунално предузеће „Новосадска топлана“ Нови Сад; Јавно комунално предузеће „Чистоћа“ Нови Сад; Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду; Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада; Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру;

„Телеком” Србија, Предузеће за телекомуникације а.д.; Јавно комунално предузеће "Градско
зеленило" Нови Сад; Покрајински завод за заштиту природе; Електропривреда Србије,
Огранак Електродистрибуција Нови Сад.



ВЛАСНИК
Дејан МИХАЈЛОВИЋ

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

"БУЛЕВАР III" У НОВОМ САДУ

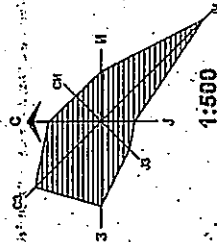
(локалитет на парцелама бр: 7079 и 7123 КО Нови Сад I)

ПЛАН САОБРАЋАЈА СА НИВЕЛАЦИОНИМ И РЕГУЛАЦИОНИМ РЕШЕЊЕМ И СА ПРАВИЛИМА УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА

- ЗОНА ИЗГРАДЊЕ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИХ ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ ПО+П+2+НГ - ПОПЛИНГ (са могућношћу акцентовања угла)
- ЗОНА ИЗГРАДЊЕ У КОЈОЈ ЈЕ МОГУЋЕ АКЦЕНТОВАЊЕ УГЛА ПРИМЕНОМ РАВНОГ ИЛИ ПЛИТКОГ КРОВА СА НИСКОМАТИКОМ (П+5)
- ТС
- ТРАНСФОРМАТОРСКА СТАНИЦА

- ПОСТОЈЕЋА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- ПЛАНИРАНА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПО ПОСТОЈЕЋОЈ ГРАНИЦИ ПАРЦЕЛЕ
- ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
- БРОЈ ГРАЂЕВИНСКОГ БЛОКА

1/18



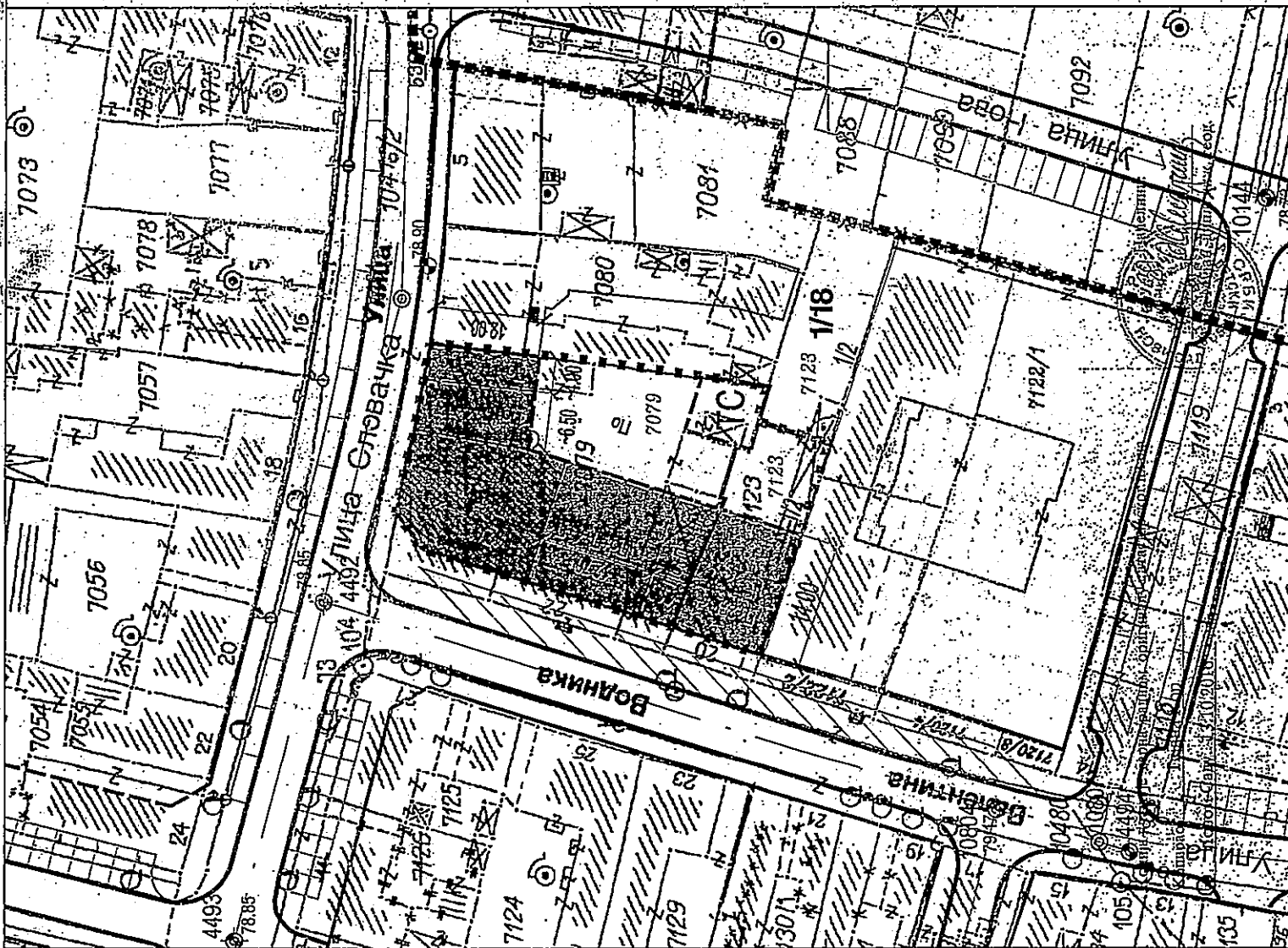
ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА
ЗДРАВКО ЈЕЛУШИЋ



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

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"БУЛЕВАР III" У НОВОМ САДУ
(локалитет на парцелама бр: 7079 и 7123 КО Нови Сад I)

НАЗИВ ПЛАНА	НАЗИВ КАРТЕ	ПЛАН САОБРАЋАЈА СА НИВЕЛАЦИОНИМ И РЕГУЛАЦИОНИМ РЕШЕЊЕМ И СА ПРАВИЛИМА УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА
Мр. В. ВУКАДИНОВИЋ ЂУРИЋ, дипломирани архитекта	НАЗНАЧЕЊА	ПРЕДМЕТ РАДА
М. МАНДОВИЋ, дипломирани архитекта	НАЗНАЧЕЊА	ПРЕДМЕТ РАДА
ГОРДАН ВУКАДИНОВИЋ, дипломирани архитекта	НАЗНАЧЕЊА	ПРЕДМЕТ РАДА
БРОЈ ПЛАНА	БРОЈ КАРТЕ	БРОЈ
2.4.10/16	11. 2017.	4



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-412/17
Дана: 03.07.2017. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ
НАЦРТА ОДЛУКЕ О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ „БУЛЕВАР III“ У НОВОМ САДУ (ЛОКАЛИТЕТ НА ПАРЦЕЛАМА
БР. 7079 И 7123 КО НОВИ САД I)
ПРЕ ИЗЛАГАЊА НА ЈАВНИ УВИД

Стручна контрола Нацрта одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације „Булевар III“ у Новом Саду (локалитет на парцелама бр. 7079 и 7123 КО Нови Сад I), обављена је на 162. седници Комисије за планове одржаној 03.07.2017. године, са почетком у 09,00 часова, у згради Јавног предузећа „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3, у великој сали на трећем спрату.

162. седници присуствовали су: Зоран Бакмаз, председник Комисије, Васо Кресовић, Милан Ковачевић и Радоња Дабетић.

Седници су присуствовали и представници ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад и Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције.

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

1. Да је Одлука о изради измена и допуна Плана детаљне регулације „Булевар III“ у Новом Саду (локалитет на парцелама бр. 7079 и 7123 КО Нови Сад I), усвојена на XVIII седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 07. априла 2017 године ("Службени лист Града Новог Сада" број 17/17) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације „Булевар III“ у Новом Саду, на животну средину.
2. Да је Концептуални оквир измена и допуна Плана детаљне регулације „Булевар III“ у Новом Саду (локалитет на парцелама бр. 7079 и 7123 КО Нови Сад I), био на раном јавном увиду у периоду од 28.04.2017. године до 12.05.2017. године.
3. Да је текст за Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације „Булевар III“ у Новом Саду (локалитет на парцелама бр. 7079 и 7123 КО Нови Сад I), припремљен

у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14).

4. Да је Комисија за планове разматрала Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације „Булевар III“ у Новом Саду (локалитет на парцелама бр. 7079 и 7123 КО Нови Сад I), на 162. седници одржаној 03.07.2017. године и дала позитивно мишљење на исти.

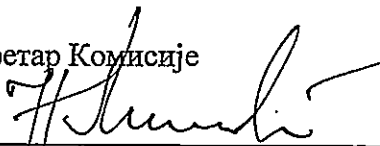
Након усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације „Булевар III“ у Новом Саду (локалитет на парцелама бр. 7079 и 7123 КО Нови Сад I), може се упутити у даљи поступак доношења плана, у складу са чланом 50. Закона о планирању и изградњи.

Овај извештај је саставни део записника са 162. седнице Комисије за планове.

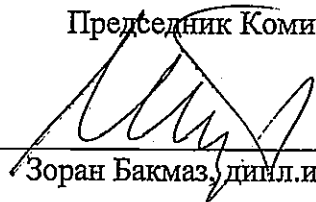
Извештај доставити:

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

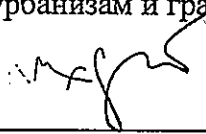
Секретар Комисије


Нада Милић, дипл.инж.арх.

Председник Комисије


Зоран Бакмаз, дипл.инж.геод.

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


Дејан Михајловић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-412/17
Дана: 27.10. 2017. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ОДЛУКЕ О ИЗМЕНАМА И
ДОПУНАМА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „БУЛЕВАР III“ У НОВОМ
САДУ (ЛОКАЛИТЕТ НА ПАРЦЕЛАМА БР.7079 И 7123 КО НОВИ САД I)

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 176. (јавној) седници која је одржана дана 27.10. 2017. године у згради Скупштине Града Новог Сада, Нови Сад, Жарка Зрењанина број 2, у плавој сали на I спрату, са почетком у 12,00 часова, разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације „Булевар III“ у Новом Саду (локалитет на парцелама бр. 7079 и 7123 КО Нови Сад I) .

176. седници су присуствовали: Зоран Бакмаз, председник Комисије, Васо Кресовић, Зоран Вукадиновић, Радосав Шћепановић и Радоња Дабетић, чланови Комисије.

Одлука о изради измена и допуна Плана детаљне регулације „Булевар III“ у Новом Саду (локалитет на парцелама бр. 7079 и 7123 КО Нови Сад I усвојена је на XVIII седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 07. априла 2017. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 17/17) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације Плана детаљне регулације „Булевар III“ у Новом Саду на животну средину.

Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације „Булевар III“ у Новом Саду (локалитет на парцелама бр. 7079 и 7123 КО Нови Сад I), израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Концептуални оквир измена и допуна Плана детаљне регулације „Булевар III“ у Новом Саду (локалитет на парцелама бр. 7079 и 7123 КО Нови Сад I), био је на раном јавном увиду од 28. априла до 12.маја.2017.године.

Стручну контролу Нацрта одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације „Булевар III“ у Новом Саду (локалитет на парцелама бр. 7079 и 7123 КО Нови Сад I), извршила је Комисија за планове на 162. седници одржаној 03.07. 2017. године.

Нацрт одлуке је изложен на јавни увид у периоду од 02. до 31. августа 2017. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 01. августа 2017. године). У току јавног увида достављене су две примедбе на предложено урбанистичко решење, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 176. (јавној) седници, одржаној 27.10. 2017. године (чије је одржавање објављено у листу "Дневник" од 26.10. 2017. године), разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт одлуке о изменама и допунама плана детаљне регулације „Булевар III“ у Новом Саду (локалитет на парцелама бр. 7079 и 7123 КО Нови Сад I).

Након изношења става обрађивача по приспелим примедбама, на јавној седници је омогућено подносиоцима да додатно образложе своје примедбе, након чега је закључен јавни део седнице.

У затвореном делу седнице, Комисија је констатовала да су у току јавног увида поднете две примедбе :

1. Никола Станковић , Стевана Сремца 21, Нови Сад
2. Милица Јојкић, Валентина Водника 22, Нови Сад

1. примедба

Никола Станковић поднео је следећу примедбу:

Примедба се односи на парцелу број 7123, и у њој између осталог стоји:

„...У нашем крају годинама је видљив недостатак места за паркирање управо због 'флексибилности' надлежних приликом градњи зграда, без обезбеђених места за паркирање возила. Поменути проблем присутан је десетак година уназад и непримерено је мењање плана градње одвајањем парцеле 7123 ради засебне градње. Доношењем одлуке повлашћује се инвеститор који ће на парцели 7123 изградити две стамбене зграде без могућности паркирања возила од власника станова са поменуте парцеле. Мишљења смо да лични интерес инвеститора не сме бити на штету осталих грађана наше месне заједнице...Да у ближој околини постоји изграђена гаража за смештај возила из околних изграђених зграда нацрт одлуке би био прихватљив, али под околностима да не постоји изграђена гаража нацрт одлуке је неприхватљив. Неприхватљива је и чињеница да се врши доношење нацрта, а да се при томе прикрива чињеница да је на парцели 7123 немогуће изградити и другу зграду до нове улице по плану с обзиром на то да се годинама прикрива да се на поменутој парцели својим мањим делом налази стамбена зграда са суседне парцеле 7081 из Словачке бр. 5. Поменута зграда се налази и на простору трасе планиране за отварање нове улице, и иста је у основи од планираног положаја померена за 2,16 m према парцели 7088...Сумња на намерно прикривање правог стања на терену је и план који је изложен (у вези промене нацрта), а на коме на парцели 7080 и 7081 се приказује индивидуално становање, мада је на парцели 7081 стамбена зграда усељена крајем маја 2001. године, док је на парцели 7080 усељење обављено 2008. године.”

Комисија за планове сматра да примедба делом није основана а делом се не прихвата, уз образложење које је дато у Извештају обрађивача плана о спроведеном јавном увиду.

2. примедба

Милица Јојкић поднела је следећу примедбу:

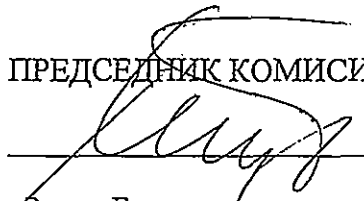
Примедба се односи на парцелу број 7079, подноси је сувласник парцеле. Примедба се подноси јер сувласник парцеле Милица Јојкић, није била обавештена да се приступило изradi измена и допуна Плана, и у њој између осталог стоји:

- Да се води рачуна приликом издавања сагласности за градњу на парцели број 7123, и да се узме у обзир Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу, јер изградња објекта на тој парцели може да изазове пад куће на парцели број 7079;
- Подносилац примедбе тражи да се на парцели број 7079 планира иста спратност као на суседном објекту преко пута, односно П+5+Пк уз сугестију да не разуме начин градње и идеју да се планира постепено подизање спратности на 3, 4 и 5 спратова уз Улицу Валентина Водника, а затим у делу Словачке улице смањивање на 4 и 3 спрата.

Комисија за планове сматра да је примедба делом неоснована а делом се не прихвата, уз образложење које је дато у Извештају обрађивача плана о спроведеном јавном увиду.

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

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ


Зоран Бакмаз, дипл.инж.геод.

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


Дејан Мижаловић

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

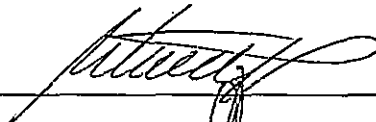
1. Васо Кресовић, дипл.инж.арх.



2. Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.



3. Радосав Шћепановић, дипл.инж.арх.



4. Зоран Вукадиновић, дипл. инж. саоб.



ИЗВЕШТАЈ

о спроведеном јавном увиду

о Нацрту одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације "Булевар III" у Новом Саду (локалитет на парцелама бр. 7079 и 7123 КО Нови Сад I)

Градоначелник Града Новог Сада донео је дана 31. јула 2017. године, Закључак број 35-412/2017-II, да се утврђује Нацрту одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације "Булевар III" у Новом Саду (локалитет на парцелама бр. 7079 и 7123 КО Нови Сад I), и излаже на јавни увид у трајању од 30 дана и то од 02. августа 2017. године до 31. августа 2017. године, сваког радног дана, у холу зграде ЈП "Урбанизам", Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3, у времену од 9,00 до 14,00 часова, као и у просторијама месне заједнице "Житни трг", Гајева 30 у Новом Саду.

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

1. Никола Станковић, Стевана Сремца 21, Нови Сад;
2. Милица Јојкић, Валентина Водника 22, Нови Сад.

Примедба број 1.

Никола Станковић, Нови Сад поднео је следећу примедбу:

Примедба се односи на парцелу број 7123, и у њој између осталог стоји:

„...У нашем крају годинама је видљив недостатак места за паркирање управо због 'флексибилности' надлежних приликом градњи зграда, без обезбеђених места за паркирање возила. Поменути проблем присутан је десетак година уназад и непримерено је мењање плана градње одвајањем парцеле 7123 ради засебне градње. Доношењем одлуке повлашћује се инвеститор који ће на парцели 7123 изградити две стамбене зграде без могућности паркирања возила од власника станова са поменуте парцеле. Мишљења смо да лични интерес инвеститора не сме бити на штету осталих грађана наше месне заједнице...Да у ближој околини постоји изграђена гаража за смештај возила из околних изграђених зграда нацрт одлуке би био прихватљив, али под околностима да не постоји изграђена гаража нацрт одлуке је неприхватљив. Неприхватљива је и чињеница да се врши доношење нацрта, а да се при томе прикрива чињеница да је на парцели 7123 немогуће изградити и другу зграду до нове улице по плану с обзиром на то да се годинама прикрива да се на поменутој парцели својим мањим делом налази стамбена зграда са суседне парцеле 7081 из Словачке бр. 5. Поменута зграда се налази и на простору трасе планиране за отварање нове улице, и иста је у основи од планираног положаја померена за 2,16 m према парцели 7088...Сумња на намерно прикривање правог стања на терену је и план који је изложен

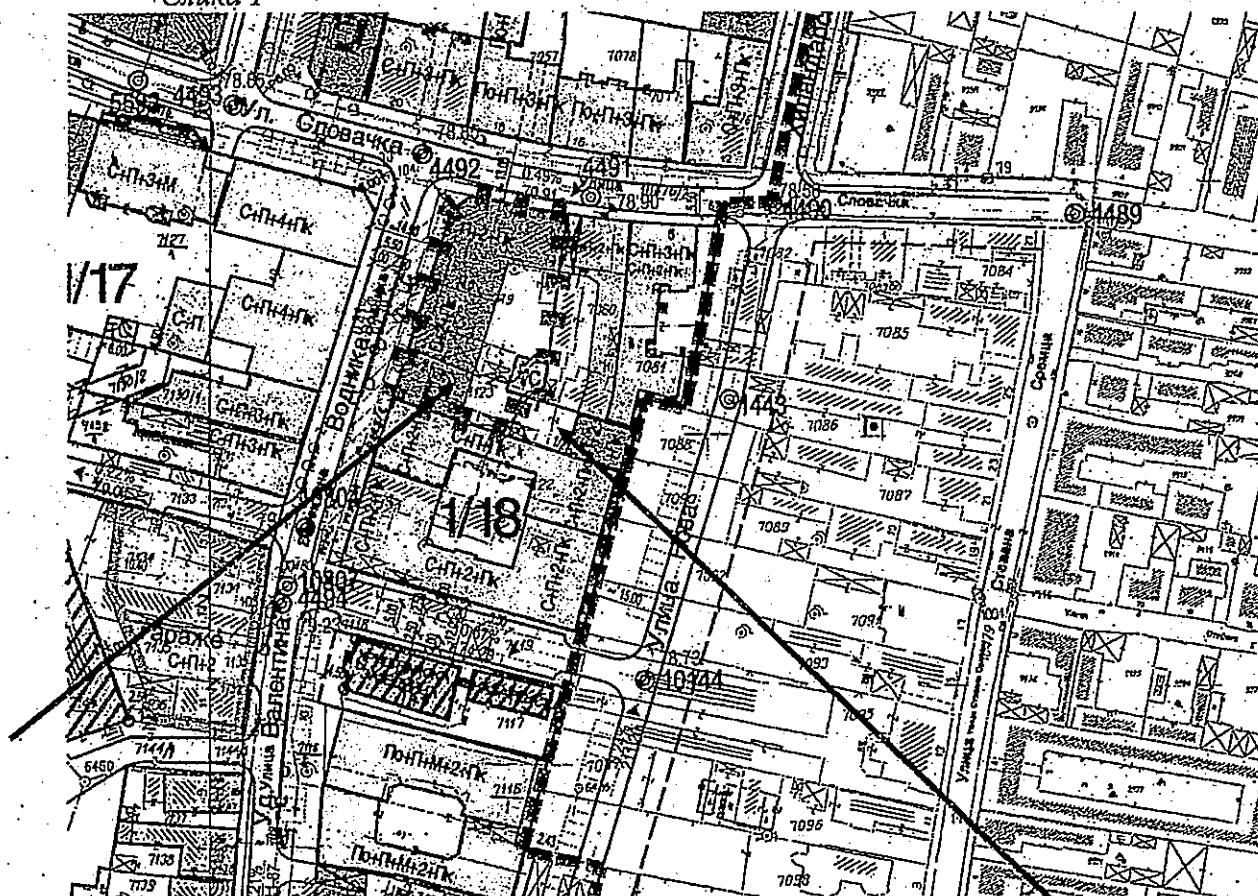
(у вези промене напрта), а на коме на парцели 7080 и 7081 се приказује индивидуално становање, мада је на парцели 7081 стамбена зграда усељена крајем маја 2001. године, док је на парцели 7080 усељење обављено 2008. године.”

Примедба се делом не прихвата, а делом није основана

Образложење

Предмет Измена и допуна Плана детаљне регулације "Булевар III" у Новом Саду (локалитет на парцелама бр. 7079 и 7123 КО Нови Сад I) (у даљем тексту: измене и допуне Плана) је део парцеле број 7123 (део уз Улицу Валентина Водника), који је важећом планском документацијом (слика 1) био планиран за обавезно обједињавање са делом парцеле број 7079, док је за други део парцеле (део уз Улицу нову) основ за реализацију План детаљне регулације "Булевар III" у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада”, број 6/06; 48/09; 21/15 и 9/16) (у даљем тексту: План детаљне регулације).

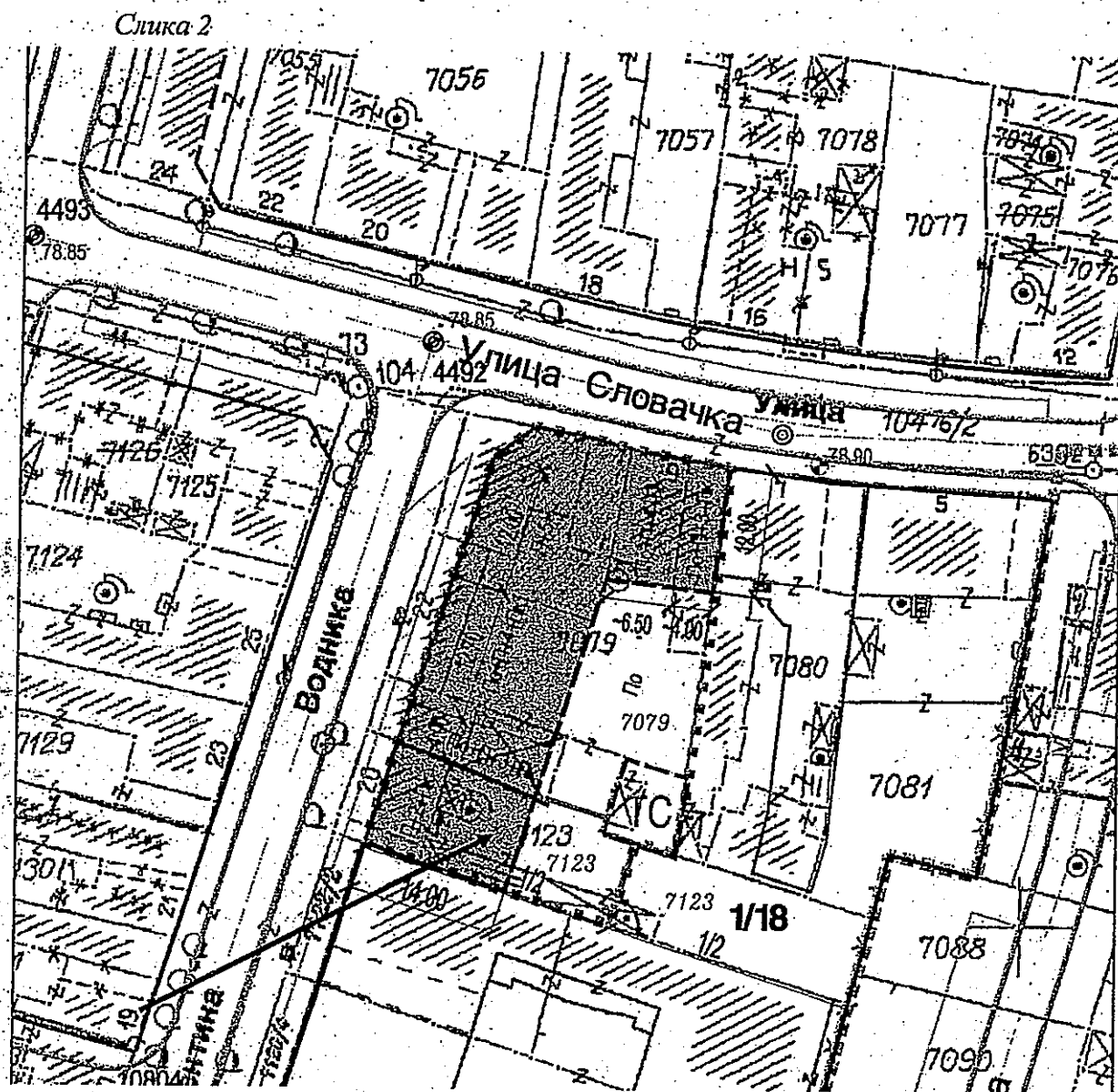
Слика 1



Извод из Плана детаљне регулације

Изменама и допунама Плана укида се обавезно обједињавање делова парцела бр. 7079 и 7123 (уз Улицу Валентина Водника). На делу парцеле број 7123 задржавају се остала правила уређења и грађења, односно зона изградње и спратност П+2+Пк, како је то планирано важећом планском документацијом. Изменама и допунама плана

могућа је изградња објекта на делу парцеле број 7123 (уз Улицу Валентина Водника) (слика 2) на исти начин како је то омогућено на другом делу парцеле (уз Улицу нова), која је ван обухвата Измена и допуна (слика 1).



Измене и допуне Плана

На парцелама уз Улицу Валентина Водника бр. 20 и 22 и уз Улицу Словачку број 9 налазе се приземни објекти породичног становања, грађени у низу. Објекти су постављени уз улице и формирају континуални улични фронт. Због затечених имовинско-правних односа до реализације планираних намена и изградње стамбено - пословних објеката на парцелама бр. 7079 и 7123 није дошло. До укидања обавезног спајања предметних парцела дошло је у циљу реализације планског решења у складу са конкретним захтевима, а без нарушавања основног концепта просторног уређења како је то дефинисано важећим планским решењем. У циљу усаглашавања броја планираних станова и паркинг места испод површине дела парцеле број 7079, намењене за

изградњу, планираће се изградња више подземних етажа за потребе паркирања. Број етажа подземне гараже зависиће од потребе да се у оквиру парцеле задовољи услов да за сваки стан и 70 m² пословног простора буде обезбеђено једно паркинг место. Усаглашавајући потребу за решавањем броја паркинг места и економску исплативост изградње конкретног објекта, узимајући у обзир капацитете и квалитет простора, концепт просторног уређења као и начин реализације објеката у непосредном окружењу, на делу парцеле број 7079 планира се изградња стамбено-пословног објекта, спратности П+3+Пк-П+4+Пк, са могућношћу акцентовања угла до П+5.

На делу парцеле број 7123 (уз Улицу Валентина Водника), планира се изградња објекта, спратности П+2+Пк, површине зоне изградње 137 m², бруто развијене површине објекта око 620 m², а максимални планирани број станова износи 8. За решавање потреба паркирања, у зависности од броја планираних станова, могуће је планирати подрумску етажу испод целе површине новоформиране грађевинске парцеле, која се формира од дела парцеле број 7123 (уз Улицу Валентина Водника) или је паркирање могуће планирати у дворишном делу парцеле.

У вези сугестије о јавној гаражи у ближој околини, напомињемо да се двоетажна подземна гаража планира у Словачкој улици, на делу парцеле број 9906, капацитета 120ПМ.

Примедба је неоснована у делу који се односи на део парцеле број 7123 (уз Улицу нову) с обзиром на то да тај део парцеле није у обухвату плана (слика 2). У складу са тим, приликом израде измене планског документа надлежни орган, односно организација уступају постојеће и ажуриране копије топографског и катастарског плана, односно дигиталне записе за део за који се ради измена плана. Парцела број 7081 (Словачка бр. 5), део парцеле број 7123 (уз Улицу нову) и парцела број 7088 нису предмет измене и допуне Плана, већ је основ за њихову реализацију План детаљне регулације. Све поменуте промене на предметним парцелама и стање на терену могу да се разматрају и анализирају тек приликом израде новог плана за предметне парцеле.

Примедба број 2.

Милица Јојкић, Нови Сад поднела је следећу примедбу:

Примедба се односи на парцелу број 7079, подноси је сувласник парцеле. Примедба се подноси јер сувласник парцеле Милица Јојкић, није била обавештена да се приступило изради измена и допуна Плана, и у њој између осталог стоји:

- Да се води рачуна приликом издавања сагласности за градњу на парцели број 7123, и да се узме у обзир Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу, јер изградња објекта на тој парцели може да изазове пад куће на парцели број 7079;
- Подносилац примедбе тражи да се на парцели број 7079 планира иста спратност као на суседном објекту преко пута, односно П+5+Пк уз сугестију да не разуме начин градње и идеју да се планира постепено

подизање спратности на 3, 4 и 5 спратова уз Улицу Валентина Водника, а затим у делу Словачке улице смањивање на 4 и 3 спрата.

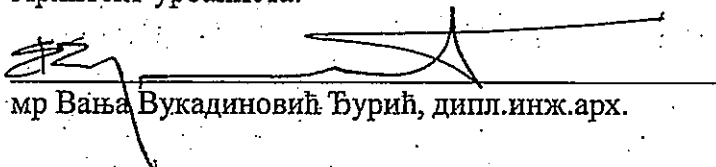
Примедба делом није основана, а делом се не прихвата

Примедба није основана у делу у којем се помиње сагласност за градњу. Локацијски услови су јавна исправа која садржи податке о могућностима и ограничењима градње на катастарској парцели која испуњава услове за грађевинску парцелу, а садржи све услове за израду техничке документације. Локацијске услове за предметно подручје издаје надлежни орган јединице локалне самоуправе на основу плана детаљне регулације. Грађење објекта врши се на основу грађевинске дозволе и техничке документације, под условима и на начин утврђен 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). Овим Законом регулисане су обавезе извођача радова и одговорног извођача радова који је дужан да заштити околину за време трајања радова.

Не прихвата се повећање спратности на целом планираном објекту на парцели број 7079 до спратности П+5. На делу парцеле број 7079 планира се изградња стамбено-пословног објекта, спратности П+3+Пк-П+4+Пк, са могућношћу акцентовања угла до П+5. Приликом планирања спратности на парцели број 7079 узети су у обзир капацитети и квалитет простора, концепт просторног уређења као и начин реализације објеката у непосредном окружењу. Осим морфолошког и функционалног повезивања, планирање спратности зависило је од потребе да се у оквиру парцеле задовољи услов да за сваки стан и 70 m² пословног простора буде обезбеђено једно паркинг место. Због тога се планира изградња подземних етажа, чији број зависи од усаглашавања броја планираних стамбених јединица, односно просечне квадратуре стана и паркинг места, као и економске исплативости изградње конкретног објекта. Изградња нелегалних објеката у окружењу не може бити основни услов нити репер за одређивање спратности на одређеној парцели.

Извештај-припремила:

Архитект-урбаниста:


мр Вања Вукадиновић Ђурић, дипл.инж.арх.

ДИРЕКТОР

Душан МИЛАДИНОВИЋ, дипл. инж. арх.

