

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
ГРАДСКО ВЕЋЕ  
Број: 35-245/2017-II  
Дана: 20. септембра 2018. године  
НОВИ САД

**ПРЕДСЕДНИКУ  
СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА**

На основу члана 136. Пословника Скупштине Града Новог Сада, упућује Вам се Предлог плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду пре излагања на јавни увид, Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду, Извештајем о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду пре излагања на поновни јавни увид, Извештајем о обављеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду, Образложењем и Закључком Градског већа Града Новог Сада број: 35-245/2017-II од 20. септембра 2018. године, с молбом да се Предлог плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду, уврсти у дневни ред седнице Скупштине Града Новог Сада и да Скупштина донесе План у предложеном тексту.



**ГРАДОНАЧЕЛНИК**

*Милош Вучевић*

*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 188. седници одржаној 20. септембра 2018. године, поводом разматрања Нацрта плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду, доноси

### ЗАКЉУЧАК

**I.** Утврђује се Предлог плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду .

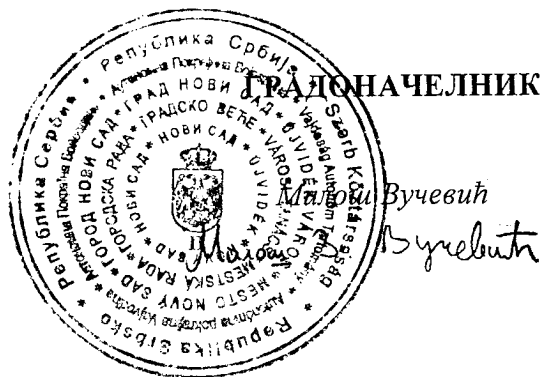
**II.** На основу члана 136. Пословника Скупштине Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада" број 64/16) доставља се председнику Скупштине Града Новог Сада Предлог плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду пре излагања на јавни увид, Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду, Извештајем о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду пре излагања на поновни јавни увид, Извештајем о обављеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду и предлаже да Скупштина, након разматрања, донесе план у предложеном тексту и закључи:

- " 1. Скупштина Града Новог Сада прихвата Извештај Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду пре излагања на јавни увид са 166. седнице од 16.08.2017.године и Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду са 196. седнице Комисије за планове од 19.04.2018.године, Извештај о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду пре излагања на поновни јавни увид са 198. седнице од 10.05.2018.године, Извештај о обављеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду са 6. седнице од 06.08.2018. године.
2. Закључак са планом и Извештајима доставити Градској управи за урбанизам и грађевинске послове."

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

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
ГРАДСКО ВЕЋЕ  
Број: 35-245/2017-II  
Дана: 20. септембра 2018. године  
Н О В И С А Д



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОПИСЕ  
Број: XVI-012-01/2018-270  
24. мај 2018. године  
НОВИ САД

ГРАДОНАЧЕЛНИК  
ГРАДА НОВОГ САДА

ПРЕДМЕТ: Мишљење на текст припремљен за нацрт плана детаљне регулације  
блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду

У Градској управи за прописе размотрен је текст припремљен за нацрт  
плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у  
Новом Саду.

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

ЗА ВД НАЧЕЛНИЦЕ  
Зора Борђевић  
*Зора Борђевић*



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

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ШАФАРИКОВЕ, ЈЕВРЕЈСКЕ И УСПЕНСКЕ У НОВОМ САДУ**

### **1. УВОД**

План детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду (у даљем тексту: план), обухвата простор у централном простору града који највећим делом припада Катастарској општини Нови Сад I, а својим крајњим југоисточним ободом налази се у оквиру граница Катастарске општине Нови Сад II.

Простор између наведених улица чине два градска блока међусобно подељена Улицом Павла Папа. С обзиром на позицију у централном градском језгру, и на различите фазе у изградњи града које приказују, оба блока у обухвату плана садрже објекте са извесном историјском вредношћу те их је, као део градитељске баштине, потребно сачувати и реконструисати.

Истовремено, у блоковима које обухвата план, постоје објекти незадовољавајућег квалитета које је потребно заменити.

План обухвата површину од 1,46 ha.

#### **1.1. Основ за израду плана**

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада”, број 3/17).

Плански основ за израду плана је План генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду („Службени лист града Новог Сада”, бр. 39/11, 14/14, 8/16 82/16), (у даљем тексту: План генералне регулације) којим је, за простор два градска блока између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске, утврђена обавеза израде плана детаљне регулације. Планом генералне регулације је за предметни простор дефинисана намена општеградског центра, јавне гараже и саобраћајних површина. Планом се прецизно дефинише намена простора, коридори саобраћајне, водне и енергетске инфраструктуре као и правила по којима се уређује простор и граде објекти.

## **1.2. Циљ доношења плана**

Циљ израде и доношења плана је преиспитивање правила уређења, грађења и заштите простора дефинисаних важећим планом детаљне регулације блокова око Српског народног позоришта у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 42/06), а у складу са смерницама које су утврђене Планом генералне регулације.

Правила уређења и правила грађења утврђена су на основу анализе постојеће урбанистичке документације, теренских истраживања, услова и програма јавних комуналних предузећа и осталих институција, конкурсног решења за изградњу гараже (мај 2008. године) које је обавезујуће при дефинисању правила уређења и грађења, као и на основу усклађивања са захтевима и потребама корисника обухваћеног простора.

План ће нарочито артикулисати вредности и потенцијале простора ужег градског центра, и пружити задовољавајући оквир за боље функционисање постојећих, и примерену намену и функционисање планираних садржаја.

## **2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА**

Планом је обухваћено грађевинско подручје у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Нови Сад I и Нови Сад II, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе утврђена је тачка на пресеку осовина Шафарикове улице и Улице Стефана Стефановића, тј. осовинска тачка број 3589 у КО Нови Сад I. Даље, граница скреће у правцу истока и преко осовинске тачке број 9641 долази до осовине Успенске улице, затим скреће ка југоистоку, прати осовину Успенске улице, прелази у КО Нови Сад II и долази до осовинске тачке број 3140 на пресеку са осовином Јеврејске улице. Од ове тачке граница скреће ка југозападу, прати осовину Јеврејске улице до пресека са осовином Шафарикове улице, тј. до осовинске тачке број 3882, затим скреће ка северу, прати осовину Шафарикове улице, прелази у КО Нови Сад I и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе плана.

Планом је обухваћено 1,46 ha.

## **3. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПРОСТОРА И ПОДЕЛА НА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ**

Простор у обухвату плана чине два градска блока међусобно подељена Улицом Павла Папа.

Блок који се налази северно од Улице Павла Папа (у даљем тексту: блок 1), ограничен је улицама Шафариковом, Успенском, Јеврејском и Павла Папа, и има нето површину 0.33 ha. Блок јужно од Улице Павла Папа (у даљем тексту: блок 2)

ограничен је улицама Шафариковом, Павла Папа и Јеврејском, и има нето површину 0,41 ha.

У блоку 1 планира се претежно пословна намена простора. Објекти који се задржавају су стамбени објекат у Улици Павла Папа број 2 и објекат Хотела "Центар". Гаража у блоку 1 планира се као вишеспратна јавна гаража великог капацитета са приступом из Шафарикове улице и Улице Павла Папа. Поред јавне гараже у блоку 1 планира се и пословни објекат у северном делу простора, уз регулацију Успенске улице.

Намена простора у блоку 2 је пословно - стамбена. Овај блок се планира као простор реконструкције и замене појединачних дотрајалих објеката. Нови објекти планирају се као пословни, стамбени или као објекти комбиноване намене, ако на графичком приказу „План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације“ у размери 1:1000, није стриктно дефинисано.

#### 4. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Квалитет објеката на подручју блока 1 махом је незадовољавајући, па је неопходна замена скоро целокупне физичке структуре и реконструкција блока. Изузетак представља стамбена зграда на парцели број 10144 КО Нови Сад I (Павла Папа број 2) која ће се задржати и санирати у постојећем габариту. Спратност овог објекта из прве половине XX века дефинисана је као П+3(4/5), тако што су четврти и пети спрат повучени у односу на основну раван фасаде. Максимална допуштена спратност новог објекта планираног у блоку 1 одређена је према овом објекту на спратност до П+3 (4). У складу са планским (конкурсним решењем), на углу улица Успенске и Павла Папа, реализован је објекат Хотела "Центар".

Јавна гаража планира се на површинама јавне намене у северозападном делу блока 1, спратности По/Су+П+4, у складу са конкурсним решењем у оквиру кога је дефинисано и архитектонско решење хотела.

Условљава се реализација планираних садржаја у складу са конкурсним решењем и правилима из овог плана.

Блок 2 карактеришу објекти бољег квалитета у односу на северни блок, тако да се постојећи објекти по правилу задржавају и реконструишу. Замена објеката планира се на углу Шафарикове и Улице Павла Папа, у Шафариковој улици број 4, и на делу парцеле 10150 КО Нови Сад I.

За објекат у Јеврејској улици број 6, утврђен је алтернативни режим изградње, по истеку статуса претходне заштите и могућност изградње новог објекта.

Нови објекти који се интерполују у постојећу изграђену структуру, у највећој мери се планирају на садашњим регулационо - грађевинским линијама и имају максималну спратност П+3+Пк, а у складу са непосредним суседима. Приликом изградње нових објекта потребно је водити рачуна о калканским отворима

постојећих објекта на суседним парцелама, како не би дошло до затварања прозорских отвора који су изведени у складу са планом.

Паркирање возила за потребе корисника нових објеката мора се обезбедити изван јавних саобраћајних површина, на грађевинским парцелама, у зони приземља и/или подземних етажа. Потребно је обезбедити паркинге за укупан број планираних стамбених односно пословних јединица у објекту, у складу са нормативом. Број подземних етажа се не ограничава.

Објекти у блоку 2, планирани уз Шафарикову улицу наспрам Хришћанске реформаторске цркве, својом висином прате висину кровног венца постојећег објекта на парцели број 10149 КО Нови Сад I.

У југоисточном делу, блок 2 излази на Јеврејску улицу, фреквентну градску саобраћајницу која је на предметном простору сужена регулацијом низа објеката под заштитом. Како би се обезбедило комотније и безбедније коришћење пешачке стазе, бициклическа стаза се не планира на овом делу Јеврејске улице, са парне стране.

## 5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

|                               |          |
|-------------------------------|----------|
| Бруто површина обухвата плана | 1,46 ha. |
| Нето површина обухвата плана  | 0,75 ha. |

### Биланс површина

Табела број 1. Површине јавних намена

| Намена:                              | Површина (ha): | Учешће у укупном простору: |
|--------------------------------------|----------------|----------------------------|
| улице                                | 0,71           | 48,63 %                    |
| јавна гаража                         | 0,21           | 14,38 %                    |
| заједничка блоковска површина        | 0,02           | 1,4 %                      |
| <b>Укупно површине јавне намене:</b> | <b>0,94</b>    | <b>64,4%</b>               |

Табела број 2. Површине осталих намена

| Намена:                                | Површина (ha): | Учешће у укупном простору: |
|----------------------------------------|----------------|----------------------------|
| Пословна намена                        | 0,16           | 10,96%                     |
| Стамбена – пословно/стамбена намена    | 0,36           | 24,64%                     |
| <b>Укупно површине осталих намена:</b> | <b>0,52</b>    | <b>35,6</b>                |

## **6. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ**

### **6.1. Правила уређења јавних површина**

Планом су утврђене површине јавне намене. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле површина јавне намене, према графичком приказу "План регулације површине јавне намене" у размери 1:1000.

Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине: цела парцеле број 10146 и делови парцела бр. 10140/2, 10141, 10142, 10147, 10587/1, 10588 у КО Нови Сад I и делови парцела бр. : 7732/1, 7734/1 у КО Нови Сад II;
- јавна блоковска површина: део парцеле број 10150 у КО Нови Сад I;
- гаража: целе парцеле бр. 10140/1, 10143 и делови парцела бр. 10140/2, 10142, 10144, 10587/1 у КО Нови Сад I.

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

### **6.2. План нивелације**

Грађевинско подручје обухваћено планом има надморску висину од 78.50 m – 79.20 m, и пада од истока ка запада. У висинском погледу простор је уређен. Нивелете коловоза саобраћајница су са минималним подужним нагибом испод 1.0%. Нивелете заштитних тротоара око планираних објеката прилагођене су постојећем терену.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- коте прелома нивелете осовине саобраћајница,
- нагиб нивелете.

## **7. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

### **7.1. Саобраћајна инфраструктура**

Подручје обухваћено планом налази се у централном делу Новог Сада и окружено је следећим улицама:

- са запада Шафариковом улицом,
- са истока Успенском улицом,
- са југа Јеврејском улицом.



Улице Јеврејска и Успенска део су основне саобраћајне мреже града, а део Шафарикове улице (од Јеврејске улице до Улице Стефана Стефановића) и Улица Павла Папа, припадају делу секундарне саобраћајне мреже.

На обухваћеном простору, одвијање пешачког и бициклистичког саобраћаја је отежано, јер не постоје изграђене бициклистичке стазе, а постојећи тротоари у улицама Јеврејска, Шафарикова и Павла Папа су недовољне ширине.

Овај простор добро је повезан линијама јавног градског превоза са осталим деловима града, јер се дуж улица Јеврејске, Успенске и Шафарикове, пружају трасе великог броја градских и приградских линија.

На обухваћеном простору евидентан је недостатак паркинг места за станаре и кориснике пословних садржаја. Узрок томе је недостатак расположивог простора и велике потребе за паркирањем, због атрактивности које нуди центар града.

У циљу подизања квалитета одвијања свих видова саобраћаја, планирају се следеће интервенције са саобраћајној мрежи:

- проширење источне регулације Шафарикове улице (од Улице Павла Папа до Улице Стефана Стефановића), чиме ће се омогућити изградња тротоара ширине 2,5 m и зеленило са дрворедом;

- изградња бициклистичке стазе, аутобуске нише и тротоара у западном делу регулације Успенске улице;

- изградња јавне паркинг гараже у блоку између Шафарикове, Успенске и Улице Павла Папа. Капацитет једне етаже ове гараже је приближно 70 паркинг места за путничке аутомобиле;

- укидање постојећег аутобуског терминала у Шафариковој улици, на чијем простору се планирају тротоари, бициклистичка стаза, зелени сквер и делом јавна паркинг гаража;

- на углу Успенске и Јеврејске улице, планира се изградња подземног пешачко - бициклистичког пролаза, испод постојећег пешачких прелаза наведених улица. Изградњом подземног пролаза повећала би се безбедност пешака и бициклиста, а уједно би се повећао капацитет и пропусна моћ раскрснице улица Јеврејске, Успенске и Булевара Михајла Пупина и

- проширење регулације Улице Павла Папа, на делу улице планираних угаоних објеката.

### **Паркирање и гаражирање возила**

За паркирање возила за сопствене потребе, за објекте свих намена по правилу обезбеђују се простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, и то - једно паркинг или гаражно место на један стан, односно за ванстамбене садржаје на следећи начин:

- 1) административна установа - једно ПМ на 70 m<sup>2</sup> корисног простора;
- 2) трговина на мало - једно ПМ на 100 m<sup>2</sup> корисног простора;
- 3) угоститељски објекат - једно ПМ на користан простор за осам столица;

4) хотелијерска установа - једно ПМ на користан простор за 10 кревета.

У графичком приказу "План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације" у размери 1:1000 и у карактеристичним попречним профилима улица, приказани су технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору.

## **7.2. Водна инфраструктура**

### **Снабдевање водом**

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

Примарна водоводна мрежа реализована је у улицама Јеверејској и Успенској са профилима Ø 300 mm. Секундарна водоводна мрежа профила Ø 150 mm изграђена је у Улици Павла Папа, док је у Шафариковој улици реализован водовод профила Ø 100 mm.

Постојећа водоводна мрежа планом се задржава у потпуности, уз могућност реконструкције дотрајалих деоница, као и измештања у профилу улице, а у складу са планираним распоредом инсталација.

У Успенској улици планира се изградња секундарне водоводне мреже профила Ø 100 mm, са повезивањем на постојећу мрежу.

Планира се повезивање секундарне водоводне мреже у јединствен прстен, чиме се стварају бољи хидраулички услови за функционисање мреже.

Положај и капацитети постојеће и планиране мреже дати су у графичком приказу „План водне инфраструктуре“ у размери 1:1000.

### **Одвођење отпадних и атмосферских вода**

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

Постојећа примарна канализациона мрежа реализована је у Шафариковој улици са профилом Ø 800 mm, у Јеверејској улици са профилем 135/90 cm, док је у Успенској улици изграђена канализациона мрежа профила Ø 600 mm, а у Улици Павла Папа, профила Ø 500 mm.

Постојећа канализациона мрежа планом се задржава у потпуности уз могућност реконструкције дотрајалих деоница, као и измештања у профилу улице.

У Јеверејској улици планира се реконструкција канализационе мреже. Примарна мрежа биће профила 1200 mm, а секундарна профила 200 mm и 250 mm.

Положај и капацитети постојеће и планиране мреже дати су у графичком приказу „План водне инфраструктуре“ у размери 1:1000.

### **7.3. Енергетска инфраструктура**

#### **Снабдевање електричном енергијом**

Ово подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање потрошача биће будућа трансформаторска станица (ТС) 110/20 kV "Центар" која ће се изградити на месту садашње ТС 35/10 kV "Центар". Од ове ТС ће полазити 20 kV мрежа до постојеће ТС 20/0,4 kV "Шафарикова" и планиране трансформаторске станице. Од ових ТС ће полазити мрежа јавне расвете и нисконапонска 0,4 kV мрежа до објеката, чиме ће се обезбедити квалитетно и поуздано снабдевање електричном енергијом свих потрошача на подручју.

Део подручја у стамбеним зонама и зонама пословања је покривен електроенергетском мрежом, а планирана изградња на новим просторима имплицираће потребу за додатним капацитетима. До планираних објеката потребно је изградити прикључке од постојеће или нове мреже, а у случају потреба за већом ангажованом снагом изградити нову трансформаторску станицу. Нову ТС градити у оквиру јавне гараже која је планирана у оквиру плана, а будућа 20 kV мрежа ће се градити подземно. Тачан положај ТС у оквиру гараже ће се одредити у даљој пројектној документацији. Нове ТС се могу градити и на парцелама свих намена, у складу са законском и техничком регулативом и према условима надлежног дистрибутера. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу објекта, уз адекватне мере заштите. Трансформаторској станици потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3m (и висине минимално 3,5m у случају постојања пасажа) ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. Планирана електроенергетска мрежа ће се градити подземно, а све инсталације које пролазе испод зоне изградње планираних објеката је потребно изместити, уз сагласност и услове власника инсталација.

На просторима планиране изградње могућа је изградња нове или реконструкција постојеће инсталације јавног осветљења.

#### **Снабдевање топлотном енергијом**

Ово подручје је предвиђено да буде на топлификационом систему града Новог Сада.

Топлотни капацитети на топлани (ТО) Исток и ТО Север задовољавају потребе конзума на подручју обухваћеном планом. У Улици Павла Папа постоји изграђена вреловодна мрежа. Изградњом прикључака од постојеће мреже до планираних објеката обезбедиће се квалитетна испорука топлотне енергије за грејање.

Оставља се могућност постојећим и планираним објектима да се делом снабдевају топлотном енергијом и из обновљивих извора енергије.

## **Обновљиви извори енергије**

На овом подручју постоји могућност коришћења 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:

- постојећи и планирани објекти– на кровним површинама и фасадама објеката, где просторно-технички услови то дозвољавају; на планираним објектима фасадни елементи могу бити изграђени од блокова са интегрисаним соларним панелима;

- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора (у регулацијама улица, на комуналним површинама), за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта и сл.).

### **(Хидро) Геотермална енергија**

Системи са топлотним пумпама могу се постављати у сврху загревања или хлађења објеката. У случају ископа бунара (осим за физичка лица) потребно је прибавити сагласност надлежног органа.

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

#### **7.4. 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 (LED и сл.);

- 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.

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.

## **7.5. 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 осталом земљишту, у објектима и 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.

Планира се и изградња приводних каблова и Wi-Fi приступних тачака, као и постављање система за видео-надзор, у оквиру регулација површина јавне намене (на стубовима јавне расвете, семафорима, рекламним паноима и сл.) и у оквиру осталих површина (на објектима).

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

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

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

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

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

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

Не очекује се веће проширење мреже електронских комуникација у изграђеним зонама на овом подручју.

## **8. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА**

Постојећи дрворед липе дуж западне стране Успенске улице потребно је задржати и допунити упражњена места са садницама исте врсте. Допуна са још једним редом декоративног (црвенолисног) дрвећа, треба да представља потез линијског зеленила, уз доминантну пешачку комуникацију. Дрвеће ће бити засађено у отворе у бетону са обликованим металним решеткама које су у нивоу тротоара.

Осим јавног зеленила, потребно је предвидети садњу дрвећа и поставку озелењених жардинијера на поплочаним платоима. Вегетација на овим површинама треба да буде декоративна различитих форми, облика и боје лишћа и плодова. Слободни простори уз објекте могу се формирати и у виду малих атрактивних места за одмор (урбани џепови).

У источном делу простора где Улица Павла Папа излази на Јеврејску улицу потребно је формирати мањи урбани џеп са декоративним дрвећем у отворима у бетону, које би се повезало са линијским зеленилом дуж Успенске улице.

У склопу јавне блоковске површине могуће је формирање зеленог зида, тј. зелене фасаде. Позитивна улога зелене фасаде огледа се у терморегулацији објеката, смањењу загађености ваздуха и штетних утицаја буке.

На северном делу изнад планиране гараже „зелено острво“ треба попунити са декоративном вегетацијом (декоративним формама листопаднoг дрвећа и цветајућег шибља), такође треба предложити урбану опрему (мобиљар) и остале елементе који ће допринети оплемењавању амбијента (фонтане, споменици, и сл.).

Поред озелењавања површина јавне намене, у северном делу простора планирана је вишеспратна гаража са равним кровом где је могућа примена кровног врта, вертикално озелењених зидова.

На планираном објекту гараже предлага се формирање кровног врта интензивног или полуинтензивног типа.

При формирању полуинтезивних зелених кровова постављају се травнате површине, користе се неке врсте перена (трајница) и украсне траве. Осим естетске, функција ове врсте озелењавања односи се и на могућност непосредног коришћења зеленог крова. Овакав тип зеленог крова захтева одржавање и у неким случајевима поставку инсталација и дренажних система. Дебљина слоја супстрата потребног за овај тип зеленог крова износи 15-30 cm. Површинска маса оптерећења без биљака износи 170-500 kg/m<sup>2</sup>.

Најважнија ствар у вези са изградњом кровног врта јесте очување стабилности крова (самим тим и објекта) и структуре испод врта. Могућности које пружа кровна конструкција у великој мери намеће и тип озелењавања.

Сваки кровни врт мора да има дренажни слој за одвођење вишка воде. Одвођење вишка воде на овим системима је обезбеђено кроз поставку дренажног слоја целом површином крова.

Једна од многих позитивних страна кровних вртова је то што се природи враћа део одузет изградњом објеката и саобраћајница. Доприносе побољшању одрживих карактеристика бројних аспеката грађења, међу којима су уштеда енергије и воде, еколошка равнотежа изграђене средине, квалитет непосредног окружења итд.

## **9. МЕРЕ И УСЛОВИ ОЧУВАЊА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА**

### **9.1. Мере очувања природних добара**

Према условима Покрајинског завода за заштиту природе, на подручју које је у границама плана детаљне регулације, не постоје заштићена природна добра.

Приликом формирања система јавног зеленила, инсистира се на забрани коришћења инвазивних врста биљака које угрожавају природне екосистеме и аутохтоне врсте.

Приликом извођења радова на изградњи и реконструкцији објеката и инфраструктуре, сва 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, оштећења или крађе.

## **9.2. Мере очувања културних добара**

Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада (у даљем тексту: Завод) прописао је опште мере заштите за објекте у подручју обухвата овог плана који су на списку објеката од значаја за очување градитељског наслеђа. Реч је о следећим објектима:

- Јеврејска улица бр: 2, 4, 6, 8, 10 (парцеле у КО Нови Сад I бр: 10150, 10151/2, 10152, 10153, 10154);

- Шафарикова улица број 6 (парцела број 10149 КО Нови Сад I).

Наведени објекти се не смеју оштетити или уништити, без сагласности мењати изглед, својства или намену. Елементе урбане опреме потребно је постављати према условима и мерама техничке заштите и уз сагласност надлежног завода.

Посебне мере заштите:

- очување затечене урбане матрице и поштовање постојећег начина изградње;

- очување изворног габарита, основних вредности конструктивног склопа и примењених материјала;

- очување или рестаурација изворног изгледа, стилских одлика, декоративних елемената и укупног ликовног израза;

- допуштено је осавремењавање објекта у циљу ревитализације.

Објекат у Јеврејској улици број 6, (парцела број 10152 КО Нови Сад I), 09. децембра 2016. године евидентиран је као непокретност која ужива претходну заштиту.

## **Археолошке мере заштите простора**

У документацији надлежног завода до данас нема евидентираних налаза са археолошким садржајем у обухвату плана, нити су овде вршена археолошка истраживања. Предметни простор се налази у непосредној близини Старог језгра у Новом Саду и ареалу познатих локалитета са археолошким садржајем, због чега спада у зону потенцијалних археолошких локалитета.

Услови и мере заштите простора:

- приликом извођења радова на изградњи и реконструкцији објеката и инфраструктуре, потребна је контрола земљаних радова и археолошки надзор,

- уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошко налазиште или остатке некропола, потребно је без одлагања зауставити даље радове, оставити налазе у положају у којем су нађени и обавестити надлежни завод.



## 10. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Мере и услови заштите животне средине утврђени су на основу 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, решавања проблема паркирања на предметном простору и стварања система јавног зеленила.

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

На простору у обухвату плана не налазе се објекти који својим радом негативно утичу на животну средину, а полутанти аерозагађења и интензитет комуналне буке се не прате.

Услови и мере за заштиту ваздуха од загађивања подразумевају контролу емисије, успостављање мерних места за праћење аерозагађења, а у складу са резултатима мерења, ограничавање емисије загађујућих материја до дозвољених граница, регулисањем режима саобраћаја и озелењавањем слободних простора.

Праћење и контрола квалитета ваздуха на простору у обухвату плана, обављаће се у складу са Законом о заштити ваздуха ("Службени гласник РС", бр. 36/09 и 10/13), Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха ("Службени гласник РС", бр. 11/10, 75/10 и 63/13) и другим важећим подзаконским актима, односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Посебну пажњу треба посветити проблему заштите од буке. Присуство буке се може решити на више начина - применом одговарајућих изолационих, апсорбционих, техничких и организационих мера, укључујући и мере регулације.

Обухваћено подручје потребно је обогатити зеленилом које ће смањити ниво буке, естетски, визуелно и еколошки оплеменили простор, унапредити укупан амбијент, побољшати микроклиму и општи визуелни утисак простора.

Заштита вода на обухваћеном простору оствариће се у складу са:

- Законом о водама ("Службени гласник РС", бр. 30/10, 93/12 и 101/16),
- Законом 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)
- Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10 и 14/16),

-Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање ("Службени гласник РС", бр. 67/11, 48/12 и 1/16),

-Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 24/14),

-Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 50/12), и другом важећом законском регулативом која регулише ову област.

За атмосферске воде са зауљених и задрљаних површина (паркинг, манипулативне површине) и отпадне воде од чишћења и прања објеката, пре улива у реципијент, предвидети одговарајући предтретман (сепаратор уља, таложник).

Условно чисте атмосферске воде са кровних и чистим бетонских површина, чији квалитет одговара II класи воде, могу се без пречишћавања путем уређених испуста који су осигурани од ерозије, упуштати у канализацију, околне површине, риголе и др.

Санитарно-фекалне отпадне воде одводиће се у јавну канализациону мрежу.

Систем управљања отпадом треба ускладити са Законом о управљању отпадом 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).

Ради побољшања хигијенских услова и заштите животне средине, на основу густине становника, потребног броја пражњења посуда и запремине сабирних посуда, потребно је обезбедити просторе за контејнере за комунални отпад.

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.

## **11. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ НЕСРЕЋА**

### **Заштита од земљотреса и поплава**

Приликом пројектовања нових објеката неопходно је усклађивање 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) ради обезбеђења заштите од максимално очекиваног удара 8° MCS скале.

Високе воде Дунава могу проузроковати поплаве, подизање подземних и процедних вода, па је неопходно све техничке уређаје подићи на безбедну коту.

### **Заштита од пожара**

Ради заштите од пожара и експлозија, нови објекти морају бити изграђени према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима. Сви постојећи и планирани приступни путеви и платои уз објекте, морају бити димензионисани тако да обезбеде несметан приступ и маневрисање противпожарних возила, и након непланираних околности као што су рушење објеката, неисправне инсталације и слично.

### **Објекти за заштиту становништва**

Мере заштите становништва од елементарних непогода и других несрећа подразумевају склањање људи, материјалних и културних добара планирањем склоништа и других заштитних објеката.

На простору у обухвату плана нема постојећих јавних склоништа, али се у суседном блоку (Српско народно позориште) налазе два склоништа отпорности од 300 и 400 КРа и укупног капацитета око 500 људи.

Уколико се граде објекти намењени пословању, просторије испод нивоа терена потребно је ојачати и прилагодити склањању, према условима надлежног министарства.

При изградњи стамбених објеката, над подрумским просторијама обавезно је градити ојачану таваницу која може да издржи урушавање објекта.

## **12. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

### **12.1. Правила за формирање грађевинске парцеле**

Услови за формирање грађевинских парцела дефинисани су на графичком приказу "План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације" у размери 1:1000

### **12.2. Правила уређења и грађења за реализацију планираних намена**

#### **БЛОК 1**

За планирану јавну гаражу и пословни објект у блоку 1 обавезујуће је победничко решење са спроведеног архитектонско-урбанистичког конкурса на основу ког је реализован и објект Хотела "Центар" на углу Успенске и Улице Павла Папа, а са којим планирани објекти чине једну архитектонску целину.

Јавна гаража између Успенске, Шафарикове и Улице Павла Папа, планира се на површини од око 2100 m<sup>2</sup>, као објект са око 350 стандардних паркинг места распоређених на 5-6 корисних етажа. Простор за јавну гаражу планира се на месту постојећих дограјалих објеката у северном и северозападном делу блока, и на делу јавне саобраћајне површина намењене аутобуској окретници која се према плану измешта.

Грађевинска линија приземља објекта јавне гараже, уз Улицу Павла Папа, повлачи се ка унутрашњости парцеле на начин како је представљено на графичком приказу "План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације". Овим повлачењем формира се простор за озелењавање односно осветљавање објекта, чиме се увећава квалитет уређења.

Раван кров јавне гараже може бити уређен као простор за стационирање возила, као озелењени кровни врт, или као простор за спортске терене.

Организација гараже у графичком приказу је оквирна па, у складу са тим, и положај улаза и излаза, што се може прилагодити потребама функције а у сврху што рационалнијег коришћења. Евентуално померање улаза и излаза, мора се планирати тако да не ремети саобраћајне и пешачке токове.

Пословни објект у Успенској улици, планиран између објекта будуће јавне гараже и постојећег објекта хотела "Центар", (на парцели број 10144 КО Нови Сад I), је спратности П+3(4), са равним кровом. Препоручује се намена у функцији гараже. Како парцела нема услова за формирање колског приступа, изградња објекта условљава се реализацијом јавне гараже.

На калканском зиду према парцели јавне гараже, могуће је планирати отворе са високим парапетом (изнад висине 1.6 m).

У оквиру дефинисане зоне изградње планираног пословног објекта, при изради пројекта могуће је незнатно повлачење дворишне грађевинске линије планираног објекта, тако да се омогући мало повећање атријума.

## БЛОК 2

Интерполацијом планираних објеката у постојећу урбану структуру блока 2, потребно је побољшати општи квалитет простора. Допуштена је употреба савремених грађевинских материјала, како би се постигао квалитет у ликовности нових објеката и нагласила различитост од објеката из ранијих градитељских периода. Истовремено, потребно је тежити архитектонским решењима која ће се успешно уклапати у окружење и допринети амбијенталној вредности централног градског подручја.

На графичком приказу "План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације" приказане су зоне изградње планираних објеката. Регулационе и грађевинске линије у блоку 2 највећим делом остају непромењене.

На углу Шафарикове и Улице Павла Папа, планира се проширење регулације ка парцели број 10147 КО Нови Сад I.

Уколико се на парцели број 10147 КО Нови Сад I планира стамбена намена, објекат се реализује са унутрашњим двориштем и са зоном изградње која је представљена на графичком приказу "План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације". У случају пословне намене, може се планирати заузетост парцеле до 100%. Код изградње овог објекта није дозвољено подизање висине ради наглашавања угла.

Објекти у Шафариковој улици на парцелама бр. 10147 и 10153 КО Нови Сад I, висински се усаглашавају са висином венца постојећег објекта на парцели број 10149 КО Нови Сад I, а планирана спратност је П+2+Пк. Висина венца реперног објекта на броју 6 у Шафариковој улици је сса 10.80 m.

У северозападном делу парцеле број 10150 КО Нови Сад I планира се формирање грађевинске парцеле за изградњу пословног, стамбеног, или објекта комбиноване намене.

Обавезна намена приземља је пословна. За приступ парцели обавезна је изградња пасажа ширине 4 m. Максимална ширина тракта је 16m, изузев у зони пасажа (видети графички приказ).

С обзиром да је због потреба изградње нових садржаја планирана изградња трафо станице, због ограничених просторних могућности, обавезна је изградња трафо станице у габариту планираног објекта. Позицију трафо станице дефинисати тако да буде у унутрашњости објекта, да не ремети архитектуру уличне фасаде.

Југоисточну фасаду, ка јавној блоковској површини, због близине суседних садржаја, планирати са високопарпетним отворима (1.8 m), односно са непрозирним стаклом.

Четврту повучену етажу пројектовати са пуном спратном висином, повучену од ободних фасадних равни за сса 1.5 m. Максимални хоризонтални габарит завршне пете повучене етаже мора бити повучен од основне грађевинске линије објекта минимум 3m према улици и јавној блоковској површини, односно у линији пасажа, према парцели број 10148 КО Нови Сад I. Такође, при изради пројекта за нови објект мора се водити рачуна да се обезбеди приватност постојећег објекта, који на препустима ка југоистоку има отворе, а све у складу са одговарајућим правилником (пуна фасада, високи парапет, или посебни начини обликовања). Укупна спратност планираног објекта је По+П+3+4пов.+5пов. са равним или плитким лименим кровом сакривеним иза атике.

Испод целе планиране парцеле, обавезна је изградња подземне гараже. Не ограничава се број подземних етажа, у сврху обезбеђења адекватног броја паркинг места, у складу са нормативима.

Изградњом подземне гараже не сме се пореметити постојећа нивелација терена.

На преосталом делу парцеле број 10150 задржава се постојећи објект у Јеврејској улици број 2, уз могућност реконструкције и промене намене, а преостали слободни део парцеле, планира се као јавна блоковска површина.

За приземни објект у Јеврејској улици број 6 (парцела број 10152 КО Нови Сад I), у току израде плана, од надлежног Завода за заштиту споменика културе пристигли су услови заштите којима се предметни објект евидентира као непокретност која ужива претходну заштиту (објављено у листу "Дневник" 09.12.2016.). Режим заштите подразумева очување изворног габарита, својстава и намене објекта.

За парцелу број 10152 КО Нови Сад I прописује се алтернативни режим у случају да се не утврди заштита и то:

- грађевинска парцела планираног објекта формира се могућим обједињавањем парцеле број 10152 са парцелом број 10153, уз корекцију регулације на делу парцеле број 10152, или као независна грађевинска парцела;

- у случају обједињавања парцела, планира се изградња новог објекта у складу са графичким приказом, уз поштовање правила из овог плана утврђених по катастарским парцелама;

- на делу грађевинске парцеле уз Јеврејску улицу (катастарска парцела број 10152) планира се изградња објекта пословне намене, спратности П+3+Пк, до висине кровних венаца суседних објекта ( $h = \text{сса}12.60 - \text{сса}12.90 \text{ m}$ );

- улична регулационо-грађевинска линија формира се спајањем крајњих тачака грађевинских линија двају суседних објекта (Јеврејска улица 4 и 8);

- при пројектовању фасаде новог објекта, обавезан услов је да се комплетна фасада постојећег објекта у идентичном облику понови у свим архитектонским детаљима. Централну фигуру анђела обавезно је планирати на истом месту на атици фасаде;

- обавезна је изградња пешачког пасажа за приступ парцели, али није могуће формирати колски прилаз, он се планира из Шафарикове улице;

- на делу грађевинске парцеле ка Шафариковој улици (катастарска парцела број 10153) планира се изградња објекта на постојећој регулационој линији, спратности По+П+2+Пк, висине венца као код реперног објекта на броју 6 у Шафариковој улици, сса 10.80 m;

- обавезна је изградња колског пасажа за прилаз парцели. Обавезна намена приземља на овом тракту је пословање, а на вишим спратовима могуће је становање;

- у средишњем делу парцеле планирају се пословни садржаји;

- унутарблоковске фасаде дела објекта, планирају се без отвора на граници са суседном парцелом, или са прозорским отворима високих парапета (1.8 m), на удаљености минимум 2.5 m од суседне парцеле;

- испод целе планиране парцеле, обавезна је изградња подземне гараже, са прилазом из Шафарикове улице. Не ограничава се број подземних етажа, у сврху обезбеђења адекватног броја паркинг места, у складу са нормативима;

- за реализацију планираног алтернативног режима изградње, обавезно је прибављање конзерваторских услова.

У случају изградње на појединачним парцелама, анекс у средишњем делу парцеле (спратности По+П-По+П+2) се не планира, а реализација објекта у Јеврејској улици број 6 (парцела број 10152) условљава се обезбеђењем права службености пролаза преко парцеле број 10153 (Шафарикова број 4), ради прилаза гаражи, с обзиром да се овој парцели не може обезбедити колски приступ из Јеврејске улице. У овом случају обавезна је изградња подземне гараже на обе парцеле. Планирана намена на парцели број 10152 је пословна, а на парцели број 10153 обавезно је пословање у приземљу, а на вишим спратовима могуће је становање.

У југоисточном делу блока 2, на месту где је Јеврејска улица сужена, оставља се могућност планирања пешачког пролаза – колонаде кроз приземља објеката (од броја 2 до 10), на начин да се грађевинска линија приземља помери до 3 m ка унутрашњости блока. Реализација пешачке колонаде је могућа под условом да се након истека рока предвиђеног за претходну заштиту објекта у Јеврејској бр. 6, исти не прогласи за културно добро, сагласно члану 29. став 4. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС" бр. 71/94, 52/11 – др. закон и 99/11 – др. закон).

С обзиром на специфичности конструктивног система у коме су предметни објекти својевремено грађени, приликом градње колонаде, нарочиту пажњу потребно је посветити адекватној замени носећих елемената који се нађу на траси планираног пролаза. Архитектура објеката након реконструкције би, у смислу распореда приземних уличних портала, морала остати непромењена.

Формирањем пешачког пролаза обезбедиће се могућност за проширење коловоза, издвајање бициклическе стазе и безбеднији услови за пешачка кретања у овом делу Јеврејске улице.

Код реализације планираних објеката у блоку 2 неопходно је максимално искористити расположиве потенцијале парцеле за решавање мирујућег саобраћаја уз поштовање норматива да се за један стан, односно за  $70 \text{ m}^2$  корисне површине пословног простора, планира једно паркинг место. За решавање паркирања код нових објеката, планирана је изградња подземних гаража, у складу са графичким приказом "План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације". Приликом изградње подземне гараже испод целе парцеле, на делу изван основног габарита објекта, кров подземне гараже потребно је усагласити са нивелетом терена. Приступ унутрашњости парцеле остварује се колским пасажима минималне ширине  $3,5 \text{ m}$  и висине  $4,0 \text{ m}$ . Уколико димензије парцела нису подесне за смештање колских рампи, приступ подземним етажама могуће је регулисати уградњом ауто лифтова.

Дворишта објеката испод којих не постоје подземне гараже, потребно је у што већем проценту озеленити. Повећање процента зелених површина могуће је остварити и озелењавањем дворишних фасаде, коришћењем декоративних пузавица као и формирањем вертикалних вртова.

Приземну етажу планираних објеката у блоку 2, пројектовати искључиво као етажу ванстамбених садржаја - са пословним просторима. Висина приземне етаже је око  $4 \text{ m}$  и са максималном висином пода до  $0.20 \text{ m}$  изнад коте тротоара. Савладавање висинске разлике приземља и тротоара обавезно се решава на парцели корисника.

Код планираних објеката, терасе и фасадни препусти са уличне стране нису допуштени. Могуће је планирати елементе пластике до  $50 \text{ cm}$  на уличним и дворишним фасадама. На дворишним фасадама објеката допуштене су лође у оквиру планираног габарита.

Планом се у блоку 2 предвиђа изградња косих кровова нагиба до  $30^\circ$ , равних или плитких (лимом покривених) кровова малих нагиба (до  $10\%$ ), у складу са окружењем. Мансардни кровови нису дозвољени.

Поштујући преовлађујуће карактеристике амбијента препоручује се изградња косих кровних конструкција без назитка или са назитком максималне висине  $0,5 \text{ m}$ . Код објеката са косим кровом, простор у оквиру волумена кровне конструкције могуће је користити искључиво као једну корисну етажу.

Није дозвољено подизање назитка у сврху привођења намени.

Осветљавање поткровне етаже ка улици планира се искључиво преко прозора у равни кровне конструкције док је са дворишне стране могућа примена вертикално постављених прозора на максимално  $50\%$  дужине фасаде. Вертикални кровни прозори повлаче се од равни планиране грађевинске линије објекта тако да се могу користити на адекватан начин.

Могуће је повлачење поткровне етаже у односу на основну раван уличне фасаде, чиме би биле формиране кровне терасе, у оквиру волумена конструкције косог крова.

Код равних кровова и плитких кровова нагиба до  $10\%$ , последња етажа мора бити повучена за минимум  $1.5 \text{ m}$  у односу на уличну фасаду-фасаде објекта.



## **Правила уређења и грађења за постојеће објекте у блоковима 1 и 2**

Објекти који су у графичком приказу дефинисани као постојећи, задржавају се уз могућност реконструкције, промене намене и привођења намени поткровља (уколико имају таван), уз очување габарита и елемената архитектуре. Осветљење поткровних етажа планира се као за нове објекте.

Код објеката са равним кровом могућа је санација/ реконструкција постојећег равног крова, или изградња косог, благог нагиба, сакривеног иза атике.

### **12.3. Правила за опремање простора инфраструктуром**

#### **12.3.1. Услови за реализацију саобраћајних површина**

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

На укрштањима колских прилаза постојећим и планираним објектима и тротоара, односно бициклистичке стазе, нивелационо решење колског прилаза мора бити такво да су тротоар и бициклистичка стаза у континуитету и увек у истом нивоу. Овакво решење треба применити ради указивања на приоритетно кретање пешака и бициклиста, у односу на возила која се крећу овим саобраћајницама.

На укрштањима тротоара и бициклистичких стаза, партерним уређењем указати на предност пешака.

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

Бициклистичка стаза треба да буде двосмерна, тј. минималне ширине 2m и физички одвојена од друмског саобраћаја (препоручује се да се физички одвајају и од пешачког саобраћаја уколико постоје просторни услови). Бициклистичке стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

Приликом израде пројектне документације могуће су блаже корекције трасе тротоара и бициклистичких стаза од решења приказаном у графичком приказу "План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације" у размери 1:1000 и карактеристичним попречним профилима улица, уколико управљач јавним површинама то захтева, а за то постоје специфични разлози (очување постојећег

квалитетног растиња, подземне и надземне инфраструктуре и сл.). Овакве интервенције могуће су искључиво у оквиру постојећих и планираних јавних површина.

У графичком приказу оквирно је уцртана локација улаза и излаза планираног подземног пешачко - бициклическог пролаза, на углу Успенске и Јеврејске улице.

Оставља се могућност за формирање топле везе између јавне паркинг гараже у Шафариковој улици и планираног подземног пролаза.

На местима где то услови дозвољавају, а постоје потребе, могућа је изградња јавних паркинга за бицикле (иако нису уцртани у графичким приказима).

На делу Улице Павла Папа (од улаза - излаза у планирану гаражу, ка осовинској тачки број 9653) у истом нивоу извести површине намењене кретању моторних возила, пешака и бицикала, а у оквиру партерног уређења означити трасу намењена возилима за приступ постојећим и планираним гаражама у оквиру објеката као и возилима хитних служби (у складу са графичким приказом "План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације" у размери 1:1000).

### **Услови за паркинг гараже**

Приликом израде пројекта гаража за путничке аутомобиле обавезно применити "Парвилник о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије" ("Службени лист СЦГ" број 31/05).

У оквиру сваке гараже обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом SRPS U.A9.204.

Изградњу паркинга извршити у складу са SRPS U.S4.234 којим су дефинисане мере и начин обележавања места за различите врсте паркирања.

У оквиру паркинг гаража, обавезно је организовати и обележити паркинге за бицикле и мотоцикле.

Могуће је организовати паркирање на кровној етажи планиране јавне паркинг гараже.

Број подземних етажа гараже се не ограничава.

Фазна реализација јавне паркинг гараже није планирана, из разлога обезбеђења адекватне функције велике гараже, технологије самог процеса, као и услова обликовања проистеклих из конкурсног решења.

Положај приступа гаражи и планираним објектима приказан је на графичком приказу "План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације" у размери 1:1000. Планом се оставља могућност корекције броја и положаја наведених приступа у смислу повољније организације, с тим да је на Успенску улицу могућ само један излаз из планиране јавне паркинг гараже.

### **12.3.2. Правила за уређење водне инфраструктуре**

#### **Услови за изградњу водоводне мреже**

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

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

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

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

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

Није дозвољено полагање водоводне мреже испод објеката високоградње; минимално одстојање од темеља објеката износи од 1,0 m, али тако да не угрожава стабилност објеката.

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

На проласку цевовода испод пута предвидети заштитне цеви на дужини већој од ширине пута за мин. 1,0 m од сваке стране

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

#### **Водоводни прикључци**

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

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

Пречник водоводног прикључка са величином и типом водомера одређује Јавно комунално предузеће "Водовод и канализација" на основу претходно урађеног хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација за објекат, а у складу са техничким нормативима и Одлуком о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 60/10, 8/11-исправка, 38/11, 13/14 и 59/16) и Правилником о

техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације ("Службени лист Града Новог Сада", број 13/94).

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

За вишепородичне стамбене објекте водомери, за мерење потрошње воде се постављају у шахтовима лоцираним ван објекта у парцели корисника 0,5 m од регулационе линије и у просторијама за водомере лоцираним унутар самог објекта која мора бити лоцирана уз регулациону линију према уличној водоводној мрежи са које се даје прикључак.

Код изградње пословних објеката површине преко 150 m<sup>2</sup> код којих је потребна изградња само унутрашње хидрантске мреже (према важећем правилнику и условима противпожарне полиције) израђује се прикључак пречника DN 63 mm, са монтажом водомера DN 50 mm.

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

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

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

#### **Услови за изградњу канализационе мреже**

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

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

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

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

Није дозвољено полагање канализације испод објеката високоградње; минимално одстојање од темеља објекта износи 1,0 m, али тако да не угрожава стабилност објеката.

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

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

На траси предвидети изградњу довољног броја ревизионих шахтова на прописаном растојању од 160-200 DN, а максимум 50,0 m.

### **Канализациони прикључци**

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

Пречник канализационог прикључка одређује Јавно комунално предузеће "Водовод и канализација", а у складу са типом објекта, техничким нормативима и Одлуком о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 60/10, 8/11-исправка, 38/11, 13/14 и 59/16) и Правилником о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације ("Службени лист Града Новог Сада", број 13/94).

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

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 160 mm.

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

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

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

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

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

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

### **12.3.3. Правила за уређење енергетске инфраструктуре**

#### **Услови за прикључење на електроенергетску мрежу**

Прикључење објеката на електроенергетску мрежу решити изградњом планиране трансформаторске станице или прикључењем на нисконапонску мрежу изградњом прикључка који се састоји од прикључног вода, кабловске прикључне

кутије (КПК) и ормана мерног места (ОММ). Прикључни вод изградити подземно, од постојећег или планираног вода у улици, или директно из трансформаторске станице. Детаљније услове за прикључење и изградњу прикључног вода и положај КПК и ОММ-а прибавити од ЕПС Дистрибуција, огранак "Електродистрибуција Нови Сад".

#### **Услови за прикључење на вреловодну мрежу**

Прикључење објеката у систем решити изградњом прикључка на постојећу или планирану вреловодну мрежу. Детаљније услове за прикључење прибавити од ЈКП "Новосадска топлана".

#### **Услови за прикључење на мрежу електронских комуникација**

Прикључење објеката у систем електронских комуникација решити изградњом прикључка (подземне мреже оптичких или бакарних проводника) од постојеће или планиране уличне мреже до приступачног места на фасади или у унутрашњости објекта, где ће бити смештен типски телекомуникациони орман. Детаљније услове за прикључење прибавити од надлежног оператера.

Прикључак на заједнички антенски систем извести према условима надлежног оператера.

Прикључак на кабловски дистрибутивни систем извести према условима локалног дистрибутера.

### **12.4. Услови приступачности**

Приликом планирања простора јавних, саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовања објеката (објеката за јавно коришћење, пословних објеката и др.) потребно је примењивати "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). Применом стандарда о приступачности се обезбеђује несметано кретање свих људи, а нарочито деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом. Стандарди се примењују приликом издавања локацијских услова за изградњу.

Такође, потребно је примењивати стандарде SRPS U.A9. 201-206, Стратегију приступачности Града Новог Сада 2012-2018. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 21/12) као и друге важеће прописе и стандарде који регулишу ову област.

### 13. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ

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

С обзиром на намену планираних садржаја на овом простору, њихове капацитете, те потребе за комуналном инфраструктуром, као и карактеристике простора на којима се планирају, неопходан услов за реализацију ових садржаја је системско опремање комуналном инфраструктуром. Ово подразумева прикључење на изграђену или планирану водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу.

### 14. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији, локацијских услова и решења за одобрење радова за које се не издаје грађевинска дозвола.

Закони и подзаконски акти наведени у плану су важећи прописи, а у случају њихових измена или доношења нових, примениће се важећи пропис за одређену област.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

Размера

1. Извод из Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду – План претежне намене простора са поделом на просторне целине..А3
2. План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације..... 1:1000
3. План регулације површина јавне намене ..... 1: 1000
4. План водне инфраструктуре..... 1: 1000
5. План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација ..... 1: 1000
6. План зелених површина..... 1: 1000
7. Синхрон план..... 1: 1000

План детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске 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 између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина 2, и путем интернет стране [www.skupstina.novisad.rs](http://www.skupstina.novisad.rs).

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи План детаљне регулације блокова око Српског народног позоришта у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 42/06).

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



## Образложење

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

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

Овлашћења за доношење урбанистичких планова садржана су у члану 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09 и 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).

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада разматрала је на 137. седници, одржаној дана 14.12.2016. године Нацрт одлуке о изради плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду и материјал припремљен за Концептуални оквир плана детаљне регулације регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду.

Скупштина Града Новог Сада је на XV седници 26. јануара 2017. године донела Одлуку о изради плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 3/17).

Рани јавни увид у Концептуални оквир плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду обављен је у периоду од 27.02.2017. године до 13.03.2017. године. У току трајања раног јавног увида пристигло је шест примедби.

Комисија за планове скупштине Града Новог Сада је на 148. Седници одржаној дана 22.03.2017. године констатовала да је било примедби у току трајања раног јавног увида у Концептуални оквир плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду и сачинила Извештај о обављеном раном јавном увиду у Концептуални оквир плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду.

Јавни увид у Нацрт плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду обављен је у периоду од 06.11.2017. године до 05.12.2017. године. У току трајања јавног увида достављено је пет примедби, а након предвиђеног рока за достаљање примедби пристигло је још две примедбе на предложено урбанистичко решење. Имајући у виду да је Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада делимично прихватила поједине примедбе, сходно члану 67. став 3. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 64/15), потребно је део Нацрта плана упутити на поновни јавни увид.

Поновни јавни увид у Нацрт плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду обављен је у периоду од 28.6.2018. године до 12.7.2018. године. У току трајања поновног јавног увида достављено је две примедбе.

Подручје које ће бити обухваћено планом детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду, налази се у централном простору града, највећим делом припада КО Нови Сад I, а својим крајњим југоисточним ободом налази се у оквиру граница КО Нови Сад II.

Простор између наведених улица чине два градска блока међусобно подељена улицом Павла Папа. С обзиром на позицију у централном градском језгру, и на различите фазе у изградњи града које приказују, оба блока садрже објекте са извесном историјском вредношћу те их је, као део градитељске баштине, потребно сачувати и реконструисати.

Истовремено, у блоковима које обухвата план, присутни су објекти незадовољавајућег квалитета које је потребно заменити.

Планом је обухваћена површина од 1,46 ha.

Плански основ за израду плана је План генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду („Службени лист града Новог Сада”, бр. 39/11, 14/14, 8/16 82/16), којим је, за простор два градска блока између Шафарикове, Јеврејске и Успенске улице, утврђена обавеза израде плана детаљне регулације. Планом генералне регулације је за предметни простор дефинисана намена општеградског центра, јавне гараже и саобраћајних површина. Планом се прецизно дефинише намена простора, коридори саобраћајне, водне и енергетске инфраструктуре као и правила по којима се уређује простор и граде објекти.

Циљ доношења плана је утврђивање правила коришћења, уређења, грађења и заштите простора, а на основу смерница утврђених Планом генералне регулације, анализе урбанистичке документације, теренских истраживања, услова и програма јавних и јавно комуналних предузећа и осталих институција, анализа и студија рађених за потребе планске документације, као и усклађивање са захтевима и потребама нових корисника овог простора.

Планом детаљне регулације утврђена је граница плана и обухват грађевинског подручја, подела простора на посебне целине и зоне, намена земљишта, регулационе линије улица и јавних површина и грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози, трасе, коридори и капацитети за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, правила уређења и правила грађења по целинама и зонама и мере заштите природних и створених вредности.

Посебне услове за израду плана доставили су ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Нови Сад; Јавно предузеће "Пошта Србије", Београд; "Телеком Србија" Предузеће за телекомуникације а.д.; Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду; Покрајински завод за заштиту природе; Јавно комунално предузеће "Чистоћа" Нови Сад; Јавно комунално предузеће "Новосадска топлана", Нови Сад; Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру; Јавно предузеће "Емисиона техника и везе" Београд; Јавно комунално предузеће "Градско зеленило", Нови Сад; Јавно комунално предузеће "Информатика", Нови Сад; Јавно комунално

предузеће "Водовод и канализација", Нови Сад; Завод за заштиту споменика културе  
Града Новог Сада и Јавно водопривредно предузеће "Воде Војводине" Нови Сад.





РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА  
**КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ**  
Број: V-35-245/17  
Дана: 10.05.2018. године  
НОВИ САД

**ИЗВЕШТАЈ**  
**О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ**  
**НАЦРТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ИЗМЕЂУ УЛИЦА**  
**ШАФАРИКОВЕ, ЈЕВРЕЈСКЕ И УСПЕНСКЕ У НОВОМ САДУ**  
**ПРЕ ИЗЛАГАЊА НА ПОНОВНИ ЈАВНИ УВИД**

Поновна стручна контрола Нацрта плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду, обављена је на 198. седници Комисије за планове одржаној 10.05.2018. године са почетком у 10,00 часова, у згради Јавног предузећа „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3, у великој сали на трећем спрату.

198. седници присуствовали су: Зоран Бакмаз, председник Комисије, Васо Кресовић, Милан Ковачевић, Радосав Шћепановић и Радоња Дабетић, чланови Комисије за планове.

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

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

1. Да је Одлука о изради плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду, усвојена на XV седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 26. јануара 2017. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 3/17) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду, на животну средину.

2. Да је Концептуални оквир плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду, био на раном јавном увиду у периоду од 27. фебруара до 13. марта 2017. године.

3. Да је Комисија за планове разматрала Нацрт плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду на 152. седници одржаној

19.04.2017. године, када је донет Закључак да је потребно преиспитати саобраћајно решење у делу Јеврејске улице, као и да је потребно да обрађивач плана са представницима Завода за заштиту споменика културе града Новог Сада, још једном изанализира могућност планирања пешачког пролаза у оквиру приземља објекта у Јеврејској улици, ради обезбеђивања услова за реализацију ширег профила улице за безбеднији проток моторног и бициклистичког саобраћаја.

4. Да је Комисија за планове поново разматрала предметни Нацрт плана на 166. седници одржаној 16.08.2017.године и дала позитивно мишљење на исти уз констатацију да је планом потребно предвидети могућност отварања пешачког пролаза у Јеврејској улици под условом да се након истека рока предвиђеног за претходну заштиту објекта у Јеврејској бр.6 исти не прогласи за културно добро, сагласно члану 29. став 4. Закона о културним добрима („Сл. гласник Републике Србије“ број 71/94, 52/11 –др. закон и 99/11-др. закон).

5. Да је Нацрт плана био изложен на јавни увид у периоду од 06. новембра 2017. године до 05. децембра 2017. године. У току јавног увида достављено је 5 (пет) примедби а након предвиђеног рока за достављање примедби пристигло је још 2 (две) примедбе, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 192. (јавној) седници, одржаној 15.03. 2018. године и на 196. седници која је одржана 19.04.2018. године, разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду, након чега је донела Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду. Имајући у виду да се прихватањем појединих примедби значајно мења Нацрт плана, Комисија за планове је закључила које сегменте Нацрта плана је потребно изложити на поновни јавни увид.

6. На 198. седници, која је одржана 10.05.2018. године, Комисија за планове је разматрала коригован Нацрт плана у складу са Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду. Том приликом Комисија за планове констатује да је исти израђен 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) и да је коригован у складу са ставовима Комисије за планове наведеним у Извештају о обављеном јавном увиду у Нацрт плана.

7. Приликом поновног разматрања коригованог решења за планиране садржаје на парцелама у Улици Шафариковој број 4 и у Улици Јеврејској број 6, Комисија за планове констатује да је потребно изменити услове за образовање грађевинске парцеле тако да се уместо обавезног обједињавања наведених парцела даје могућност њиховог спајања у једну грађевинску. Такође, потребно је утврдити обавезу обезбеђивања права службености пролаза на парцели број 10153 за парцелу број 10152 обе у КО Нови Сад II.

Након корекција и усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом

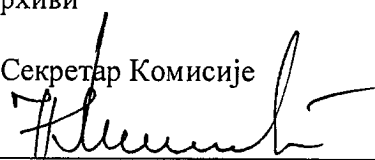
Саду може се упутити на поновни јавни увид, у складу са Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14).

Овај извештај је саставни део записника са 198. седнице Комисије за планове.

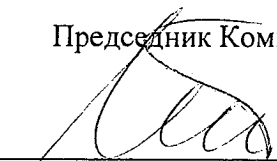
Извештај доставити:

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

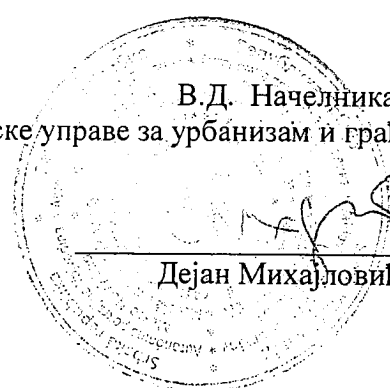
  
Нада Милић, дипл.инж.арх.

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-35-245/17  
Дана: 06.08. 2018. године  
НОВИ САД

**ИЗВЕШТАЈ**  
**О ОБАВЉЕНОМ ПОНОВНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПЛАНА**  
**ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ШАФАРИКОВЕ,**  
**ЈЕВРЕЈСКЕ И УСПЕНСКЕ У НОВОМ САДУ**

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 5. (јавној) седници која је одржана дана 03.08. 2018. године у згради Скупштине Града Новог Сада, Нови Сад, Жарка Зрењанина број 2, у плавој сали на I спрату, са почетком у 9,00 часова и на 6. седници која је одржана 06.08.2018.године у згради Јавног предузећа „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, Бул. цара Лазара број 3, у великој сали на трећем спрату, са почетком у 8,00 часова, разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду.

5. и 6. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Зорица Флорић Чанадановић, Васо Кресовић и Радосав Шћепановић, чланови Комисије и Нада Милић, секретар Комисије за планове.

Одлука о изради плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду, усвојена је на XV седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 26. јануара 2017. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 3/17) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду, на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду, био је на раном јавном увиду у периоду од 27. фебруара до 13. марта 2017.године.

Стручну контролу Нацрта плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду извршила је Комисија за планове на 152. седници одржаној 19.04.2017. године, када је донет Закључак да је потребно преиспитати саобраћајно решење у делу Јеврејске улице, као и да је потребно да обрађивач плана са представницима Завода за заштиту споменика културе града Новог Сада, још једном изанализира могућност планирања пешачког пролаза у оквиру приземља објеката у Јеврејској улици, ради обезбеђивања услова за реализацију ширег профила улице за безбеднији проток моторног и бицикличког саобраћаја.

Комисија за планове поново је разматрала предметни Нацрт плана на 166. седници одржаној 16.08.2017.године и дала позитивно мишљење на исти уз констатацију да је планом потребно



предвидети могућност отварања пешачког пролаза у Јеврејској улици под условом да се након истека рока предвиђеног за претходну заштиту објекта у Јеврејској бр.6 исти не прогласи за културно добро, сагласно члану 29. став 4. Закона о културним добрима („Сл. гласник Републике Србије“ број 71/94, 52/11 –др. закон и 99/11-др. закон).

Нацрт плана је био на јавном увиду у периоду од 06. новембра 2017. године до 05. децембра 2017. године. У току јавног увида достављено је 5 (пет) примедби а након предвиђеног рока за достављање примедби пристигле су још 2 (две) примедбе, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 192. (јавној) седници, одржаној 15.03. 2018. године и на 196. седници која је одржана 19.04.2018. године, разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду, након чега је донела Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду. Имајући у виду да се прихватањем појединих примедби значајно мења Нацрт плана, Комисија за планове је закључила да је потребно одређене сегменте Нацрта плана изложити на поновни јавни увид.

На 198. седници, која је одржана 10.05.2018. године, Комисија за планове је разматрала коригован Нацрт плана у складу са Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду. Том приликом Комисија за планове констатовала је да је исти израђен 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) и да је коригован у складу са ставовима Комисије за планове наведеним у Извештају о обављеном јавном увиду у Нацрт плана.

Приликом поновног разматрања коригованог решења за планиране садржаје на парцелама у Улици Шафариковој број 4 и у Улици Јеврејској број 6, Комисија за планове констатовала је да је потребно изменити услове за образовање грађевинске парцеле тако да се уместо обавезног обједињавања наведених парцела даје могућност њиховог спајања у једну грађевинску. Такође, потребно је утврдити обавезу обезбеђивања права службености пролаза на парцели број 10153 за парцелу број 10152, обе у КО Нови Сад II.

Нацрт плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду је изложен на **поновни јавни увид** у периоду од 28. јуна 2018.године до 12. јула 2018. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 27. јуна 2018. године).

Након спроведеног поновног јавног увида, Комисија за планове је на 5. (јавној) седници, одржаној 03.08. 2018. године (чије је одржавање објављено у листу "Дневник" од 02.08.2018. године) и на 6. седници, одржаној 06.08.2018.године, разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду

У затвореном делу седнице, Комисија је констатовала да су у току поновног јавног увида достављене две примедбе.

У року остављеном за достављање примедби, предлога и сугестија, пристигле су 2 примедбе и то од:

1. Епископског уреда Реформаторске хришћанске цркве у Новом Саду, Улица Павла Папа 5. Нови Сад;

2. "Panline" доо, Карађорђева улица 51, Гибарац.

**Примедба 1:**

(Подносилац: Епископски уред Реформаторске хришћанске цркве у Новом Саду, Улица Павла Папа 5, Нови Сад)

Црквени објекат Реформаторске цркве налази се у Шафариковој улици, у непосредном окружењу урбанистичког блока број 2. Примедба се односи на планирани објекат јавне гараже у блоку 1, у северном делу простора обухваћеног планом.

Подносиоци примедбе сматрају да гаражу не би требало изградити на тако малој удаљености од објекта Реформаторске хришћанске цркве. Према речима подносилаца примедбе, тако висока зграда ће, након што су у непосредном окружењу већ реализовани многи високи објекти, у потпуности заклонити цркву од погледа туриста.

Такође, подносиоци примедбе изражавају своју забринутост од могућих негативних дејстава издувних гасова на архитектуру цркве која је заштићени споменик културе, као и повећања саобраћајне буке која већ сада омета богослужења унутар објекта.

Подносиоци примедбе даље сугеришу, уколико предвиђени објекат гараже није могуће изместити, да се на делу објекта који је окренут ка парцели Реформаторске хришћанске цркве, изграде пословни или стамбени простори. Уколико ни то није могуће, подносиоци примедбе предлажу градњу пуног бетонског зида на угаоном делу планиране гараже.

Комисија за планове сматра да је примедба неоснована, уз образложење које је дато у Извештају обрађивача плана о спроведеном поновном јавном увиду.

**Примедба 2:**

(Подносилац: "Panline" доо, Карађорђева улица 51, Гибарац)

Примедба се односи на правила грађења планираног објекта на делу парцеле 10150 КО Нови Сад 1, у урбанистичком блоку 2. Примедбом се сугерише промена планског решења на начин да се на предметном делу парцеле промени планом утврђени висински габарит објекта и допусти укидање обавезног колског пасажа.

У првом делу примедбе, подносилац тражи да му се дозволи повећање спратности објекта, са планиране По+П+3+Пк (или пуна али повучена етажа наткривена плитким кровом), на спратност По+П+3+ две етаже повучене у односу на основну раван фасаде за 1.5 и 3 метра. Као образложење за овај предлог подносилац примедбе наводи да, постојећи стамбени објект грађен половином прошлог века у урбанистичком блоку 1, на наспрамној страни Улице Павла Папа, има повучену четврту и пету етажу. Према речима подносиоца примедбе, на тај начин, планирани објект би се спратношћу и висином венаца усагласио са наведеним суседом, постигло би се архитектонско наглашавање угла објекта али и остварила могућност озелењавања кровних тераса, што би позитивно утицало на окружење.

У другом делу, подносилац примедбе тражи да му се због боље организације простора у дворишном делу парцеле и у приземљу објекта, омогући укидање планом обавезујућег колског приступа унутрашњости парцеле, како би на његовом месту била позиционирана колска рампу за приступ подрумској гаражи. Истовремено, подносилац примедбе предлаже да се у том случају, колски приступ дворишном делу парцеле омогући са заједничке блоковске површине, југоисточно од предметног простора.

**Комисија делимично прихвата ову примедбу, уз образложење које је дато у Извештају обрађивача плана о спроведеном поновном 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.**

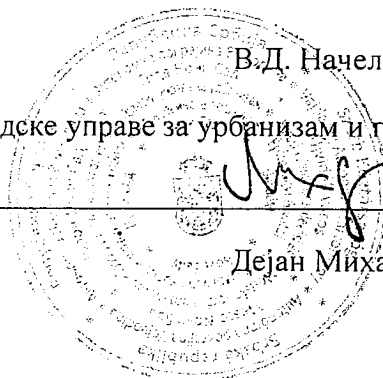
ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ



Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

В.Д. Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове



Дејан Михајловић

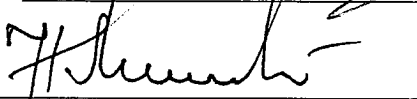
ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

1. Зорица Флорић Чанадановић, дипл.инж.арх.


2. Васо Кресовић, дипл. инж. арх.

3. Радосав Шћепановић, дипл. инж.арх.

4. Нада Милић, дипл. инж.арх.

## ИЗВЕШТАЈ

### о спроведеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду

Градоначелник Града Новог Сада донео је дана 21.06.2018. године, закључак број: 35-245/2017-II, да се утврђује Нацрт плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду, и излаже на поновни јавни увид у трајању од 15 дана и то од 28. јуна 2018. године до 12. јула 2018. 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 "Прва војвођанска бригада", Народних хероја 5, у Новом Саду, будући да просторије Месне заједнице "Житни трг" у Гајевој 30, Нови Сад, на чијем подручју је простор обухваћен предметним Нацртом, привремено нису у функцији.

У року остављеном за достављање примедби, предлога и сугестија, пристигле су 2 примедбе и то од:

1. Епископског уреда Реформаторске хришћанске цркве у Новом Саду, Улица Павла Папа 5, Нови Сад;
2. "Panline" доо, Карађорђева улица 51, Гибарац.

#### Примедба 1:

(Подносилац: Епископски уред Реформаторске хришћанске цркве у Новом Саду, Улица Павла Папа 5, Нови Сад)

Црквени објекат Реформаторске цркве налази се у Шафариковој улици, у непосредном окружењу урбанистичког блока број 2. Примедба се односи на планирани објекат јавне гараже у блоку 1, у северном делу простора обухваћеног планом.

Подносиоци примедбе сматрају да гаражу не би требало изградити на тако малој удаљености од објекта Реформаторске хришћанске цркве. Према речима подносилаца примедбе, тако висока зграда ће, након што су у непосредном окружењу већ реализовани многи високи објекти, у потпуности заклонити цркву од погледа туриста.

Такође, подносиоци примедбе изражавају своју забринутост од могућих негативних дејстава издувних гасова на архитектуру цркве која је заштићени споменик

културе, као и повећања саобраћајне буке која већ сада омета богослужења унутар објекта.

Подносиоци примедбе даље сугеришу, уколико предвиђени објекат гараже није могуће изместити, да се на делу објекта који је окренут ка парцели Реформаторске хришћанске цркве, изграде пословни или стамбени простори. Уколико ни то није могуће, подносиоци примедбе предлажу градњу пуног бетонског зида на угаоном делу планиране гараже.

### **Примедба није основана**

Примедба број 1 односи се на део простора који није предмет поновног јавног увида и као таква сматра се неоснованом.

Подсећамо, да је Планом генералне регулације утврђено да је планирана гаража јавна, на површинама јавне намене, и да је обавезно да се кроз план детаљне регулације имплементира победничко решење са спроведеног архитектонско-урбанистичког конкурса рађеног за предметни локалитет у мају 2008. године. Из тог разлога, увођење нових намена у објекат гараже није могуће, не само због нарушавања статуса површина јавне намене већ и због тога што би дошло до значајних функционалних и конструктивних измена у архитектонском решењу које је утврђено конкурсом.

Победничко решење са спроведеног архитектонско-урбанистичког конкурса, подразумева градњу објекта јавне гараже који би имао спољашњу опну израђену од алуминијумских вертикалних елемената - брисолеја. Захваљујући томе, унутрашњи простор гараже не би био директно изложен погледу са улице. Истовремено, овакав вид фасаде, значајно би задржао аутомобилску буку у самом објекту гараже.

Храм Реформаторске хришћанске цркве у Новом Саду, изграђен је 1865. године према пројекту будимпештанског архитекта Ђерђа Молнара. Поштујући изузетну вредност овог објекта који је под заштитом као споменик културе као и вредност микроамбијента у његовом непосредном окружењу, објектима у урбанистичком блоку број 2, који се налазе на парној страни Шафарикове улице, наспрам црквене порте, предложеним планским решењем смањена је спратност. Висина објекта који су планирани на парцелама 10147 и 10153 у КО Нови Сад I, усклађена је са висином постојећег објекта на парцели 10149 КО Нови Сад I (ресторан "Зак" на који се директно ослањају) као и са основним волуменом храма на супротној страни Шафарикове улице. Тиме је торањ Реформаторске хришћанске цркве остао најдоминантнија вертикала у простору раскрснице Шафарикове и Улице Павла Папа.

Као могућност којом би се црквени објекат Реформаторске хришћанске заједнице у Новом Саду заштитио од саобраћајне буке која неминовно постоји у централном градском подручју, предлажемо да се црквена порта парковски уреди.



## Примедба 2:

(Подносилац: "Panline" доо, Карађорђева улица 51, Гибарац)

Примедба се односи на правила грађења планираног објекта на делу парцеле 10150 КО Нови Сад I, у урбанистичком блоку 2. Примедбом се сугерише промена планског решења на начин да се на предметном делу парцеле промени планом утврђени висински габарит објекта и допусти укидање обавезног колског пасажа.

У првом делу примедбе, подносилац тражи да му се дозволи повећање спратности објекта, са планиране По+П+3+Пк (или пуна али повучена етажа наткривена плитким кровом), на спратност По+П+3+ две етаже повучене у односу на основну раван фасаде за 1.5 и 3 метра. Као образложење за овај предлог подносилац примедбе наводи да, постојећи стамбени објекат грађен половином прошлог века у урбанистичком блоку 1, на наспрамној страни Улице Павла Папа, има повучену четврту и пету етажу. Према речима подносиоца примедбе, на тај начин, планирани објекат би се спратношћу и висином венаца усагласио са наведеним суседом, постигло би се архитектонско наглашавање угла објекта али и остварила могућност озелењавања кровних тераса, што би позитивно утицало на окружење.

У другом делу, подносилац примедбе тражи да му се због боље организације простора у дворишном делу парцеле и у приземљу објекта, омогући укидање планом обавезујућег колског приступа унутрашњости парцеле, како би на његовом месту била позиционирана колска рампу за приступ подрумској гаражи. Истовремено, подносилац примедбе предлаже да се у том случају, колски приступ дворишном делу парцеле омогући са заједничке блоковске површине, југоисточно од предметног простора.

### Примедба се делимично прихвата

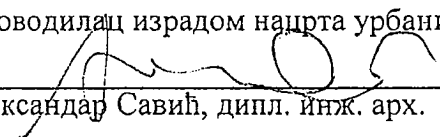
Висински габарит објекта планираног на северозападном делу парцеле 10150 КО Нови Сад I планиран је на начин да буде висински усаглашен са суседним објектима у урбанистичком блоку 2 – првенствено са објектом у Улици Павла Папа 1, на који ће предметни објекат калканским зидом бити ослоњен и тако чинити улични низ, као и са објектом у Јеврејској улици број 2, у југоисточном делу исте парцеле. Планом предвиђена висина предметног објекта већ надвисује непосредне суседе, али у случају планирања додатне етаже, максимални хоризонтални габарит завршне етаже морао би бити повучен од основне грађевинске линије објекта минимум 3m према улици и јавној блоковској површини, односно у линији пасажа, према парцели бр. 10148. Такође, при изради пројекта за нови објекат мора се водити рачуна да се обезбеди приватност постојећег објекта, који има на препустима отворе ка југоистоку, а све у складу са одговарајућим правилником (пуна фасада, високи парапет, или посебни начини обликовања). Укупна спратност тако планираног објекта би била По+П+3+4пов.+5пов.

Прихватањем примедби које су биле поднете на Јавном увиду овог плана и односиле се на предметни објекат, поред повећања габарита, део раније заједничке блоковске површине планиран је као површина осталих намена и у функцији предметног објекта. Тим значајним уступком дата је могућност да објекат без оптерећивања околних заједничких јавних површина, може самостално да обезбеди, не само капацитете за паркирање сопствених возила, већ и колске пролазе, прилазне

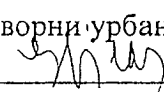
рампе, степеништа и све пратеће елементе неопходне за приступ, на сопственој парцели. Из тог разлога, колски приступ дворишту преко заједничке блоковске површине, изван предметне парцеле, сматрамо неоправданим.

**Извештај припремио:**

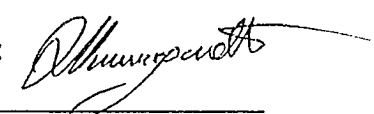
Руководилац изработом нацрта урбанистичког плана

  
Александар Савић, дипл. инж. арх.

Одговорни урбаниста

  
Гордана Ђилас, дипл. инж. арх.

Директор:

  
  
Душан Миладиновић, дипл. инж. арх.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОПИСЕ  
Број: XVI-012-01/2017-469  
5. октобар 2017. године  
НОВИ САД

ГРАДОНАЧЕЛНИК  
ГРАДА НОВОГ САДА

ПРЕДМЕТ: Мишљење на текст припремљен за нацрт плана детаљне регулације  
блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду

У Градској управи за прописе размотрен је текст припремљен за нацрт  
плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у  
Новом Саду.

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

ВД НАЧЕЛНИЦЕ

Зора Ђорђевић



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА  
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ  
Број: V-35-245/17  
Дана: 16.08.2017. године  
НОВИ САД

**ИЗВЕШТАЈ**  
**О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ**  
**НАЦРТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ИЗМЕЂУ УЛИЦА**  
**ШАФАРИКОВЕ, ЈЕВРЕЈСКЕ И УСПЕНСКЕ У НОВОМ САДУ**  
**ПРЕ ИЗЛАГАЊА НА ЈАВНИ УВИД**

Стручна контрола Нацрта плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду, обављена је на 152. седници Комисије за планове одржаној 19.04.2017.године и на 166. седници, одржаној 16.08.2017. 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 .

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

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

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

1. Да је Одлука о изради плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду, усвојена на XV седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 26. јануара 2017. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 3/17) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду, на животну средину.
2. Да је Концептуални оквир плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду, био на раном јавном увиду у периоду од 27. фебруара до 13. марта 2017.године.
3. Да је текст за Нацрт плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду припремљен у складу са Законом о планирању и

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

4. Да је Комисија за планове разматрала Нацрт плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду на 152. седници одржаној 19.04.2017. године, када је донет Закључак да је потребно преиспитати саобраћајно решење у делу Јеврејске улице, као и да је потребно да обрађивач плана са представницима Завода за заштиту споменика културе града Новог Сада, још једном изанализира могућност планирања пешачког пролаза у оквиру приземља објеката у Јеврејској улици, ради обезбеђивања услова за реализацију ширег профила улице за безбеднији проток моторног и бициклистичког саобраћаја.

5. Да је Комисија за планове поново разматрала предметни Нацрт плана на 166. седници одржаној 16.08.2017.године и дала позитивно мишљење на исти уз констатацију да је планом потребно предвидети могућност отварања пешачког пролаза у Јеврејској улици под условом да се након истека рока предвиђеног за претходну заштиту објекта у Јеврејској бр.6 исти не прогласи за културно добро, сагласно члану 29. став 4. Закона о културним добрима („Сл. гласник Републике Србије“ број 71/94, 52/11 –др. закон и 99/11-др. закон).

Након усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду може се упутити у даљи поступак доношења плана, у складу са чланом 50. Закона о планирању и изградњи.

Овај извештај је саставни део записника са 166. седнице Комисије за планове.

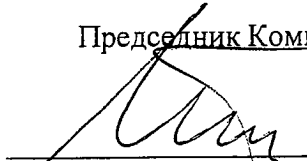
Извештај доставити:

1. ЛП "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

Заменик секретара Комисије

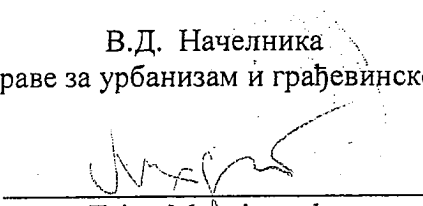
  
Александра Барош, дипл. правник

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-35-245/17

Дана: 19. 04. 2018. године

НОВИ САД

**ИЗВЕШТАЈ**  
**О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ**  
**РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ШАФАРИКОВЕ, ЈЕВРЕЈСКЕ**  
**И УСПЕНСКЕ У НОВОМ САДУ**

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 192. (јавној) седници која је одржана дана 15.03. 2018. године у згради Скупштине Града Новог Сада, Нови Сад, Жарка Зрењанина број 2, у плавој сали на I спрату, са почетком у 10,00 часова и на 196. седници која је одржана 19.04.2018. године у згради ЈП „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, са почетком у 10,00 часова, разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду.

192. седници су присуствовали: Зоран Бакмаз, председник Комисије, Радосав Шћепановић, Милан Ковачевић и Радоња Дабетић, чланови Комисије.

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

Одлука о изради плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду усвојена је на XV седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 26. јануара 2017. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 3/2017) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду, био је на раном јавном увиду од 27. фебруара до 13. марта 2017. године.

Нацрт плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду, израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Стручну контролу Нацрта плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду извршила је Комисија за планове на 152. седници одржаној 19. 04. 2017. године и на 166. седници одржаној 16.08.2017. године.

Нацрт плана је изложен на јавни увид у периоду од 06. новембра 2017. године до 05. децембра 2017. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 05. новембра 2017. године). У току јавног увида достављено је 5 (пет) примедби а након предвиђеног рока за достављање примедби пристигло је још 2 (две) примедбе, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 192. (јавној) седници, одржаној 15.03. 2018. године (чије је одржавање објављено у листу "Дневник" од 14. 03. 2018. године), разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду.

У затвореном делу седнице, Комисија је констатовала да у току јавног увида поднето 5 (пет) примедби, предлога и сугестија а након истека рока предвиђеног за достављање примедби да је пристигло још 2 (две) примедбе на Нацрт плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду. Примедбе су доставили:

1. Немања Раца, „Global audio“ доо (Драган Раца) и „Global intermusic“ (Душан Раца), Улица Павла Папа 6, Нови Сад,
2. Иван и Албин Завртаник, Улица Павла Папа 6, Нови Сад,
3. Скупштина станара зграде Павла Папа 2, Нови Сад,
4. Синиша Јовичић, Улица Павла Папа 2, стан 15,
5. „Panline“ доо, Улица Карађорђева 51, Гибарац.

Након истека рока предвиђеног за достављање примедби, предлога и сугестија, примедбе су поднели:

6. „Crossingtim“ доо, Улица Раде Кончара 1, Петроварадин и
7. Мићо Тешановић, Улица Краља Петра I 26, Буковац.

### **Примедба број 1**

(Подносиоци: Немања Раца, "Global audio" доо (Драган Раца) и "Global intermusic" (Душан Раца), Улица Павла Папа 6, Нови Сад)

Примедба се односи на планирани објекат јавне гараже у блоку 1, у северном делу простора обухваћеног планом.

Подносиоци примедбе, који су станари и власници пословних простора у објектима намењеним за рушење, сматрају да планирани објекат јавне гараже у својим ободним деловима - према улицама Павла Папа, Шафариковој и Успенској, треба да садржи пословне просторе и евентуално одређен број станова. Тиме би се власницима пословних и стамбених простора омогућило да, и након реализације предвиђеног објекта јавне гараже, остану на предметном локалитету.

Према њиховом мишљењу, иако би се смањио број паркинг места, учинио би се значајан уступак не само корисницима садашњих објеката већ би се и естетски унапредило урбано окружење.

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

**Примедба број 2**

(Подносиоци: Иван и Албин Завртаник, Улица Павла Папа 6, Нови Сад)

Примедба се односи на планирани објект јавне гараже у блоку 1, у северном делу простора обухваћеног планом.

Примедбом број 2 предлаже се увођење пословних садржаја у приземље планираног објекта јавне гараже. Према мишљењу подносилаца примедбе, тиме би се постојећи садржаји пословања могли задржати на предметном локалитету и истовремено, допринело би се бољем изгледу објекта јавне гараже али и комплетног урбаног окружења.

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

**Примедба број 3**

(Подносилац: Скупштина станара зграде Павла Папа број 2)

Примедба се односи на планирани пословни објект у Успенској улици, у североисточном делу планом обухваћеног простора.

Планирани објект у намени пословања планира се у северном делу парцеле 10144 КО Нови Сад I, на којој је постојећи стамбени објект грађен 30их година XX века. Планирани пословни објект ослања се на калканске зидове предметног стамбеног објекта са североисточне стране, формирајући при том затворено двориште оквирних димензија основе 5х6 метара и спратности П+4.

Подносиоци примедбе напомињу да би након реализације пословног објекта у планираном габариту, дворишна фасада стамбеног објекта, са прозорима спаваћих соба појединих станова и кухињских прозора свих станова у згради, остала затворена у уском, мрачном и недовољно проветреном простору, чиме би се значајно угрозио квалитет њиховог живота. Према мишљењу подносилаца примедбе, градњом пословног објекта и формирањем унутрашњег дворишта значајно би се умањила тржишна вредност њихових станова.

Као модус за решавање овог проблема предлаже се планирање зеленог сквера, или, уколико то није могуће, промена габарита планираног пословног објекта. Предлаже се задржавање планиране уличне регулације објекта и померање дворишне фасаде ка регулацији Успенске улице, чиме би се предметно двориште спојило са планираном зеленом површином уз јавну гаражу. Поред квалитетнијег осветљења и проветравања станова, тиме би била задовољена и противпожарна безбедност, с обзиром на то да према плану не постоји приступ за ватрогасно возило до унутрашњости блока.

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

**Примедба број 4**

(Подносилац: Синиша Јовичић, Павла Папа број 2, стан број 15)

Стамбена јединица у приземљу предметне стамбене зграде у на парцели 10144 КО Нови Сад I, у дворишном делу излази изван основног габарита објекта и својим волуменом улази у габарит планираног пословног објекта. Уколико дође до реализације пословног објекта у планираном габариту, део стана површине од око 10m<sup>2</sup> ће бити срушен.

Примедбом се предлаже промена габарита планираног пословног објекта како би се део стамбене јединице изван основног габарита стамбене зграде задржао.

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

**Примедба број 5**

(Подносилац: "Panline" доо, Карађорђева 51, Гибарац)

Примедба се односи на правила грађења планираног објекта на делу парцеле 10150 КО Нови Сад I. Примедбом се сугерише промена планског решења на начин да се на предметном делу парцеле:

- дозволи изградња стамбено-пословног или пословно-стамбеног објекта на сопственој парцели;
- дозволи повећање спратности објекта са планиране П+3+Пк на П+4+Пк (где би поткровље било повучена пуна етажа са равним кровом);
- дозволи повећање ширине габарита објекта са планираних оквирних 13m на ширину од 15m;
- дозволи увођење дворишног крила бруто површине од око 84m<sup>2</sup>, спратности П+4+Пк (са повученом етажом и равним кровом);
- дозволи планирање објекта без обавезне изградње пасажа;
- измештање планиране трафо-станице из југозападног дела дворишта и њено интегрисање у приземље објекта.

**Комисија за планове сматра да примедба у делу није основана, делимично се прихвата и у делу не прихвата.**

**Комисија сматра да није основан део примедбе који се односи на намену планираног објекта јер је планом предвиђена изградња пословног, стамбеног или објекта са комбинованом наменом.**

Комисија за планове делимично прихвата повећање хоризонталног габарита планираног објекта али на 16 m целом ширином габарита изузев у зони пасажа. Комисија за планове сматра да није основан део примедбе који се односи на положај планиране трансформаторске станице јер је планом дата могућност да она буде у оквиру габарита планираног објекта. Имајући у виду да је прихваћен део примедбе који се односи на

повећање хоризонталног габарита дела објекта на 16 m, Комисија сматра да је потребно да трансформаторска станица буде у оквиру објекта а преостали део парцеле да буде планиран као остало грађевинско земљиште.

Комисија за планове не прихвата део примедбе који се односи на повећање вертикалног габарита планираног објекта уз образложење за овај део примедбе дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Комисија за планове не прихвата део примедбе који се односи на планирани пасаж јер сматра да је потребно планирати пасаж ради обезбеђивања колског приступа унутрашњости парцеле. Међутим, Комисија за планове сматра да је могуће да позиција пасажа буде дефинисана у делу објекта уз границу са парцелом број 10148 КО Нови Сад I.

Комисија за планове сматра да је потребно овај сегмент Нацрта плана изложити на поновни јавни увид.

### **Примедба број 6**

(Подносилац: "Crossingtim" доо, Раде Кончара 1, Петроварадин)

Примедбом се тражи изградња новог објекта спратности По+П+3+Т у Јеврејској улици бр. 6 (број 10152 КО Нови Сад I) и обједињавање ове парцеле са парцелом у Шафариковој улици бр. 4 (број 10153 КО Нови Сад I). На тако планираној парцели, подносилац примедбе тражи заузетост приземним објектом 100 % а висину спратног дела у складу са окружењем. Саобраћајни прилаз објекту предлаже из Шафарикове улице.

У прилогу, уз захтев за замену објекта у Јеврејској улици број 6, подносилац је доставио Конзерваторске услове Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада број 220/3-2017 од 13. 11. 2017.

У складу са Конзерваторским условима надлежног Завода, подносилац предлаже замену постојећег дотрајалог објекта у Јеврејској број 6 новим, уз усаглашавање са висинама суседних објеката, очување скулптуралних елемената постојеће куће и њихово интегрисање у архитектуру новог објекта.

Комисија за планове делимично прихвата примедбу а за део примедбе сматра да је неоснована уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду осим у делу који се односи на услове за формирање парцеле.

Комисија за планове прихвата део примедбе којим се предлаже обавезно обједињавање парцеле број 10152 са парцелом број 10153 обе у КО Нови Сад I ради формирања грађевинске парцеле за изградњу планираног објекта.

Комисија за планове сматра да је потребно допунити Нацрт плана са условима за формирање пешачке колонеде уколико се, у току примене овог плана, стекну услови за променом мера опште заштите објеката у Јеврејској улици бр.2, 4, 6, 8 и 10, по истеку претходне заштите, уколико се не прогласи непокретно културно добро и преиспита став Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада. Колонада би се формирала повлачењем пословних садржаја у приземљу објеката до 3 m у односу на регулациону линију Јеврејске улице у складу са конзерваторским условима Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.



Имајући у виду прихваћене примедбе Комисија за планове сматра да је потребно овај сегмент Нацрта плана изложити на поновни јавни увид.

#### Примедба број 7

(Подносилац: Мићо Тешановић из Буковца)

Подносилац примедбе један је од корисника на парцели бр 10144 КО Нови Сад I. Примедба се односи се на габарит планиране јавне гараже, која према речима подносиоца примедбе, мањим делом прелази границу парцеле 10143 КО Нови Сад I, улази у простор парцеле 10144 КО Нови Сад I и захвата предњи део постојећег објекта који је у поступку озакоњења. Подносилац примедбе сугерише да се габарит планиране гараже повуче на садашњу границу парцеле.

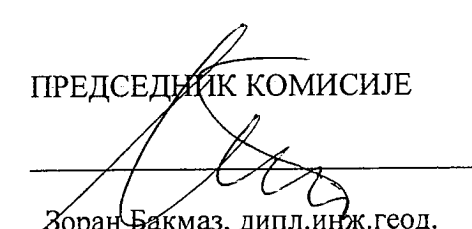
Комисија за планове сматра да је примедба неоснована уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

\* \* \*

Комисија за планове прихвата корекције Нацрта плана наведене у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду наведене у делу текста „Напомена“.

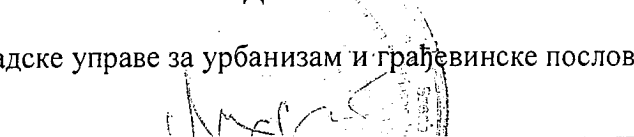
Сходно члану 50. Закона о планирању и изградњи, Извештај се доставља обрађивачу плана на надлежно поступање. Након поступања по овом Извештају, обрађивач плана ће плански документ доставити надлежном органу градске управе ради упућивања у процедуру доношења.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

  
Зоран Бакмаз, дипл.инж.геод.

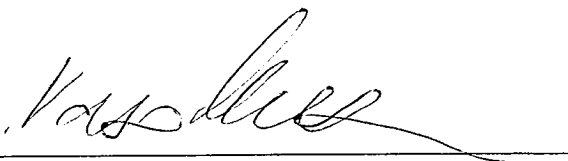
В.Д. Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове

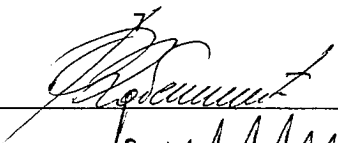
  
Дејан Михајловић

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

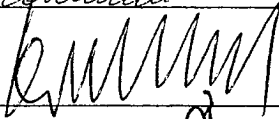
1. Васо Кресовић, дипл.инж.арх.



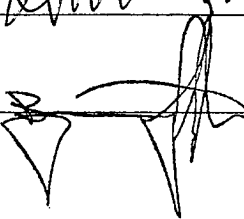
2. Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.



3. Милан Ковачевић, дипл. инж. арх.



4. Зоран Вукадиновић, дипл.инж.саобраћаја



**ИЗВЕШТАЈ**  
**о спроведеном јавном увиду**  
**о Нацрту плана детаљне регулације блокова између улица**  
**Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду**

Градоначелник Града Новог Сада донео је дана 02. новембра 2017. године, закључак број 35-245/2017-П/а, да се утврђује Нацрт плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду, и излаже на јавни увид у трајању од 30 дана и то од 06. новембра 2017. године до 05. децембра 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 "Прва војвођанска бригада", Народних хероја 5, у Новом Саду, будући да просторије Месне заједнице "Житни трг" у Гајевој 30, на чијем подручју је простор обухваћен предметним Нацртом, привремено нису у функцији.

У остављеном року за достављање примедби, предлога и сугестија стигло је 6 примедби, и то од:

1. Немања Раца, "Global audio" доо (Драган Раца) и "Global intermusic" (Душан Раца) Улица Павла Папа 6, Нови Сад;
2. Ивана и Албин Завртаник, Улица Павла Папа 6, Нови Сад;
3. Скупштина станара зграде Павла Папа број 2;
4. Синиша Јовичић, Павла Папа број 2, стан број 15;
5. "Panline" доо, Карађорђева 51, Гибарац;

Након предвиђеног рока за достављање примедби, предлога и сугестија, пристигле су две примедбе:

6. "Crossingtim" доо, Раде Кончара 1, Петроварадин;
7. Мићо Тешановић, Крађа Петра I 26, Буковац.

**Примедба 1:**

(Подносиоци: Немања Раца, "Global audio" доо (Драган Раца) и "Global intermusic" (Душан Раца), Улица Павла Папа 6, Нови Сад)

Примедба се односи на планирани објекат јавне гараже у блоку 1, у северном делу простора обухваћеног планом.





ЈП "УРБАНИЗАМ"  
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ"

ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3/III

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

E-mail: office@nsurbanizam.rs

www.nsurbanizam.rs

Подносиоци примедбе, који су станари и власници пословних простора у објектима намењеним за рушење, сматрају да планирани објект јавне гараже у својим ободним деловима - према улицама Павла Папа, Шафариковој и Успенској, треба да садржи пословне просторе и евентуално одређен број станова. Тиме би се власницима пословних и стамбених простора омогућило да, и након реализације предвиђеног објекта јавне гараже, остану на предметном локалитету.

Према њиховом мишљењу, иако би се смањио број паркинг места, учинио би се значајан уступак не само корисницима садашњих објеката већ би се и естетски унапредило урбано окружење.

### Примедба се не прихвата

Планом генералне регулације утврђено је да је планирана гаража јавна, на површинама јавне намене, и да је обавезно да се кроз план детаљне регулације имплементира победничко решење са спроведеног архитектонско-урбанистичког конкурса рађеног за предметни локалитет у мају 2008. године.

Променом садржаја у ободним деловима објекта нарушава се статус површина јавне намене а дошло би и до значајних функционалних и конструктивних измена у утврђеном конкурсном решењу. Спратне висине планираног објекта пројектоване су према потребама јавне гараже. Увођењем намене пословања или становања, спратне висине би морале да буду повећане, што би ланчано произвело читав низ измена у структури гараже: промене дужине и нагиба унутрашњих колских рампи, промене праваца колских кретања, промену броја расположивих паркинг места и на крају промене у вертикалном и хоризонталном габариту планираног објекта.

Из ових разлога, примедбу која се односи на увођење намена пословања и евентуално становања, у програм планиране јавне гараже, није могуће прихватити, јер тражене промене битно одступају од свих обавезујућих параметара из Плана генералне регулације.

### Примедба 2:

(Подносиоци: Ивана и Албин Завртаник, Улица Павла Папа 6, Нови Сад)

Примедба се односи на планирани објект јавне гараже у блоку 1, у северном делу простора обухваћеног планом.

Примедбом број 2 предлаже се увођење пословних садржаја у приземље планираног објекта јавне гараже. Према мишљењу подносилаца примедбе, тиме би се постојећи садржаји пословања могли задржати на предметном локалитету и истовремено, допринело би се бољем изгледу објекта јавне гараже али и комплетног урбаног окружења.



ЈП "УРБАНИЗАМ"  
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ

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

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

E-mail: office@nsurbanizam.rs

www.nsurbanizam.rs

### Примедба се не прихвата

Образложење је као и за примедбу број 1.

#### **Примедба 3:**

(Подносилац: Скупштина станара зграде Павла Папа број 2)

Примедба се односи на планирани пословни објекат у Успенској улици, у североисточном делу планом обухваћеног простора.

Планирани објекат у намени пословања планира се у северном делу парцеле 10144 КО Нови Сад I, на којој је постојећи стамбени објекат грађен 30их година XX века. Планирани пословни објекат ослања се на калканске зидове предметног стамбеног објекта са североисточне стране, формирајући при том затворено двориште оквирних димензија основе 5х6 метара и спратности П+4.

Подносиоци примедбе напомињу да би након реализације пословног објекта у планираном габариту, дворишна фасада стамбеног објекта, са прозорима спаваћих соба појединих станова и кухињских прозора свих станова у згради, остала затворена у уском, мрачном и недовољно проветреном простору, чиме би се значајно угрозио квалитет њиховог живота. Према мишљењу подносилаца примедбе, градњом пословног објекта и формирањем унутрашњег дворишта значајно би се умањила тржишна вредност њихових станова.

Као модус за решавање овог проблема предлаже се планирање зеленог сквера, или, уколико то није могуће, промена габарита планираног пословног објекта. Предлаже се задржавање планиране уличне регулације објекта и померање дворишне фасаде ка регулацији Успенске улице, чиме би се предметно двориште спојило са планираном зеленом површином уз јавну гаражу. Поред квалитетнијег осветљења и проветравања станова, тиме би била задовољена и противпожарна безбедност, с обзиром на то да према плану не постоји приступ за ватрогасно возило до унутрашњости блока.

### Примедба се делимично прихвата

План генералне регулације утврдио је обавезу, да се кроз план детаљне регулације, у правила уређења и грађења простора интегрисе победничко решење са спроведеног архитектонско-урбанистичког конкурса рађеног за предметни локалитет. Битне промене у архитектонској организацији објекта нису дозвољене. Ипак, минималне корекције габарита објекта, којима се не би угрозила намена и функционисање планираних садржаја, могуће су.



J.P. "УРБАНИЗАМ"  
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ

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

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

E-mail: office@nsurbanizam.rs

www.nsurbanizam.rs

Планом детаљне регулације је планирана зона изградње. У оквиру дефинисане зоне, при изради пројекта могуће је незнатно повлачење дворишне грађевинске линије планираног објекта, тако да се омогући мало повећање атријума.

У том случају, неповољан аспект је да остаје отворен калкан северозападног крила постојећег објекта.

Противпожарна возила објектима приступају са ободних саобраћајница.

#### **Примедба 4:**

(Подносилац: Синиша Јовичић, Павла Папа број 2, стан број 15)

Стамбена јединица у приземљу предметне стамбене зграде у на парцели 10144 КО Нови Сад I, у дворишном делу излази изван основног габарита објекта и својим волуменом улази у габарит планираног пословног објекта. Уколико дође до реализације пословног објекта у планираном габариту, део стана површине од око 10m<sup>2</sup> ће бити срушен.

Примедбом се предлаже промена габарита планираног пословног објекта како би се део стамбене јединице изван основног габарита стамбене зграде задржао.

#### **Примедба се не прихвата**

Накнадно дограђени стамбени део у дворишном делу приземља објекта у Улици Павла Папа број 2, планским решењем није могуће задржати јер се не уклапа у планиран начин уређења простора.

У случају повлачења дворишне фасаде планираног пословног објекта према регулацији Успенске улице, предметни приземни део објекта са наменом становања, нашао би се на парцели новог објекта са наменом пословања, што такође негативно утиче на планско решење.

Приликом замене, објекти који се руше добијају правичну надокнаду.

#### **Примедба 5:**

(Подносилац: "Panline" доо, Карађорђева 51, Гибарац)

Примедба се односи на правила грађења планираног објекта на делу парцеле 10150 КО Нови Сад I. Примедбом се сугерише промена планског решења на начин да се на предметном делу парцеле:

- дозволи изградња стамбено-пословног или пословно-стамбеног објекта;
- дозволи повећање спратности објекта са планиране П+3+Пк на П+4+Пк (где би поткровље било повучена пуна етажа са равним кровом);
- дозволи повећање ширине габарита објекта са планираних оквирних 13m на ширину од 15m;



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

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

E-mail: office@nsurbanizam.rs

www.nsurbanizam.rs

-дозволи увођење дворишног крила бруто површине од око  $84\text{m}^2$ , спратности П+4+Пк (са повученом етажом и равним кровом);

-измештање планиране трафо-станице из југозападног дела дворишта и њено интегрисање у приземље објекта.

### Примедба делом није основана, делом се прихвата а делом не прихвата

У североисточном делу парцеле 10150 КО Нови Сад I, планом детаљне регулације је већ предвиђена градња пословног, стамбеног или објекта са комбинованом наменом, што овај део примедбе чини неоснованим.

Простор урбанистичког блока 2 у коме се парцела 10150 КО Нови Сад I налази, представља део централног градског језгра и садржи објекте из различитих градитељских периода, који се планом детаљне регулације чувају и чија се вредност наглашава. Истовремено, с обзиром на то да је реч о простору са наслеђеном саобраћајном структуром где се, и након реконструкције, постојеће регулације задржавају, предметно подручје се не може оптеретити великом густином становања нити интензивним саобраћајем. Узимајући све ово у обзир, зона изградње и спратност планираног објекта дефинисани су на начин да се обезбеди максимална уклопљеност у урбани контекст, без угрожавања постојећих садржаја и уз задовољење потреба корисника будућег објекта.

Планирани објекат је висински усаглашен са суседним објектима у урбанистичком блоку 2 – првенствено објектом у Улици Павла Папа I који ће калканским зидом бити ослоњен на планирани објекат и тако чинити улични низ, као и са објектом у Јеврејској улици број 2 који се налази у југоисточном делу парцеле на којој је планирана градња предметног објекта.

Повећањем спратности планираног објекта, површина корисног пословно-стамбеног простора у објекту значајно би се повећала, тако да део простора намењен градњи планираног објекта (површине од око  $659\text{m}^2$ ) не би могао обезбедити задовољавајући број паркинг места. Тиме би се додатно оптеретила већ преоптерећена саобраћајна инфраструктура у овом делу града што би негативно утицало на услове живота у предметном подручју.

Из свих наведених разлога део примедбе који се односи на промену вертикалног габарита објекта, не може бити прихваћен.

Изузетно, уместо градње планираног поткровља, дозвољена је градња етаже повучене за минимум 1.5 m у односу на уличну фасаду објекта, равног или плитког крова нагиба до 10%.

Ширину објекта, дефинисану према ширини постојећег објекта у Улици Павла Папа број 1 на који се планирани објекат наставља, могуће је кориговати са оквирних 13 m на максимално 15 m, на начин како је представљено на графичком приказу.



ЈП "УРБАНИЗАМ"  
**ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ**

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

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

E-mail: office@nsurbanizam.rs

www.nsurbanizam.rs

За изградњу планираног објекта могуће је планирати грађевинску парцелу као површину осталих намена, уз обавезно утврђивање права службености пролаза за прилаз трафо станици.

У делу који се односи на измештање планиране ТС, примедба није основана јер је у тексту нацрта плана, у делу 7.3. Енергетска инфраструктура / Снабдевање електричном енергијом, већ дата могућност изградње ТС у оквиру објекта. Напомињемо да је у условима ЕПС Дистрибуција, огранак "Електродистрибуција Нови Сад" такође дефинисана потреба за изградњом ТС на планираној локацији или у оквиру објекта. Сходно томе, задржава се планско решење, а при реализацији објекта, услове прикључења дефинисаће надлежна дистрибуција.

#### **Примедба 6:**

(Подносилац: "Crossingtim" доо, Раде Кончара 1, Петроварадин)

Примедбом се тражи изградња новог објекта спратности По+П+3+Т у Јеврејској улици бр. 6 (број 10152 КО Нови Сад I) и обједињавање ове парцеле са парцелом у Шафариковој улици бр. 4 (број 10153 КО Нови Сад I). На тако планираној парцели, подносилац примедбе тражи заузетост приземним објектом 100 % а висину спратног дела у складу са окружењем. Саобраћајни прилаз објекту предлаже из Шафарикове улице.

У прилогу, уз захтев за замену објекта у Јеврејској улици број 6, подносилац је доставио Конзерваторске услове Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада број 220/3-2017 од 13. 11. 2017.

У складу са Конзерваторским условима надлежног Завода, подносилац предлаже замену постојећег дотрајалог објекта у Јеврејској број 6 новим, уз усаглашавање са висинама суседних објеката, очување скулптуралних елемената постојеће куће и њихово интегрисање у архитектуру новог објекта.

#### **Примедба се делом прихвата а делом није основана**

Примедба није основана у делу који се односи на замену објекта у Јеврејској улици број 6, будући да је планом већ утврђен алтернативни режим којим се планира могућност замене предметног објекта уколико се не утврди непокретно културно добро, а све у складу са условима Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада прибављеним за израду плана, број 247/5-2016. од 07. 12. 2016. и број 251/5-2016. од дана 12. 12. 2016. Овим условима утврђен је режим претходне заштите, и изричита обавеза очувања објекта у изворном облику.

Поводом достављених конзерваторских услова од стране подносиоца примедбе, Јавно предузеће "Урбанизам" обратило се Заводу за заштиту споменика културе Града Новог Сада да у вези са тим преиспита достављене услове за израду плана. Поновљени



услови пристигли су 22. 01. 2018. под бројем Завода за заштиту 220/7-2017. У складу са пристиглим документом који достављамо у прилогу, с обзиром на утврђени статус претходне заштите, сматрамо да потребно задржати алтернативни режим изградње.

У овом делу, примедба је неоснована.

По истеку претходне заштите, уколико се не прогласи непосредно културно добро, могућа је замена постојећег објекта и изградња новог, у складу са конзерваторским условима и правилима уређења и грађења утврђеним овим планом.

Део примедбе који се односи на обједињавање парцела, може се прихватити. У случају изградње на обједињеној парцели, планира се објекат у складу са графичким приказом, уз обавезу изградње подземне гараже испод целе парцеле, са потребним бројем етажа ради обезбеђења паркинг места за објекат у целини, у складу са нормативима. Колски приступ подземној гаражи је искључиво из Шафарикове улице.

Део објекта који би у виду анекса спајао уличне делове објекта у Јеврејској улици бр. 6 и у Шафариковој улици бр. 4, планира се као објекат спратности По+П-По+П+2, без поткровља. На предметном објекту планира се зелени кров (интензивно или полуинтензивно озелењени кровни врт). У случају изградње на појединачним парцелама, овај анекс се не планира, а реализација објекта у Јеврејској улици број 6 (парцела бр.10152) условљава се обезбеђењем права службености пролаза преко парцеле број 10153 ((Шафарикова бр.4) , ради прилаза гаражи, с обзиром да се овој парцели не може обезбедити колски приступ из Јеврејске улице.

Унутарблоковске фасаде дела објекта уз Шафарикову улицу, планирају се без отвора на граници са суседном парцелом, или са прозорским отворима високих парапета, на удаљености минимум 2.5 m од суседне парцела.

#### **Примедба 7:**

(Подносилац: Мићо Тешановић из Буковца)

Подносилац примедбе један је од корисника на парцели бр 10144 КО Нови Сад I. Примедба се односи се на габарит планиране јавне гараже, која према речима подносиоца примедбе, мањим делом прелази границу парцеле 10143 КО Нови Сад I, улази у простор парцеле 10144 КО Нови Сад I и захвата предњи део постојећег објекта који је у поступку озакоњења. Подносилац примедбе сутерише да се габарит планиране гараже повуче на садашњу границу парцеле.

#### **Примедба је неоснована**

Објекат јавне гараже својим планираним габаритом не обухвата ни један део парцеле 10144 КО Нови Сад I.





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

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

E-mail: office@nsurbanizam.rs

www.nsurbanizam.rs

#### НАПОМЕНА:

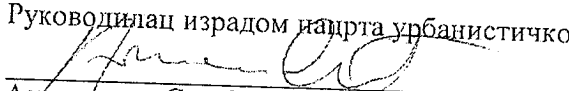
Ради појашњења статуса постојећих објеката у оквиру правила уређења и грађења предлаже се да се дода реченица:

Објекти који су у графичком приказу дефинисани као постојећи, задржавају се уз могућност реконструкције, промене намене и привођења намени поткровља, уз очување габарита и елемената архитектуре. Осветљење поткровних етажа планира се као за нове објекте.

Спратност постојећег објекта који се задржава у Улици Павла Папа број 1 се коригује, у складу са стањем на терену на спратност П+3.

#### Извештај припремио:

Руководилац израдом и апрта урбанистичког плана:

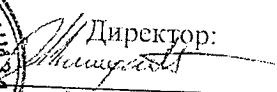
  
Александар Савић, дипл. инж. арх.

Одговорни урбаниста

  
Гордана Билас, дипл. инж. арх.



Директор:

  
Миладиновић, дипл. инж. арх.