

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 35-476/2018-II
Дана: 15. марта 2019. године
НОВИ САД

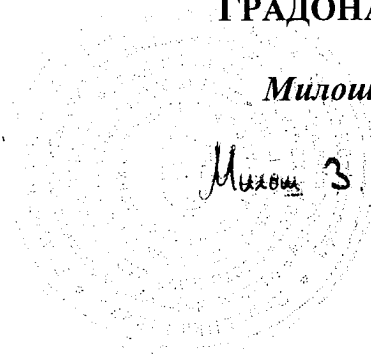
**ПРЕДСЕДНИКУ
СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА**

На основу члана 136. Пословника Скупштине Града Новог Сада, упућује Вам се Предлог плана детаљне регулације дела Салајке у Новом Саду са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације дела Салајке у Новом Саду пре излагања на јавни увид, Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације дела Салајке у Новом Саду, Образложењем и Закључком Градског већа Града Новог Сада број: 35-476/2018-II од 15. марта 2019. године, с молбом да се Предлог плана детаљне регулације дела Салајке у Новом Саду, уврсти у дневни ред седнице Скупштине Града Новог Сада и да Скупштина донесе План у предложеном тексту.

ГРАДОНАЧЕЛНИК

Милош Вучевић

Милош З. 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 225. седници одржаној 15. марта 2019. године, поводом разматрања Нацрта плана детаљне регулације дела Салајке у Новом Саду, доноси

ЗАКЉУЧАК

I Утврђује се Предлог плана детаљне регулације дела Салајке 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 дела Салајке у Новом Саду са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације дела Салајке у Новом Саду пре излагања на јавни увид, Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације дела Салајке у Новом Саду и предлаже да Скупштина, након разматрања, закључи :

" 1. Скупштина Града Новог Сада прихвата Извештај Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације дела Салајке у Новом Саду пре излагања на јавни увид са 204. седнице од 21.06.2018. године и Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације дела Салајке у Новом Саду са 33. седнице Комисије за планове од 12.02.2019. 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 : 35-476/2018-II
Дана : 15. марта 2019. године
НОВИ САД

ГРАДОНАЧЕЛНИК

Милош З. Вучевић

Милош Вучевић

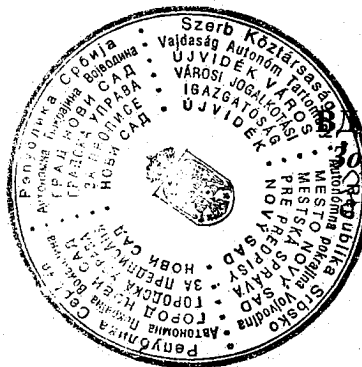
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОПИСЕ
Број: XVI-012-01/2018-386
2. август 2018. године
НОВИ САД

**ГРАДОНАЧЕЛНИК
ГРАДА НОВОГ САДА**

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

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

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



ГРАДОНАЧЕЛНИЦЕ

Зора Ђорђевић

ПРЕДЛОГ

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14 и 83/18) 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 ДЕЛА САЛАЈКЕ У НОВОМ САДУ

1. УВОД

План детаљне регулације дела Салајке у Новом Саду (у даљем тексту: план) обухвата простор у непосредној близини традиционалног центра града. Простире се између магистралне железничке пруге, Доситејеве и Карађорђево, Кисачке и Темеринске улице.

Овај простор је наслеђено урбано ткиво, хетерогене структуре у процесу већ поодмакле трансформације из породичног становања у општестамбену зону са линијским центрима дуж примарних саобраћајница.

Најзначајнија промена која се утврђује овим, као и претходним плановима је повезивање магистралне саобраћајнице, Улице Венизелосове продужавањем Улице Косте Шокице и њено спајање са Булеваром Јаше Томића. Након реализације нове градске трансверзале исток-запад, саобраћајна доступност ће додатно повећати атрактивност простора па се очекује интензивнија реализација планираних садржаја. Основну тешкоћу у реализацији пуног профила Улице Косте Шокице представља обезбеђивање средстава и решавање имовинско-правних односа јер је потребно уклонити око 30 породичних објеката.

Простор је у потпуности инфраструктурно опремљен, а планом је дефинисана сва потребна инфраструктура и услови за реализацију према планираним капацитетима.

План обухвата 29,21 ha.

1.1. Основ за израду плана

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације дела Салајке у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 3/17), коју је донела Скупштина Града Новог Сада на XV седници 26. јануара 2017. године.

Плански основ за израду је План генералне регулације зоне реконструкције у наслеђеним амбијенталним целинама у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 52/11, 17/17 и 9/18) (у даљем тексту: План генералне регулације), којим је дефинисана обавезна израда плана детаљне регулације, а на делу простора директно се примењује План генералне регулације. Претежне намене које су дефинисане Планом генералне регулације су: породично становање, породично и вишепородично становање мањих густина, вишепородично становање средњих густина, општеградски и линијски центри, предшколска установа, здравствена установа, уређена јавна површина и заштитно зеленило. У Доситејевој улици број 10 се налази непокретно културно добро, споменик културе.

1.2. Циљ доношења плана

Циљ израде и доношења плана је утврђивање правила уређења и правила грађења, у складу са правилима усмеравајућег карактера која су дефинисана Планом генералне регулације. Уређење и коришћење простора заснива се на рационалној организацији и коришћењу земљишта, те усклађивању са могућностима и ограничењима у располагању природним и створеним вредностима.

Планом се одређује намена земљишта и дефинише се улична мрежа. Првенствено, одвојене су површине јавних намена од површина осталих намена. Дефинисани су услови за реализацију на основу овог плана, односно омогућена је реализација према параметрима из плана.

Такође, дефинисани су услови за израду урбанистичког пројекта и препорука за расписивање архитектонско-урбанистичког конкурса.

2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

План обухвата грађевинско подручје у Катастарској општини Нови Сад I, унутар описане границе.

За почетну тачку границе грађевинског подручја утврђена је тачка на пресеку осовине Кисачке улице и јужне регулационе линије железничке пруге Нови Сад-Београд. Од ове тачке у правцу истока граница прати јужну регулациону линију железничке пруге до пресека са источним регулационом линијом Темеринске улице, затим скреће ка југу, прати источну регулациону линију Темеринске улице до пресека са северном планираном регулационом линијом Венизелосове улице. Од ове тачке граница скреће у правцу истока, прати северну планирану регулациону линију Венизелосове улице до пресека са управним правцем на јужну планирану регулациону линију Венизелосове улице, на парцели број 4200 на дужини од 6.0 м од тремеће

парцела бр. 4201/2, 4201/1 и 4200, затим граница скреће ка југу, прати претходно описан управан правац до пресека са јужном планираном регулационом линијом Венизелосове улице. Од ове тачке граница скреће у правцу запада, дужином од 6.0 м прати јужну планирану регулациону линију Венизелосове улице, на парцели број 4200 до тремеће парцела бр. 4201/2, 4201/1 и 4200, затим граница скреће у правцу југозапада, прати источну планирану регулациону линију планиране кружне раскрснице до пресека са северном планираном регулационом линијом Улице патријарха Чарнојевића. Даље граница скреће у правцу југа, сече Улицу патријарха Чарнојевића до тремеће парцела бр. 10503, 10425 и 10424, затим граница скреће у правцу запада, прати границу парцела бр. 10503 и 10425 до тачке на пресеку осовине Темеринске улице и границе парцела бр. 10503 и 10425. Даље граница скреће ка југу, прати осовину Темеринске улице до пресека са оловином Доситејеве улице, односно до осовинске тачке број 1844. Из осовинске тачке број 1844 граница скреће ка западу, прати осовину Доситејеве улице до пресека са оловином Карађорђевој улице до осовинске тачке број 9546, затим граница скреће у правцу југа прати осовину Карађорђевој улице до осовинске тачке број 1547, где скреће према северозападу и пратећи осовину Кисачке улице долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског подручја.

План обухвата 29,21 ha.

Описана граница обухвата два локалитета за која су основ за спровођење План генералне регулације, као и један локалитет за који је основ за спровођење и План генералне и план детаљне регулације. Границе локалитета приказане су на графичким приказима.

3. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПРОСТОРА И ПОДЕЛА НА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ

У складу са Планом генералне регулације преовлађујућа намена је становање у различитим облицима и модалитетима и то: породично становање, породично и вишепородично становање мањих густина, вишепородично становање средњих густина, општеградски и линијски центар уз ободне саобраћајнице (Темеринска и Кисачка улица). Од јавних служби се планира комплекс предшколске установе, здравствена станица или разноврсне јавне службе, уређена јавна површина (трг, сквер), зеленило са дечијим игралиштем и уређена зелена површина уз пругу. Значајан удео у простору имају саобраћајне површине пошто се на овом простору налазе чак три примарне градске саобраћајнице великог капацитета.

Простор својим положајем, између пруге, две примарне саобраћајнице и Доситејеве улице, иако хетероген по структури, чини целину подељену на 14 блокова које дефинише постојећа и планирана саобраћајна мрежа, а што представља основну поделу на просторне целине.

Блокове омеђавају следеће улице:

- Блок број 144: Доситејева, Карађорђева и Кисачка;
- Блок број 145: Јована Цвијића, Карађорђева, Доситејева и Кисачка;
- Блок број 146: Јована Цвијића, Темеринска, Доситејева и Карађорђева;
- Блок број 147: Саве Ћисалова, Темеринска, Јована Цвијића и Карађорђева;
- Блок број 148: Бранка Радичевића, Темеринска, Саве Ћисалова и Карађорђева;
- Блок број 150: Бранка Радичевића, Карађорђева, Јована Цвијића и Кисачка;
- Блок број 151а: Косте Шокице, Ђорђа Зличића, Бранка Радичевића и Кисачка;
- Блок број 151б: пруга, улице Ђорђа Зличића, Косте Шокице и Кисачка;
- Блок број 152: Косте Шокице, Радоја Домановића, Бранка Радичевића и Ђорђа Зличића;
- Блок број 153: Косте Шокице, Карађорђева, Бранка Радичевића, Радоја Домановића;
- Блок број 154: Косте Шокице, Темеринска, Бранка Радичевића и Карађорђева;
- Блок број 155: пруга и улице Темеринска, Косте Шокице и Карађорђева;
- Блок број 156: пруга и улице Карађорђева, Косте Шокице и Радоја Домановића;
- Блок број 157: пруга и улице Радоја Домановића, Косте Шокице и Ђорђа Зличића.

За простор у целини дефинисане су планиране намене и режими, у складу са концептом уређења простора у обухвату плана а поједине специфичности су дефинисане за наведене блокове.

4. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Планско решење се ослања на смернице плана ширег подручја, досадашњу планску документацију, стање на терену, издату урбанистичку документацију и услове надлежних институција релевантних за израду плана.

Очекује се да ће се динамика умерене реализације на постору у обухвату плана и даље задржати као тренд због низа фактора. Од највећег значаја је реализација планираног саобраћајног решења у пуном обиму. Постојећа хетерогеност ће се планом делимично ублажити. На предметном простору, сем у ободним саобраћајницама, планирани су објекти претежно умерене спратности са малим бројем стамбених јединица са повољним просторним условима. У садашњим тржишним условима овај вид изградње најчешће није конкурентан интензивној изградњи велике густине становања што показује динамика реализације, али се очекује да ће временом добити на значају.

Најзначајнија планирана просторна интервенција је пробијање Улице Косте Шокице. Повезује се правац железничког моста преко улица Венизелосове и Косте Шокице са Булеваром Јаше Томића. У саобраћајној мрежи, ова примарна саобраћајница на правцу исток-запад ће у значајној мери утицати на саобраћајну повезаност и доступност у граду уопште.

Простор у целини је првенствено намењен становању различитих типова. Иако се уз постојеће примарне саобраћанице, Темеринску и Кисачку улицу планира линијски општеградски центар, објекти спратности П+3+Пк до П+4+Пк (и изузетно објекат П+5+Пк) у највећој мери се реализују као стамбени. Централитет се углавном огледа у интензивном коришћењу приземља ванстамбене намене. Како би реализовани садржаји у оквиру планиране намене могли да функционишу оптимално, у залеђу примарних саобраћајница Кисачке и Темеринске улице, планирају се саобраћани приступи првенствено ради растерећења наведених улица које имају градски значај. Такође, уз ове приступе су планирани "урбани цепови" у виду зеленила са дечијим игралиштима као драгоцени јавни простори.

Уз будућу трансверзалу, Улицу Косте Шокице планира се стамбена изградња П+3+Пк са јужне стране а пословање и уређена зелена површина као заштита од утицаја пруге, на северној страни. Два централна блока уз магистралну пругу су намењена уређеној зеленој површини за активно коришћење а друга два намењују се искључиво пословању, уз препоруку да се распише архитектонско-урбанистички конкурс који би претходио њиховој реализацији. Позиција у односу на будућу градску магистралу, улаз у град са сремске стране (Венизелосова улица - Улица Косте Шокице - Булевар Јаше Томића) и сагледивост са примарних саобраћајница Темеринске и Кисачке улице наглашавају значај локација на којима се планира изградња пословних садржаја. На овим локацијама је могуће градити спратне гараже великог капацитета имајући у виду повећање густине становања у непосредном окружењу и близину центра града.

Средишњи део простора у обухвату плана је намењен становању мањих густина, преко породичног и вишепородичног у објектима мале спратности (П до П+1+Пк) до вишепородичног средњих густина, спратности П+2+Пк до П+3+Пк.

Од јавних установа планира се комплекс за објекат предшколске установе у централном делу блока број 146 са приступом из Карађорђевој улици.

Такође, планира се објекат здравствене установе на локацији која се тренутно користи у служби Дома здравља. Овај објекат се може по потреби наменити разнородним јавним службама за којима се укаже потреба а којима одговара планирана изградња.

Потребе за осталим јавним службама (школа, социјалне установе, пијаца и др.) корисници простора ће задовољити у постојећим или планираним објектима у окружењу.

У Доситејевој улици број 10 налази се објекат грађанске архитектуре, породична кућа грађена у стилу сецесије која је заштићена као културно добро и дефинисана је њена заштићена околина, као и мере заштите.

5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Бруто површина обухвата плана..... 29,21 ha.

Нето површина 18,97 ha.

Биланс површина

Табела: Површине јавних намена

Намена:	Површина (ha):	Учешће у укупном простору:
- предшколска установа	0,42	1,45
- здравствена установа	0,06	0,21
- уређена јавна површина	0,07	0,24
- зеленило са дечијим игралиштем	0,22	0,76
- уређена зелена површина	1,01	3,52
- саобраћајнице	10,3	34,06
Укупно површине јавне намене:	12,08	41,35%

Табела: Површине осталих намена

Намена:	Површина (ha):	Учешће у укупном простору (%):
- породично становање	3,69	12,73
- породично и вишепородично становање мањих густина	2,17	7,56
- вишепородично становање средњих густина	6,12	21,24
- линијски општеградски центри	3,87	13,32
- пословање	1,34	4,67
Укупно површине осталих намене:	17, 20	58,65%

Капацитети простора, према утврђеним параметрима, по планираним наменама

1. Површине јавне намене

Предшколска установа:

- површина комплекса 0,42 ha ~ 4200 m²,
- површина објеката у основи: до 1 000 m²,
- развијена површина објеката – бруто: 1 600 m² (~8 m²/детету),
- капацитет вртића: ~200 деце (20 m² комплекса по детету).

Здравствена установа:

- површина парцеле око 630 m^2 ,
- површина објеката у основи око 250 m^2 ,
- развијена површина објеката – бруто: око 850 m^2 .

Уређена зелена површина:

- површина блокова $7\,133 \text{ m}^2$,
- површина блокова без заштитне зоне пруге $3\,790 \text{ m}^2$,
- површина у функцији изградње око 350 m^2 (5% укупне површине).

2. Површине осталих намена

Породично становање :

- површина (нето): $3,69 \text{ ha}$ ($36\,900 \text{ m}^2$),
- површина објеката у основи коју је могуће остварити: $\sim 14\,760 \text{ m}^2$,
- максимална развијена површина објеката – бруто: $\sim 36\,900 \text{ m}^2$,
- број станова око 80 (до 2 стана по парцели),
- број становника око 216 (2,7 члана по домаћинству).

Породично и вишепородично становање мањих густина:

- површина (нето): $2,17 \text{ ha}$ ($21\,700 \text{ m}^2$),
- површина објеката у основи коју је могуће остварити: $\sim 8\,700 \text{ m}^2$,
- максимална развијена површина објеката – бруто: $\sim 21\,700 \text{ m}^2$,
- број станова највише 240 (до 12 станова на парцели од $1\,000 \text{ m}^2$),
- број становника највише 648 (2,7 члана по домаћинству).

Вишепородично становање средњих густина:

- површина (нето): $6,12 \text{ ha}$ ($61\,200 \text{ m}^2$),
- површина објеката у основи коју је могуће остварити: $\sim 32\,000 \text{ m}^2$,
- максимална развијена површина објеката – бруто: $\sim 150\,000 \text{ m}^2$,
- број станова око 1 875 (80 m^2 бруто по стану),
- број становника око 5060 (2,7 члана по домаћинству).

Линијски општеградски центри:

- површина (нето): $3,87 \text{ ha}$ ($38\,700 \text{ m}^2$),
- површина објеката у основи коју је могуће остварити: $\sim 20\,000 \text{ m}^2$,
- максимална развијена површина објеката – бруто: $\sim 100\,000 \text{ m}^2$,
- број станова до око 1 250 (80 m^2 бруто по стану),
- број становника до око 3 373 (2,7 члана по домаћинству).

Пословање:

- површина (нето): 1,34 ha (13 400 m²),
- површина објеката у основи коју је могуће остварити: највише око 6 700 m²,
- максимална развијена површина објеката – бруто: око 46 200 m².

Укупно по наменама

1. Површине јавне намене

- површина под објектима 1600 m²,
- бруто развијена грађевинска површина 3200 m².

2. Површине осталих намена

Становање и центри:

- површина под објектима око 75 560 m²,
- бруто развијена површина око 306 600 m²,
- број станова око 3 330,
- број становника око 9 000.

Пословање:

- површина под објектима 6 700 m²,
- бруто развијена грађевинска површина око 46 200 m².

Укупно за простор у целини

Површина под објектима 83 860 m².

Бруто развијена грађевинска површина 352 800 m².

Број станова око 3 330.

Број становника око 9000.

6. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

6.1. План регулације површина јавне намене

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

Површине јавне намене:

- саобраћајне површине: целе парцеле бр. 4201/2, 4205, 4244/2, 4245/1, 4245/2, 4246, 4247, 4249/1, 4250/1, 4251/1, 4252/2, 4253/1, 4253/2, 4255/1, 4255/2, 4257/1, 4263/1, 4263/2, 4264/1, 4264/2, 4270/2, 4274/2, 4287, 4288/1, 4288/2, 4293/1, 4295/1, 4296/1,

4297/1, 4297/2, 4298/2, 4300/1, 4300/2, 4301/1, 4302/1, 4303/1, 4304/1, 4309/1, 4310/2, 4311/1, 4312/1, 4313/1, 4314/2, 4321/2, 4321/3, 4342/1, 4342/2, 4342/3, 4348/2, 4350/1, 4350/2, 4351/1, 4351/2, 4352/2, 4353/2, 4354/2, 4356/3, 4357/1, 4359/1, 4407, 4408/3, 8430/2, 8433/2, 8434/2, 8435/2, 8825/2, 8829/2, 8851/2, 8854/3, 8873/2, 8874/2, 8886/2, 10427, 10430, 10517, 10518 и делови парцела бр. 4200, 4203, 4204, 4239, 4240, 4243, 4244/1, 4248/1, 4249/2, 4250/2, 4251/2, 4252/1, 4254, 4256, 4257/2, 4258, 4259, 4262, 4268, 4274/1, 4275, 4276, 4277, 4278, 4279, 4280, 4282, 4285, 4286, 4289, 4293/2, 4295/2, 4296/2, 4298/1, 4301/2, 4302/2, 4303/2, 4304/2, 4309/2, 4310/1, 4311/2, 4312/2, 4313/2, 4314/1, 4326, 4327, 4328, 4329, 4330, 4332, 4334, 4336, 4338/1, 4343, 4344, 4347, 4352/1, 4353/1, 4354/1, 4355, 4356/1, 4357/2, 4358, 4360, 4366, 4367, 4368, 4369, 4371, 4374, 4375, 4378, 4395, 4396, 4397, 4398, 4412, 4413, 4415, 4416, 4417, 4418/1, 4418/2, 4443, 4444/1, 4445, 4449, 4450, 4451, 4452, 4453, 4454, 4455, 4456, 4458, 4460, 4462, 4464, 4469/1, 4469/2, 4470, 8401, 8402/1, 8402/2, 8403, 8404, 8405, 8406, 8407, 8408, 8411, 8413, 8414, 8417, 8419/1, 8423, 8424, 8428, 8432/2, 8433/1, 8803, 8805, 8806, 8807, 8809, 8813, 8814, 8815, 8816, 8817, 8818, 8819, 8820, 8822, 8823, 8824, 8827, 8845/1, 8845/2, 8845/3, 8845/5, 8846, 8848, 8849/1, 8849/2, 8849/3, 8850/2, 8851/1, 8856, 8857, 8858, 8859, 8868, 8875, 8876, 8877/1, 8877/2, 8878, 8879, 8880, 8883/1, 8883/2, 8884, 8885/1, 8885/5, 8923, 8921, 8924, 8925, 10423/3, 10424, 10425, 10426, 10428, 10429, 10431, 10503, 10510/1, 10519, 10520, 10521/1, 10592/2;

- пешачки пролаз: део парцеле број 8876;

- уређена јавна површина: цела парцела број 4265 и део парцеле број 10426;

- зеленило са дечијим игралиштем: делови парцела бр. 4371, 4458, 8877/1, 8877/4;

- уређена зелена површина: целе парцеле бр. 4290, 4291, 4292, 4294, 4299, 4305, 4306, 4307, 4308 и делови парцела бр. 4289, 4293/2, 4295/2, 4296/2, 4298/1, 4301/2, 4302/2, 4303/2, 4304/2, 4309/2, 4310/1, 4311/2, 4312/2, 4313/2, 8891/1;

- предшколска установа: целе парцеле бр. 8891/3, 8897/2, 8899/2, 8904/2, 8914/2, 8917/2 и делови парцела бр. 8891/1, 8893, 8895, 8896, 8902/1, 8902/2, 8906, 8912, 8916;

- здравствена установа: цела парцела број 8853;

- трансформаторска станица: целе парцеле бр. 4356/2, 8435/3, 8863/2 и делови парцела бр. 4252/1, 4268, 4318, 4336, 4347, 4354/1, 4355, 4364, 4371, 4418/1, 4458, 4475, 8409, 8811, 8845/1, 8845/3, 8883/1, 8891/1, 8912, 8919.

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 саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака чији је списак дат на графичком приказу. Постојећи објекти који својим габаритом улазе у регулацију улице (планирану или постојећу) до

1,5m задржавају се уколико су удаљени од коловоза 2.0m и не угрожавају друге јавне функције, а да је при томе минимална ширина регулације 8.0 m.

На осталом грађевинском земљишту постојеће границе парцела се у највећем обиму задржавају. Настале промене су углавном услед промене регулационих линија улица и начина изградње. Грађевинске парцеле се најчешће формирају обједињавањем и у мањем обиму деобом постојећих парцела, под условима датим у овом плану.

Све постојеће парцеле без излаза на јавну површину припадају се суседној парцели која има излаз како би се формирала грађевинска парцела за планирану намену.

6.2. План нивелације

Простор обухваћен планом налази се на надморској висини од 77.00 m до 79.10 m са генералним падом од истока према западу. Нагиб нивелете саобраћајница је испод 2%. Постојеће саобраћајнице се задржавају са нивелетама коловоза које се не мењају.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

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

Кота заштитног тротоара око планираних објеката одредиће се у односу на нивелету саобраћајница. У случају изградње гараже испод целе парцеле, на делу изван габарита објекта према улици, испоштовати нивелету терена.

7. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

7.1. Саобраћајна инфраструктура

Подручје обухваћено планом ограничено је:

- са севера Магистралном железничком пругом 4 (E85) Београд – Стара Пазова –Нови Сад – Суботица –државна граница – (Келебија),
- са истока Темеринском улицом,
- са југа Доситејевом и Карађорђевој улици,
- са запада Кисачком улицом.

Овај део града формиран је у време када се нису могли претпоставити савремени захтеви саобраћаја и комуналне инфраструктуре, тако да попречни профили улица имају релативно мале и променљиве ширине од 10 до 12 m, изузев Улице Јована Цвијића која има ширину од 18 m до 20 m. Овакве карактеристике саобраћајне мреже утицале су у великој мери на коришћење простора дуж њихових коридора.

Улице Темеринска, Кисачка и Доситејева су у постојећем стању део примарне саобраћајне мреже града преко које обухваћени простор има непосредан контакт са градским и ванградским подручјима што са саобраћајног аспекта овај простор чини добро повезаним и приступачним. Јавни градски превоз се такође одвија овим улицама, осим Доситејевом улицом чију је функцију у овом смислу преузела Улица Јована Цвијића.

Најзначајнија интервенција у окружењу је потреба за продужењем и проширењем Улице Косте Шокице, дуж које би саобраћајни правац од Жежељевог моста, преко Темеринске до Кисачке улице требало да се повеже са Булеваром Јаше Томића. Реализацијом овог путног правца у потпуности ће бити искључен транзитни, теретни и аутобуски (даљински) саобраћај из Улице Јована Цвијића, чиме ће се значајно побољшати услови живота и рада становника ове улице. Доситејева улица ће постати примарна саобраћајница повезана са Булеваром Краља Петра I на западу и Алмашком улицом на истоку, и омогући ће одвијање јавног градског аутобуског саобраћаја и његово измештање из Улице Јована Цвијића.

Скромни захтеви моторизованог саобраћаја унутар простора обухваћеног планом не захтевају измене у систему уличне мреже, промене у трасама и њихово проширење, изузев мањих корекција у неким деловима и отварања нових деоница ради функционалнијег одвијања саобраћаја. Планирано саобраћајно решење се у највећем делу ослања на постојећу мрежу саобраћајница.

Регулационе линије су формиране тако да у највећој могућој мери поштују постојећу парцелацију. На деловима траса где овај принцип формирања регулационе линије не обезбеђује потребну минималну ширину или прегледност раскрснице, врши се препарцелација и припајање делова катастарских парцела јавној површини

У одређеном броју улица треба извршити реконструкцију коловоза и тротоара, изградњу коловозног застора, а одводњавање саобраћајних површина извести преко затвореног канализационог система чиме ће се обезбедити квалитет живота и повећати безбедност у одвијању саобраћаја.

Планирају се следеће значајније интервенције на постојећој саобраћајној мрежи:

- пробијање Улице Косте Шокице;
- формирање нове раскрснице улица Косте Шокице, Темеринске и Венизелосове;
- проширење раскрснице Кисачке улице, Булевара краља Петра I и Доситејеве улице;
- пробијање пешачко бициклистичких пролаза испод пруге дуж улица Радоја Домановића, Карађорђевог и Ђорђа Зличића;
- изградња пешачке пасареле преко Улице Радоја Домановића;
- изградња бициклистичких стаза у улицама Кисачкој, Јована Цвијића Доситејевој, Темеринској и Косте Шокице.

Изузев на површинама где се утврђује право службености пролаза преко парцела са пасажем кроз објекат, формираће се јавно грађевинско земљиште за изградњу колско-пешачких прилаза у општеградским центрима ширине око 8 m у блоковима бр. 145, 146, 148 и 154.

На овај начин ће се омогућити опслуживање планираних садржаја, а самим тим повећаће се приступачност и атрактивност ових делова града који су до сада били запостављени.

Нове саобраћајнице су дефинисане осовинским тачкама како је то дато у графичком прилогу број 3 "План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње објеката" у Р 1 : 1000.

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

Паркирање

Иако овај део града има створене услове за урбани развој и атрактивност због положаја у окружењу и има нерешен проблем паркирања путничких аутомобила. Реализацију планираних стамбених и пословних објеката мора да прати изградња саобраћајних површина и комуналне инфраструктуре, а нарочито паркинг простора. Планом се предвиђа решавање овог проблема на више начина и то паркирањем у оквиру попречних профила улица, јавним паркиралиштима, изградњи гараже и индивидуалним гаражама и паркиралиштима на парцели. Паркирање возила за сопствене потребе власници објеката по правилу обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута а број паркинг места зависи од намене објеката. У том смислу, у деловима општеградских центара (дуж Темеринске и Кисачке улице) не дозвољава се изградња пасажа кроз објекте, већ се планирају јавни колско-пешачки прилази до гаражних и паркинг површина на парцелама у залеђу објеката, чиме се повећава безбедност и капацитет дуж примарне саобраћајне мреже тј. Кисачке и Темеринске улице.

На местима где то услови дозвољавају (осим на примарној саобраћајној мрежи), а постоје потребе, могућа је изградња јавних паркинга за путничке аутомобиле, мотоцикле и бицикле иако паркинзи нису учртани на графичком приказу број 3 „План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње објеката" или у карактеристичном попречном профилу улица. Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе (троугао прегледности), прибављена сагласност управљача пута у делу где се жели изградити паркинг и максимално задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа. Примарну

саобраћајну мрежу у овом смислу чине улице: Кисачка, Темеринска, Косте Шокице, Јована Цвијића и Доситејева.

Такође је могућа изградња гаража за јавно коришћене у оквиру пословних објеката планираних у блоковима бр. 1516 и 155.

Бициклистички и пешачки саобраћај

Бициклистичке стазе у обухвату плана су реализоване у занемарљивом обиму и то у околини раскрснице булевара Јаше Томића и Кисачке улице. На осталим саобраћајницама бициклисти за кретање користе коловозне површине.

Афирмација бициклистичког саобраћаја треба да буде у што ширем обиму, како би се овај вид превоза више популаризовао. Планом се оставља могућност изградње тротоара и бициклистичких стаза иако ове саобраћајне површине нису уцртане у графичком прилогу број 3 или у карактеристичном попречном профилу. Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе и максимално задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа.

Пешачко-бициклистички пролази испод пруге су планирани у продужетку улица Радоја Домановића, Карађорђевог и Ђорђа Зличића да би се успоставила боља комуникација и побољшало кретање пешака. Такође је предвиђена и пешачка пасарела преко улице Радоја Домановића која ће повезати две зелене површине које су планиране између железничке пруге и Улице Косте Шокице. Нивелета ове пасареле треба да буде идентична нивелети већ изграђеног железничког објекта у наставку Улице Ђорђа Зличића.

7.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом биће решено преко постојеће водоводне мреже Града Новог Сада, са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница.

Примарна водоводна мрежа изграђена је у Кисачкој улици, профила Ø 350 mm, док је секундарна водоводна мрежа профила Ø 100 mm изграђена у свим постојећим улицама.

У потпуности се задржава постојећа водоводна мрежа са могућношћу реконструкције или измештања, према положају инсталација дефинисаним у попречним профилима улица.

Планирана секундарна водоводна мрежа изградиће се дуж свих планираних улица, биће профила Ø 100 mm, и у потпуности ће задовољити потребе за водом планираних корисника.

Положај постојеће и планиране водоводне мреже дат је у графичком приказу "План водне инфраструктуре" у Р 1:2500.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко постојећег заједничког канализационог система Града Новог Сада, са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница.

Оријентација канализацијом прихваћених вода је према колектору у Доситејевој улици, који је профила Ø 350/210 cm.

Примарна канализациона мрежа изграђена је у улицама Бранка Радичевића, Кисачкој и Темеринској, профила Ø 1400 mm.

Секундарна канализациона мрежа изграђена је у скоро свим постојећим улицама и планом се задржава уз могућност реконструкције.

Планира се изградња нове канализационе мреже јер је постојећа у знатној мери дотрајала, неодговарајућег нивелационог положаја и оријентације у односу на постојећи колектор у Доситејевој улици.

Планирана мрежа биће у складу са нивелационим условима оријентисана ка постојећим примарним канализационим правцима.

Постојећа мрежа, заједно са планираном, омогућиће несметано одвођење отпадних и атмосферских вода свих планираних садржаја.

Положај постојеће и планиране канализационе мреже дат је у графичком приказу "План водне инфраструктуре" у Р 1:2500.

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максимални ниво подземних вода око 77,40 m н.в,
- минимални ниво подземних вода око 74,30 m н.в.

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

7.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање електричном енергијом биће будућа трансформаторска станица ТС 110/20 kV "Центар", док ће садашњи

објекти који напајају електричном енергијом овај простор ТС 35/10 kV "Север" и ТС 35/10 kV "Подбара", преласком на двостепени систем трансформације енергије, постати разводна постројења (РП). Од ТС "Центар", РП „Север“ и РП „Подбара“ ће полазити 20 kV мрежа до ТС 20/0,4 kV, а од ових ТС ће полази мрежа јавног осветљења и нисконапонска 0,4 kV мрежа до објеката, чиме ће се обезбедити квалитетно и поуздано снабдевање електричном енергијом свих потрошача на подручју.

За снабдевање електричном енергијом планираних садржаја изградиће се одређен број нових ТС, у зависности од потреба. Осим планираних ТС које су приказане у графичком прилогу „План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација“, нове ТС се могу градити као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу објекта. Када је уградња ТС планирана у оквиру стамбене зграде, просторију за смештај ТС потребно је на одговарајући начин изоловати од буке и јонизујућих зрачења, у складу са прописима. Стамбене просторије стана не могу се граничити са просторијом у којој је смештена трансформаторска станица. Свим трансформаторским станицама потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3m (и висине минимално 3,5m, у случају постојања пасаж) ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. Све ТС ће се повезати на постојећу и нову 20 kV мрежу, која ће се градити подземно. Такође је потребно обезбедити службеност пролаза каблова до трансформаторских станица кроз пасаже и заједничке блоковске површине. На просторима планиране изградње могућа је изградња нове или реконструкција постојеће инсталације јавног осветљења.

Све објекте и инсталације које се налазе у зони изградње планираних објеката или инфраструктуре је потребно изместити уз прибављање услова од ЕПС "Дистрибуција", огранак Електродистрибуција Нови Сад. Такође, потребно је и реконструисати постојећу 10 kV мрежу и опрему у свим ТС 10/0,4 kV и прилагодити је за рад на 20 kV напонском нивоу.

Посебно се планира:

- измештање ТС „Радичевића“ на планирану локацију,
- изградња ТС у оквиру објекта линијског центра у блоку број 147,
- изградња подземног 110 kV кабла од будуће ТС "Центар" у Улици Павла Папа до ТС "Нови Сад 4" кроз улице Темеринска и Косте Шокице. За изградњу овог кабла је потребна израда плана детаљне регулације.

Планирана електроенергетска мрежа ће се градити подземно у коридорима који су планирани у попречним профилима улица.

Снабдевање топлотном енергијом

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

Из топлификационог система ће се снабдевати линијски центри, пословни комплекси, објекти јавних служби и вишепородичног становања веће спратности. Основни објекат за снабдевање биће топлана (ТО) "Север", од које полази магистрална вреловодна мрежа ка подручју обухваћеном планом. За снабдевање планираних објеката потребно је изградити вреловодне прикључке од постојеће и нове мреже. У случају да не постоје техничке могућности за пролаз кроз планиране трасе, вреловодна мрежа се може градити и испод коловоза. Топлотни капацитети након реконструкције ТО „Север“ и реализацијом повезног вреловода између овог објекта и Главне разделне станице задовољавају потребе конзума на овом подручју. Повезни вреловод је изграђен кроз улице Јована Цвијића и Кисачку.

Снабдевање из гасификационог система ће се обезбеђивати из постојеће мерно-регулационе гасне станице (МРС) „Салајка“. Из гасификационог система се могу снабдевати објекти породичног становања, објекти вишепородичног становања мање спратности и мањи пословни комплекси. Снабдевање из гасификационог система ће се вршити преко дистрибутивне мреже која је изграђена на овом подручју.

Све термоенергетске инсталације које се налазе у зони изградње планираних објеката или инфраструктуре је потребно изместити уз прибављање услова од власника инсталација.

Оставља се могућност пословним комплексима да се снабдевају из локалних топлотних извора, уз употребу енергената који не утичу штетно на животну средину.

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 у грађевинском подручју под следећим условима:

- објекти породичног становања – на кровним површинама и фасадама главног, помоћног, економског објекта и сл. дозвољава се постављање соларних система;

- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора (у регулацијама улица и у комплексу дечије установе), за осветљење рекламних панона и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта, изнајмљивање бицикала и сл.);

(Хидро) Геотермална енергија

Системи са топлотним пумпама могу се постављати у сврху загревања и/или хлађења објеката. Ако се постављају хоризонталне и вертикалне гео-сонде оне могу бити искључиво на парцели инвеститора удаљене од међе или суседног објекта најмање 3 m. У случају ископа бунара (осим за физичка лица) потребно је прибавити сагласност надлежног органа. Обавезно је извести упојне бунаре. Није дозвољено упуштање воде у канализациони систем или изливање на отворене површине.

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.
- 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 кровних вртова и зелених фасада, као и коришћење атмосферских и отпадних вода;

- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту.
- постављати пуњаче за електричне аутомобиле на јавним и осталим површинама предвиђеним за паркирање возила.

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

Сви јавни објекти су дужни да спроводе програм енергетске ефикасности који доноси јединица локалне самоуправе, а који нарочито садржи планирани циљ уштеда енергије, преглед и процену годишњих енергетских потребас, план енергетске санације и одржавања јавних објеката, као и планове унапређења система комуналних услуга (даљинско грејање и хлађење, водовод, јавна расвета, управљање отпадом, јавни транспорт и др.)

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

7.5. Електронске комуникације

Ово подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавремењавање телекомуникационих чворишта 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, као и на јавној површини, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима где постоје просторне и техничке могућности. Планира се и изградња приводних каблова и Wi-Fi приступних тачака, као и постављање система за видео-надзор, у оквиру регулација површина јавне намене (на стубовима јавне расвете, семафорима, рекламним паноима и сл.) и у оквиру осталих површина (на објектима).

Да би се обезбедило проширење мреже електронских комуникација потребно је у регулацијама улица и до нових објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа инсталација електронских комуникација. У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за мрежу електронских комуникација.

У оквиру стамбених објеката са више стамбених јединица, стамбених зграда са више корисника простора и стамбених делова стамбено-пословних зграда потребно је поставити инсталацију заједничког антенског система, који омогућава независан

пријем услуга радио и телевизијских програма и њихову дистрибуцију крајњим корисницима.

Подручје у обухвату плана покрива емисиона станица Црвени Чот, са координатама 45°09'3.96"N 19°42'40.02"E.

Планира се потпуна покривеност овог подручја сигналом мобилне телефоније свих надлежних оператера. На предметном подручју има једна активна базна станица система за мобилну телефонију на антенском стубу. Ову базну станицу је потребно изместити на кровну површину неког од постојећих или планираних објеката вишепородичног становања или линијског центра. Поред постојеће, могуће је постављати системе мобилне телефоније уз поштовање следећих услова:

- антенски системи са микро-базним станицама мобилне телефоније се могу постављати у оквиру регулације површина јавне намене (на стубове јавне расвете, семафорске стубове и сл.), уз сагласност управљача јавним земљиштем и власника објекта на који се поставља (стуба);

- антенски системи са базним станицама мобилне телефоније могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објекта 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.

8. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Хетерогеност простора условљава концепцију озелењавања која се разликује у зависности од врсте, величине и начина организовања зелене површине.

Уређење слободних површина стамбених блокова вишепородичног становања реализоваће се по парцелама, и представљаће заједнички уређен зелени фонд. Чиниће га групације дрвећа и шибља појединачних мањих вртова ограђених, према суседним парцелама, оградама од листопадног дрвећа, четинара и цветајућег шибља.

Уређење слободних зелених површина око кућа породичног становања заснива се на формирању предбаште и кућног врта.

Предшколска установа ће се одвојити зеленим заштитним појасом од околних садржаја тако да садржи високу и ниску вегетацију, а при озелењавању користити биљке које немају бодље и нису асмогене и алергогене. На овим површинама ће се увести елементи партерне архитектуре (стазе, одморишта, клупе и сл.) и елемената за дечија игралишта.

Планира се формирање нових и допуна постојећих дрвореда. У односу на ширину улице и садржај попречног профила, треба предвидети одговарајућу врсту дрвећа по висини, величини и облику крошње.

Паркинг-просторе који прате садржај попречних профила улица, требало би покрити крошњама листопадног дрвећа.

Декоративним зеленилом ће се употпунити сви озелењени скверови, тргови и остале слободне озелењене површине. Осим травнатих и цветних површина предвидеће се садња дрвећа на поплочаним платоима и поставиће се озелењене жардињере за заштиту од негативних ефеката саобраћаја. Ово се посебно односи на блокове мешовите намене (становане и централне функције, пословне делатности и сл.), односно на зеленило са дечијим игралиштима.

План озелењавања дат је на графичком приказу "План зеленила и слободних површина" у Р 1: 1000.

9. МЕРЕ И УСЛОВИ ОЧУВАЊА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

9.1. Мере очувања природних добара

Према подацима надлежног завода за заштиту природе, на подручју у обухвату плана нема заштићених природних добара нити заштићених подручја.

Планско решење је дефинисано, између осталог, у складу са условима заштите природе, односно услови надлежног завода уграђени су у планско решење у мери која је могућа на конкретном простору узимајући у обзир све релевантне чиниоце.

Мере очувања природних вредности

Приликом извођења било каквих радова на терену инвеститор радова се обавезује да :

"Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе."

9.2. Мере очувања културних добара

Према подацима Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, на подручју у обухвату плана налази се непокретно културно добро - споменик културе - Кућа у Улици Доситејевој број 10 у Новом Саду која је утврђена за споменик културе 2. августа 2007. године, Одлуком број 633-4733/2007, објављеној у "Службеном гласнику РС", број 73/07.

Заштићена околина споменика културе обухвата парцелу број 8898 КО Нови Сад I и део парцеле број 10519 КО Нови Сад I, наспрам катастарске парцеле број 8898 до осовине Улице Доситејеве.

Надлежни завод за заштиту споменика културе утврдио је мере заштите културног добра:

- очување изворног изгледа спољашње архитектуре и ентеријера, хоризонталног и вертикалног габарита, облика и нагиба крова, свих конструктивних и декоративних елемената, оригиналих материјала, функционалних карактеристика споменика културе;
- забрану радова који могу угрозити статичку безбедност споменика културе, односно предузимање свих потребних мера за очување његове безбедности.

Мере заштите заштићене околине:

- улични простор испред споменика културе првенствено уредити као јавни простор намењен пешацима.

На предметном простору нема евидентираних налаза са архолошким садржајем али он предстаља зону потенцијалних локалитета са археолошким и историјским садржајем. Поред историјских података и писаних извора као и података са старих карата Новог Сада, случајни налази људских скелетних остатака у Улици Доситејевој указују на постојање некрополе у некадашњој Улици старог гробља.

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошко налазиште или предмете, потребно је одмах, без одлагања да се обуставе радови, оставе налази у положају у којем су нађени и обавесте надлежни Завод за заштиту споменика културе.

Спомен плоче

На простору у обухвату плана спомен плочама су биле обележене три локације које су из различитих разлога уклоњене па их је потребно поново поставити.

То су:

1. спомен плоча посвећена Кости Шокици, у Улици Косте Шокице бр. 2,

2. спомен плоча Ђоки Мијатовићу у Темеринској улици бр. 49 (налази се у Музеју Града),
3. спомен плоча у Карађорђевој улици број 34, где је штампан први број листа "Истина".

10. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Мере заштите и унапређења животне средине

На простору у обухвату плана, мере заштите и унапређења животне средине биће спровођене у складу са начелима Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 36/09-др. закон, 72/09-др.закон, 43/11-УС, 14/16, 76/18 и 95/18-др.закон).

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

За све пројекте који се буду реализовали у границама обухвата плана, утврђује се обавеза предузимања мера заштите животне средине у складу са Законом 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).

На простору у обухвату плана, с обзиром на специфичност простра, близина прометних саобраћајница очекују се значајне емисије угљенмоноксида, угљоводоника и азотних оксида у ваздух. Управо из тог разлога, у контексту заштите животне средине предметног подручја, неопходно је предузети одређене мере заштите ваздуха, земљишта, подземних вода, као и мере заштите од буке која потиче од друмског саобраћаја.

На простору у обухвату плана се не налазе објекти који својим радом негативно утичу на животну средину, а полутанти аерозагађења се не прате, али је успостављен мониторинг буке.

Мере заштите животне средине спроводиће се према важећем Закону о заштити животне средине и подзаконским актима из ове области.

Заштита ваздуха

Праћење и контрола ваздуха на предметном подручју ће се вршити у складу са Законом о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 36/09 и 10/13), Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 11/10, 75/10 и 63/13) и другим подзаконским актима из ове области.

Повећан ниво аерозагађења може се очекивати услед специфичног положаја предметног простора у односу на веће саобраћајнице (Темеринска улица, Кисачка улица и планирани продужетак Улице Косте Шокице) па 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 саобраћаја (решавање проблема стационарног саобраћаја који тренутно представља проблем) и озелењавањем слободних простора.

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

Мере заштите биће обезбеђене задржавањем и допуњавањем постојећег зеленила уз саобраћајнице, као и унутар стамбених и пословних комплекса.

Заштита од буке

На простору у обухвату плана, очекивани извор буке је друмски саобраћај, који представља један од најзначајнијих извора буке у животној средини.

Мере заштите од буке усклађене су са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, бр. 36/09 и 88/10) односно важећим прописима који регулишу ову област.

Ради превенције, али и заштите простора од прекомерне буке успостављен је мониторинг који се налази у дворишту „Галерије подова“, у Партизанској улици број 37. Наведено мерно место, иако није у обухвату плана, релевантан је показатељ и за предметно подручје јер се налази у непосредној близини, а карактер простора је сличан. На основу вредности измерених у периоду јул 2016. – јун 2017. закључено је да измерени нивои дневне и ноћне буке, прелазе дозвољене граничне вредности. Смањење утицаја буке која потиче од друмског саобраћаја могуће је успешно извршити формирањем зелених површина дуж саобраћајница.

С обзиром да се предметно подручје плана, на северу, непосредно граничи са магистралном пругом Београд-Келебија (МЖП 4-Е85) део простора се налази у зони утицаја пруге где се могу јавити повећани нивои буке.

"Да би се обезбедили законски прописани нивои буке на угроженим објектима као основна мера предвиђају се конструкције за заштиту од буке. Планиране

конструкције имају дефинисане своје стационаже, висине појединих елемената, дужине и површине.

Код објеката који се не штите конструкцијама за заштиту од буке, као и код објеката код којих и поред примене конструкција долази до значајног прекорачења дозвољених нивоа потребно је применити друге мере заштите, као што је замена постојеће столарија са столаријом која има већу звучну изолацију.¹

Сви корисници на простору плана своје активности морају прилагодити условима у којима ће интензитет буке бити усклађен са вредностима прописаним Одлуком о одређивању акустичких зона на територији Града Новог Сада („Службени лист града Новог Сада“, бр. 54/14 и 32/17), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Заштита земљишта

Праћење параметара квалитета земљишта је неопходно како би се спречила његова деградација услед продирања опасних материја. Земљиште треба контролисати у складу са Правилником о дозвољеним количинама опасних и штетних материја у земљишту и води за наводњавање и методама њиховог испитивања („Службени гласник РС“, број 23/94), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

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

У складу са важећим прописима, приликом извођења радова, инвеститор је дужан да заједно са извођачима радова предузме све мере да не дође до нарушавања слојевите структуре земљишта, као и да води рачуна о геотехничким карактеристикама тла, статичким и конструктивним карактеристикама објеката.

Мере заштите земљишта обухватају спречавање одлагања отпадних материја на места која нису предвиђена за ту намену, озелењавање слободних површина у што већем проценту као и адекватно решавање одвођења отпадних и атмосферских вода.

Заштита, унапређење и управљање квалитетом вода

¹ Извештај о стратешкој процени утицаја Плана детаљне регулације реконструкције, модернизације и изградње двоколосечне пруге Београд-Нови Сад-Суботица-граница Мађарске, деоница: Стара Пазова-Нови Сад на подручју Града Новог Сада, Саобраћајни институт ЦИП д.о.о., Београд

Заштита површинских и подземних вода спроводиће се у складу са следећим законским и подзаконским актима:

- Законом о водама ("Службени гласник РС", бр. 30/10, 93/12 и 101/16),
- 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),
- Правилником о опасним материјама у водама ("Службени гласник СРС", број 31/82),
- Уредбом о класификацији вода ("Службени гласник СРС", број 5/68),
- Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање ("Службени гласник РС", број 50/12),
- Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04, 36/09, 36/09-др. закон, 72/09-др.закон, 43/11-УС, 14/16, 76/18 и 95/18-др.закон),
- Законом о управљању отпадом ("Службени гласник РС", бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18-др.закон),
- Одлуком о санитарно - техничким условима за испуштање отпадних вода у јану канализацију („Службе лист Града Новог Сада“, бр. 17/93, 3/94, 10/01, 47/06 - др. одлука).

За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина пре улива у јавну канализациону мрежу предвидети одговарајући предтретман (сепаратор уља, таложник).

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

Технолошке воде се могу испустити у јавну канализацију. Зависно од потреба код загађивача предвидети изградњу уређаја за предтретман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно – техничке услове за испуштање у јавну канализацију, а пре пречишћавања на ППОВ, тако да се не ремети рад пречистача у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање.

За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина (паркинзи, манипулативне површине, бензинске стенице) пре испуста у јавну атмосферску

канализациону мрежу, путни канал или околни терен, предвидети одговарајући контролисани прихват или предtretман на уређају за примарно пречишћавање. Издвојена уља и седименти из уређаја за предtretман уклонити на безбедан начин уз обезбеђење заштите подземних вода.

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

Заштита од отпадних материја

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

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

На делу простора на ком преовлађује продично становање, одлагање отпада се врши у типизираним посудама на парцели корисника. На основу Правилника за постављање посуда за сакупљање отпада („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 19/11 и 7/14), утврђују се број, места и технички услови за постављање посуда на јавним површинама на територији Града Новог Сада. Одржавање чистоће на територији Града Новог Сада уређује се Одлуком о одржавању чистоће („Службени гласник Града Новог Сада“, бр. 25/10, 37/10 - исправка, 3/11 - исправка, 21/11, 13/14, 34/17 и 16/18) и Одлуком о уређивању и одржавању депоније („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 6/03, 47/06 - др. одлука и 13/14).

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

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

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

Ради заштите становништва од јонизујућег зрачења потребно је успоставити систематску контролу радиоактивне контаминације животне средине.

Мере заштите од нејонизујућег зрачења обухватају:

- евидентирање присуства и одређивање нивоа излагања нејонизујућим зрачењима,
- обезбеђивање организационих, техничких, финансијских и других услова за спровођење заштите од нејонизујућих зрачења,
- вођење евиденције о изворима нејонизујућих зрачења и др.

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

Заштита од земљотреса

Приликом пројектовања нових објеката неопходно је применити Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90), односно у складу са важећим прописима за дату област, ради обезбеђења заштите од максималног очекиваног удара 8° MCS скале.

Заштита од поплава

Подручје у обухвату плана није директно угрожено поплавама од спољних вода, односно водама реке Дунав. За одбрану од поплава изазваних унутрашњим водама, односно атмосферским водама, планом је дефинисан систем атмосферске канализације.

Заштита од пожара

Ради заштите од пожара, нови објекти морају бити изграђени према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима.

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.

Јавно склониште отприлике 300 кРа капацитета 600 места планирано је на раскрсници улица Берислава Берића и Кисачке и само делом је у обухвату овог плана.

У постојећим објектима, за склањање људи, материјалних и културних добара користиће се постојеће подрумске просторије и други погодни подземни објекти, прилагођени за заштиту, на начин, и према условима надлежног министарства.

При изградњи планираних објеката јавних служби и објеката пословања, просторије испод нивоа терена обавезно 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.

Пожељно је да се склоништа користе двоаменски, најбоље као гараже или складишни простор.

Постојећа укњижена склоништа не могу мењати своју намену. Могу се користити као двоаменска тако да алтернативна намена, пословни простор, складиште, паркинг и сл, не наруше основну функцију. Алтернативна намена не може бити стамбена.

12. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила уређења и грађења су дефинисана: режимима изградње објеката, правилима за формирање грађевинских парцела, правилима уређења и грађења према планираним наменама, специфичним условима за појединачне локалитете, општим и посебним правилима за опремање простора инфраструктуром, правилима за уређење зеленила и условима за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

12.1. Режији изградње објеката

Објекти који се задржавају

Овај режим дефинисан је за објекте који су реализовани у процесу трансформације простора према урбанистичкој документацији. На овим објектима нису дозвољене промене у хоризонталном и вертикалном габариту. Дозвољава се

појединачно затварање балкона али уз израду јединственог пројекта за целу вертикалу са детаљним описом примењених материјала.

У случају потребе за заменом неког од ових објеката (хаваријска девастација и др.) нови објекти се граде према условима који су дефинисани планом за ту намену у којој се објекат налази, а максимално према хоризонталном и вертикалном габариту објекта који се замењује, уколико је повољније.

Дворишни објекти, углавном приземне гараже, задржавају се без промене али се могу реконструисати према условима датим у плану (индекс заузетости парцеле, спратност, намена).

Овај режим се односи и на заштићени објекат у Доситејевој улици број 10. Објекат се у свему чува према условима односно мерама заштите надлежног Завода за заштиту споменика културе, а користи се за мешовиту, пословну или стамбену намену тако да се не наруше споменичка својства. Пословна делатност подразумева канцеларијско пословање, делатности из домена културе, образовања, здравства, социјалне заштите и сл. тако да се не ремете суседне намене. Дозвољава се она намена за коју није потребно радити процену утицаја на животну средину. Обавезно је решавање потребе за паркирањем на парцели корисника.

У склопу заштићене околине културног добра у Доситејевој улици број 10, дефинисани су објекти према катастарској подлози који се задржавају, односно реконструишу у датим габаритима приземне спратности. Потребно је тражити услове надлежног завода за заштиту споменика културе приликом изградње ових објеката. Намена може да буде пословна која не угрожава суседно становање као основну намену (комерцијално пословање, услуге, ординације, канцеларије, или у функцији намене основног објекта као помоћни објекат а у складу са мишљењем надлежног завода). Не могу се планирати делатности као што су аутосервис, аутоперионица, складишта и сл. делатности које могу да угрозе основну и намену у окружењу буком, испарењима, прашином непријатним мирисима и сл.

Планирани објекти

На графичком приказу су дефинисане зоне изградње за планиране објекте различитих намена. Зона изградње представља максимално дозвољени хоризонтални габарит у приземљу који не може бити већи од прописаног индекса заузетости. Мимо овог габарита може се градити други објекат на парцели ако је то у складу са условима дефинисаним овим планом. Такође, могу се пројектовати препусти у складу са одговарајућим правилником и дефинисаним условима.

Улични препусти се могу градити тако да најмање 12m мора остати слободно целом висином уличног простора након изградње свих планираних објеката (са обе стране улице). Обе стране улице које се граде морају имати равноправну могућност

изградње препуста. У улицама Саве Ђисалова, Карађорђевој и Радоја Домановића, на делу који је намењен породичном становању, улични препуст се не планирају. На целом простору дворишни препуст се могу градити према правилима утврђеним важећим правилником.

Посебно обликовање је планирано на јужном углу улица Саве Ђисалова и Темеринске и на делу објекта на углу улица Кисачке и Косте Шокице, где се планира грађевинска линија спрата, удаљена од регулационе 4 m . Приземље се гради до регулационе линије, а габарит виших етажа дефинисан је грађевинским линијама, односно повучен је од регулационе што је приказано графички.

12.2. Правила за формирање грађевинских парцела

Планом су дефинисани елементи за формирање грађевинских парцела површина јавне намене и површина осталих намена.

На графичком приказу број 3 "План регулације површина јавне намене, саобраћаја и нивелације са парцелацијом", у размери 1:1000, дати су елементи парцелације, односно препарцелације за површине јавне намене.

За површине осталих намена дефинисана су правила парцелације по утврђеним наменама. Такође, на графичком приказу број 3, дефинисане су обавезе и препоруке за обједињавање парцела на земљишту које се планира за површине остале намене у складу са површином, положајем и стањем на терену.

Обавеза припајања две или више катастарских парцела утврђује се ради формирања грађевинских парцела када оне својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају критеријуме за уређење или изградњу планираних садржаја.

Осим обавезног обједињавања које је дефинисано на графичком приказу могуће је и обједињавање више парцела у наменама вишепородично становање средњих густина, општеградски линијски центри и пословање, уколико се не ремети реализација суседне намене на суседним парцелама. За остале намене важе правила дефинисана планом.

Све постојеће парцеле које немају излаз на површину јавне намене спајају се са суседним тако да се формирају грађевинске парцеле које морају да задовоље параметре дефинисани планом, иако обједињавања нису приказана графички.

Обавезно се врши препарцелација постојећих катастарских парцела, када су неопходне интервенције ради формирања нових регулационих ширина улица.

По правилу, парцеле у средишту блока или (баште) и парцеле под објектом (велика дворишта са више објеката на парцели) без излаза на јавну површину припајају се суседној парцели која има излаз.

Толеранција код прописаних вредности за формирање парцеле је 10% за све планиране намене сем за вишепородично становање спратности П+2+Пк, односно парцела не може бити мања од 450 m² осим ако није другачије наведено у плану.

12.3. Правила уређења и правила грађења за реализацију планираних намена

Планом су утврђена правила уређења и правила грађења за објекте јавне намене и за објекте осталих намена.

Сви објекти могу имати сутеренску или подрумску етажу тако да нивелета пода код објеката јавне намене и пословног простора буде највише 20 cm изнад коте терена а за остале највише 120 cm под условом да се денивелација решава унутар објекта и да се примењују прописи о приступачности. Приликом пројектовања подземних етажа (за потребе гаражирања је могуће предвидети више од једне подземне етаже) неопходно је обезбедити објекат од подземних вода уз остале грађевинске прописе. Остали услови у вези са изградњом подземних етажа су прописани појединачно по наменама.

Кровови који се пројектују на објектима могу бити равни, коси, лучни или комбиновани. Могућност примене је дефинисана по наменама. Нагиб кровних равни се формира под углом од највише 30°, а лук код лучних кровова може бити описан око троугла које формирају косе равни. Кров се поставља са назитком у складу са важећим релевантним правилником, али не више од 160cm, а волумен испод крова може бити корисна површина намењена заједничким просторијама или становању искључиво као једна корисна етажа.

Поткровна етажа се осветљава постављањем лежећих кровних прозора или баца. Уколико се пројектују баце за осветљавање последње етаже оне морају бити сведених, ненаметљивих облика, пропорцијално усађена са фасадом и укупним волуменом објекта. Баце не могу прелазити грађевинску линију објекта и могу заузимати највише 50% дужине фасаде.

Уколико се пројектују лучни кровови или комбиновани лучни и коси кровне баце на делу лучног крова могу се пројектовати као појединачни отвори, односно не могу се повезивати тако да се формира пуна етажа.

Препусти на објектима су дефинисани у односу на шрину саобраћајнице и намену дуж наведених саобраћајница. За остале локације примењују се правила из важећег правилника који регулише ову област. Препусти се морају завршити са последњом пуном етажом тако да на поткровној етажи не може бити препуста.

Колски приступи се планирају за сваку парцелу, према "Условима за грађење саобраћајних површина". Тамо где постоји планирани алтернативни колски приступ, у залеђу Темеринске и Кисачке улице, може се са главне улице планирати пешачки прилаз, а колски искључиво са саобраћајне површине у залеђу, сем на делу где је основ за спровођење План генералне регулације, на локалитету уз Темеринску улицу.

Колски пасажу кроз објекат, уколико се планирају, морају имати димензије најмање 3,5 m ширине и 4 m висине.

Када се гараже граде испод парцеле, изван габарита објекта, неопходно је да се изградња нивелационо усклади са постојећим тереном тако да нивелета изнад гараже буде на коти која није виша од уличне, односно да се уклапа са нивелетом терна у дворишном делу.

Уз улице Темеринску и Кисачку планира се повећана висина приземне етаж (до 6,0 m) због формирања луксузног пословног простора. У оквиру волумена приземља могуће је пројектовати галерију, али се не могу формирати две независне етаж. Просечна величина стана са којом је рачунат капацитет је 60 m² нето, а најмања стамбена јединица може да буде величине 26 m². Имајући у виду да је обавезно приликом пројектовања, обезбедити паркирање на парцели корисника према дефинисаним правилима, површина просечног стана може бити и већа за конкретну локацију, јер је решавање паркирања приоритетни критеријум приликом пројектовања.

Такође, просечна квадратура стана може бити мања од 60 м2 нето, али не мања од 50 м2 на оним парцелама на којима је могуће обезбедити потребан број паркинг места и услов за озелењавање парцеле.

12.3.1. Услови за изградњу на површинама јавне намене

Планом су дефинисана праила уређења и правила грађења за предшколску и здравствену установу, уређену јавну површину, зеленило са дечијим игралиштем, и уређену зелену површину.

Предшколска установа

У средишту блока број 146 у комплексу површине од око 4200 m² планира се изградња објекта предшколске установе, капацитета око 200 деце (8 m² објекта по детету), која је утврђена као локалитет у мрежи јавних служби у плановима ширег подручја. Могућа је фазна реализација комплекса али тако да најмања површина на којој се може градити објекат буде 2000 m²(± 10%).

Предшколска установа планира се према следећим условима:

- највећа дозвољена спратност је П+1+Пк, препоручује се да објекат буде спратности П+Пк, с тим да се поткровна етаж не може користити за боравак деце,
- највећи индекс заузетости износи 25% у односу на цео комплекс,
- у случају фазне реализације комплекса могуће је изградити објекат у целости, према потребном капацитету у првој фази,
- назидак износи највише 160 cm,
- обавезно је оградавање комплекса,

- обавезно је подизање зеленила и уређење комплекса према наведеним условима за озелењавање.

Ван мреже јавних служби могућа је изградња објеката ове намене на осталом земљишту према условима дефинисаним планом за намену пословања у породичном становању, а у складу са законским нормативима за ову врсту објеката.

Здравствена установа

У блоку број 147, на парцели број 8853, површине око 630 m² планира се објекат здравствене станице. Према дефинисаној зони изградње планира се изградња објекта спратности П+2+Пк (кров је кос, са назитком до највише 160 cm, нагиба кровних равни до 30°, волумен испод крова може бити корисна површина у основној намени). Објекат се намењује првенствено амбулантном простору и управним просторијама Дома здравља, односно канцеларијском простору.

Осим за потребе Дома здравља, објекат се може наменити различитим јавним службама (дечија, социјална заштита, сигурна кућа и сл, управна зграда градских служби и све оне намене којима одговара изградња дефинисана условима из плана) према приоритету који ће утврдити надлежни орган

Уређена јавна површина

На углу улица Косте Шокице и Карађорђево изградњом планираних објеката формиран је неизграђен јавни простор, површине око 670 m², који ће се уредити поплочавањем, садњом дрвећа, постављањем урбаног мобилијара и чесме. Простор треба да садржи дечије игралиште и простор са надстрешницом.

Зеленило са дечијим игралиштем

У блоковима бр. 145, 147 и 150, планирани су "урбани џепови", зелени простори са дечијим игралишима у залеђу интензивне изградње линијских општеградских центара, површине од око 250 до 1000 m². Акценат озелењавања је на подизању високог зеленила тако да око 70% површине буде под крошњама. Планира се постављање урбаног мобилијара и чесми, али са минималним поплочавањем како би зеленило било заступљено у највећем проценту.

Уређена зелена површина

Блокови бр. 156 и 157, повезани пешачком пасарелом изнад Улице Радоја Домановића, представљају значајну зелену површину између пруге и стамбених

објеката са јужне стране и пословних садржаја у блоковима бр. 1516 и 155. Могуће је градити објекте намењене угоститељству изван зоне заштите пруге. Планирају се приземни објекти максималних димензија 8x10 m, укључујући и отворену терасу тј. поплочани плато у функцији објекта, али не више од 5% укупне површине блока (укупно до 350 m² бруто изграђене површине), приземне спратности, без корисне површине у волумену крова. Могуће је поставити поплочане платое у овиру којих се обавезно подиже високо зеленило. Посебну пажњу је потребно посветити обликовању ових објеката како би се уклопили у амбијент тако да се примени непретенциозна архитектура, једноставног савременог израза. На овом потезу је могуће поставити фонтану која би допринела амбијенту простора који пробијањем Улице Косте Шокице добија карактер интензивне градске саобраћајнице уз пословне и стамбене објекте.

12.3.2. Услови за изградњу на површинама осталих намена

Дефинишу се режими изградње и услови за изградњу по наменама, а на графичком приказу број 3 дефинисана је обавеза обједињавања парцела на земљишту остале намене.

Породично становање

Објекти могу бити слободностојећи или двојни. У улицама Саве Ђисалова и Карађорђевој објекти се постављају на регулациону линију а у Улици Бранка Радичевића на 5 m удаљени од ње. У улици Радоја Домановића објекти се постављају или на регулациону линију или на највише 5m од ње. Доградња и надоградња као и изградња другог и помоћног објекта је могућа на објектима који су постављени другачије. Осим основне намене становања могуће је пословање према датим условима.

За формирање грађевинских парцела утврђују се следећа правила:

- постојеће парцеле се по правилу задржавају, могу се делити или укрупњавати према планом дефинисаним параметрима,
- ако се гради нови објекат обавезно је обједињавање баштенске парцеле са уличном, а није обавезно ако се објекат дограђује или реконструише,
- минимална површина нове парцеле је 300 m², 400 за двојне (2x200),
- максимална површина је 1000 m², сем оних које настају спајањем са парцелом баште,
- минимална ширина фронта је 12 за слободностојеће објекте а, за двојне 2x8 m (16 m).

Када је стамбени објекат изграђен на парцели која, по свом облику и површини, одступа од планиране или је индекс заузетости је већи од дозвољеног прихватиће се фактичко стање на терену с тим да парцела не може бити мања од 200 m² и да се тиме не угрожавају јавне градске функције (изградња саобраћајне и комуналне

инфраструктуре, објеката јавне намене и сл.). Код оваквих објеката није дозвољено повећање хоризонталног габарита а могућа је надоградња до планом предвиђене спратности. Уколико је постојећа парцела мања од 200 m² није могуће мењати ни хоризонтални ни вертикални габарит постојећег објекта а у случају изградње новог највећа површина за изградњу је површина постојећег главног објекта, према подацима надлежне институције.

За изградњу објеката утврђује се следеће:

- препоручује се традиционана изградња објеката спратности П+Пк (без назитка)
- максимална спратност је до П+1+Пк, са назитком до 1,6 m,
- укупна изграђена површина се ограничава на 480 m² бруто,
- за парцеле до 300 m² индекс заузетости (ИЗ) је до 75%, али не више од 120 m² бруто површине објекта у основи,
- на парцелама које су мање од 300 m², а објекти заузимају више од 120 m² у основи бруто могу се надзиђивати до планом прописане спратности а не могу повећавати постојећу заузетост
- за парцеле преко 300 m² индекс заузетости је до 40%,
- планира се највише један стамбени објекат на парцели,
- други објекат може бити пословни или помоћни који може да се гради до дозвољеног индекса заузетости, приземне спратности,
- планира се највише два стана у објекту,
- на парцелама већим од 400 m² се дозвољава 4 стана у објекту под условм да се обезбеди паркирање на парцели према правилима утврђеним овим планом,
- ако се на парцели реализује и пословање дозвољава се један стан у објекту,
- могуће је да део објекта или цео објекат буде намењен пословању чије делатности могу да се реализују искључиво ако су у складу са комуналним и другим прописима који регулишу заштиту животне средине (првенствено намењено делатностима које не угрожавају становање: услуге најширег спектра делатности, канцеларијски простор, здравствена заштита, култура и образовање у приватном власништву, трговина на мало, паковање робе, без расутих сировина, без складишта; угоститељски, туристички, смештајни објекат и сл.),
- искључиво унутар објекта могуће је реализовати пословне просторије за оне занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства на становање (радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, заваривачке и ковачке радове, бојење, пескарење, паковање, и сл.) под условом да се штетна дејства апсорбују унутар објекта,

- не могу се реализовати: отворене, самоуслугне аутоперионице, технички преглед возила и сличне сервисне радионице са технологијом која подразумева рад на отвореном,
- обавезно је обезбедити паркирање на парцели за све кориснике (1 стан, 1 пм. или 1 пословна јединица 1 пм. или 70 m² бруто 1 пм),
- планира се један колски приступ парцели,
- планирају се коси кровови, у складу са традиционалним, са нагибом кровних равни до 30°, може се пројектовати раван кров уз посебну пажњу у обликовању у односу на окружење.

Породично и вишепородично становање мањих густина (до П+1+Пк)

За породично становање у овој намени важе претходно дефинисани услови за породично становање.

За вишепородично становање примењују се наведени услови.

За формирање грађевинских парцела утврђују се следећа правила:

- постојеће парцеле се по правилу задржавају, могу се делити или укрупњавати према планом дефинисаним параметрима,
- обједињују се улична и баштенска парцела,
- најмања величина парцеле је 600 m²,
- минимални фронт је 15 m,
- максимална површина је 1000 m², сем оних које настају спајањем са парцелом баште.

За изградњу објеката утврђује се следеће:

- нови објекти се постављају по правилу на регулациону линију или на највише 5 m од ње у зависности од позиције објеката у окружењу.
- индекс заузетости је до 40 % ,
- за парцеле преко 1000 m² индекс заузетости се рачуна као да је парцела 1000 m²,
- бруто развијена површина објекта може бити највише до 1000 m²,
- просечна величина стана је најмање 60 m² нето, а најмања 26 m²,
- највећи број стамбених јединица је 12 ако је обезбеђен довољан број паркинг места,
- може се градити само један главни објекат на парцели,
- обавезно је обезбедити паркирање на парцели (1 стан/1 пм. или 1 пословна јединица 1 пм. или 70 m² бруто 1 пм),
- могућа је изградња подземне гараже,
- објекат може бити намењен становању или пословању или се ове намене могу комбиновати,

- уколико се на парцели гради објекат намењен искључиво пословању за изградњу, као и за одређивање намене и делатности примењују се услови дефинисани у делу: "Услови за породично становање до П+1+Пк"
- могућа је изградња гаража приземне спратности до дозвољеног индекса заузетости.

Вишепородично становања средњих густина (П+2+Пк до П+3+Пк)

Објекти се првенствено намењују становању а пословање није обавезно, мада је могуће, тако да и приземна етажа може бити намењена становању.

Објекти се граде у оквиру дефинисане зоне изградње у складу са прописаним индексом заузетости.

Минимална површина парцеле је 600 m².

За изградњу објеката спратности П+2+Пк могуће мања парцела али не мања од 450 m² (број стамбених и/или пословних јединица мора бити у складу са расположивим простором за паркирање: 1 стан/1 пм. или 1 пословна јединица 1 пм. или 70 m² бруто 1пм), односно ако то није могуће због облика парцеле или др. неопходно је обједињавањем обезбедити оптималну површину за реализацију.

На целом простору у обухвату плана, где се планира изградња објеката спратности П+2+Пк, уколико је постојећа, односно парцела која се формира обавезним обједињавањем површине најмање 1000 m² (уз одступање од 10%), могуће је градити објекте спратности П+3+Пк уз испуњење свих осталих услова везаних за паркирање и озелењавање. Такође, у овој намени, објекти спратности П+3+Пк се могу градити ако се спајањем парцела за које није прописано обавезно обједињавање формира парцела прописане површине. Поменуте могућности су назначене на графичком приказу.

Објекат се гради у оквиру дефинисане зоне изградње на графичком приказу број 2: "План намене земљишта, регулације и нивелације са режимима изградње објеката".

Минимални фронт 12 m у непрекинутом низу (најмање 3 објекта), у прекинутом 15 m.

Индекс заузетости је до 50%, за угаоне објекте до 70% али не више него што је дефинисана зона изградње на графичком приказу.

Према намени породичног становања бочно у низу, и породичног и вишепородичног малих густина, могу се пројектовати само високопарпетни прозори.

Приземне гараже се могу градити тако да заузимају највише 30% слободног дела парцеле, неугођавајући озелењени део.

Спратност је означена бројем пуних етажа, али простор у волумену крова може бити једна независна етажа уколико постоје просторне могућности.

Кровна конструкција се поставља на последњу пуну етажу, са назитком максимане висине 160 cm, односно према важећем релевантном правилнику.

Могуће је пројектовати лучне кровове или лучне у комбинацији са косим тако да је лук у пресеку кровне конструкције може бити описан око троугла који формирају кровне равни нагиба 30° .

Могуће је пројектовати повучену завршну етажу са равним или плитким кровом (до 15°) чији се габарит повлачи у односу на основни за 1,5m.

Уколико се пројектује раван препоручује се постављање кровног врта, а кровну конструкцију прилагодити овој могућности.

Волумен испод крова се може користити за становање и заједничке просторије као искључиво једна независна етажа.

Најмања величина стамбене јединице је 26 m^2 .

Број стамбених јединица се усклађује са бројем расположивих паркинг места (1 стан, 1 пм. или 1 пословна јединица 1 пм. или 70 m^2 бруто 1 пм).

У приземљу објекта са дворишне стране могуће је пројектовати гараже за смештај возила.

Пожељно је да се 20% неизграђеног дела парцеле (до 10% целе парцеле) намени озелењавању и да се на том делу се не гради подземна гаража.

У том случају се подземне гараже се могу градити испод највише 90% површине парцеле како би 20% слободног дела могло бити озелењено.

Уколико постоји потреба да се гаража гради испод целе парцеле обавезно је оставити 1m до границе суседне парцеле дуж најмање једне међе, ван габарита објекта, за садњу пузавица и осталог растиња које се може прилагодити простору намењеном за садњу.

Део објекта, или објекат у целини може бити намењен пословању.

Планирају се кварталне и терцијарне делатности које не угрожавају становање.

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

Општеградски и линијски центри (П+3+Пк до П+4+Пк)

Пожељно је да се у овој зони граде објекти са претежно ванстамбеном наменом, са садржајима централних функција, али се условљава пословање у приземљу објекта, на целој етажи. Приземље може делом бити намењено техничким и заједничким просторијама.

По правилу дубина габарита је 10-14 m сем уз Темеринску улицу где је дозвољена дубина габарита 16 m. Објекти се граде у оквиру дефинисане зоне изградње према индексу заузетости.

Уз улице Темеринску и Кисачку планира се повећана висина приземне етаже (до 6,0 m) због формирања луксузног пословног простора. У оквиру волумена приземља могуће је пројектовати галерију, али се не могу формирати две независне етаже.

За реализацију планираних саобраћајница у залеђу Темеринске улице неопходно је утврдити право службености пролаза (на парцелама бр. 8435/1, 8430/1, и 8876 КО Нови Сад I), на деловима парцела преко којих се приступа јавној површини. За приступ јавној саобраћајници, у приземљу нових објеката задржавају се реализовани пасажии у постојећим димензијама, а пешачки пасаж, кроз планирани објекат на парцели број 8876 је минималне ширине 2,5m.

Минимална површина парцеле за изградњу је 600 m².

Минимални фронт 15 m.

Индекс заузетости је до 50 %, за угаоне објекте до 70% али не више него што је дефинисана зона изградње на графичком приказу.

Према намени породичног становања и породичног и вишепородичног малих густина бочно у низу, могу се пројектовати само високопарпетни прозори (ово правило важи и када намене дели саобраћајница).

Спратност је означена бројем надземних етажа, а простор у волумену крова може бити искључиво једна независна етажа.

Кровови су коси, нагиба кровних равни до 30°.

Кровна конструкција се поставља на последњу пуну етажу, са назитком максимане висине 160 cm, односно према важећем релевантном правилнику.

Могуће је пројектовати лучне кровове или лучне у комбинацији са косим тако да је лук у пресеку кровне конструкције може бити описан око троугла који фомирају кровне равни нагиба 30°.

Могуће је пројектовати повучену завршну етажу са равним или плитким кровом (до 15°) чији се габарит повлачи у односу на основни за 1,5m.

Уколико се пројектује раван препоручује се постављање кровног врта, а кровну конструкцију прилагодити овој могућности.

Волумен испод крова се може користити за становање и заједничке просторије као искључиво једна независна етажа.

Број стамбених јединица се усклађује са бројем расположивих паркинг места (1 стан, 1 пм. или 1 пословна јединица 1 пм. или 70 m² бруто 1 пм).

Обавезна је изградња подземне гараже са отвореним паркинг местима које се могу градити испод целе парцеле уколико је потребно за задовољење норматива за паркирање.

Обавезно је 20% слободне површине парцеле уредити као озелењени простор, најмање партерним зеленилом и поставком жардињера уколико се гаража гради испод целе парцеле па садња високог дрвећа није могућа.

Уколико се гради гаража испод целе парцеле обавезно оставити 1м до границе суседне парцеле дуж најмање једне међе, ван габарита објекта, за садњу пузавица и осталог растиња које се може прилагодити простору намењеном за садњу.

Обавезно је пословање у целој приземној етажи објекта а могу се пројектовати техничке и заједничке просторије.

Пословање северно од Улице Косте Шокице

У блоковима бр. 1516 и 155 намењеним пословању, спратности П+4(5 повучена етажа) планира се искључиво пословање, (може један стан за домара по комплексу до 100 m² бруто). Пословање подразумева делатности из терцијарног сектора односно канцеларијско пословање прилагођено савременим захтевима ("паметне" зграде, енергетски ефикасне), трговина (без расутих терета и отворених складишта), услужно занатство, објекти образовања културе и мултифункционални објекти и сл.

У блоку број 155, на површини од око 0,36 ha, планира се гаража у комбинацији са пословном наменом али тако да се, осим задовољења потреба за паркирање према нормативима за пословну намену, планира комерцијална гаража са најмање 400 места. Број подземних етажа се не ограничава а број надземних етажа се уклапа у стандардну висину објекта пословања спратности П+4(5 повучена). У ову висину оквирно је могуће сместити 8 надземних етажа намењених гаражирању. Саобраћајни приступи се планирају са Улице Косте Шокице и режијске саобраћајнице уз пругу.

Такође, могуће је градити спратне гараже са оним бројем надземних етажа који се уклапа у стандардну спратну висину спратности П+4(5). Са око 8 надземних и подземних по потреби могуће је градити гараже капацитета од око 400-700 места.

Гаража која је намењена за комерцијално коришћење може бити независан објекат или део објекта намењеног пословању уколико је задовољена потреба за паркирањем основне намене.

Препоручује се да се обједине све парцеле у блоковима бр. 1516 и 155 или да се реализују у највише две целине у блоку број 1516 или три у блоку број 155.

У случају изградње на појединачним парцелама најмања површина парцеле је 1500 m², а формирају се према дефинисаним обавезним и препорученим обједињавањима.

Индекс заузетости је до 50% с тим да 25% парцеле мора бити озелењено према условима за уређење зелених површина.

Паркирање се решава на парцели, у подземним етажама и на слободном делу парцеле, у складу са потребним бројем места који се одређује у складу са нормативима дефинисаним у подтачки 12.5.1. „Услови за грађење саобраћајних површина“ у зависности од намене објекта.

С обзиром на позицију на укрштању значајних градских саобраћајница, Улице Косте Шокице са Кисачком и Темеринском улицом, за блокове бр. 1516 и 155 се препоручује расписивање архитектонско-урбанистичког конкурса. Уколико се конкурс реализује након њега је потребно изградити урбанистички пројекат. Такође, ако се пословање реализује појединачно по комплексима условљава се израда урбанистичког пројекта за парцеле веће од 2000 m².

Имајући у виду радикалну трансформацију простора, северно од Улице Косте Шокице конкурсом би требало обухватити сва четири блока који се непосредно наслањају на пругу (блокови бр. 1516, 157, 156, 155) како би се сагледао читав потез од Темеринске до Кисачке улице. Такође, конкурс је могуће радити појединачно за сваки блок (блокови бр. 1516 и 155) након чега се условљава израда урбанистичког пројекта.

12.4. Посебна правила за изградњу по блоковима

У посебним правилима се наводе само изузеци, а сва остала правила се примењују како су наведена у пододелцима 12.1, 12.2. и 12.3.

Блок број 144

За парцелу која чини овај блок и настаје обједињавањем парцела бр. 8923, 8924, 8925 ИЗ је до 100 % с обзиром на специфичност положаја и облика парцеле, а у складу са функционалним захтевима садржаја. Препоручује се да цео објекат буде пословне намене, иначе важе правила за дату намену. Колски прилаз се планира из Улице Карађорђеве. За потребе решавања паркирања важе правила дата планом, па је неопходно пројектовати две сутеренске етаже подземне гараже са отвореним паркинг местима. Препоручује се планирање лифтова због максималног искоришћења расположивог простора.

Блок број 146

На парцели број 8888 се планира изградња објекта спратности П+2+Пк са највише 8 станова уколико се обезбеди одговарајући број паркинг места.

Блок број 147

На парцели број 8860 у Улици Саве Ђисалова 21 прихвата се изведен вишепородични објекат са три локала и шест станова, спратности која се наводи у мишљењу о условима за накнадно издавање грађевинске дозволе Су+П+1+Пк+Тав,

према издатим условима. Не дозвољава се уситњавање станова ни локала а подстиче се укрупњавање. На парцели се не дозвољава било каква нова изградња.

За парцелу која настаје обједињавањем парцела бр. 8849/1, 8849/2, 8849/3, 8849/4 ИЗ је до 75 % .

Блок број 150

На парцели број 4411 у Улици Радоја Домановића планира се објекат максималне спратности П+1+Пк, како би се ускладио са постојећим објектима у непосредном окружењу. Остала правила се примењују у складу са дефинисаном наменом.

На парцели 4416 могуће је градити планирани објекат спратности П+2+Пк са највише 8 станова на парцели уколико се обезбеди довољан број паркинг места, а могуће је да се парцела обједини са суседним парцелама са источне стране па спратност може да буде П+3+Пк.

Парцела број 4406 задржава постојећи фронт који износи око 10,5 m.

На парцелама бр. 4433 и 4432 дефинисана је зона изградње и спратност П+1+Пк. Граде се два објекта, уз улице Јована Цвијића и Карађорђеву, тако да се изградњом ублажи волуметријски несклад са објектима у непосредном окружењу.

Блок број 151a

За парцелу број 4358 је индекс заузетости је до 75 %.

Блок број 152

Од парцела бр. 4326 и 4327 ће се након обједињавања и издвајања површине за улицу формираће се парцела површине око 442 m² на којој се реализује планирана намена према условима датим у плану.

Блок број 153

Од парцела бр. 4275 и 4276 ће се након обједињавања и издвајања површине за улицу формираће се парцела површине око 448 m² на којој се реализује планирана намена према условима датим у плану.

Блок број 154

Приликом изградње објекта на парцели број 8419/1, уколико се реализује независно, неопходно је у дворишном делу, уз међу парцеле број 8417 пројектовати светларник како је означено на графичком приказу.

12.5. Специфични услови за појединачне локалитете

На простору који је обухваћен планом налазе се локалитети (обележени на графичким приказима) чија су правила уређења и правила грађења дата кроз План генералне регулације, као и локалитет за који су правила грађења дефинисана Планом генералне регулације а намена је дефинисана планом детаљне регулације. Ова решења су дефинисана на графичком приказу, а спроводе се према условима који су утврђени за спровођење Плана.

12.6. Правила за опремање простора инфраструктуром

12.6.1. Услови за грађење саобраћајних површина

Правила уређења и правила грађења друмске саобраћајне мреже

За изградњу нових и реконструкцију постојећих саобраћајних површина обавезно је поштовање одредби, односно важеће законске регулативе а нарочито:

- Закона о путевима ("Службени гласник РС", бр. 41/18 и 95/18-др.закон),
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима ("Службени гласник РС", бр. 41/09, 53/10, 101/11, 32/13 - УС, 55/14, 96/15 - др. закон, 9/16 - УС, 24/18, 41/18, 41/18 - др. закон и 87/18),
- Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09,20/15, 87/18-др.закон, 87/18 и 87/18-др.закон), и осталим прописима који регулишу ову област,
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Службени гласник РС", број 50/11),
- Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", број 22/15),
- Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије ("Службени лист СЦГ", број 31/05).

На сабирним и приступним улицама могуће је применити конструктивна решења за смиривање саобраћаја применом важећих стандарда, односно SRPS U.C1. 280-285, а у складу са чл. 161 – 163. Закона о безбедности саобраћаја на путевима, иако то у графичком прилогу број 3 "План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње објеката" у Р 1:1000 није приказано.

На прелазима бициклистичке стазе преко коловоза нивелационо решење мора бити такво да бициклистичка стаза буде увек у континуитету и у истом нивоу без ивичњака.

На прелазу тротоара преко коловоза (минималне ширине 3 m) и дуж тротоара извршити типско партерно уређење тротоара у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама, и у складу са важећим стандардима, односно примењује се SRPS U.A9.202 који се односи на несметано кретање инвалида.

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

Најмања ширина коловоза која је планом детаљне регулације предвиђена је 5 m. Уже су само понеке унутарблоковске саобраћајнице које су минималне ширине 3 m. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6 m, осим унутарблоковских саобраћајница где могу износити и 3 m. На саобраћајницама где саобраћају возила јавног превоза путника радијуси кривина треба да су намање 8 m.

Тротоари су минималне ширине 2,0 m. Бициклистичке стазе су минималне ширине 2,0 m.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати прикључак на јавну саобраћајну површину чак и у случају да он није назначен у графичком приказу. Уколико је тај приступ колски и намењен путничким аутомобилима, он не може бити ужи од 3,5 m, нити шири од 6 m осим у случају појединих објеката у Кисачкој и Темеринској улици. У овом случају је колски прикључак је омогућен преко планираних јавних прилаза у залеђу објеката, па се у том смислу, не дозвољава изградња пасажа кроз те објекте, већ се планирају јавни колско-пешачки прилази до гаражних и паркинг површина на парцелама, чиме се повећава безбедност и капацитет дуж примарне саобраћајне мреже тј. Кисачке и Темеринске улице. Због тога, неопходно је реализовати јавни пролаз који је услов за изградњу планираних објеката..

Једна грађевинска парцела намењена пословању, општеградским линијским центрима или вишепородичном становању може имати максимално 2 колска приступа према истој саобраћајној површини (улици) и то на међусобном растојању од најмање 5 m. У случају да грађевинска парцела има приступ на две различите саобраћајне површине (улице), колски приступ се по правилу даје на ону саобраћајну површину (улицу) која је мањег ранга.

Грађевинска парцела која је намењена породичном становању може имати максимално 1 колски приступ по парцели изузев ако има излаз на две улице.

Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50 m. Објекти у пословним зонама морају обезбедити противпожарни пут око објеката, који не може бити ужи од 3,5 m, за једносмерну комуникацију, односно 6 m за двосмерно кретање возила. Висина пролаза мора бити минимално 4 m.

На прелазу колског прилаза парцелама преко 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 колским прилазом. У оквиру партерног уређења тротоара потребно је бојама, материјалом и сл. у истом нивоу или благој денивелацији издвојити или означити колски пролаз испред пасажа

Паркирање и гаражирање возила

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

За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.

Потребан број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), на следећи начин:

- банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа - једно ПМ на 70 m² корисног простора (у даљем тексту под корисним простором се сматра НЕТО површина објекта);
- пошта - једно ПМ на 150 m² корисног простора;
- трговина на мало - једно ПМ на 100 m² корисног простора;
- угоститељски објекат - једно ПМ на користан простор за осам столица;
- хотелијерска установа - једно ПМ на користан простор за 10 кревета;

- позориште или биоскоп - једно ПМ на користан простор за 30 гледалаца;
- спортска хала - једно ПМ на користан простор за 40 гледалаца;
- производни, магацински и индустријски објекат - једно ПМ на 200 m² корисног простора.

Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели. Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености, односно индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе."

Паркинзи треба да буду уређени у тзв. "перфорираним плочама", "префабрикованим танкостеним пластичним" или сличним елементима (типа бехатон – растер са травом) који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање ниског растиња и смањење отицање воде. Они могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина.

Изградњу паркинга се реализује у складу са важећим прописима, односно у складу са SRPS U.S4.234 којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. На местима где се планира паркирање са препустом (наткриљем) према тротоару, ако није предвиђен зелени појас, изградити граничнике. У оквиру паркиралишта, где је то планирано, резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво. Одговарајућа засена садњом високог зеленила може се обезбедити и око планираних паркинга.

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

Гараже за јавно коришћење

Гаража за јавно коришћење се може планирати и као гаража са новим аутоматизованим системима паркирања. Ови системи подразумевају независне, напредне механичко-роботизоване системе паркирања код којих је упаркиравање и испаркиравање појединачног возила аутоматизовано и независно од осталих возила у паркинг систему.

Предности напредних механичких система паркирања у односу на класичне системе паркирања аутомобила(вожња и мануелно управљања возилом) остварују се кроз:

- процес паркирања возила, од уласка у гаражу и остављања на тачно означеном месту до поновног преузимања возила на истој позицији, обавља се потпуно аутоматизовано;

- простор потребан за аутоматизоване гараже мањи је због уштеда које се остварују за потребне површине рампи и улаза и излаза возила;

- смањење емисије штетних гасова и потрошње горива;

- потпуна безбедност возила унутар објекта за паркирање;

- нема контакта између возила што смањује могућност међусобног оштећења;

- возачи не губе време тражећи паркинг место и своје возило;

- ови системи су погодни за зоне са високим степеном атракције саобраћаја;

- могућа је употреба помоћних система, ротационих и транслаторних платформи.

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

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

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

Основни услови за кретање возила:

- улазе и излазе у гаражу оријентисати као у графичком приказу,

- ширина улаза и излаза је мин 2,5 m за један ток кретања возила,

- близу улаза, односно излаза резервисати простор за паркирање возила инвалида у складу са SRPS U.A9.204,

- возња у гаражи треба да буде једноставна и безбедна, а препорука је да се омогући једносмерно кретање у оквиру гараже,

- препорука је да се у процесу паркирања, док се возила крећу по паркинг гаражи уједно омогућује и тражење слободног паркинг места. Паркирање треба да буде што једноставније,

- могуће је предвидети и рампе на којима се врши паркирање,

- ако се на рампи врши паркирање, максимални нагиб је 5%, а ако је обична рампа нагиб је 15%. Морају се задовољити вертикални услови проходности возила,

- димензија једног паркинг места за управно паркирање је минимално 4,8×2,3 m, а у осталим случајевима у складу са SRPS U.S4.234,

- обезбедити сигурност возила од крађе, механичких оштећења или ватре,

- предвидети концепцију информативног система која је неопходна ради регулисања кретања и ради бољег сналажења корисника у њој.

Основни услови за кретање пешака:

- уколико је могуће, на улазу и излазу, путање кретања пешака и возила не би требало да се укрштају,
- по гаражи није потребно обезбедити посебну путању за кретање пешака,
- при распореду степеништа треба водити рачуна о правцима кретања већине пешака,
- степеништа код отворених паркинг гаража не смеју бити даље од другог степеништа више од 50 m, а код затворених, више од 30 m,
- ширина степеништа мора бити најмање 0,8 m и за њихову изградњу у обзир долазе само незапаљиви материјали,
- ако се у паркинг гаражи пешачка комуникација решава само степеништем онда минимална ширина износи 1,2 m,
- уколико се за кретање пешака користи рампа, стазе не смеју бити уже од 0,6 m и морају бити издвојене и обезбеђене гелендерима.

Остали услови:

- у обзир узети важеће услове противпожарне заштите који се односе на ову врсту објеката,
- проветравање мора бити такво да се обезбеди одвод 12 m^3 ваздуха на час на сваки 1 m^2 корисне површине. Усисни отвори система за вентилацију треба разместити близу пода,
- носећи делови паркинг гараже морају бити од материјала постојаног на ватри.

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

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

До изградње објеката гаража предвиђене површине се могу користити као дефинисана и уређена паркиралишта.

12.6.2. Правила за прикључење 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 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 ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад 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).

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 25 mm.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

Индивидуални водомери, за мерење потрошње воде за породичне стамбене и пословне објекте, постављају се у засебно изграђеним шахтовима који су лоцирани ван објекта у парцели корисника 0,5 m од регулационе линије.

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 m² 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 ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

Услови за изградњу канализационе мреже

Трасу мреже канализације опште и фекалне канализације полагати у зони јавне површине између две регулационе линије 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 фекалне 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 фекалну канализацију почиње од споја са мрежом, а завршава се у ревизионом шахту.

Пречник канализационог прикључка одређује ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад, а у складу са типом објекта, техничким нормативима 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.

Индустријски објекти и други објекти чије отпадне воде садрже штетне материја, могу се прикључити на канализациону мрежу само ако се испред прикључка угради уређај за пречишћавање индустријских отпадних вода до прописаног квалитета упуштања у канализацију.

Објекат који се водом снабдева из сопственог изворишта може се прикључити на фекалну канализацију под условом да постави водомер за мерење исцрпљене воде.

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

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 лаких течности и тек потом испуштати у реципијент.

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

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

12.6.3. Правила за уређење енергетске инфраструктуре

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објеката на електроенергетску мрежу решити изградњом сопствене 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 Електродистрибуције "Нови Сад".

Услови за прикључење на вреловодну мрежу

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

Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Прикључење објеката у гасификациони систем решити изградњом гасног прикључка од постојеће гасоводне мреже до мерно - регулационог сета. У случају потреба за већим количинама топлотне енергије снабдевање решити прикључењем директно на гасовод средњег притиска, и изградњом сопствене мерно-регулационе гасне станице. Детаљније услове за прикључење прибавити од надлежног дистрибутера.

Услови за прикључење на мрежу електронских комуникација

Прикључење објеката у 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.

12.7. Посебна правила за опремање простора инфраструктуром

Приликом израде техничке документације за линијске инфраструктурне објекте (саобраћајне површине) и комуналну инфраструктуру могућа су мања одступања од планираног решења датог у графичким приказима и карактеристичним попречним профилима улица, уколико орган надлежан за управљање јавним површинама или ималац јавног овлашћења то захтева, а за то постоје оправдани разлози (очување постојећег квалитетног растиња, подземне и надземне инфраструктуре, ако на планираној траси већ постоје изграђене инсталације или објекат који се Планом не задржава и сл.).

Наведене интервенције могуће су искључиво у оквиру постојећих и планираних јавних површина.

Сва одступања од планског решења морају бити у складу са законима и правилницима који регулишу предметну област.

Не условљава се формирање потпуне грађевинске парцеле за регулацију улица ради реализација појединачних садржаја унутар профила. Могућа је фазна реализација.

12.8. Правила за уређење зеленила

Правила за уређење зелених површина на земљишту јавне намене

Постојећа вредна вегетација, нарочито квалитетни дрвореди се чувају и потребно их је заштити од нове изградње.

Допуном постојећих квалитетних дрвореда на ободним саобраћајницама и у попречним улицама, успоставља се мрежа зеленила којом се повезују остале категорије зеленила.

Дрвореди се планирају у свим саобраћајницама. У односу на ширину улице, они ће се формирати са одговарајућим врстама дрвећа по висини, величини крошње који се уклапају амбијентално бојом и обликом.

У зависности од ширине саобраћајница, дрвореди ће бити једнострани или двострани. У ужим улицама (12 m) подизаће се дрвореди на осунчаној страни или ће се

за ову сврху користити шибље однеговано као високостаблашице. Нижа вегетација (шибље, живица, цвеће и сл.) може се садити по целој ширини травнате траке. У улицама које у профилу не садрже дрворед планира се поставка високог дрвећа уз ограду предбаште у улицама са породичним становањем.

Планира се да се паркинг-простори који прате садржај попречних профила улица покрију крошњама листопадног дрвећа. За овакав начин озелењавања ће се користити квалитетне дрворедне саднице, старости најмање осам година. Размак стабала се планира на око 10 m (иза сваког четвртог паркинг места оставити простор за дрво). Поставка дрвореда ће се ускладити са прилазима објектима.

На укрштању улица Темеринске и Венизелосове планирана је изградња кружне раскрснице у оквиру које се налази зелена површина, површине око 800 m², коју је неопходно уредити у складу са функцијом. Декоративно дрвеће средње висине ће имати улогу визуелне баријере у циљу повећане безбедности одвијања саобраћаја кружног тока (разне топијарне форме и сл.). Поред партерног уређења шибљем и цветницама, могуће је постављање апстрактне скулптуралне форме као централног мотива кружне раскрснице.

Уређене зелене површине између коридора железничке пруге и Улице Косте Шокице у блоковима бр. 156 и 157, а које су међусобно повезане пасарелом, представљају део заштитног зеленила чинећи тампон зону између пруге и становања, као и уређеног зеленог простора за одмор одраслих и игру деце. Ова површина ће садржати већи проценат вегетације у односу на поплочане површине, које треба да се ограничи на неколико потребних стаза и одморишта са клупама. На овом простору дечија игралишта ће се оградити и заштитити од буке и загађења околних саобраћајних површина. Претежно ће бити заступљена висока аутохтона вегетација са понеком декоративном врстом дрвећа, шибља и цвећа. У заштитном појасу пруге 25m дозвољена је само садња ниске травнате вегетације

Концепт озелењавања дечије установе се заснива на једноставним, рационално распоређеним наменама, тако да се омогући лако одржавање и несметано кретање деце. При избору садног материјала приоритет се даје врстама са већом хигијенском и биолошком вредношћу. На овим површинама уводе се елементи партерне архитектуре (стазе, одморишта, клупе и сл.) и елементи за дечија игралишта. Око целог комплекса школе и дечије установе обавезна је поставка зеленог заштитног појаса, сачињеног од листопадног и четинарског дрвећа различите спратности у густом склопу, а при озелењавању користити биљке које немају бодље и нису асмогене и алергогене.

Уређена зелена површина блока број 146 (парковски уређена површина) наслања се на простор дечије установе и оближње блокове становања, те ће представљати најдекоративнији део простора обухваћеног планом. Целокупна површина треба да је покривена травњаком отпорним на гажење. На правцу главних комуникација могућа је поставка стаза (камених, бетонских плоча и сл.) уграђених у

травнату површину. Парковска вегетација ће се распоредити у пејзажном стилу у виду заштитног појаса његовим ободом, мањих и већих групација декоративног ниског и високог растиња. Уређење овог простора треба да прати и одговарајући урбани мобилијар.

Зеленило са дечијим игралиштем унутар блокова бр. 145 и 147 садржаће декоративну вегетацију уз пратеће елементе партерне архитектуре. У оквиру овог простора планира се зона мирног одмора са адекватним мобилијаром уз одговарајуће попличање. Такође, планира се поставка дечијег игралишта са елементима који одговарају тој намени (клацкалице, вртешке, љуљашке и пењалице са тобоганом). Травњак ће се формирати од врста које су отпорне на гажење. За озелењавање ће се користити одрасле листопадне саднице, средње висине на довољној удаљености од објеката на суседној парцели (најмање 4m) и од саобраћајница. Одрасле саднице морају бити здраве, мањих захтева према условима средине са позитивним особинама (декоративност, дуговечност, брз раст итд.).

Такође се предвиђа садња дрвећа на попличаним платоима у посебно обликованим отворима. Ове просторе је потребно допунити елементима партерног уређења и озелењеним декоративним жардињерама.

Правила за уређење зелених поршина на земљишту остале намене

Зеленило око кућа породичног становања формираће се у виду предбаште и кућног врта. Најдекоративнији делови врта треба да садрже украсно зимзелено и четинарско дрвеће и шибље, руже, цвеће и пузавице.

Уређење слободних површина код вишепородичног становања реализоваће се по парцелама, и представљаће заједнички уређен зелени фонд. Чиниће га групације дрвећа и шибља појединачних мањих вртова, ограђених према суседним парцелама озелењеним оградама.

Простор намењен пословању треба обогатити зеленилом, посебно у ободном делу као зелени заштитни појас према околним наменама. Раздвајање садржаја унутар комплекса постиже се нижом вегетацијом и травнатим површинама. Истицање улаза и прилаза објектима може се постићи декоративном вегетацијом и озелењеним жардињерама. Минимална површина под зеленилом у овим блоковима треба да буде 25% комплекса.

Поред традиционалног декоративног озелењавања предбашта ограђених породичних парцела, уређење слободних простора око пословних, јавних објеката и линијског центра, треба обликовно и функционално ускладити са потребама приступа различитих корисника, паркирања возила, одлагања бицикала и мотора, прикупљања и одношења смећа, окупљања станара и игре деце, формирања летњих башта и обележавања потенцијално атрактивних локација.

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

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. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ УТВРЂУЈЕ ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ПРЕПОРУЧУЈЕ РАСПИСИВАЊЕ КОНКУРСА

За парцеле, ванстамбене намене, површине преко 2.000 m², обавезна је разрада простора урбанистичким пројектом. Параметри за израду урбанистичког пројекта су дефинисани за основну намену у оквиру које се ради урбанистички пројекат.

За потез уз пругу, северно од Улице Косте Шокице или појединачно за блокове бр. 1516 и 155 препоручује се расписивање архитектонско-урбанистичког конкурса с обзиром на намену, позицију у односу на постојеће и планиране саобраћајнице и сагледивост простора односно могућност изградње нових визуелних репера.

Такође, за изградњу објекта предшколске установе препоручује се расписивање архитектонско-урбанистичког конкурса. Пошто се ради о јавном објекту од општег интереса, од значаја је да се овој врсти објеката посвети посебна пажња и кроз конкурс оствари квалитетно, одрживо енергетски ефикасно, односно савремено решење.

14. 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 планом предвиђена за изградњу.

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

Комунално опремање ће се обезбедити прикључењем на изграђену или планирану водоводну, канализациону, електроенергетску, гасну и термоенергетску мрежу.

Изузетно, прикључење на енергетску инфраструктуру, није обавезно за објекте који ће испуњавати највише стандарде у енергетској сертификацији зграда. Ово се односи првенствено за објекте јавних служби и пословања, али и на остале који ће имати таква техничко-технолошка решења која ће обезбедити снабдевање енергијом независно од комуналне инфраструктуре уз поштовање свих еколошких стандарда.

15. ПРИМЕНА ПЛАНА

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

За локалитете који су утврђени Планом генералне регулације и којима су утврђена правила уређења, грађења и парцелације основ за спровођење је План генералне регулације, а овим планом утврђена су правила уређења, грађења и парцелације која су у складу са Планом генералне регулације.

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 зоне реконструкције у наслеђеним амбијенталним целинама у Новом Саду са означеним положајем простора у обухвату плана А3
2. План намене земљишта, регулације и нивелације са режимима изградње објеката1:1000
3. План регулације површина јавне намене и саобраћаја са парцелацијом.....1:1000
4. План водне инфраструктуре.....1:1000
5. План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација..1:1000
6. План зеленила и слободних површина.....Р 1: 1000.
7. Синхрон план водне, енергетске инфраструктуре и електронских комуникација са зеленилом1:1000

План детаљне регулације дела Салајке 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 дела Салајке у Новом Саду, доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина 2, и путем интернет стране www.skupstina.novisad.rs.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи План детаљне регулације дела Салајке у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 16/07) у целости, План детаљне регулације блокова између улица Косте Шокице и Партизанске у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 1/10) у делу простора између осовине Улице Косте Шокице и парцеле магистралне пруге, План детаљне регулације Подбаре у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 12/11 и 17/17) и План детаљне регулације блока између Темеринске, Кисачке и Доситејеве улице у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 5/08) у делу који за који се доноси овај план.

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 и члану 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст.

Скупштина Града Новог Сада је на XV седници 26. јануара 2017. године донела Одлуку о изради плана детаљне регулације дела Салајке у Новом Саду са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације дела Салајке на животну средину („Службени лист Града Новог Сада“, број 3/17).

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада разматрала је на 137. седници одржаној дана 14. 12. 2016. године Концептуални оквир плана детаљне регулације дела Салајке у Новом Саду.

Рани јавни увид у материјал припремљен за Концептуални оквир плана детаљне регулације дела Салајке у Новом Саду обављен је у периоду од 13.02.2017. године до 27.02.2017. године.

Подручје обухваћено планом детаљне регулације дела Салајке у Новом Саду налази се непосредно уз традиционални центар града, између значајних саобраћајних праваца. Омеђен је Кисачком и Темеринском улицом, магистралном пругом и Улицом Доситејевом.

Површина обухваћеног грађевинског подручја износи 28,7 ха и припада Катастарској општини Нови Сад I.

Плански основ за израду плана представља План генералне регулације зоне реконструкције у наслеђеним амбијенталним целинама у Новом Саду који дефинише да је простор обухваћен овим планом намењен за породично становање, породично и вишепородично становање мањих густина, вишепородично становање средњих густина, општеградским и линијским центрима уз ободне саобраћајнице (Темеринска улица и Кисачка улица). Такође, од јавних служби се планира комплекс предшколске установе и уређена јавна површина (трг, сквер) као и заштитно зеленило уз пругу.

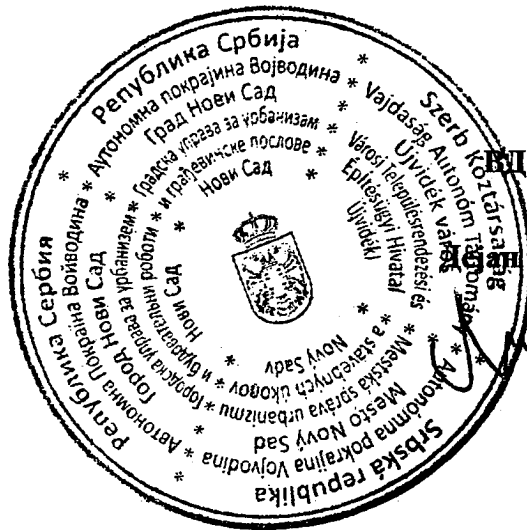
Планом генералне регулације прописана је обавезна израда плана детаљне регулације. За локалитете који су утврђени Планом генералне регулације и којима су утврђена правила уређења, грађења и парцелације, основ за спровођење је План генералне регулације, а овим планом утврђена су правила уређења, грађења и парцелације која нису у супротности са Планом генералне регулације.

Циљ доношења плана је утврђивање правила уређења и правила грађења, поједностављење примене и реализације важећих планских решења, усклађивање

реализованих просторних решења са новим потребама корисника, а све у складу са Планом генералне регулације.

Планом је утврђена 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 и правила уређења и правила грађења по целинама и зонама.

Посебне услове за израду плана доставили су: Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада; "Телеком" Србија, Предузеће за телекомуникације а.д.; Јавно комунално предузеће "Чистоћа" Нови Сад; Јавно комунално предузеће "Информатика" Нови Сад; Јавно комунално предузеће "Градско зеленило" Нови Сад; Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, Београд; Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду; Јавно предузеће "СРБИЈАГАС" Нови Сад; Јавно комунално предузеће "Новосадска топлана" Нови Сад; Јавно комунално предузеће "Водовод и канализација", Нови Сад; Покрајински завод за заштиту природе; ЈП "Емисиона техника и везе" Београд; ЈП "Пошта Србије" РЈ "Нови Сад", Нови Сад; ЈВП "Воде Војводине" Нови Сад и "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Огранак Електродистрибуција Нови Сад.



НАЧЕЛНИКА

МИХАЈЛОВИЋ

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-476/18
Дана: 21. 06. 2018. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ
НАЦРТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА САЛАЈКЕ У НОВОМ САДУ
ПРЕ ИЗЛАГАЊА НА ЈАВНИ УВИД

Стручна контрола Нацрта плана детаљне регулације дела Салајке у Новом Саду, обављена је на 203. седници Комисије за планове одржаној 14.06.2018. године, и на 204. седници Комисије за планове одржаној 21.06.2018. 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.

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

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

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

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

1. Да је Одлука о изради плана детаљне регулације дела Салајке у Новом Саду, усвојена на XV седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 26. јануара 2017. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 03/17) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације дела Салајке у Новом Саду на животну средину.

2. Да је Концептуални оквир плана детаљне регулације дела Салајке у Новом Саду, био на раном јавном увиду у периоду од 13. до 27. фебруара 2017. године. У току раног јавног увида достављене су 4 (четири) примедбе на Концептуални оквир.

3. Да је текст за Нацрт плана детаљне регулације дела Салајке 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 дела Салајке у Новом Саду на 203. седници одржаној 14.06.2018. године и том приликом одложила доношење коначног става док обрађивач плана не преиспита могућност увођења кружне раскрснице на укрштању улица Венизелосове, Темеринске и планиреног продужетка Улице Косте Шокице.

5. На захтев обрађивача, на 204. седници, Комисија за планове разматрала је кориговано саобраћајно решење и дала позитивно мишљење на исто, уз потребне корекције текста и графичких приказа Нацрта плана у складу са достављеним материјалом.

Комисија за планове сматра да је потребно допунити текст Нацрта плана са условима за изградњу гараже са пословањем, планиране у блоку број 155. Такође, потребно је допунити образложење Нацрта плана у сегментима који недостају а односе се на рани јавни увид у Концептуални оквир плана.

Након корекција и усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана детаљне регулације дела Салајке у Новом Саду може се упутити у даљи поступак доношења плана, у складу са чланом 50. Закона о планирању и изградњи 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 204. 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.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-476/18
Дана: 12. 02. 2019. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ **О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ** **РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА САЛАЈКЕ У НОВОМ САДУ**

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 29. (јавној) седници која је одржана дана 17.01.2019. 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, на 30. седници одржаној 24.01.2019. године и на 33. седници одржаној 12.02.2019. године, разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације дела Салајке у Новом Саду.

29. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Зоран Вукадиновић, заменик председника Комисије, Васо Кресовић и Зорица Флорић Чанадановић, чланови Комисије и Нада Милић, секретар Комисије за планове.

30. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Зоран Вукадиновић, заменик председника Комисије, Васо Кресовић, Радосав Шћепановић и Зорица Флорић Чанадановић, чланови Комисије и Нада Милић, секретар Комисије за планове.

33. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије за планове, Васо Кресовић и Радосав Шћепановић, чланови Комисије и Нада Милић, секретар Комисије за планове.

Одлука о изради плана детаљне регулације дела Салајке у Новом Саду, усвојена је на XV седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 26. јануара 2017. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 03/17) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације дела Салајке у Новом Саду на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације дела Салајке у Новом Саду, био је на раном јавном увиду у периоду од 13. до 27. фебруара 2017. године. У току раног јавног увида достављене су 4 (четири) примедбе на Концептуални оквир.

Нацрт плана детаљне регулације дела Салајке у Новом Саду израдило је ЈП „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад.

Нацрт плана детаљне регулације дела Салајке у Новом Саду Комисија за планове (претходни сазив) разматрала је на 203. седници Комисије за планове одржаној 14.06.2018. године, и на 204. седници Комисије за планове одржаној 21.06.2018. године, када је дала позитивно мишљење на исти.

Нацрт плана детаљне регулације дела Салајке у Новом Саду је изложен на јавни увид у периоду од 21.08. до 19.09.2018. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 20. августа 2018. године).

У току јавног увида достављено је 54 (педесетчетири) примедбе које су груписане у 32. Након рока остављеног за достављање примедби, предлога и сугестија пристигло је још 5 (пет) примедби.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 29. (јавној) седници, одржаној 17.01. 2019. године (чије је одржавање објављено у листу "Дневник" од 15.01. 2019. године) разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације дела Салајке у Новом Саду.

Након изношења става обрађивача по приспелим примедбама, на јавној седници је омогућено подносиоцима да додатно образложе своје примедбе, након чега је закључен јавни део седнице. Комисија за планове је одложила разматрање примедби у затвореном делу за неку од наредних седница.

Наставак разматрања примедби, предлога и сугестија Комисија за планове је извршила на 30. седнице која је одржана 24. јануара 2019. године, када је Комисија закључила да је потребно да се преиспита став обрађивача у односу на достављену Информацију Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада. На 33. седници одржаној 12. фебруара 2019. године, Комисија је констатовала следеће:

У остављеном року за достављање примедби, предлога и сугестија стигло је 54 (педесетчетири) примедбе које су груписане у 32 а које су доставили:

1. Војислав Јакшић, Саве Ћисалова 11, Нови Сад,
2. Душко Бугарин, Ченејска 13, Нови Сад,
3. Вера Копицл, Косте Шокице 15, Нови Сад,
4. Вујадин Масникоса, Карађорђева 14, Нови Сад,
5. Милана Миодраговић и др., Нови Сад,
6. Јелена Дардић, Достојевског 5, Нови Сад,
7. Павле Дерета, Ул. цара Душана 268л, Земун кога заступа адв. Милица Карановић из Новог Сада,
8. Мара Марић, Косте Шокице 15, Нови Сад,
9. Маријана Максић, Косте Шокице 15, Нови Сад,
10. Милева Рамач, Бошка Бухе 10, Нови Сад и други,
11. Славица Милосављевић, Косте Шокице 15, Нови Сад,
12. "Интерпрогрес инжињеринг", директор Милинко Мицковић и др.
13. Гордана Кота Дунђерски, Булевар ослобођења 9, Нови Сад,
14. Милан Грозданић, Косте Шокице 15, Нови Сад,
15. Милош Мишковић,
16. Нина Рашков, Радоја Домановића 18, Нови Сад,
17. Бранислав Радин, Радоја Домановића 18, Нови Сад,
18. Надица Јеркић, Радоја Домановића 2а, Нови Сад,
19. Булевар градња доо, Алексе Шантића 57, Нови Сад,

20. Еркер инжењеринг, Арсеније Пејић, Бул. Ослобођења 66, Нови Сад,
21. Јелена и Синиша Живковић, Народног фронта 18, Нови Сад,
22. Петар Голијанин, Народног фронта 4, Нови Сад,
23. Синиша Којић, Нови Сад,
24. "ART DECOR" доо, Нови Сад
25. "АМАКС" доо, Нови Сад и Емилија Јаковљевић,
26. Драгица Ђурић, Косте Шокице 17, Нови Сад
27. (2 примедбе) Јасна и Горан Нешић, Карађорђева 47, Нови Сад које заступа адв. Јована Алексић,
28. (4 примедбе) Вања Симић, Иван, Јелица и Миливој Шкунца, Косте Шокице 20, Нови Сад, које заступа адв. Јована Алексић,
29. (4 примедбе) Весна, Предраг, Владимир и Јасмина Тучев, Косте Шокице 22, Нови Сад, које заступа адв. Јована Алексић,
30. (4 примедбе) Тамара Попов, Вања, Верица и Миле Мутибарић, Косте Шокице 24, Нови Сад, које заступа адв. Јована Алексић,
31. (4 примедбе) Душан, Милан, Марко и Видосава Јандрић Косте Шокице 26, Нови Сад, које заступа адв. Јована Алексић,
32. (10 примедби) Дејан Агуши, Ержебет Рац, Рада Окезан, Јован Окезан, Илија, Јован и Јелица Момировић, Слободанка, Невенка и Милан Марић, Радоја Домановића 18, које заступа адв. Јована Алексић.

После рока за достављање примедби, предлога и сугестија још 5 (пет) примедби, које подносе:

33. Булевар градња доо, као допуна примедбе бр. 19,
34. Наташа Секулић-Видак и
35. Надежда Арацкић
36. Синиша Којић и Драгица Ђурчић и
37. Јана Банчић Мухић

Примедба број 1:

(Подноси: Војислав Јакшић, Саве Ђисалова 11, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 8854/2, површине 565 m², у Улици Саве Ђисалова број 12 која се планом намењује породичном становању, спратности до П+1+Пк са највише два стана у објекту.

Тражи се да се планира вишепородично становање спратности П+2+Пк, а наводи се да је то планирана спратност суседног планираног објекта на месту садашње гараже хитне помоћи. Додатно се наводи да је комфор становања у породичној кући нарушен изградњом вишепородичног објекта у залеђу као и суседног јавног објекта.

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

Примедба број 2:

(Подноси: Душко Бугарин, Ченејска 13, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 4424, КО Нови Сад I, у Улици Карађорђевој која се планом намењује породичном становању, спратности до П+1+Пк са највише два стана у објекту.

Тражи се да се планира вишепородично становање спратности П+2+Пк, а наводи се да је то спратност суседног изграђеног објекта. Додатно се наводи да је власник лично заинтересован за изградњу вишепородичног објекта и приложена је фотодокументација која илуструје однос постојеће приземне куће и изграђеног вишепородичног објекта.

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

Примедба број 3:

(Подноси: Вера Копицл, Косте Шокице 15, Нови Сад)

Примедба се односи на више питања:

1. Поставља се питање да ли постоји временски оквир у којем план треба да буде реализован,
2. Друго питање се односи на изградњу вишепородичних објеката у блоку 154 где је у делу планирана условна могућност изградње вишепородичних објеката спратности П+2+Пк или П+3+Пк са предлогом да уколико се не обједине парцеле како је предложено да се могу градити објекти спратности П+1+Пк
3. Као треће, у примедби се поставља питање безбедности приликом изградње објеката и тражи се да се у плану, додатно, дефинишу конкретне мере заштите које инвеститори морају да предузму "да не дође до урушавања..." како је цитирано из текста плана у примедби. Такође се тражи да се уведе обавеза депозита до окончања радова инвеститорима као гаранција за новоизграђени али и за безбедност суседних објеката.

Комисија за планове делом не прихвата примедбу а за део примедбе сматра да је неоснован, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 4:

(Подноси: Вујадин Масникоса, Карађорђева 14, Нови Сад)

Примедба се односи на две дворишне парцеле бр. 8917/2, 8899/2 КО Нови Сад I иза породичног објекта на парцели 8917/1 у Улици Карађорђевој 14. Улична парцела је планом намењена породичном становању, а дворишне две предшколској установи, односно површини јавне намене.

Тражи се да се дворишне парцеле не планирају за јавну намену, а на дворишној парцели 8899/2 се тражи да се омогући изградња објекта спратности П+2 са индексом заузетости 70% и то тако да се приступа преко парцеле из Доситејеве 12, за потребе пословног објекта, приватног вртића у Ул. Карађорђевој број 14.

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

Примедба број 5:

(Подноси: Милана Миодраговић и др, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 4277, КО Нови Сад I, у Улици Бранка Радичевића број 30. На овој парцели се планира изградња објекта у намени вишепородичног становања средњих густина, спратности П+2+Пк, а условљено је обједињавање са парцелама бр. 4279 и 4278.

Тражи се да се омогући независна реализација на парцели број 4277 или да се услови спајање само са суседном парцелом број 4279 јер комшије на углу, на парцели број 4278 нису заинтересовани за изградњу. На послетку се тражи могућност изградње породичне куће јер је садашња у лошем стању, ако није могуће прихватити претходни захтев.

Комисија за планове делом не прихвата примедбу а за део примедбе сматра да је неоснован, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 6:

(Подноси: Јелена Дардић, Достојевског 5, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу у Улици Јована Цвијића 20, односно парцелу број 8866, КО Нови Сад I. На овој парцели се планира изградња објекта вишепородичног становања средњих густина, спратности П+2+Пк и условљено је обједињавање са парцелом број 8867.

Тражи се да се омогући независна реализација на парцели број 8866. Наводи се да би тотална реконструкција која је могућа, са спратношћу П+1+Таван умањила могућност коначне реализације плана па странка сматра да је целисходно да се омогући изградња објекта планиране спратности али независно од суседа.

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

Примедба број 7:

(Подноси: Павле Дерата, Ул. цара Душана 268л, Земун кога заступа адв. Милица Карановић из Новог Сада)

Примедба се односи на парцелу број 4386, КО Нови Сад I, у Улици Јована Цвијића 50 која се планом намењује породичном становању у оквиру намене породично и вишепородично становање мањих густина П+1+Пк. Имајући у виду да улични фронт парцеле не задовољава услов за изградњу вишепородичног објекта према плану се може градити породични објект спратности до П+1+Пк са највише два стана у објекту уз све друге услове дефинисане у плану.

Тражи се да се планира вишепородично становање спратности П+2+Пк, а наводи се да је то спратност суседног планираног објекта. Наводи се да је плац довољно велик да задовољи услове за изградњу вишепородичног објекта (657 m²) а да ће се недостајућа ширина фронта надоместити површином.

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

Примедба број 8:

(Подноси: Мара Марић, Косте Шокице 15, Нови Сад)

Примедба се односи на планирану изградњу објекта у блоку 154 (између улица Косте Шокице, Темеринске, Бранка Радичевића и Карађорђевог) у име станара дворишних станова у Улици Косте Шокице како се наводи у примедби.

Наводи се да у нацрту није експлицитно дефинисана спратност планираних објекта уколико се не оствари препоручено обједињавање парцела које омогућава изградњу спратности П+3+Пк. Тражи се да обједињавање парцела за изградњу вишеспратница буде обавеза а не препорука.

Такође, предлаже се да уколико се не обједине парцеле како је дефинисано планом, да се омогући изградња објекта спратности П+1+Пк.

На послетку, тражи се да се у плану, додатно, дефинишу конкретне мере заштите које инвеститори морају да предузму "да не дође до урушавања..." како је цитирано из текста плана у примедби, и да се уведе обавеза полагања депозита до окончања радова инвеститорима као гаранција за новоизграђени али и за безбедност суседних објекта.

Комисија за планове делом не прихвата примедбу а за део примедбе сматра да је неоснован, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 9:

(Подноси: Маријана Максић, Косте Шокице 15, Нови Сад)

Примедба се односи на планирану изградњу објеката у блоку 154 (између улица Косте Шокице, Темеринске, Бранка Радичевића и Карађорђево) у име станара дворишних станова у Улици Косте Шокице како се наводи у примедби. Примедба се односи на услове који су дати у плану за реализацију и мере безбедности имајући у виду скорашње урушавање објекта у Улици Доситејевој.

Примедба је идентична примедби број 8.

Комисија за планове делом не прихвата примедбу а за део примедбе сматра да је неоснован, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 10:

(Подноси: Милева Рамач, Бошка Бухе 10, Нови Сад)

Примедба се односи на парцеле бр 4417 и 4418/1, КО Нови Сад I, на углу улица Бранка Радичевића и Карађорђево које се планира изградња објекта вишепородичног становања средњих густина, спратности П+2+Пк.

Тражи се да се омогући изградња објеката вишепородичног становања спратности П+3+Пк, као што је то омогућено у блоковима 154 и 148. Захтев се образлаже тиме да је објекат угаони, да се шири регулација Улице Бранка Радичевића и сл. те странка сматра да постоје просторни услови за предложену измену и да оваква промена не указује на конфликте у простору и нарушавање параметара животне

Комисија за планове прихвата примедбу.

Комисија за планове сматра да је могуће одступање до 10% од утврђене минималне површине парцеле од 1000 m² ради изградње објекта спратности П+3+Пк.

Примедба број 11:

(Подноси: Славица Милосављевић, Косте Шокице 15, Нови Сад)

Примедба се односи на планирану изградњу објеката у блоку 154 (између улица Косте Шокице, Темеринске, Бранка Радичевића и Карађорђево) у име станара дворишних станова у Улици Косте Шокице како се наводи у примедби. Примедба се односи на услове који су дати у плану за реализацију и мере безбедности имајући у виду скорашње урушавање објекта у Улици Доситејевој.

Примедба је идентична примедби број 8.

Комисија за планове делом не прихвата примедбу а за део примедбе сматра да је неоснован, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 12:

(Подноси: "Интерпрогрес инжињеринг", директор Милинко Мицковић и др.)

Примедба се односи на парцелу број 8898, КО Нови Сад I на којој се налази заштићено културно добро, објект са заштићеном околином у Улици Доситејевој број 10. За ову парцелу је планом дефинисана мешовита намена, спратности до ВП уз могућност реконструкције дворишних објеката приземне спратности, а све према условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.

Тражи се могућност изградње Су+П+3+Пк са тим да се фасада заштићеног објекта задржи. Уз текст примедбе приложен је извод из идејног решења којим се дефинише и изградња дворишног крила спратности П+3+Пк.

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

Примедба број 13:

(Подноси: Гордана Кота Дунђерски, Булевар ослобођења 9, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 4400, КО Нови Сад I, у Улици Радоја Домановића 16 која се планом намењује породичном становању.

Тражи се да се омогући постављање објекта породичног становања на грађевинску линију која је постављена на 5 m од регулационе линије како су постављени објекти у окружењу.

Комисија за планове прихвата примедбу.

Примедба број 14:

(Подноси: Милан Грозданић, Косте Шокице 15, Нови Сад)

Примедба се односи на планирану изградњу објеката у блоку 154 (између улица Косте Шокице, Темеринске, Бранка Радичевића и Карађорђевог) у име станара дворишних станова у Улици Косте Шокице како се наводи у примедби. Примедба се односи на услове који су дати у плану за реализацију и мере безбедности имајући у виду скорашње урушавање објекта у Улици Доситејевој.

Примедба је идентична примедби број 8.

Комисија за планове делом не прихвата примедбу а за део примедбе сматра да је неоснован, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 15:

(Подноси: Милош Мишковић)

Примедба се односи на парцелу број 4336, КО Нови Сад I, у Улици Бранка Радичевића која се планом намењује изградњи објекта вишепородичног становања средњих густина, спратности П+2+Пк.

Тражи се да се не планира пролаз на парцелу ширине 4 m, према суседним парцелама 4338/1 и 4338/2. јер то сматра неприхватљивим решењем и сматра да постоје други начини за уклањање аутомобила са улице.

Комисија за планове прихвата примедбу.

Примедба број 16:

(Подноси: Нина Рашков, Радоја Домановића 18, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 4299/1, КО Нови Сад I, у Улици Радоја Домановића 18 која се непосредно наслања на пругу и налази се већим делом (око 66%) унутар заштитног појаса у ком није дозвољена изградња. У нацрту плана се намењује уређеној зеленој површини а важећим планом је намењена за јавну саобраћајну површину и мањим делом (око 34%) за изградњу објеката комерцијалног и услужног пословања без становања спратности до П+3, уз индекс заузетости 100% у оквиру зоне изградње.

Тражи се да се омогући задржавање постојећих објеката или да се планира изградња стамбено-пословних јер подносилац иницијативе сматра да би експропријацијом целе парцеле била нанета велика штета јер се тако не би надокнадила вредност непокретности.

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

Примедба број 17:

(Подноси: Бранислав Радин, Радоја Домановића 18, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 4299/1, КО Нови Сад I, у Улици Радоја Домановића 18 која се непосредно се наслања на пругу и налази се већим делом (око 66%) унутар заштитног појаса у ком није дозвољена изградња. У нацрту плана се намењује уређеној зеленој површини а важећим планом је намењена за јавну саобраћајну површину и мањим делом (око 34%) за изградњу објеката комерцијалног и услужног пословања без становања спратности до П+3, уз индекс заузетости 100% у оквиру зоне изградње.

Тражи се да се омогући задржавање постојећих објеката или да се планира изградња стамбено-пословних јер подносилац иницијативе сматра да би експропријацијом целе парцеле била нанета велика штета јер се тако не би надокнадила вредност непокретности.

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

Примедба број 18:

(Подноси: Надица Јеркић, Радоја Домановића 2а, Нови Сад)

Примедба се односи на парцеле број 4408/3, 4408/1, КО Нови Сад I, ознаку за непокретно културно добро са заштићеном околином (конкретно на парцелу број 4406) и на концепт мешовите изградње од породичног до вишепородичног становања.

Парцела 4480/1 је намењена породичном становању, парцела 4408/3 је намењена јавној саобраћајној површини. Суседна парцела број 4406, која се помиње као дечије игралиште према раније важећој планској документацији, се налази у обухвату простора који се спроводи директно на основу Плана генералне регулације али је техничком грешком, само на графичком приказу број 2 линија истоветна са оном која означава "непокретно културно добро са заштићеном околином".

Тражи се повећање планиране спратности на парцели 4408/1. Поставља се питање зашто се на наведеним парцелама планира ниска а не висока изградња, односно странка сматра да је оштећена у односу на оне парцеле где је планирана већа спратност и вишепородично становање.

Тражи се надокнада за парцелу 4408/3 или враћање у власништво јер странка наводи да је одузета без надокнаде.

Комисија за планове делом прихвата примедбу а за део примедбе сматра да је неоснован уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 19:

(Подноси: Булевар градња доо, Алексе Шантића 57, Нови Сад)

Примедба се односи на парцеле бр. 8405, 8406, 8407 и 8408, КО Нови Сад I, на углу улица Бранка Радичевића и Карађорђевој које се планом намењују изградњи објекта вишепородичног становања средњих густина, спратности П+2+Пк, а даје се могућност веће спратности П+3+Пк уколико се реализује предложено обједињавање парцела дефинисано у графичком приказу. Од осталих услова датих планом, у примедби се помиње обавеза озелењавања 20% неизграђеног дела парцеле (до 10% целе парцеле), односно да се гаража испод парцеле може градити до 90% површине парцеле због озелењавања.

У циљу недвосмисленог тумачења плана тражи се да се брише предложено обједињавање парцела у блоку 154 на наведеним парцелама. Тражи се да се услов за

озелењавање дефинише исто као за Оштеградске и линијске центре, односно да се услови: " Уколико се гради гаража испод целе парцеле обавезно оставити 1м до границе суседне парцеле дуж најмање једне међе, ван габарита објекта, за садњу пузавица и осталог растиња које се може прилагодити простору намењеном за садњу".

На послетку, тражи се да се омогући пројектовање гаража у приземљу објекта са дворишне стране.

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

Примедба број 20:

(Подноси: Еркер инжењеринг, Арсеније Пејић, Бул. Ослобођења 66, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 4357/1, 4357/2 и 4358, КО Нови Сад I, у Улици Кисачкој број 66 и 68, која се планом намењује изградњи објекта у Општеградском и линијском центру, спратности П+4 (5)

Тражи се да се планира објекат спратности П+6, а на углу П+7. Захтев се образлаже значајном позицијом локације у односу на постојећу и планирану саобраћајну матрицу, будућим визурама у смислу оправданости изградње доминантног објекта са високим естетским квалитетима.

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

Примедба број 21:

(Подноси: Јелена и Синиша Живковић, Народног фронта 18, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 4322, КО Нови Сад I, у Улици Радоја Домановића 11 која се планом намењују изградњи објекта вишепородичног становања средњих густина, спратности П+2+Пк.

Тражи се да се планира вишепородично становање спратности П+3+Пк, а наводи се да је то спратност суседног изграђеног објекта.

Комисија за планове прихвата примедбу.

Примедба број 22:

(Подноси: Петар Голијанин, Народног фронта 4, Нови Сад)

Примедба се односи на парцеле бр 8906 и 8905, КО Нови Сад I, у Улици Јована Цвијића број 21 на којој се планом задржава изграђен објекат спратности П+2+Пк у намени

вишепородичног становања средњих густина, за који су дефинисани услови, у режиму објекта који се задржавају.

Тражи се да се повећа спратност на П+3+Пк, и да се дозволи изградња помоћног објекта приземне спратности за изградњу гаража. Такође, тражи се да се не планира део парцеле 8906 за површину јавне намене (предшколска установа), односно да се омогући обједињавање целих парцела 8905 и 8906.

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

Примедба број 23:

(Подноси: Синиша Којић, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 8401, КО Нови Сад I, површине 466 m², на углу улица Карађорђево и Косте Шокице која се планом намењују изградњи објекта вишепородичног становања средњих густина, спратности П+3+Пк под условом да се обједини са парцелом 8402/1.

Тражи се да се омогући независна реализација на парцели (да се смањи спратност на П+2+Пк јер је за ту спратност минимална површина парцеле је 450 m²) или да се предметна парцела обједини са парцелом број 8409, површине 674 m². На овој парцели је према нацрту плана могућа независна реализација објекта према истим условима као и за предметну парцелу. У образложењу се наводи да тренутно није могућ договор око изградње са власницима парцеле 8402/1 која се обавезно обједињује са парцелом у власништву подносиоца иницијативе. Уз текст примедбе приложене су скице које илуструју предложени начин изградње

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

Примедба број 24:

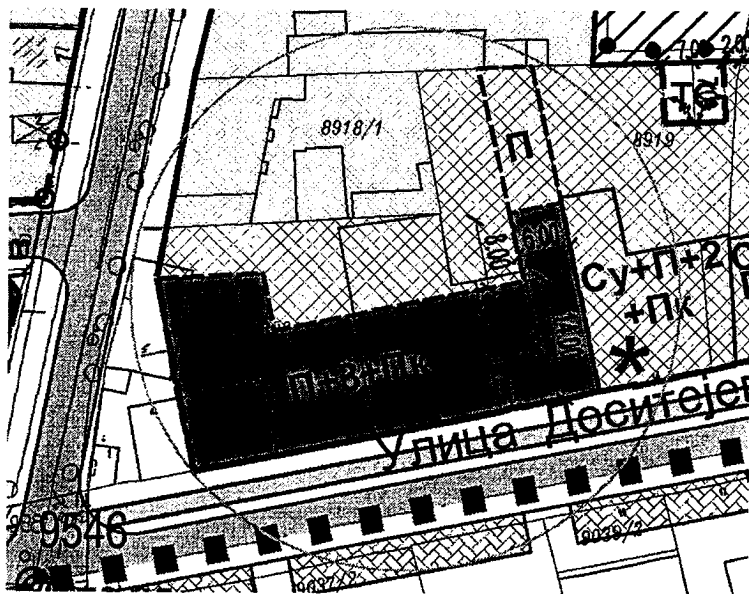
(Подноси: "ART DECOR" доо, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 8921 површине на углу улица Доситејеве и Карађорђево на којој се планира вишепородично становање спратности П+3+Пк чији габарит се формира у оквиру зоне изградње дефинисане на графичком приказу.

Тражи се да се коригује планирана зона изградње и да се акцентује угао већом спратношћу. Захтев се образлаже потребом за повољнијим условима за пројектовање узимајући у обзир, по наводима странке, неповољан оштар угао укрштања две улице.

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

Комисија за планове прихвата предложени габарит објекта у Извештају обрађивача али је неопходно прецизно дефинисати све димензије хоризонталног габарита планораног објекта.



Примедба број 25:

(Подноси: "АМАКС" доо, Нови Сад и Емилија Јаковљевић)

Примедба се односи на парцеле бр. 4339, 4340 и 4338/1, КО Нови Сад I, које су на углу улица Бранка Радичевића и Ђорђа Зличића на којима је планирана изградња објекта вишепородичног становања спратности П+2+Пк, чији габарит се формира у оквиру зоне изградње дефинисане на графичком приказу.

Тражи се да се коригује планирана зона изградње тако да се формира затворен угао, односно непрекинут низ ка Улици Бранка Радичевића (веза са примедбом бр. 15). Наводи се да је на свим другим угловима тако планирано, да би предложена зона изградње омогућила да нови објекат буде енергетски ефикаснији, да би се рационалније користио простор и да би угао био естетски лепши.

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

Примедба број 26:

(Подноси: Драгица Ђурић, Косте Шокице 17, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 8409 КО Нови Сад I, у Улици Косте Шокице 17, на којој је планирана изградња објекта у намени вишепородичног становања спратности П+3+Пк, Конкретно, примедба се односи на планом дефинисану просечну

величину стана од 60 m2 нето. Тражи се да се планирана обрачунска вредност смањи на 50 m2 нето.

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

Примедба број 27 (2 примедбе):

(Подносе: Јасна и Горан Нешић, Карађорђева 47, Нови Сад које заступа адв. Јована Алексић,)

Примедба се односи на парцелу број 4291, КО Нови Сад I, у Улици Карађорђевој 47, која се налази непосредно уз пругу, а својим већим делом (око 70%) је унутар заштитног појаса пруге у ком није дозвољена изградња. У нацрту плана се намењује уређеној зеленој површини а важећим планом је намењена за јавну саобраћајну површину а мањим делом (око 30%) за изградњу објеката комерцијалног и услужног пословања без становања спратности до П+3, уз индекс заузетости 100% у оквиру зоне изградње. Тражи се да се омогући задржавање постојећих објеката или да се планира изградња стамбено-пословних јер подносилац иницијативе сматра да би експропријацијом целе парцеле била нанета велика штета јер се тако не би надокнадила вредност непокретности.

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

Примедба број 28 (4 примедбе):

(Подносе: Вања Симић, Иван, Јелица и Миливој Шкунца, Косте Шокице 20, Нови Сад, које заступа адв. Јована Алексић,)

Примедба се односи на парцеле бр. 4293/1, 4293/2 и 4294, КО Нови Сад I, у Улици Косте Шокице број 20, која се налази између пруге и Улице Косте Шокице. Једним делом је унутар заштитног појаса пруге у ком није дозвољена изградња. У нацрту плана се намењује уређеној зеленој површини и јавној саобраћајној површини за формирање регулације Улице Косте Шокице. Важећим планом је намењена је за јавну саобраћајну површину а мањим делом (око 42%) за изградњу објеката комерцијалног и услужног пословања без становања спратности до П+3, уз индекс заузетости 100% у оквиру зоне изградње.

Тражи се да се омогући задржавање постојећих објеката или да се планира изградња стамбено-пословних јер подносилац иницијативе сматра да би експропријацијом целе парцеле била нанета велика штета јер се тако не би надокнадила вредност непокретности.

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

Примедба број 29 (4 примедбе):

(Подносе: Весна, Предраг, Владимир и Јасмина Тучев, Косте Шокице 22, Нови Сад, које заступа адв. Јована Алексић,)

Примедба се односи на парцеле бр. 4925/1 и 4295/3, КО Нови Сад I, у Улици Косте Шокице број 22, која се налази између пруге и Улице Косте Шокице. Једним делом је унутар заштитног појаса пруге у ком није дозвољена изградња. У нацрту плана се намењује уређеној зеленој површини и јавној саобраћајној површини за формирање регулације Улице Косте Шокице. Важећим планом је намењена је за јавну саобраћајну површину а мањим делом (око 38%) за изградњу објеката комерцијалног и услужног пословања без становања спратности до П+3, уз индекс заузетости 100% у оквиру зоне изградње.

Тражи се да се омогући задржавање постојећих објеката или да се планира изградња стамбено-пословних јер подносилац иницијативе сматра да би експропријацијом целе парцеле била нанета велика штета јер се тако не би надокнадила вредност непокретности.

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

Примедба број 30 (4 примедбе):

(Подносе: Тамара Попов, Вања, Верица и Миле Мутибарић, Косте Шокице 24, Нови Сад, које заступа адв. Јована Алексић,)

Примедба се односи на парцеле бр. 4296/1 и 4296/2, КО Нови Сад I, која се налази уз Улицу Косте Шокице, на броју 24. Једним делом, у нацрту плана се намењује уређеној зеленој површини и јавној саобраћајној површини за формирање регулације Улице Косте Шокице. Важећим планом је намењена је за јавну саобраћајну површину а мањим делом (око 26%) за изградњу објеката комерцијалног и услужног пословања без становања спратности до П+3, уз индекс заузетости 100% у оквиру зоне изградње.

Тражи се да се омогући задржавање постојећих објеката или да се планира изградња стамбено-пословних јер подносилац иницијативе сматра да би експропријацијом целе парцеле била нанета велика штета јер се тако не би надокнадила вредност непокретности.

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

Примедба број 31 (4 примедбе):

(Подносе: Душан, Милан, Марко и Видосава Јандрић Косте Шокице 26, Нови Сад, које заступа адв. Јована Алексић)

Примедба се односи на парцеле бр. 4297 и 4298, КО Нови Сад I, која се налази уз Улицу Косте Шокице, на броју 26. Једним делом, у нацрту плана се намењује уређеној зеленој површини и јавној саобраћајној површини за формирање регулације Улице Косте Шокице. Важећим планом намењена је за делом за јавну саобраћајну површину а делом (око 48%) за изградњу објеката комерцијалног и услужног пословања без становања спратности до П+3, уз индекс заузетости 100% у оквиру зоне изградње.

Тражи се да се омогући задржавање постојећих објеката или да се планира изградња стамбено-пословних јер подносилац иницијативе сматра да би експропријацијом целе парцеле била нанета велика штета јер се тако не би надокнадила вредност непокретности.

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

Примедба број 32 (10 примедби):

(Подносе: Дејан Агуши, Ержебет Рац, Рада Окезан, Јован Окезан, Илија, Јован и Јелица Момировић, Слободанка, Невенка и Милан Марић, Радоја Домановића 18, које заступа адв. Јована Алексић.)

Примедба се односи на парцелу број 4299/1, КО Нови Сад I, у Улици Радоја Домановића 18 која се непосредно се наслања на пругу и налази се већим делом (око 66%) унутар заштитног појаса у ком није дозвољена изградња. У нацрту плана се намењује уређеној зеленој површини а важећим планом је намењена за јавну саобраћајну површину и мањим делом (око 34%) за изградњу објеката комерцијалног и услужног пословања без становања спратности до П+3, уз индекс заузетости 100% у оквиру зоне изградње.

Тражи се да се омогући задржавање постојећих објеката или да се планира изградња стамбено-пословних јер подносилац иницијативе сматра да би експропријацијом целе парцеле била нанета велика штета јер се тако не би надокнадила вредност непокретности.

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

Примедба број 33:

(Подноси: Булевар градња доо, као допуна примедбе бр. 19.)

Примедба се односи на парцеле бр. 8405, 8406, 8407 и 8408 КО Нови Сад I, на углу улица Бранка Радичевића и Карађорђевог, у власништву подносиоца примедбе.

Ове парцеле, за које се прописује обавеза обједињавања према графичком приказу, намењене су вишепородичном становању средњих густина спратности П+2+Пк, односно

условно спратности П+3+Пк уколико се обједини већи број парцела како је означено предложено обједињавање на графичким приказима бр. 2 и 3.

Тражи се да се планира спратност објеката П+3+Пк без услова обједињавања са парцелама бр. 8404, 8403 и 8402/2 уз образложење да се може десити да објекат који се формира на углу улица буде нижи од суседних.

Комисија за планове прихвата примедбу.

Примедба број 34:

(Подноси: Наташа Секулић-Видак)

Примедба се односи на парцеле бр. 4239 и 4240 Нови Сад I, у Улици темеринској број 69. Ове парцеле, за које се прописује обавеза обједињавања према графичком приказу, намењене су пословању уз изградњу објеката спратности П+4(5) са тим да је дефинисана грађевинска линија на делу парцеле уз Темеринску улицу где је предвиђена изградња паркинга.

Тражи се да се планира пословно-стамбена намена.

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

Примедба број 35:

(Подноси: Надежда Арацкић)

Примедба се односи на парцеле бр. 4239 и 4240 Нови Сад I, у Улици темеринској број 69. Ове парцеле, за које се прописује обавеза обједињавања према графичком приказу, намењене су пословању уз изградњу објеката спратности П+4(5) са тим да је дефинисана грађевинска линија на делу парцеле уз Темеринску улицу где је предвиђена изградња паркинга.

Тражи се да се планира пословно-стамбена намена.

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

Примедба број 36:

(Подносе: Синиша Којић и Драгица Ђурчић из Новог Сада)

У примедби је назначено да се односи на План детаљне регулације блокова између улица Косте Шокице и Партизанске јер су парцеле које се наводе у том блоку. Такође, се наводи да се примедба ставља на важећи план.

Примедба се односи на парцеле бр. 8401 и 8409 КО Нови Сад I чији су власници подносиоци примедбе.

Наводи се да парцеле 8402/1 и 8402/2 чине целину и да је парцела 8402/1 предвиђена за пасаж и да је искључиво зато планирана да се обједини са парцелом 8401.

На предметним парцелама, нацртом плана који је био на јавном увиду, је планирано вишепородично становање спратности П+3+Пк. Парцела број 8409 КО Нови Сад је грађевинска парцела према параметрима дефинисаним планом и могућа је независна реализација, док је за парцелу број 8401 обавезно обједињавање са парцелом 8402/1 због површине и положаја ових парцела.

Тражи се да се планира обједињавање парцеле 8401 са парцелом број 8409 на којој је такоже предвиђен пасаж и наводе да ове две парцеле чине целину.

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

Примедба број 37:

(Подноси: Јана Банчић Мухић)

Примедба се односи на парцелу број 8827 КО Нови Сад I у Улици Карађорђевој 28 (мада се грешком у примедби наводи КО Нови Сад II).

На предметној парцели је планирано породично становање.

Тражи се да се планира вишепородично становање спратности П+3+Пк, са индексом изгражености 2,4 уз образложење да је то спратност већине околних објеката.

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

* * * * *

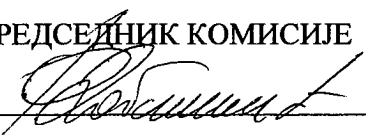
Комисија за планове је сагласна да се коригује Нацрт плана у складу са наведеним потребним корекцијама у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Сходно члану 50. Закона о планирању и изградњи, Извештај се доставља обрађивачу плана на надлежно поступање.

Имајући у виду да је 06. новембра 2018. године ступио на снагу Закон о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 83/2018) потребно је да обрађивач плана Нацрт плана усклади са истим.

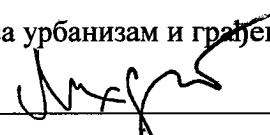
Након поступања по овом Извештају, обрађивач плана ће плански документ доставити надлежном органу градске управе ради упућивања у процедуру доношења.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ


Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

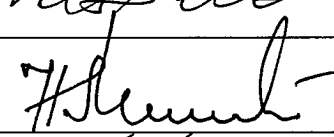
В.Д. Начелника

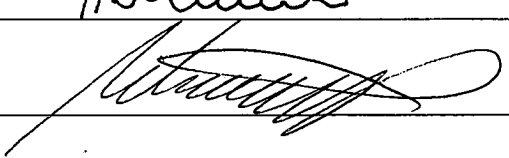
Градске управе за урбанизам и грађевинске послове


Дејан Михајловић

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

1. Васо Кресовић, дипл.инж.арх. 

2. Нада Милић, дипл. инж.арх.-мастер 

3. Радосав Шћепановић, дипл.инж.арх. 

ИЗВЕШТАЈ
о спроведеном јавном увиду за
Нацрт плана детаљне регулације дела Салајке у Новом Саду

Градоначелник Града Новог Сада донео је дана 13. августа 2018. године, закључак број 35-476/2018-II, да се утврђује Нацрт плана детаљне регулације дела Салајке у Новом Саду и излаже на јавни увид у трајању од 30 дана и то од 21. августа 2018. године до 19. септембра 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 "Салајка", Улица Шајкашка број 26 и Месне заједнице "Подбара", Улица Косовска број 41 у Новом Саду.

У остављеном року за достављање примедби, предлога и сугестија стигло је 54 примедбе-груписане у 32 које су доставили:

1. Војислав Јакшић, Саве Ћисалова 11, Нови Сад,
2. Душко Бугарин, Ченејска 13, Нови Сад,
3. Вера Копицл, Косте Шокице 15, Нови Сад,
4. Вујадин Масникоса, Карађорђева 14, Нови Сад,
5. Милана Миодраговић и др., Нови Сад,
6. Јелена Дардић, Достојевског 5, Нови Сад,
7. Павле Дерета, Ул. цара Душана 268л, Земун кога заступа адв. Милица Карановић из Новог Сада,
8. Мара Марић, Косте Шокице 15, Нови Сад,
9. Маријана Максић, Косте Шокице 15, Нови Сад,
10. Милева Рамач, Бошка Бухе 10, Нови Сад и други,
11. Славица Милосављевић, Косте Шокице 15, Нови Сад,
12. "Интерпрогрес инжињеринг", директор Милинко Мицковић и др.
13. Гордана Кота Дунђерски, Булевар ослобођења 9, Нови Сад,
14. Милан Грозданић, Косте Шокице 15, Нови Сад,
15. Милош Мишковић,
16. Нина Рашков, Радоја Домановића 18, Нови Сад,
17. Бранислав Радин, Радоја Домановића 18, Нови Сад,
18. Надица Јеркић, Радоја Домановића 2а, Нови Сад,
19. Булевар градња доо, Алексе Шантића 57, Нови Сад,
20. Еркер инжењеринг, Арсеније Пејић, Бул. Ослобођења 66, Нови Сад,
21. Јелена и Синиша Живковић, Народног фронта 18, Нови Сад,
22. Петар Голијанин, Народног фронта 4, Нови Сад,
23. Синиша Којић, Нови Сад,

24. "ART DECOR" доо, Нови Сад
25. "АМАКС" доо, Нови Сад и Емилија Јаковљевић,
26. Драгица Ђурић, Косте Шокице 17, Нови Сад
27. (2 примедбе) Јасна и Горан Нешић, Карађорђева 47, Нови Сад које заступа адв. Јована Алексић,
28. (4 примедбе) Вања Симић, Иван, Јелица и Миливој Шкунца, Косте Шокице 20, Нови Сад, које заступа адв. Јована Алексић,
29. (4 примедбе) Весна, Предраг, Владимир и Јасмина Тучев, Косте Шокице 22, Нови Сад, које заступа адв. Јована Алексић,
30. (4 примедбе) Тамара Попов, Вања, Верица и Миле Мутибарић, Косте Шокице 24, Нови Сад, које заступа адв. Јована Алексић,
31. (4 примедбе) Душан, Милан, Марко и Видосава Јандрић Косте Шокице 26, Нови Сад, које заступа адв. Јована Алексић,
32. (10 примедби) Дејан Агуши, Ержебет Рац, Рада Окезан, Јован Окезан, Илија, Јован и Јелица Момировић, Слободанка, Невенка и Милан Марић, Радоја Домановића 18, које заступа адв. Јована Алексић.

Напомена: груписане примедбе имају истоветан текст а односе се на исти простор (парцелу)!

Након рока за достављање примедби стигле су три примедбе које су доставили:

33. Булевар градња доо, као допуна примедбе бр. 19,
34. Наташа Секулић-Видак и
35. Надежда Арацкић

ПРИМЕДБА БРОЈ 12

(Подноси: Војислав Јакшић, Саве Ђисалова 11, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 8854/2, површине 565 m², у Улици Саве Ђисалова број 12 која се планом намењује породичном становању, спратности до П+1+Пк са највише два стана у објекту.

Тражи се да се планира вишепородично становање спратности П+2+Пк, а наводи се да је то планирана спратност суседног планираног објекта на месту садашње гараже хитне помоћи. Додатно се наводи да је комфор становања у породичној кући нарушен изградњом вишепородичног објекта у залеђу као и суседног јавног објекта.

Примедба се ДЕЛИМИЧНО прихвата

Планом генералне регулације предметна парцела је намењена породичном становању тако да овим планом намена не може да се промени. Могуће је да се за предметну парцелу, изузетно, у планираној намени, омогући изградња четири стана у објекту имајући у виду карактеристике парцеле.



██████████

(Подноси: Душко Бугарин, Ченејска 13, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 4424, КО Нови Сад I, у Улици Карађорђевој која се планом намењује породичном становању, спратности до П+1+Пк са највише два стана у објекту.

Тражи се да се планира вишепородично становање спратности П+2+Пк, а наводи се да је то спратност суседног изграђеног објекта. Додатно се наводи да је власник лично заинтересован за изградњу вишепородичног објекта и приложена је фотодокументација која илуструје однос постојеће приземне куће и изграђеног вишепородичног објекта.

Примедба се ДЕЛИМИЧНО прихвата

Планом генералне регулације предметна парцела је намењена породичном становању тако да овим планом намена не може да се промени. Могуће је да се за предметну парцелу, изузетно, у планираној намени, омогући изградња четири стана у објекту имајући у виду карактеристике парцеле.

██████████

(Подноси: Вера Копицл, Косте Шокице 15, Нови Сад)

Примедба се односи на више питања:

1. Поставља се питање да ли постоји временски оквир у којем план треба да буде реализован,
2. Друго питање се односи на изградњу вишепородичних објеката у блоку 154 где је у делу планирана условна могућност изградње вишепородичних објеката спратности П+2+Пк или П+3+Пк са предлогом да уколико се не обједине парцеле како је предложено да се могу градити објекти спратности П+1+Пк
3. Као треће, у примедби се поставља питање безбедности приликом изградње објеката и тражи се да се у плану, додатно, дефинишу конкретне мере заштите које инвеститори морају да предузму "да не дође до урушавања..." како је цитирано из текста плана у примедби. Такође се тражи да се уведе обавеза депозита до окончања радова инвеститорима као гаранција за новоизграђени али и за безбедност суседних објеката.

Примедба се НЕ ПРИХВАТА а делом је НЕОСНОВАНА

1. Не постоји законом дефинисан оквир у ком се план мора реализовати. Годишњим програмом за уређење грађевинског земљишта који доноси Скупштина града, дефинисане су активности које се односе на земљиште



јавне намене за текућу годину. Земљиште осталих намена се реализује по тржишним принципима а планови се ревидирају кад се за то стекну услови.

2. На делу блока 154 који је тема примедбе, планирана је изградња вишепородичног становања средњих густина, како је дефинисано Планом генералне регулације, тако да изнети предлог **није прихватљив** те се не може планирати изградња обеката спратности П+1+Пк. Свакако, начин и услови формирања грађевинских парцела је детаљно су дефинисани у тексту и на графичком приказу плана, а изградња објеката спратности П+3+Пк је условљена спајањем већег броја парцела на предложен начин. Изградња веће спратности је алтернативна могућност и зато није обавезујућа.
3. Планом су дефинисане обавезе инвеститора да предузме све мере за безбедност током изградње али овај план није једини који прописује обавезе инвеститора. Ове обавезе су дефинисане и другим прописима који су обавезујући за инвеститора и извођача радова. Урбанистички план нема могућност одређивања депозита, односно било какве додатне услове инвеститорима тако да је овај део примедбе **неоснован**.



(Подноси: Вујадин Масникоса, Карађорђева 14, Нови Сад)

Примедба се односи на две дворишне парцеле бр. 8917/2, 8899/2 КО Нови Сад I иза породичног објекта на парцели 8917/1 у Улици Карађорђевој 14. Улична парцела је планом намењена породичном становању, а дворишне две предшколској установи, односно површини јавне намене.

Тражи се да се дворишне парцеле не планирају за јавну намену, а на дворишној парцели 8899/2 се тражи да се омогући изградња објекта спратности П+2 са индексом заузетости 70% и то тако да се приступа преко парцеле из Доситејевој 12, за потребе пословног објекта, приватног вртића у Ул. Карађорђевој број 14.

Примедба се НЕ ПРИХВАТА

Планом генералне регулације предметне дворишне парцеле су намењене предшколској установи тако да овим планом намена не може да се промени. Такође парцела 8899/2 не може бити грађевинска парцела јер нема излаз на јавну саобраћајну површину.



(Подноси: Милана Миодраговић и др, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 4277, КО Нови Сад I, у Улици Бранка Радичевића број 30. На овој парцели се планира изградња објекта у намени вишепородичног становања средњих густина, спратности П+2+Пк, а условљено је обједињавање са парцелама бр. 4279 и 4278.



Примедба се односи на парцелу број 4386, КО Нови Сад I, у Улици Јована Цвијића 50 која се планом намењује породичном становању у оквиру намене породично и вишепородично становање мањих густина П+1+Пк. Имајући у виду да улични фронт парцеле не задовољава услов за изградњу вишепородичног објекта према плану се може градити породични објекат спратности до П+1+Пк са највише два стана у објекту уз све друге услове дефинисане у плану.

Тражи се да се планира вишепородично становање спратности П+2+Пк, а наводи се да је то спратност суседног планираног објекта. Наводи се да је плац довољно велик да задовољи услове за изградњу вишепородичног објекта (657 m²) а да ће се недостајућа ширина фронта надоместити површином.

Примедба се ДЕЛИМИЧНО прихвата

Планом генералне регулације предметна парцела је намењена породичном и вишепородичном становању малих густина, спратности до П+1+Пк тако да овим планом намена не може да се промени како је тражено у примедби. Такође, минимална ширина фронта која се наводи у примедби, од 13,5 m за вишепородични објекат у планираној намени, већ представља одступање за 10% од оптималних 15 m, тако да су даља одступања неприхватљива.

Могуће је прихватити да број станова у породичном објекту буде до 4, имајући у виду карактеристике и позицију парцеле.



(Подноси: Мара Марић, Косте Шокице 15, Нови Сад)

Примедба се односи на планирану изградњу објеката у блоку 154 (између улица Косте Шокице, Темеринске, Бранка Радичевића и Карађорђевог) у име станара дворишних станова у Улици Косте Шокице како се наводи у примедби.

Наводи се да у нацрту није експлицитно дефинисана спратност планираних објеката уколико се не оствари препоручено обједињавање парцела које омогућава изградњу спратности П+3+Пк. Тражи се да обједињавање парцела за изградњу вишеспратница буде обавеза а не препорука.

Такође, предлаже се да уколико се не обједине парцеле како је дефинисано планом, да се омогући изградња објеката спратности П+1+Пк.

На послетку, тражи се да се у плану, додатно, дефинишу конкретне мере заштите које инвеститори морају да предузму "да не дође до урушавања..." како је цитирано из текста плана у примедби, и да се уведе обавеза полагања депозита до окончања радова инвеститорима као гаранција за новоизграђени али и за безбедност суседних објеката.

Примедба се НЕ ПРИХВАТА а делом је НЕОСНОВАНА

На делу блока 154 који је тема примедбе, планирана је изградња вишепородичног становања средњих густина, како је дефинисано Планом генералне



регулације, тако да изнети **предлог није прихватљив** те се не може планирати изградња обеката спратности П+1+Пк. Свакако, начин и услови формирања грађевинских парцела је детаљно су дефинисани у тексту и на графичком приказу плана, а изградња обеката спратности П+3+Пк је условљена спајањем већег броја парцела на предложен начин. Изградња веће спратности је алтернативна могућност и зато није обавезујућа.

Планом су дефинисане обавезе инвеститора да предузме све мере за безбедност током изградње али овај план није једини који прописује обавезе инвеститора и извођаче радова. Постоје закони и прописи који регулишу изградњу и обавезују све учеснике. Урбанистички план нема могућност одређивања депозита, односно било какве додатне услове инвеститорима тако да је **овај део примедбе неоснован**.

[REDACTED]
(Подноси: Маријана Максић, Косте Шокице 15, Нови Сад)

Примедба се односи на планирану изградњу обеката у блоку 154 (између улица Косте Шокице, Темеринске, Бранка Радичевића и Карађорђевог) у име станара дворишних станова у Улици Косте Шокице како се наводи у примедби. Примедба се односи на услове који су дати у плану за реализацију и мере безбедности имајући у виду скорашње урушавање објекта у Улици Доситејевој.

Примедба је идентична примедби број 8.

Примедба се НЕ ПРИХВАТА а делом је НЕОСНОВАНА

Одговор је исти као за примедбу бр. 8

[REDACTED]
(Подноси: Милева Рамач, Бошка Бухе 10, Нови Сад)

Примедба се односи на парцеле бр 4417 и 4418/1, КО Нови Сад I, на углу улица Бранка Радичевића и Карађорђевог које се планира изградња објекта вишепородичног становања средњих густина, спратности П+2+Пк.

Тражи се да се омогући изградња објеката вишепородичног становања спратности П+3+Пк, као што је то омогућено у блоковима 154 и 148. Захтев се образлаже тиме да је објекат угаони, да се шири регулација Улице Бранка Радичевића и сл. те странка сматра да постоје просторни услови за предложену измену и да оваква промена не указује на конфликте у простору и нарушавање параметара животне

Примедба СЕ ПРИХВАТА

Имајући у виду да се примедбе бр. 21 и 33 односе на исти захтев као и ова примедба, прихвата се као опште правило, да се омогући изградња објеката спратности П+3+Пк уколико се формира парцела површине најмање 1000 m² (одступање 5%) уз

поштовање дефинисане обавезне парцелације. Осим површине, обавезно је испунити услове који су прописани за паркирање и озелењавање како би се могао градити објекат веће спратности.

Овај услов, односно условна изградња спратности П+3+Пк, ће се дефинисати на целом обухвату плана тамо где је планирана спратност П+2+Пк.

Парцеле наведене у иницијативи, након спроведене препарцелације, имаће површину већу од 1000 m² тако да ће ново дефинисано опште правило моћи да се примени.

[REDACTED]

(Подноси: Славица Милосављевић, Косте Шокице 15, Нови Сад)

Примедба се односи на планирану изградњу објеката у блоку 154 (између улица Косте Шокице, Темеринске, Бранка Радичевића и Карађорђевог) у име станара дворишних станова у Улици Косте Шокице како се наводи у примедби. Примедба се односи на услове који су дати у плану за реализацију и мере безбедности имајући у виду скорашње урушавање објекта у Улици Доситејевој.

Примедба је идентична примедби број 8.

Примедба се НЕ ПРИХВАТА а делом је НЕОСНОВАНА

Одговор је исти као за примедбу бр. 8

[REDACTED]

(Подноси: "Интерпрогрес инжињеринг", директор Милинко Мицковић и др.)

Примедба се односи на парцелу број 8898, КО Нови Сад I на којој се налази заштићено културно добро, објекат са заштићеном околином у Улици Доситејевој број 10. За ову парцелу је планом дефинисана мешовита намена, спратности до ВП уз могућност реконструкције дворишних објеката приземне спратности, а све према условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.

Тражи се могућност изградње Су+П+3+Пк са тим да се фасада заштићеног објекта задржи. Уз текст примедбе приложен је извод из идејног решења којим се дефинише и изградња дворишног крила спратности П+3+Пк.

Примедба се НЕ ПРИХВАТА

ЈП "Урбанизам" није надлежан за измену услова надлежног Завода за заштиту споменика културе. С обзиром да је објекат проглашен за културно добро по процедури коју дефинише Закон о културним добрима и да је одлуку о утврђивању споменика културе донела Влада Републике Србије неопходно је да се по посебној процедури промени ова одлука.



ПРИМЕДБА БРОЈ 12

(Подноси: Гордана Кота Дунђерски, Булевар ослобођења 9, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 4400, КО Нови Сад I, у Улици Радоја Домановића 16 која се планом намењује породичном становању.

Тражи се да се омогући постављање објекта породичног становања на грађевинску линију која је постављена на 5 m од регулационе линије како су постављени објекти у окружењу.

Примедба се прихвата

У делу текста, одељак 12. "ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА", пододељак 12.3.2. "Услови за изградњу на површинама јавне намене", поднаслов "Породично становање", став 1, после друге додаје се реченица која гласи: "У улици Радоја Домановића објекти се постављају или на регулациону линију или на највише 5m од ње".

ПРИМЕДБА БРОЈ 15

(Подноси: Милан Грозданић, Косте Шокице 15, Нови Сад)

Примедба се односи на планирану изградњу објеката у блоку 154 (између улица Косте Шокице, Темеринске, Бранка Радичевића и Карађорђевог) у име станара дворишних станова у Улици Косте Шокице како се наводи у примедби. Примедба се односи на услове који су дати у плану за реализацију и мере безбедности имајући у виду скорашње урушавање објекта у Улици Доситејевој.

Примедба је идентична примедби број 8.

Примедба се НЕ ПРИХВАТА а делом је НЕОСНОВАНА

Одговор је исти као за примедбу бр. 8

ПРИМЕДБА БРОЈ 16

(Подноси: Милош Мишковић)

Примедба се односи на парцелу број 4336, КО Нови Сад I, у Улици Бранка Радичевића која се планом намењује изградњи објекта вишепородичног становања средњих густина, спратности П+2+Пк.

Тражи се да се не планира пролаз на парцелу ширине 4 m, према суседним парцелама 4338/1 и 4338/2, јер то сматра неприхватљивим решењем и сматра да постоје други начини за уклањање аутомобила са улице.

Примедба се ПРИХВАТА

Прихвата се да се на западном делу парцеле планира изградња тако да се формира непрекинут низ. Дефинише се зона изградње дубине 10 m тако да се надовеже на парцелу број 4338/1, под условом да се истовремено прихвати примедба број 25, односно да се планира угаони објект према коригованој зони изградње. Предлаже се измена у складу са скицом.



Примедба број 16:

(Подноси: Нина Рашков, Радоја Домановића 18, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 4299/1, КО Нови Сад I, у Улици Радоја Домановића 18 која се непосредно наслања на пругу и налази се већим делом (око 66%) унутар заштитног појаса у ком није дозвољена изградња. У нацрту плана се намењује уређеној зеленој површини а важећим планом је намењена за јавну саобраћајну површину и мањим делом (око 34%) за изградњу објеката комерцијалног и услужног пословања без становања спратности до П+3, уз индекс заузетости 100% у оквиру зоне изградње.

Тражи се да се омогући задржавање постојећих објеката или да се планира изградња стамбено-пословних јер подносилац иницијативе сматра да би експропријацијом целе парцеле била нанета велика штета јер се тако не би надокнадила вредност непокретности.

Примедба се НЕ ПРИХВАТА

Задржавање већине постојећих објеката (главни улични објект) на парцели 4299/1 није могућа јер се већим делом налази у заштитном појасу ширине 25 m од последњег колосека пруге у ком није дозвољена изградња уз остала ограничења коришћења простора. Важећи план већи део ове парцеле, као и овај нацрт, дефинишу

намену парцеле број 4299/1 као површину јавне намене, први као јавну саобраћајну а други као уређену зелену површину.

Овим планом, у односу на важећи повећана је густина становања и бруто развијена грађевинска површина тако да има потребе и за повећањем површина под зеленилом. Логитудални правци заштитног зеленила, као што је планирано, битан су чинилац мреже зеленила града. На овом подручју у правцу исток – запад, који се налазе уз железничку пругу, према вишепородичним објектима са разлогом је формиран зелени заштитни појас. Овај зелени појас се даље путем дрвореда повезује са осталим категоријама зелених површина и представља значајан сегмент мреже зеленила града. Потребно је имати у виду да је заступљеност зелених површина на Салајци врло скромна, тако да планирана зелена површина доприноси повећању процента зеленила на овом простору, а самим тим и побољшању квалитет живота њених становника.

Да би се Улица Косте Шокице реализовала у пуном профилу како је планирано, неопходно је срушити све објекте који су оријентисани ка њој тако да је свакако кључна улога Града у откупу ових, као и других непокретности на северној страни улице.

Напомињемо да је овим предлогом уважена детаљно образложена примедба Новосадске бициклистичке иницијативе на Концептуални оквир плана у току раног јавног увида, која цитира Стратегију приступачности Града Новог Сада и додатно скреће пажњу да је проценат зеленила на Салајци десетоструко мањи од норматива па је свако повећање површина под зеленилом драгоцено.

[REDACTED]

(Подноси: Бранислав Радин, Радоја Домановића 18, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 4299/1, КО Нови Сад I, у Улици Радоја Домановића 18 која се непосредно се наслања на пругу и налази се већим делом (око 66%) унутар заштитног појаса у ком није дозвољена изградња. У нацрту плана се намењује уређеној зеленој површини а важећим планом је намењена за јавну саобраћајну површину и мањим делом (око 34%) за изградњу објеката комерцијалног и услужног пословања без становања спратности до II+3, уз индекс заузетости 100% у оквиру зоне изградње.

Тражи се да се омогући задржавање постојећих објеката или да се планира изградња стамбено-пословних јер подносилац иницијативе сматра да би експропријацијом целе парцеле била нанета велика штета јер се тако не би надокнадила вредност непокретности.

Примедба се НЕ ПРИХВАТА

Одговор је исти као на претходну примедбу број 16.

[REDACTED]

(Подноси: Надица Јеркић, Радоја Домановића 2а, Нови Сад)

Примедба се односи на парцеле број 4408/3, 4408/1, КО Нови Сад I, ознаку за непокретно културно добро са заштићеном околином (конкретно на парцелу број 4406) и на концепт мешовите изградње од породичног до вишепородичног становања.

Парцела 4480/1 је намењена породичном становању, парцела 4408/3 је намењена јавној саобраћајној површини. Суседна парцела број 4406, која се помиње као дечије игралиште према раније важећој планској документацији, се налази у обухвату простора који се спроводи директно на основу Плана генералне регулације али је техничком грешком, само на графичком приказу број 2 линија истоветна са оном која означава "непокретно културно добро са заштићеном околином".

Тражи се повећање планиране спратности на парцели 4408/1. Поставља се питање зашто се на наведеним парцелама планира ниска а не висока изградња, односно странка сматра да је оштећена у односу на оне парцеле где је планирана већа спратност и вишепородично становање.

Тражи се надокнада за парцелу 4408/3 или враћање у власништво јер странка наводи да је одузета без надокнаде.

Примедба се ДЕЛИМИЧНО прихвата а ДЕЛОМ ЈЕ НЕОСНОВАНА

На графичком приказу број 2 ће бити коригован тип линије тако да означава локалитет који се спроводи на основу Плана генералне регулације.

Планом генералне регулације дефинисан је концепт који се односи на планирану спратност тако да овим планом није могуће мењати планирану спратност на парцели 4408/1, односно није могуће планирати вишепородично становање уместо породичног.

ЈП "Урбанизам" није надлежан за питање власништва па пошто је парцела број 4408/3 свакако планирана за јавну саобраћајну површину странка се може обратити са доказом о власништву Градској управи за грађевинско земљиште и инвестиције да се размотри могућност остваривања права према наводу странке.



(Подноси: Булевар градња доо, Алексе Шантића 57, Нови Сад)

Примедба се односи на парцеле бр. 8405, 8406, 8407 и 8408, КО Нови Сад I, на углу улица Бранка Радичевића и Карађорђеве које се планом намењују изградњи објекта вишепородичног становања средњих густина, спратности П+2+Пк, а даје се могућност веће спратности П+3+Пк уколико се реализује предложено обједињавање парцела дефинисано у графичком приказу. Од осталих услова датих планом, у примедби се помиње обавеза озелењавања 20% неизграђеног дела парцеле (до 10% целе парцеле), односно да се гаража испод парцеле може градити до 90% површине парцеле због озелењавања.

У циљу недвосмисленог тумачења плана тражи се да се брише предложено обједињавање парцела у блоку 154 на наведеним парцелама. Тражи се да се услов за озелењавање дефинише исто као за Оштеградске и линијске центре, односно да се услови: " Уколико се гради гаража испод целе парцеле обавезно оставити 1м до



границе суседне парцеле дуж најмање једне међе, ван габарита објекта, за садњу пузавица и осталог растиња које се може прилагодити простору намењеном за садњу".

На послетку, тражи се да се омогући пројектовање гаража у приземљу објекта са дворишне стране.

Примедба се ДЕЛИМИЧНО ПРИХВАТА

Брисање ознаке за могућу парцелацију је непотребно. На одговарајућим графичким приказима је потребно урадити техничку исправку тако да линија обавезне парцелације, на запад иде до темена парцела 8405 и 8406 (грешком је нацртана до планираног објекта) и аналитички је дефинисати.

Прихвата се да уколико се гради гаража испод целе парцеле услов за озелењавање буде дефинисан исто као за "Општеградске и линијске центре (П+3+Пк и П+4+Пк)" како се тражи у примедби.

У текст плана, на одговарајућем месту додаће се текст који гласи: "У приземљу објекта са дворишне стране могуће је пројектовати гараже за смештај возила."



(Подноси: Еркер инжењеринг, Арсеније Пејић, Бул. Ослобођења 66, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 4357/1, 4357/2 и 4358, КО Нови Сад I, у Улици Кисачкој број 66 и 68, која се планом намењује изградњи објекта у Општеградском и линијском центру, спратности П+4 (5)

Тражи се да се планира објекат спратности П+6, а на углу П+7. Захтев се образлаже значајном позицијом локације у односу на постојећу и планирану саобраћајну магрицу, будућим визурама у смислу оправданости изградње доминантног објекта са високим естетским квалитетима.

Примедба се НЕ прихвата

Планом дефинисани капацитет је следећи: ИИ је 4,5 на нивоу парцеле. БРГП дата у нацрту је око 3654 m² (нето око 2740), парцела око 812 m², на једној етажи гараже могуће је сместити 27 возила, када је просечан стан 60 m² нето број станова је 46. Потребно је 2 етаже гараже испод земље (27 места по етажи)

Оно што се тражи у примедби: ИИ је 6, БРГП 4872, нето око 3654m², што значи 61 стан просечне квадратуре, за шта су недовољне две етаже гараже.

Свако повећање капацитета је погоршање услова за становнике будућег објекта али и за суседе.



(Подноси: Јелена и Синиша Живковић, Народног фронта 18, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 4322, КО Нови Сад I, у Улици Радоја Домановића 11 која се планом намењују изградњи објекта вишепородичног становања средњих густина, спратности П+2+Пк.

Тражи се да се планира вишепородично становање спратности П+3+Пк, а наводи се да је то спратност суседног изграђеног објекта.

Примедба СЕ ПРИХВАТА

Образложење је дато за примедбу број 10.



(Подноси: Петар Голијанин, Народног фронта 4, Нови Сад)

Примедба се односи на парцеле бр 8906 и 8905, КО Нови Сад I, у Улици Јована Цвијића број 21 на којој се планом задржава изграђен објект спратности П+2+Пк у намени вишепородичног становања средњих густина, за који су дефинисани услови, у режиму објеката који се задржавају.

Тражи се да се повећа спратност на П+3+Пк, и да се дозволи изградња помоћног објекта приземне спратности за изградњу гаража. Такође, тражи се да се не планира део парцеле 8906 за површину јавне намене (предшколска установа), односно да се омогући обједињавање целих парцела 8905 и 8906.

Примедба се се ДЕЛИМИЧНО прихвата

Планом ће се дефинисати услови да се омогући изградња дворишног, помоћног приземног објекта за гаражирање.

У одељку 12. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА, поделељак 12.1. Режији изградње објеката, Објекти који се задржавају, после другог става додаје се став који гласи: "Могућа је изградња помоћног приземног објекта до дозвољеног индекса заузетости за планирану намену" трећи став постаје четврти, мења се и гласи: "Постојећи дворишни објекти, углавном приземне гараже, задржавају се без промене али се могу реконструисати према условима датим у плану (индекс заузетости парцеле, спратност, намена)".

Повећање спратности се не прихвата. Иако је објект изграђен без одобрења за изградњу, својим габаритом и спратношћу у потпуности се уклапа у низ објеката који су планирани у Улици Јована Цвијића, осим што је први сусед са источне стране, на парцели 8903 изграђен са спратношћу П+3+Пк и као такав се такође налази у режиму објеката који се задржавају.

У јужном делу, и даље се планира површина јавне намене за предшколску установу јер је то дефинисао План генералне регулације, односно тај део примедбе се не прихвата.





(Подноси: Синиша Којић, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 8401, КО Нови Сад I, површине 466 m², на углу улица Карађорђево и Косте Шокице која се планом намењују изградњи објекта вишепородичног становања средњих густина, спратности П+3+Пк под условом да се обједини са парцелом 8402/1.

Тражи се да се омогући независна реализација на парцели (да се смањи спратност на П+2+Пк јер је за ту спратност минимална површина парцеле је 450 m²) или да се предметна парцела обједини са парцелом број 8409, површине 674 m². На овој парцели је према нацрту плана могућа независна реализација објекта према истим условима као и за предметну парцелу. У образложењу се наводи да тренутно није могућ договор око изградње са власницима парцеле 8402/1 која се обавезно обједињује са парцелом у власништву подносиоца иницијативе. Уз текст примедбе приложене су скице које илуструју предложени начин изградње

Примедба се НЕ прихвата

Не прихвата се да се планира објекат ниже спратности да би се, према условима, могло градити на независној парцели јер Улица Косте Шокице цела има висинску регулацију П+3+Пк, а уз то предметна парцела се налази на углу. Такође, приложене скице предлажу изградњу индекса заузетости значајно преко 70%. Осим тога, суседна парцела са јужне стране, број 8402/1, је мале површине и не може се планирати за независну реализацију тако да би било обавезно да се споји са парцелама са њене јужне стране којих је већ 5 обавезних за обједињавање (целе или делови 8402/2, 8403, 8404, 8407 и 8408). Такође, просторна организација је у том случају неповољнија за реализацију планиране намене.



(Подноси: "ART DECOR" доо, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 8921 површине на углу улица Доситејево и Карађорђево на којој се планира вишепородично становање спратности П+3+Пк чији габарит се формира у оквиру зоне изградње дефинисане на графичком приказу.

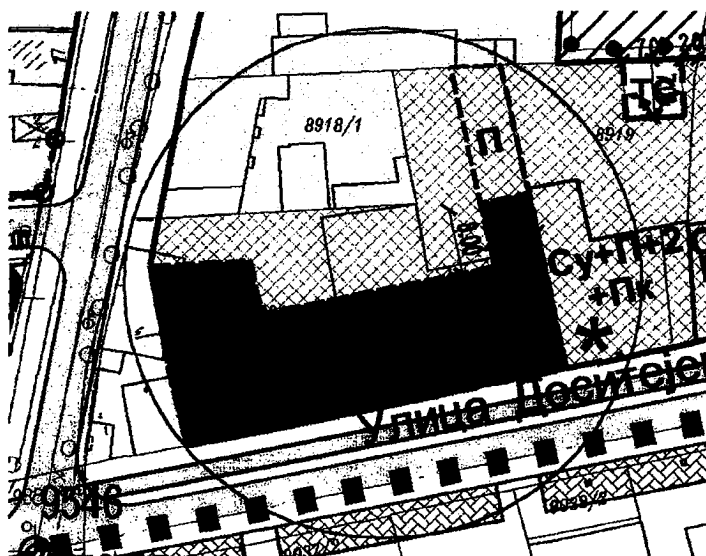
Тражи се да се коригује планирана зона изградње и да се акценује угао већом спратношћу. Захтев се образлаже потребом за повољнијим условима за пројектовање узимајући у обзир, по наводима странке, неповољан општар угао укрштања две улице.

Примедба се ДЕЛИМИЧНО прихвата

Приложена основа није у складу са 3д приказом који је такође приложен уз примедбу. Корекција габарита се може прихватити према скици приложеној у извештају.

Повећање спратности се не може прихватити. У нацрту плана спратност је већ повећана за једну пуну етажу а и поткровна етажа је дефинисна тако да се добија већа корисна површина.

Породично становање у залеђу планираног објекта, у Карађорђевој улици би било би додатно угрожено повећањем спратности.



Примедба број 25:

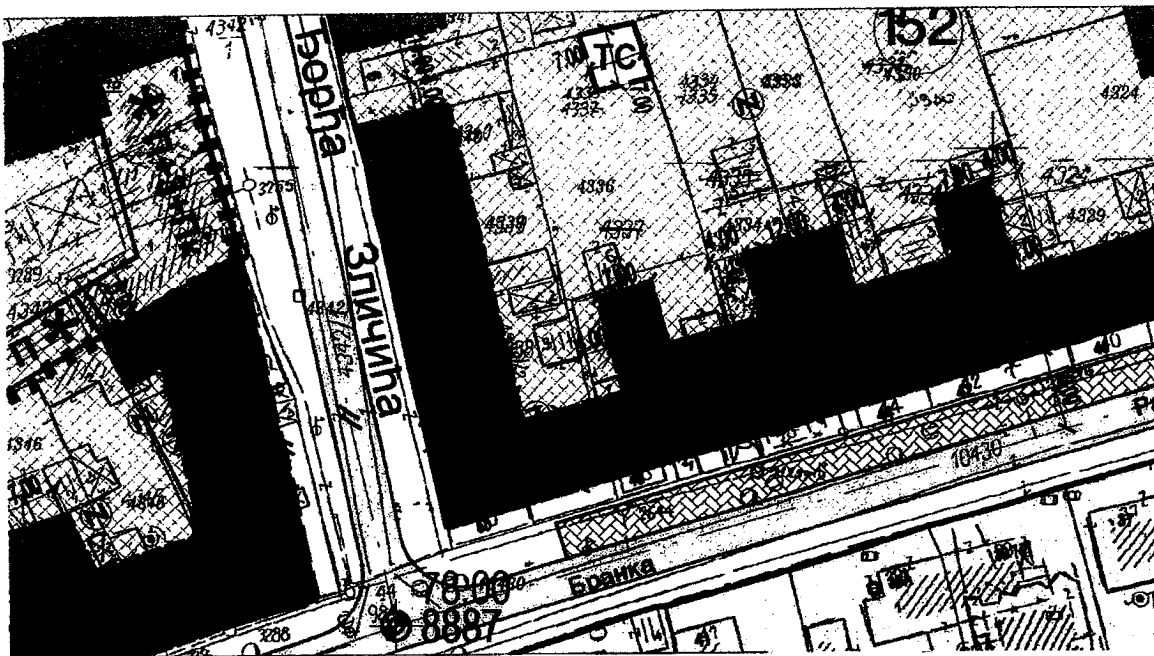
(Подноси: "АМАКС" доо, Нови Сад и Емилија Јаковљевић)

Примедба се односи на парцеле бр. 4339, 4340 и 4338/1, КО Нови Сад I, које су на углу улица Бранка Радичевића и Ђорђа Зличића на којима је планирана изградња објекта вишепородичног становања спратности П+2+Пк, чији габарит се формира у оквиру зоне изградње дефинисане на графичком приказу.

Тражи се да се коригује планирана зона изградње тако да се формира затворен угао, односно непрекинут низ ка Улици Бранка Радичевића (веза са примедбом бр. 15). Наводи се да је на свим другим угловима тако планирано, да би предложена зона изградње омогућила да нови објекат буде енергетски ефикаснији, да би се рационалније користио простор и да би угао био естетски лепши.

Примедба се ДЕЛИМИЧНО ПРИХВАТА

Примедба се прихвата на начин који је дефинисан на графичком приказу: зона изградње је 10 метара уз Улицу Бранка Радичевића. Максимална заузетост парцеле остаје 70% тако да зона изградње не представља габарит објекта у основи. Такође, неопходно је да се прихвати примедба број 15 у којој се прихвата промена планираног габарита која је у директној вези са овом примедбом.



Примедба број 26:

(Подноси: Драгица Ђурић, Косте Шокице 17, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 8409 КО Нови Сад I, у Улици Косте Шокице 17, на којој је планирана изградња објеката у намени вишепородичног становања спратности П+3+Пк, Конкретно, примедба се односи на планом дефинисану просечну величину стана од 60 m² нето. Тражи се да се планирана обрачунска вредност смањи на 50 m² нето.

Примедба се ДЕЛИМИЧНО ПРИХВАТА

Неопходно је нагласити да је обавеза Града постоји и према будућим становницима и корисницима простора у смислу обезбеђивања минимума свих јавних функција које су у надлежности Града, односно државе (школе, предшколске установе, домови здравља и сл.) а смањење просечне површине стана, обрачунски, на целом простору значи већи број станова и становника.

Ипак, могуће је дефинисати правило у тексту плана на одговарајућем месту, након последњег става у одељку "12.3. Правила уређења и грађења за реализацију планираних намена" додаје се став који гласи: "Такође, просечна квадратура стана може бити мања од 60 m² нето, али не мања од 50 m² на оним парцелама на којима је могуће обезбедити потребан број паркинг места и услов за озелењавање парцеле," чиме се делимично прихвата примедба.

Примедба се НЕ прихвата

(Подносе: Јасна и Горан Нешић, Карађорђевој 47, Нови Сад које заступа адв. Јована Алексић,)

Примедба се односи на парцелу број 4291, КО Нови Сад I, у Улици Карађорђевој 47, која се налази непосредно уз пругу, а својим већим делом (око 70%) је унутар заштитног појаса пруге у ком није дозвољена изградња. У нацрту плана се намењује уређеној зеленој површини а важећим планом је намењена за јавну саобраћајну површину а мањим делом (око 30%) за изградњу објеката комерцијалног и услужног пословања без становања спратности до П+3, уз индекс заузетости 100% у оквиру зоне изградње.

Тражи се да се омогући задржавање постојећих објеката или да се планира изградња стамбено-пословних јер подносилац иницијативе сматра да би експропријацијом целе парцеле била нанета велика штета јер се тако не би надокнадила вредност непокретности.

Примедба се НЕ прихвата

Образложење је исто као за примедбу број 16.

Примедба се НЕ прихвата

(Подносе: Вања Симић, Иван, Јелица и Миливој Шкунца, Косте Шокице 20, Нови Сад, које заступа адв. Јована Алексић,)

Примедба се односи на парцеле бр. 4293/1, 4293/2 и 4294, КО Нови Сад I, у Улици Косте Шокице број 20, која се налази између пруге и Улице Косте Шокице. Једним делом је унутар заштитног појаса пруге у ком није дозвољена изградња. У нацрту плана се намењује уређеној зеленој површини и јавној саобраћајној површини за формирање регулације Улице Косте Шокице. Важећим планом је намењена је за јавну саобраћајну површину а мањим делом (око 42%) за изградњу објеката комерцијалног и услужног пословања без становања спратности до П+3, уз индекс заузетости 100% у оквиру зоне изградње.

Тражи се да се омогући задржавање постојећих објеката или да се планира изградња стамбено-пословних јер подносилац иницијативе сматра да би експропријацијом целе парцеле била нанета велика штета јер се тако не би надокнадила вредност непокретности.

Примедба се НЕ прихвата

Образложење је исто као за примедбу број 16.



Примедба број 22 (4 парцеле)

(Подносе: Весна, Предраг, Владимир и Јасмина Тучев, Косте Шокице 22, Нови Сад, које заступа адв. Јована Алексић,)

Примедба се односи на парцеле бр. 4925/1 и 4295/3, КО Нови Сад I, у Улици Косте Шокице број 22, која се налази између пруге и Улице Косте Шокице. Једним делом је унутар заштитног појаса пруге у ком није дозвољена изградња. У нацрту плана се намењује уређеној зеленој површини и јавној саобраћајној површини за формирање регулације Улице Косте Шокице. Важећим планом је намењена је за јавну саобраћајну површину а мањим делом (око 38%) за изградњу објеката комерцијалног и услужног пословања без становања спратности до П+3, уз индекс заузетости 100% у оквиру зоне изградње.

Тражи се да се омогући задржавање постојећих објеката или да се планира изградња стамбено-пословних јер подносилац иницијативе сматра да би експропријацијом целе парцеле била нанета велика штета јер се тако не би надокнадила вредност непокретности.

Примедба се НЕ прихвата

Образложење је исто као за примедбу број 16.

Примедба број 24 (4 парцеле)

(Подносе: Тамара Попов, Вања, Верица и Миле Мутибарић, Косте Шокице 24, Нови Сад, које заступа адв. Јована Алексић,)

Примедба се односи на парцеле бр. 4296/1 и 4296/2, КО Нови Сад I, која се налази уз Улицу Косте Шокице, на броју 24. Једним делом, у нацрту плана се намењује уређеној зеленој површини и јавној саобраћајној површини за формирање регулације Улице Косте Шокице. Важећим планом је намењена је за јавну саобраћајну површину а мањим делом (око 26%) за изградњу објеката комерцијалног и услужног пословања без становања спратности до П+3, уз индекс заузетости 100% у оквиру зоне изградње.

Тражи се да се омогући задржавање постојећих објеката или да се планира изградња стамбено-пословних јер подносилац иницијативе сматра да би експропријацијом целе парцеле била нанета велика штета јер се тако не би надокнадила вредност непокретности.

Примедба се НЕ прихвата

Образложење је исто као за примедбу број 16.

Примедба број 25 (4 парцеле)

(Подносе: Душан, Милан, Марко и Видосава Јандрић Косте Шокице 26, Нови Сад, које заступа адв. Јована Алексић)

Примедба се односи на парцеле бр. 4297 и 4298, КО Нови Сад I, која се налази уз Улицу Косте Шокице, на броју 26. Једним делом, у нацрту плана се намењује уређеној зеленој површини и јавној саобраћајној површини за формирање регулације Улице Косте Шокице. Важећим планом намењена је за делом за јавну саобраћајну површину а делом (око 48%) за изградњу објеката комерцијалног и услужног пословања без становања спратности до П+3, уз индекс заузетости 100% у оквиру зоне изградње.

Тражи се да се омогући задржавање постојећих објеката или да се планира изградња стамбено-пословних јер подносилац иницијативе сматра да би експропријацијом целе парцеле била нанета велика штета јер се тако не би надокнадила вредност непокретности.

Примедба се НЕ прихвата

Образложење је исто као за примедбу број 16.

[REDACTED]

(Подносе: Дејан Агуши, Ержебет Рац, Рада Окезан, Јован Окезан, Илија, Јован и Јелица Момировић, Слободанка, Невенка и Милан Марић, Радоја Домановића 18, које заступа адв. Јована Алексић.)

Примедба се односи на парцелу број 4299/1, КО Нови Сад I, у Улици Радоја Домановића 18 која се непосредно се наслања на пругу и налази се већим делом (око 66%) унутар заштитног појаса у ком није дозвољена изградња. У нацрту плана се намењује уређеној зеленој површини а важећим планом је намењена за јавну саобраћајну површину и мањим делом (око 34%) за изградњу објеката комерцијалног и услужног пословања без становања спратности до П+3, уз индекс заузетости 100% у оквиру зоне изградње.

Тражи се да се омогући задржавање постојећих објеката или да се планира изградња стамбено-пословних јер подносилац иницијативе сматра да би експропријацијом целе парцеле била нанета велика штета јер се тако не би надокнадила вредност непокретности.

Примедба се НЕ прихвата

Образложење је исто као за примедбу број 16.

[REDACTED]

(Подноси: Булевар градња доо, као допуна примедбе бр. 19.)



Примедба се односи на парцеле бр. 8405, 8406, 8407 и 8408 КО Нови Сад I, на углу улица Бранка Радичевића и Карађорђево, у власништву подносиоца примедбе.

Ове парцеле, за које се прописује обавеза обједињавања према графичком приказу, намењене су вишепородичном становању средњих густина спратности П+2+Пк, односно условно спратности П+3+Пк уколико се обједини већи број парцела како је означено предложено обједињавање на графичким приказима бр. 2 и 3.

Тражи се да се планира спратност објеката П+3+Пк без услова обједињавања са парцелама бр. 8404, 8403 и 8402/2 уз образложење да се може десити да објекат који се формира на углу улица буде нижи од суседних.

Примедба се ПРИХВАТА

Образложење је дато за примедбу број 10.

[REDACTED]

(Подноси: Наташа Секулић-Видак)

Примедба се односи на парцеле бр. 4239 и 4240 Нови Сад I, у Улици темеринској број 69.

Ове парцеле, за које се прописује обавеза обједињавања према графичком приказу, намењене су пословању уз изградњу објеката спратности П+4(5) са тим да је дефинисана грађевинска линија на делу парцеле уз Темеринску улицу где је предвиђена изградња паркинга.

Тражи се да се планира пословно-стамбена намена.

Примедба се НЕ ПРИХВАТА

Планираном реализацијом пуног профила Улице Косте Шокице као и изградњом брзе пруге непосредно уз предметне парцеле значајно се повећава фреквенција саобраћаја поред већ веома прометног државног пута, Темеринске улице. Ова фреквенција саобраћаја и положај, непосредно уз пругу нису повољни за стамбену намену и зато се читав потез уз пругу, северно од Улице Косте Шокице планира за пословање без становања, осим стана за домара од бруто површине до 100m².

Такође, становање чини око 80 % планиране бруто површине за изградњу на простору у обухвату плана тако да не постоји потреба за новим површинама за становање према демографској пројекцији.

[REDACTED]

1. (Подноси: Надежда Арацкић)

Примедба се односи на парцеле бр. 4239 и 4240 Нови Сад I, у Улици темеринској број 69.

Ове парцеле, за које се прописује обавеза обједињавања према графичком приказу, намењене су пословању уз изградњу објеката спратности П+4(5) са тим да је дефинисана грађевинска линија на делу парцеле уз Темеринску улицу где је предвиђена изградња паркинга.

Тражи се да се планира пословно-стамбена намена.

Примедба се НЕ ПРИХВАТА

Одговор исто као за примедбу бр. 35

Поред пристиглих примедби, након јавног увида, констатује се да је неопходно у одељку **"15. Примена плана"** кориговати став 9. тако да исти гласи:

"Ступањем на снагу овог плана престаје да важи План детаљне регулације дела Салајке у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 16/07) у целости, План детаљне регулације блокова између улица Косте Шокице и Партизанске у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 1/10) у делу простора између осовине Улице Косте Шокице и парцеле магистралне пруге, План детаљне регулације Подбаре у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 12/11 и 17/17) и План детаљне регулације блока између Темеринске, Кисачке и Доситејеве улице у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 5/08) у делу који за који се доноси овај план."

Такође, у току израде плана, након завршетка јавног увида, за објекат на парцели број 4398 КО Нови Сад I издато је позитивно Мишљење о условима за издавање решења о озакоњењу у којем се наводи да је спратност изведеног објекта П+2+Пк па је ову спратност потребно кориговати на одговарајућем графичком приказу.

Имајући у виду да је у току сачињавања извештаја ступио на снагу Закон о изменама и допунама закона о планирању и изградњи (Службени гласник републике Србије 83/2018) непоходно је ускладити текст плана наводећи и овај Закон.

Саставни део извештаја су графички прикази "План намене земљишта, регулације и нивелације са режимима изградње објеката" и "Извод из Плана генералне регулације зоне реконструкције у наслеђеним амбијенталним целинама у Новом Саду са означеним положајем простора у обухвату плана" са означеним локацијама на које се односе примедбе и пристигле примедбе приложене у дигиталном формату.



ДИРЕКТОР

Душан Миладиновић
Душан Миладиновић, дипл. инж. арх.

Дана: 27.12.2018. године

ДОПУНА ИЗВЕШТАЈА
о спроведеном јавном увиду за
Нацрт плана детаљне регулације дела Салајке у Новом Саду

Дана 13.12.2018. и 25.12.2018. године, после рока за достављање примедби, предлога и сугестија који је био од 21. августа 2018. године до 19. септембра 2018. године, достављене су две примедбе а подносиоци су:

1. Синиша Којић и Драгица Ћурчић.
2. Јана Банчић Мухић

Подносе бр. I

(Подносе: Синиша Којић, Косте Шокице 19 и Драгица Ћурчић, Косте Шокице 17, Нови Сад)

У примедби је назначено да се односи на План детаљне регулације блокова између улица Косте Шокице и Партизанске јер су парцеле које се наводе у том блоку. Такође се наводи да се примедба ставља на важећи план.

Примедба се односи на парцеле бр. 8401 и 8409 КО Нови Сад I чији су власници подносиоци примедбе.

Наводи се да парцеле 8402/1 и 8402/2 чине целину и да је парцела 8402/1 предвиђена за пасаж и да је искључиво зато планирана да се обједини са парцелом 8401.

На предметним парцелама, нацртом који је био на јавном увиду, је планирано вишепородично становање спратности П+3+Пк. Парцела број 8409 КО Нови Сад је грађевинска парцела према параметрима дефинисаним планом и могућа је независна реализација, док је за парцелу број 8401 обавезно обједињавање са парцелом 8402/1 због површине и положаја ових парцела.

Тражи се да се планира обједињавање парцеле 8401 са парцелом број 8409 на којој је такође предвиђен пасаж и наводе да ове две парцеле чине целину.

Примедба се НЕ прихвата

Поводом навода у примедби утврђено је следеће:

- за све наведене парцеле је установљено да се налазе у обухвату Плана детаљне регулације дела Салајке који је био на јавном увиду, као и у важећем Плану детаљне регулације дела Салајке ("Службени лист Града Новог Сада", број 16/07);

- Примедбу је могуће доставити на нацрт решења плана који је био на јавном увиду или као иницијативу за измену важећег плана. У складу са дописом Управе за урбанизам и грађевинске послове примедба се третира као примедба на План детаљне регулације достављена ван рока предвиђеног за јавни увид;
- Парцела 8402/1 није намењена искључиво пасажу и не планира се њено обједињавање са парцелом 8401 због пасажу како се наводи у примедби. Након планираног обједињавања са парцелом 8401 на делу који је сада парцела 8402/1 је планирана изградња вишепородичног објекта спратности П+3+Пк, у оквиру назначене зоне изградње, и према осталим условима наведеним у плану. У делу приземља графички је назначен положај планираног пасажу како би се недвосмислено новопланираном објекту обезбедио прилаз са мање фреквентне саобраћајнице иако је пасаж обавезан за све новопланиране објекте јер се паркирање решава на сопственој парцели.
- Парцела 8402/2, површине 47,0 m² и њој суседна са јужне стране парцела број 8403 имају истог власника па тако, иако је некада била целина са парцелом 8402/1 сада то није, нити је овај навод из примедбе релевантан за планско решење с обзиром на њену површину.

Парцеле бр. 8401 и 8409 могу се објединити уколико се обједини и парцела број 8402/1. Обједињавање парцела бр. 8401 и 8409 без парцеле 8402/1 је изузетно неповољно из више разлога:

Парцела број 8401 је дубине свега 17 m у односу на улицу Косте Шокице тако да би зона изградње морала смањити јер сада планирана од 14 m би била на свега 3 m од ивице парцеле (не рачунајући могуће дворишне препусте), индекс заузетости би прелазио 70% . Нарочито је значајно што би простор под земљом који би се наменио паркирању био нерационалан због димензија.

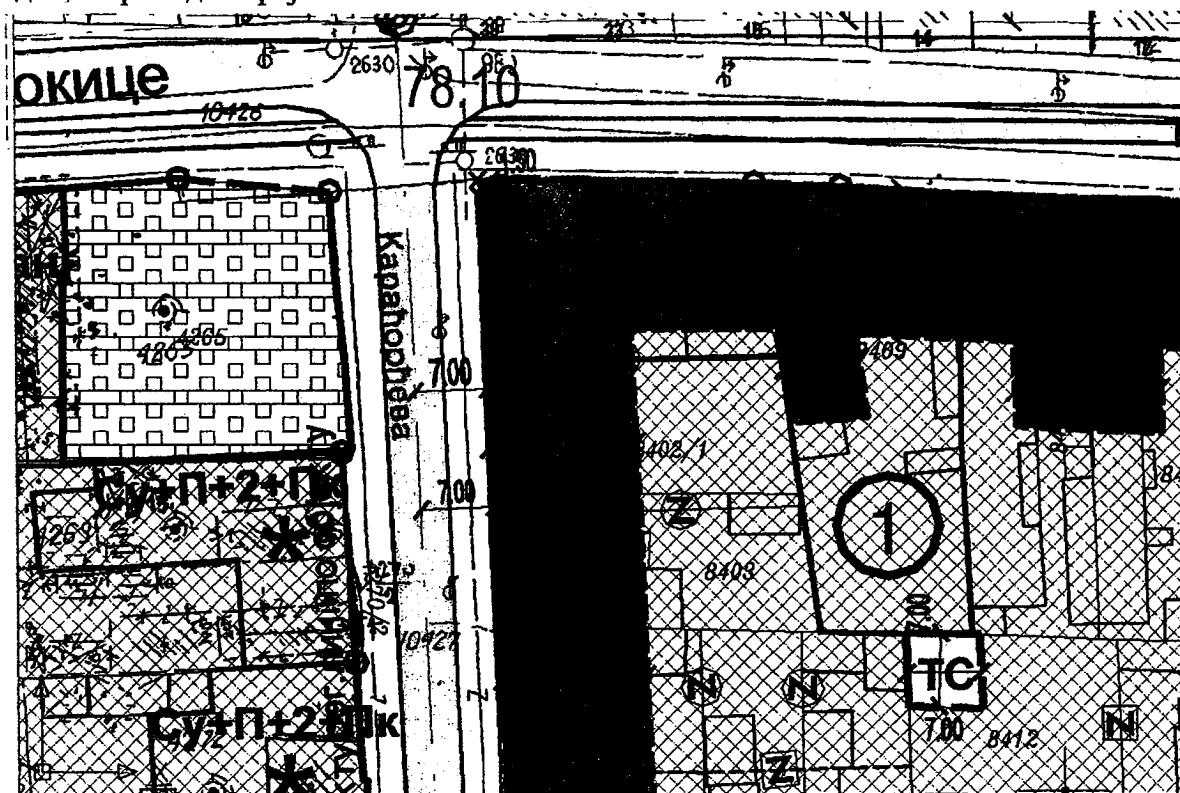
Такође, парцела која би настала предложеним спајањем би била угаона што додатно неповољно утиче на реализацију према правилима дефинисаним планом.

Парцела број 8402/1 је премала за независну реализацију (око 366 m²) а њено обједињавање са парцелама са јужне стране, осим што је неповољно са просторног аспекта, значило би да се обједињава са још пет парцела.

Из свега наведеног проистиче да је решење дефинисано нацртом плана који је био на јавном увиду (и које је дефинисано важећим планом) оптимално за реализацију планиране намене.

Напомињемо да је могуће објединити парцеле 8401, 8402/1 и 8409 КО НОви Сад I.

Извод из нацрта плана који је био на јавном увиду са означеним простором на који се односи примедба број 1



Примедба бр 2:

(Подноси: Јана Банчић Мухић)

Примедба се односи на парцелу бр. 8827 Нови Сад I у Улици Карађорђевој 28 (мада се грешком у примедби наводи КО Нови Сад II)

На предметној парцели је планирано породично становање.

Тражи се да се планира вишепородично становање спратности П+3+Пк, са индексом изграђености 2,4 уз образложење да је то спратност већине околних објеката.

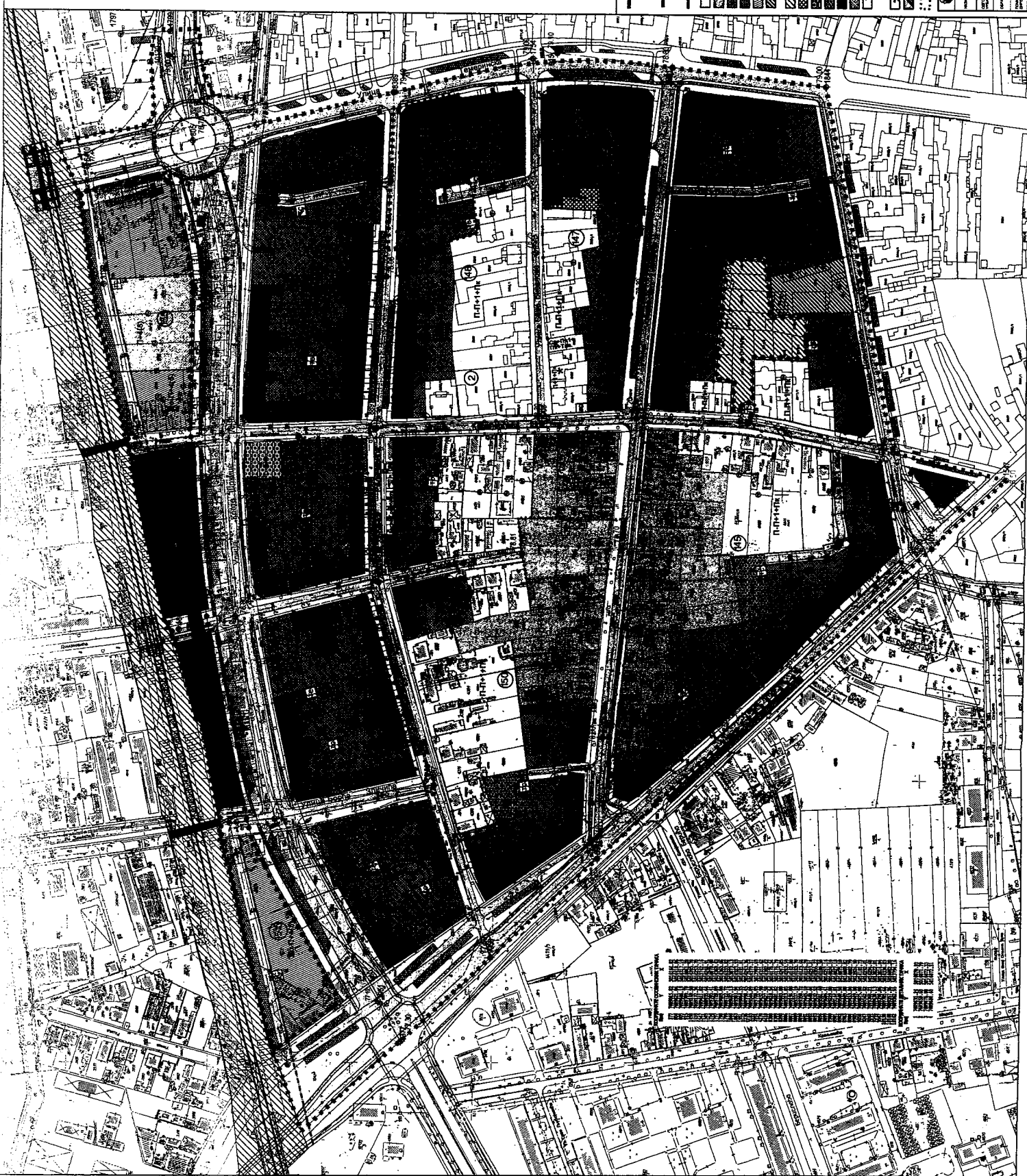
Примедба се ДЕЛИМИЧНО прихвата

Планом генералне регулације предметна парцела је намењена породичном становању тако да овим планом намена не може да се промени. Могуће је да се за предметну парцелу, изузетно, у планираној намени, омогући изградња четири стана у објекту имајући у виду карактеристике парцеле.



Директор

Др Милош Миладиновић, дипл. инж. арх.



САОБРАЋАЊЕ ПОРШИНЕ
 КОРПОЛОЗ
 ПАРКИНГ
 ВИДЕОСТАЖА
 ОБАВЕЗНО ПОУПРАВЕ ПАСАЖА
 ПЕШАЧНИ ПРОЛАЗ
 ПЕШАЧКА ПАСАЖЕРА ДРУМСКА
 ЗАШТИТНИ ПОЛАС ГРУПЕ 28
 ОСОБНА
 ОСОБОВИТЕ ГРАДОВ
 МЕДИЈАТЕ

154 БРОЈ 5/2004

—●— ОБЯЗАТЕЛЬНО ОБЕСПЕЧИВАЕМЫЕ ПАРТИЦЕЛЫ
—□— ПРЕДПОЧТЕЛЬНО ОБЕСПЕЧИВАЕМЫЕ ПАРТИЦЕЛЫ
—•— ПАРТИЦЕЛЫ ОБЯЗАТЕЛЬНО ПОПОЛНЯЮЩИЕ (У ВХОДА 154)
—•— РЕГУЛЯЦИОННАЯ ПАРТИЦЕЛА ПО ПОСТОЯННОЙ ГРАНИЦЕ
—•— ПЛАНИРОВАНА РЕГУЛЯЦИОННАЯ ПАРТИЦЕЛА

ЛИНКА РАЗГЛАШЕНА СТРАШНОСТИ
 (у блокови 148, 147, 151а)

 ПРОСТОР ЗА КОЈИ СЕ ПРЕПОРУЧУЈЕ РАСПИСИВАЊЕ
 АРИТЕКТОНСКО-УРБАНИСТИЧКОГ КОНКУРСА
 ПОКАЗИЈЕТИ КОЈИ СЕ СПРОВОДЕ
 НА ОСНОВУ ГЕР-а (блокови 148 и 150)
 ПОКАЗИЈЕТИ КОЈИ СЕ СПРОВОДИ НА ОСНОВУ ГЕР И ПО
 ГРАНИЦА ОБЈЕКТА ПЛАНА

① БРОЈ ПРИМЕРКА

ОЗНАЧЕН ПРОСТОР НА КОЈИ СЕ ОДНОСИ ПРИМЕДБА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА САПАЈКЕ У НОВОМ САДУ

ПЛАН НАМЕНЕ ЗЕМЉИШТА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ
СА РЕЖИМИМА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА

НАМЕНА ПОДЪИЗНА

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ (П-1+1+1+1)
ПОРОДИЧНО И ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
МАРИХ ГУСТИНА (П-1+1+1+1)
ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА (П-2+1+1+1+1+1)
ЛИНИЈСКИ ОПШТЕРАДСКИ ЦЕНТРИ (од П-3 до П-4) Показујући однос П-1 и П-2

ПОСЛОВАЊЕ (до П+4(5))

МЕШОВИТА НАМЕНА (до ВП)

ПРЕДШКОЛСКА УСТАНОВА (до П+1 год)

УПРАВЛЕНИЕ УСТАНОВА (П+З+ИО) -

УРЕЂЕНА ЈАВНА ПОВРЉИВА
P-1:1000

ВЕЛЕБНО СЪ ДЕТНИЦИ И ПРАВИТЕЛСТВО

УРЕТЕНА ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА

ТАРАКА СА ПОСЛОВАЊЕМ (мен. 400 конверт/јутних места)

ТРАНСФОРМАТОРСКИЕ СТАНЦИИ

РЕЖИМЫ ИЗГИБАЮЩЕГО ОБЪЕКТА

ОБЈЕКТИ КОЈИ СЕ ЗАДРЖАВАЈУ

ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКТИ ЗОНА ИЗГРАДЊЕ

REPRODUCTION PROHIBITED. SURFACES AS SHOWN ARE NOT TO SCALE.

НЕ ПОСРЕДСТВОМ КЛИНОВИХ ДОБРОВ СЪ ЗАЩИТНОМЪ ОКОЛИНОМЪ

Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" Завод за урбанизам
Нова Сад, Београдски пут, Деловни З/ИИ

[illegible]

ПІДПИСАНО НА ЗАКОНІ РЕГУЛЮВАННЯ ДЕЛТА СКАПАННЯ У НОВОМ САНДІ

ИЗДАНИЕ И РЕДАКЦИОННОЕ ПОДГОТОВКА	ИЗДАНИЕ	РЕДАКЦИОННОЕ ПОДГОТОВКА
ИЗДАНИЕ И РЕДАКЦИОННОЕ ПОДГОТОВКА	ИЗДАНИЕ	РЕДАКЦИОННОЕ ПОДГОТОВКА

CA PROTEZIONE INTERNAZIONALE DEL QUOTA	Protezione	CA PROTEZIONE INTERNAZIONALE DEL QUOTA
--	------------	--

THE NEW YORK PUBLIC LIBRARY
ASTOR LENOX TILDEN FOUNDATIONS
1009 5TH AVENUE, NEW YORK 10028

James W. Jones, Jr.	4.22/18	07.2018.	1:1000	2
---------------------	---------	----------	--------	---

Page 10 of 10