

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 35-72/2019-II
Дана: 13. септембра 2019. године
НОВИ САД

**ПРЕДСЕДНИКУ
СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА**

На основу члана 79. ст. 3. и 4. Пословника Скупштине Града Новог Сада, упућује Вам се Предлог одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет на углу Булевара краља Петра I и Руменачке улице), са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет на углу Булевара краља Петра I и Руменачке улице), пре излагања на јавни увид и Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет на углу Булевара краља Петра I и Руменачке улице), Образложењем и Закључком Градског већа Града Новог Сада број: 35-72/2019-II од 13. септембра 2019. године, с молбом да се дневни ред LIII седнице Скупштине Града Новог Сада заказане за 17. септембар 2019. године, допуни разматрањем Предлога одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет на углу Булевара краља Петра I и Руменачке улице) и да Скупштина донесе Одлуку у предложеном тексту, како би се стекли услови за њену реализацију.



На основу члана 67. тачка 7. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада" број 11/19) Градско веће Града Новог Сада на 259. седници одржаној 13. септембра 2019. године, поводом разматрања Нацрта одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет на углу Булевара краља Петра I и Руменачке улице), доноси

ЗАКЉУЧАК

I. Утврђује се Предлог одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет на углу Булевара краља Петра I и Руменачке улице).

II. На основу члана 79. ст. 3. и 4. Пословника Скупштине Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада" број 64/16) доставља се председнику Скупштине Града Новог Сада Предлог одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет на углу Булевара краља Петра I и Руменачке улице), са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет на углу Булевара краља Петра I и Руменачке улице), пре излагања на јавни увид и Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет на углу Булевара краља Петра I и Руменачке улице), и предлаже да Скупштина, након разматрања, донесе одлуку у предложеном тексту и закључи :

- " 1. Скупштина Града Новог Сада прихвата Извештај Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет на углу Булевара краља Петра I и Руменачке улице), пре излагања на јавни увид са 35. седнице од 28.02.2019. године и Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет на углу Булевара краља Петра I и Руменачке улице) са 58. (јавне) седнице Комисије за планове од 15.08.2019. године.
2. Закључак са Одлуком и извештајима доставити Градској управи за урбанизам и грађевинске послове."

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

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број : 35-72/2019-II
Дана : 13. септембра 2019. године
Н О В И С А Д



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОПИСЕ
Број: XVI-012-01/2019-189
4. април 2019. године
НОВИ САД

ГРАДОНАЧЕЛНИК
ГРАДА НОВОГ САДА

ПРЕДМЕТ: Мишљење на текст припремљен за нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет на углу Булевара краља Петра I и Руменачке улице)

У Градској управи за прописе размотрен је текст припремљен за нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет на углу Булевара краља Петра I и Руменачке улице).

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

ВД НАЧЕЛНИЦЕ

Зора Ђорђевић



ПРЕДЛОГ

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10–УС, 24/11, 121/12, 42/13–УС, 50/13–УС, 98/13–УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 – др. закон) и члана 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), Скупштина Града Новог Сада на _____ седници _____ године, доноси

ОДЛУКУ
О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СА ОКРУЖЕЊЕМ У НОВОМ САДУ
(локалитет на углу Булевара краља Петра I и Руменачке улице)

Члан 1.

Овом одлуком, а на основу Одлуке о изradi измена и допуна Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет на углу Булевара краља Петра I и Руменачке улице) ("Службени лист Града Новог Сада", број 55/18) мења се и допуњује **ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СА ОКРУЖЕЊЕМ У НОВОМ САДУ** ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 39/11, 14/14, 8/16, 82/16, 50/17, 42/18 и 22/19) (у даљем тексту: План) у делу грађевинског подручја Плана, у Катастарској општини Нови Сад I, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског подручја утврђена је тачка на пресеку источне регулационе линије Руменачке улице и северне границе парцеле број 5079. Од ове тачке, граница у правцу североистока прати северну границу парцеле број 5079 на дужини од 14 m, затим скреће у правцу севера, прати управни правац повучен из северне границе парцеле број 5079 на продужени правац јужне границе парцеле број 5076. Даље, граница скреће у правцу истока, редом прати претходно описан продужени правац, јужну границу парцеле број 5076 и продужени правац јужне границе парцеле број 5076 до пресека са осовином Улице Париске комуне. Од ове тачке граница скреће у правцу југа, прати осовину Улице Париске комуне до пресека са продуженим правцем из северне границе парцеле број 5073/1. Даље граница скреће у правцу запада, прати претходно описани продужени правац и северну границу парцеле број 5073/1 до пресека са источном границом парцеле број 5077/1. Даље, граница скреће у правцу југа, прати источну границу парцеле број 5077/1 до пресека са северном регулационом линијом Булевара краља Петра, затим скреће у правцу запада, прати северну регулациону линију Булевара краља Петра до пресека са источном регулационом линијом Руменачке улице. Од ове тачке, граница скреће у правцу северозапада, прати источну регулациону линије Руменачке улице и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе.

Одлуком о изменама и допунама Плана обухваћено је 0,20 ha.

Члан 2.

У Плану одељак „8.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА“ пододељак „8.1. Правила и услови уређења и грађења за просторне целине за које је основ за реализацију план генералне регулације“ подтачка „8.1.2.

Услови за архитектонско обликовање објеката“ став 7. после реченице друге додаје се реченица трећа која гласи:

„ За објекат на углу Булевара краља Петра и Руменачке, планира се формирање и препуста на северној и западној фасади објекта на 30% површине фасаде изнад првог спрата планираног објекта. “.

У подтачки „8.1.3. Специфични услови за уређење и грађење у урбанистичким целинама“ подтачка „8.1.3.2. Урбанистичка целина 4“ део "Планирани стамбени, стамбено – пословни и пословни објекти" став 3. мења се и гласи:

"На углу Булевара краља Петра I и Руменачке улице планира се изградња стамбено-пословног, пословно - стамбеног или пословног објекта, спратности 2По+П+12, са пословним анексом, спратности 2По+-П+1, према графичком приказу број 2 у Р 1: 1000. Објекат се поставља на грађевинску линију, која се не поклапа са планираним и постојећим регулационим линијама, према графичком приказу број 2 у Р 1: 1000. Испод новоформиране грађевинске парцеле обавезно је формирати подземну, подрумску гаражу, у два или више нивоа, како би се обезбедио неопходан број паркинг места, по нормативу једно паркинг место по стамбеној јединици, односно једно паркинг место на 70 m² пословног простора. Приступ подземној гаражи, са више неопходних улаза/излаза, обавезно се решава у оквиру парцеле, рампом или ауто-лифтом. Приступ је са северне стране парцеле. Уколико технички и услови безбедности дозволе, гаражирању возила је могуће наменити и надземне етаже. Прилаз подземној гаражи и парцели могуће је се обавезно решава у оквиру парцеле, рампом или ауто-лифтом. Приступ је са северне стране парцеле. Уколико технички и услови безбедности дозволе, гаражирању возила је могуће наменити и надземне етаже. Прилаз подземној гаражи и парцели могуће је обезбедити из Улице Париске комуне, преко постојеће саобраћајне површине у оквиру заједничке блоковске површине, према графичком приказу број 2 у Р 1: 1000. Ограђивање парцеле није могуће. Партерно уређење парцеле, као и зеленило и мобилијар на парцели морају бити решени тако да са заједничком блоковском површином визуелно и естетски чине целину. Кота површине крова подземне етаже не сме бити изнад нивоа коте заједничке блоковске површине. У условима ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад, дефинисано је да количина атмосферске воде која се може испустити директно у јавну канализацију износи 30 l/s/ha. Све количине изнад ових, морају се прихватити ретензијом на парцели и поступно упуштати у систем канализације. На предметном локалитету не постоји изграђена електродистрибутивна мрежа потребног капацитета. За снабдевање планираног објекта је потребно изградити трансформаторску станицу (ТС) 20/0,4 kV. Нова ТС ће се, према условима ЕПС Дистрибуција, огранак "Електродистрибуција Нови Сад", је могуће изградити изван новоформиране грађевинске парцеле, на парцели број 5080/2, на простору заједничке блоковске површине северозападно од локалитета. За изградњу ТС је потребно обезбедити простор величине 7x7 m, приступни пут ширине минимално 3 m, као и сагласност власника парцеле. Тачну локацију нове ТС одредити у пројектној документацији, према условима ЕПС Дистрибуција, огранак "Електродистрибуција Нови Сад". Оставља се могућност изградње нове ТС и у оквиру

подручја обухваћеног планом. Задржава се дрворед високог зеленила према графичком приказу број 2 у Р 1: 1000."

Члан 3.

Саставни део ове одлуке су следећи графички прикази:

- | | Размера |
|---|------------|
| 1. Извод из Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду – План претежне намена простора са означеним положајем измене и допуне | А3 |
| 2. Урбанистичка регулација..... | Р 1 : 1000 |

Члан 4.

Одлука о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет на углу Булевара краља Петра I и Руменачке улице), садржи текстуални део који се објављује у "Службеном листу Града Новог Сада", и графичке приказе израђене у три примерка, које својим потписом оверава председник Скупштине Града Новог Сада.

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

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

Одлука о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет на углу Булевара краља Петра I и Руменачке улице), доступна је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина 2, и путем интернет стране www.skupstina.novisad.rs.

Члан 5.

Ова одлука 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.

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

Овлашћења за доношење плана садржана су у члану 35. став 7. Закона о планирању и изградњи и члану 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада.

Одлуку о изради измена и допуна Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет на углу Булевара краља Петра I и Руменачке улице), донела је Скупштина Града Новог Сада на XLIV седници 14. децембра 2018. године.

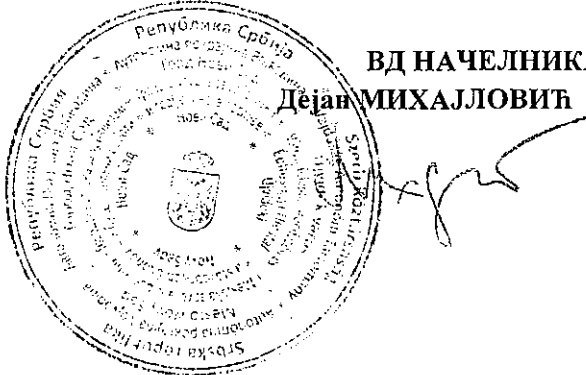
Подручје које је обухваћено одлуком о изменама и допунама Плана, налази се у Катастарској општини Нови Сад I, укупне површине 0,20 ha.

Планом обухваћени простор намењен је општеградским и линијским центрима, односно изградњи стамбеног, стамбено - пословног, пословно – стамбеног или пословног објекта, јавној блоковској површини и саобраћајној површини.

Циљ доношења одлуке о изменама и допунама Плана је преиспитивање важећег планског решења и његово усклађивање са могућностима реализације, у складу са новим захтевима и потребама корисника простора, стањем на терену и реалним могућностима реализације.

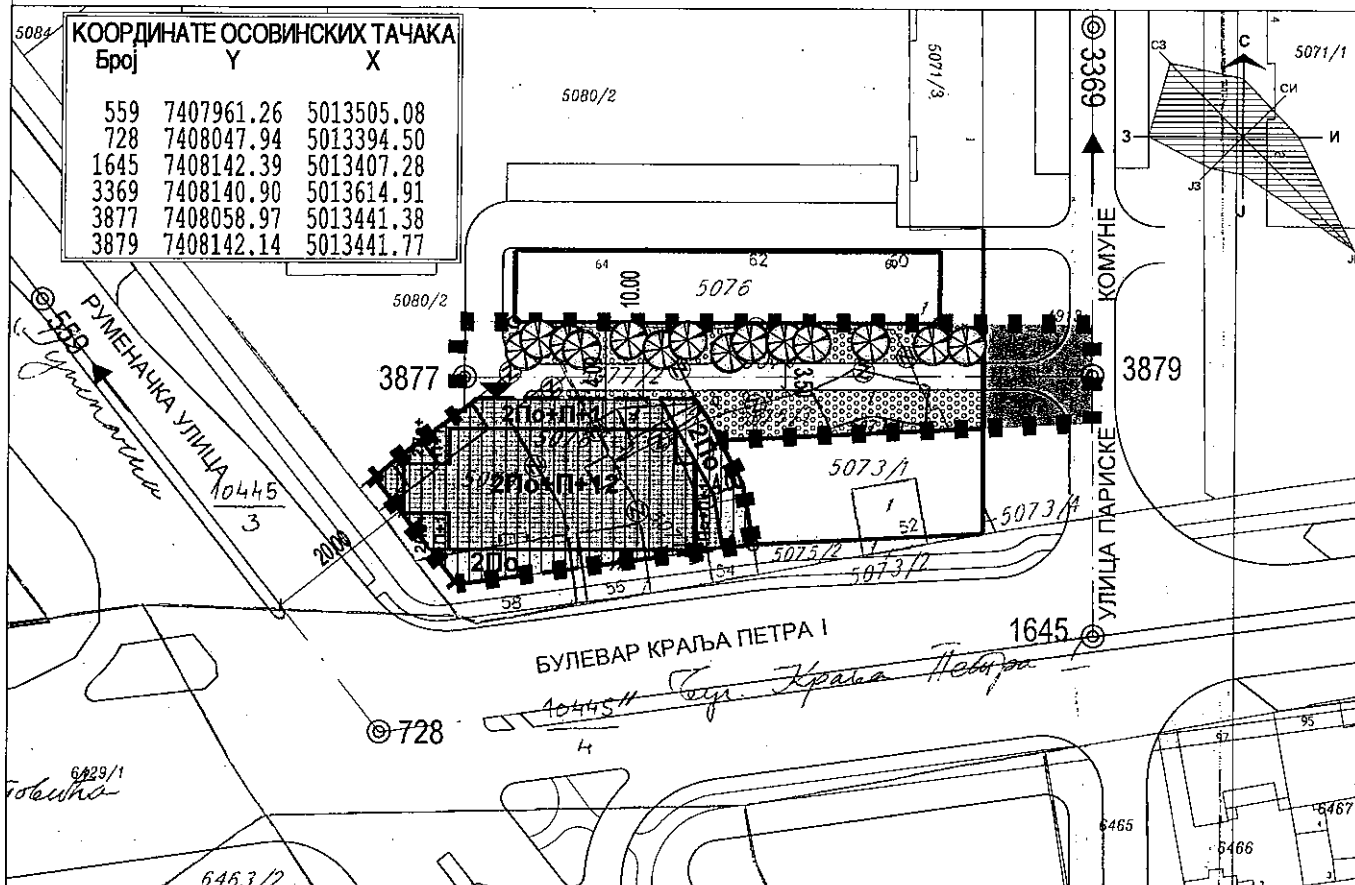
Посебне услове за израду одлуке о изменама и допунама Плана доставили су: ЈКП „Информатика“ Нови Сад; ЈП „Емисиона техника и везе“ Београд; ЈКП "Новосадска топлана" Нови Сад; „Телеком Србија“ предузеће за телекомуникације а.д.; ЈП "Пошта Србије" РЈ "Нови Сад" Нов Сад; Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду; Завод за заштиту споменика културе града Новог Сада, ЈКП „Водовод и канализација“, Нови Сад, ЈВП "Воде Војводине" Нови Сад и ЕПС дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Нови Сад.

ВД НАЧЕЛНИКА
Дејан МИХАЈЛОВИЋ



ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СА ОКРУЖЕЊЕМ У НОВОМ САДУ (Локалитет на углу Булеvara краља Петра I и Руменачке улице)

УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА



НАМЕНА

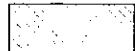


ОПШТЕГРАДСКИ ЦЕНТАР (стамбено - пословни или пословни објект)

ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

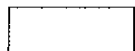


ЗОНА ИЗГРАДЊЕ НАДЗЕМНИХ ЕТАЖА



ЗОНА ИЗГРАДЊЕ ПОДЗЕМНИХ ЕТАЖА
(поплочани плато)

ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА



ЈАВНА БЛОКОВСКА ПОВРШИНА



УЛИЦА



САОБРАЋАЈНИЦА (блоковска колско - пешачка комуникација)



ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА



РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПО ПОСТОЈЕЋОЈ
ГРАНИЦИ ПАРЦЕЛЕ



ГРАНИЦА ОБУХВАТА ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА

ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ



ПОСТОЈЕЋЕ ВИСОКО ЗЕЛЕНИЛО



ЗАТРАВЉЕНА ПОВРШИНА



КОЛСКИ УЛАЗ У ПОДЗЕМНУ ГАРАЖУ



ОБАВЕЗНО ОБЈЕДИЊАВАЊЕ ПАРЦЕЛА

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА
ЗДРАВКО ЈЕЛУШИЋ



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



НАЗИВ ПЛАНА	ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СА ОКРУЖЕЊЕМ У НОВОМ САДУ (Локалитет на углу Булеvara краља Петра I и Руменачке улице)						
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	др Д. ПОЛИЋ, дипл.инж.арх.		НАЗИВ КАРТЕ	УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА			
ОБРАЂИВАЧ	Ј.ДРАГОЈЕВИЋ, дипл.инж.геод. М.ГОЛУШИН-МИЋИЋ, арх.техн.		НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ	ДОО "БУЛЕВАР ИНВЕСТ" НОВИ САД			
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА	Г.ЋИЛАС, дипл.инж.арх.		БРОЈ ЗАДАТКА: 2.3.3/18	ДАТУМ: 09. 2019.	РАЗМЕРА: 1:1000	БРОЈ:	2.

Јавно предузеће	Завод за урбанизам	
"УРБАНИЗАМ"		
НОВИ САД, Булевар цара Лазара 3/III		
ДАТУМ	07.03.2019	
Орг. јед.	Број	Прилог
	427/19	



ЈАВНО ВОДОПРИВРЕДНО ПРЕДУЗЕЋЕ ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ НОВИ САД

21000 Нови Сад, Булевар Михајла Пупина 25
 тел: 021/4881-888 централа, 557-390 & факс: 021/557-353
 ПИБ: 102094162
 e-mail: office@vodevojvodine.co.rs, office@vodevojvodine.com

Број: II -318/4-19

Датум:
 БС

06 MAR 2019

ЈП "Урбанизам"
 Булевар цара Лазара 3/III
 Нови Сад

Предмет: водни услови за израду измена и допуна плана генералне регулације

Вашим захтевом број 427/19 од 19.02.2019. године, траже се водни услови и подаци за израду Измене и допуне Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет на углу Булевара краља Петра I и Руменачке улице), који је примљен 20.02.2019. године и заведен под бројем II -318/1-19.

Уз захтев је достављено:

- Одлука о изради измена и допуна плана генералне регулације зоне новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет на углу Булевара краља Петра I и Руменачке улице), донета од стране Скупштине Града Новог Сада, бр. 35-722/2018-I/6 од 14.12.2018. год. (Сл. лист Града Новог Сада, бр. 55/18),
- Графички прилог 3.1.-План претежне намене простора са поделом на просторне целине, израђено од стране ЈП "Урбанизам", Нови Сад,
- Графички прилог 2-Урбанистичка регулација за предметну измену и допуна плана, израђено од стране ЈП "Урбанизам", Нови Сад, од фебруара 2019. године.

Изради и допуни Плана се приступило на основу приватне иницијативе. Подручје које је обухваћено одлуком о изменама и допунама плана се налази у катастарској општини Нови Сад 1, површине 0,20ha.

Важећим Планом, обухваћени простор намењен је општеградским и линијским центрима, односно изградњи вишепородичног стамбеног, стамбено-пословног или пословно-стамбеног објекта, јавној блоковској површини и саобраћајној површини.

Циљ доношења Одлуке о изменама и допунама Плана је преиспитивање важећег планског решења, према захтевима и потребама корисника простора и реалним могућностима његове реализације. Планираним изменама и допунама ПГР-а, на предметном обухвату планира се планира изградња стамбено-пословног објекта, спратности По+П+12, са пословним анексом, спратности По+П+1.

Увидом у достављену документацију констатујемо да у обухвату и непосредној околини Измене и допуне Плана не постоје водни објекти од ширег значаја.

Уважавајући све претходно наведено, овим путем вас обавештавамо да за предметне Измене и допуне Плана генералне регулације нема водних услова те није потребно исходовање водних аката.



Доставити:

1. Наслову
2. Служби за уређење и коришћење водног добра
3. Архиви

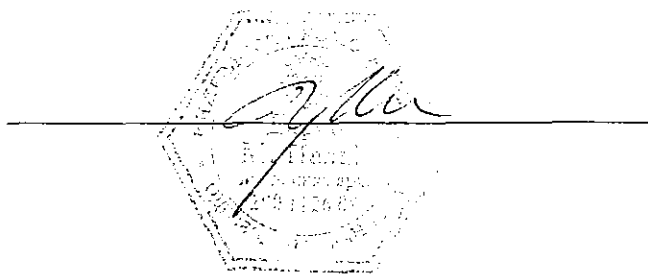
На основу члана 27. став 2. тачка 4. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 32/19),

ИЗЈАВЉУЈЕМ ДА ЈЕ НАЦРТ ОДЛУКЕ О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СА ОКРУЖЕЊЕМ У НОВОМ САДУ (локалитет на углу Булевара краља Петра I и Руменачке улице):

- ПРИПРЕМЉЕН У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ И ПРОПИСИМА ДОНЕТИМ НА ОСНОВУ ОВОГ ЗАКОНА, КАО И ДА ЈЕ

- ПРИПРЕМЉЕН И УСКЛАЂЕН СА ИЗВЕШТАЈЕМ О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

A handwritten signature in dark ink is written over a horizontal line. Below the line is a circular official stamp. The stamp contains the text "ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА" at the top, "Нови Сад" in the middle, and "120112401" at the bottom. The stamp is partially obscured by the signature.

У Новом Саду, 10.9.2019. године

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-72/19
Дана: 28. 02. 2019. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ
НАЦРТА ОДЛУКЕ О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СА ОКРУЖЕЊЕМ У НОВОМ САДУ (ЛОКАЛИТЕТ НА
УГЛУ БУЛЕВАРА КРАЉА ПЕТРА I И РУМЕНАЧКЕ УЛИЦЕ)
ПРЕ ИЗЛАГАЊА НА ЈАВНИ УВИД

Стручна контрола Нацрта одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет на углу Булевара краља Петра I и Руменачке улице), обављена је на 35. седници Комисије за планове одржаној 28.02.2019. године, са почетком у 09,00 часова, у згради Скупштине Града Новог Сада, Улица Жарка Зрењанина број 2, у плавој сали на првом спрату.

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

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

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

1. Да је Одлука о изради измена и допуна Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет на углу Булевара краља Петра I и Руменачке улице), усвојена на XLIV седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 14. децембра 2018. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 55/2018) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду на животну средину.

2. У складу са чланом 51б Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14 и 83/18) примењује се скраћени поступак измена и допуна планског документа који подразумева да се не спроводи поступак раног јавног увида, као и да се спроводи поступак јавног увида у трајању од најмање 15 дана.

3. Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет на углу Булевара краља Петра I и Руменачке улице) израдило је ЈП „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад.

4. Да је текст за Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет на углу Булевара краља Петра I и

Руменачке улице) 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, 145/14 и 83/18).

5. На 35. седници, одржаној 28. фебруара 2019. године, Комисија за планове разматрала је Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет на углу Булевар краља Петра I и Руменачке улице) и том приликом дала позитивно мишљење на исти уз услов да се коригује и допуни текст Нацрта одлуке. Комисија за планове сматра да је потребно кориговати Нацрт одлуке тако да се не условљава положај трансформаторске станице на предметној парцели већ да ће се тачна локација трансформаторске станице одредити кроз пројектну документацију а све према условима ЕПС Дистрибуције, огранак „Електродистрибуција Нови Сад“. Комисија сматра да је потребно допунити текст Нацрта одлуке тако да се даје могућност изградње стамбеног, стамбено-пословног, пословно-стамбеног и пословног објекта на предметној парцели. Такође, потребно је кориговати и допунити планско решење тако да се даје могућност формирања препуста и на северној и западној фасади објекта на 30% површине фасаде изнад првог спрата планираног објекта. У тексту плана потребно је додати спратност објекта као што је и на графичком приказу дефинисано 2По+П+12. У текст Нацрта потребно је додати услове да уколико се не обезбеди потребан број гаражних места у оквиру планираног објекта са две подрумске етажес, према наведеним нормативима, неопходна је реализација подрумске гараже са више од две подрумске етажес. Такође, у текст Нацрта одлуке потребно је додати услове да је обавезна реализација више улаза/излаза у подрумску гаражу са планираних приступних саобраћајница са северне стране парцеле.

Након корекција и усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет на углу Булевар краља Петра I и Руменачке улице) 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, 145/14 и 83/18).

Извештај доставити:

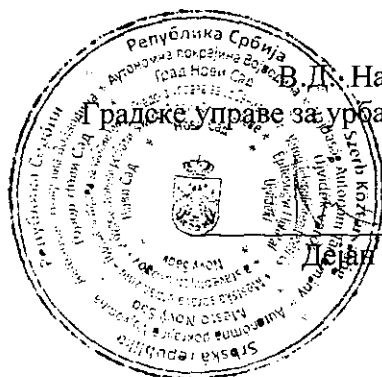
1. ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад
2. Градској управи за грађевинско земљиште и инвестиције
3. Градској управи за урбанизам и грађевинске послове
4. Члану Градског већа задуженом за урбанизам и заштиту животне средине
5. Архиви

Секретар Комисије

Нада Милић, дипл.инж.арх.

Председник Комисије

Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.



В.Д. Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове

Дејан Михајловић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-72/19
Дана: 15. 08. 2019. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ОДЛУКЕ О ИЗМЕНАМА
И ДОПУНАМА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НОВОГ ГРАДСКОГ
ЦЕНТРА СА ОКРУЖЕЊЕМ У НОВОМ САДУ (ЛОКАЛИТЕТ НА УГЛУ
БУЛЕВАРА КРАЉА ПЕТРА I И РУМЕНАЧКЕ УЛИЦЕ)

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 58. (јавној) седници која је одржана дана 15.08.2019. 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, разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет на углу Булевара краља Петра I и Руменачке улице).

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

Одлука о изради измена и допуна Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет на углу Булевара краља Петра I и Руменачке улице) усвојена је на XLIV седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 14. децембра 2018. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 55/18) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду на животну средину.

У складу са чланом 516 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 - др. закон) примењује се скраћени поступак измена и допуна планског документа који подразумева да се не спроводи поступак раног јавног увида, као и да се спроводи поступак јавног увида у трајању од најмање 15 дана.

Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет на углу Булевара краља Петра I и Руменачке улице) израдило је ЈП „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад.

Стручну контролу Нацрта одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет на углу Булевара краља Петра I и Руменачке улице), Комисија за планове извршила је на 35. седници одржаној 28.02.2019. године и том приликом дала позитивно мишљење на исти уз услов да се изврше мање корекције Нацрта одлуке.

Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет на углу Булевара краља Петра I и Руменачке улице) изложен је на јавни увид у периоду од 08. 05. 2019. године до 22. 05. 2019. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 08. маја 2019. године). У току јавног увида достављено је 11 (једанаест) примедби и 3 (три) примедбе након рока остављеног за подношење примедби, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 58. (јавној) седници, одржаној 15.08. 2019. године (чије је одржавање објављено у листу "Дневник" од 12. 08. 2019. године) разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет на углу Булевара краља Петра I и Руменачке улице).

Након изношења ставова обрађивача плана на јавној седници омогућено је подносиоцима да додатно образложе своје примедбе, након чега је закључен јавни део седнице.

У затвореном делу седнице, Комисија је констатовала да је у току јавног увида поднето 11 (једанаест) примедби а након јавног увида достављено још 3 (три) примедбе на Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет на углу Булевара краља Петра I и Руменачке улице).

Примедбе су доставили:

1. Небојша Миленковић, Нови Сад (електронским путем),
2. НС ИНЖЕЊЕРИНГ Д.О.О., Бранислава Нушића 9, Нови Сад,
3. Иницијатива грађана "Сачувајмо Лиман од бетона",
4. Предраг Антонић, Златарићева 30, Петроварадин,
5. Татјана Јанковић, Ћирпанова 36, Нови Сад,
6. Андреј Калман, Достојевског 4, Нови Сад,
7. Едвард Јанковић, Ћирпанова 36, Нови Сад,
8. Олга Селаковића, Ћирпанова 36, Нови Сад,
9. Стамбена заједница Булевар краља Петра I 64,
10. Група за концептуалну политику, Париске комуне 42, Нови Сад,
11. Друштво архитеката Новог Сада, Улица Светозара Милетића 20,
12. Радош Куљић, Булевар краља Петра I 64, Нови Сад
13. Станари стамбених заједница у Булевару краља Петра I 60, 62 и 64, Нови Сад и
14. Слободанка Веселиновић, управница стамбених заједница Бул. краља Петра I број 62 и Ул. париске комуне број 5 у Новом Саду.

Примедба број 1

Примедбу је поднео г. Небојша Миленковић, историчар уметности и писац из Новог Сада.

Примедбе је подељена на 3 дела:

1. Процедура је нарушена јер се доношењем измена и допуна Плана не задовољавају "основни принципи демократичности и партиципативности где се – овако важном

питању као што је будући изглед новог градског центра – одлуке доносе у уском кругу, без партиципације струке и грађана који се у читавом процесу традиционално не доживљавају као партнери него као сметња". Изглед центра града је идентитетско питање о ком би доносиоци одлука морали да створе услове за одржавање озбиљне и компетентне јавне расправе у којој би учествовали грађани, урбанисти, архитекте и економисти.

2. Примедба на обухват измене плана: Објект на углу Булевар краља Петра I и Руменачке улице. Предложени објект је лоциран "без икаквог обзира према суседима _ на сличан начин на који је учињено и са тзв. Пупиновом палатом која је потпуно загосподарила ужим градским језгром – како према станарима постојеће зграде на северу (6 надземних етажа), тако и инвеститору и станарима другог планираног будућег објекта (7-8 надземних етажа) на истоку, на углу Булевар краља Петра I и Улице Париске комуне". На овај начин се значајно смањује квалитет живота грађана у постојећим објектима, угрожавајући њихово право на светлост, ваздух и приватност. Отуда би било целисходно да се из важећег урбанистичког плана задржи услов расписивања урбанистичко – архитектонског пројекта за оба планирана објекта уз Булевар краља Петра I, и за приступе до њих".
3. "Начелне примедбе се односе на концепцијском плану, инвеститорски урбанизам који је у последњих двадесетак година идентитетски потпуно наружио Нови Сад као град по мери човека – потпуно је запоставио интересе идентитетског очувања новосадског урбанитета где се до премиса будућег развоја не долази у истинском дијалогу са грађанима и струком већ се до одлука долази једностраним наметањем урбанистичких визија претпостављених инвеститора или групе/групице који тренутно врше/обављају власт у граду. Отуда је Новом Саду неопходна стручна и компетентна ЈАВНА ДИСКУСИЈА тако и урбанистичка филозофија будућег стратешког развоја града која би морала резултирати новим Генералним урбанистичким планом развоја града за период од најмање двадесет година".

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

Примедба број 2

Примедбу је поднела НС ИНЖЕЊЕРИНГ Д.О.О., Бранислава Нушића 9, Нови Сад, као власник парцела 5073/1, 5073/2, 5073/3 и 5073/4 у К.о. Нови Сад I у обухвату измена и допуна плана. На овим парцелама је планирана зелена површина и део приступне саобраћајнице са северне стране. Фирма НС ИНЖЕЊЕРИНГ Д.О.О. је такође поднела примедбу за измену плана, који подразумева и проширење парцеле 5073/1, ради лакшег гаражирања возила.

Примедбом се предлаже изузимање парцела у власништву ове фирме, да се планирана саобраћајнице помери транслаторно ван ових парцела или да се изменама и допунама обухвати парцела број 5073/1.

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

Примедба број 3

Примедбу је поднела Иницијатива грађана "Сачувајмо Лиман од бетона" из Новог Сада. Примедбом се констатује да је предложена зона изградње објекта превелика у односу на суседне зграде и слободне површине. Објекат је лоциран на начин да угрожава станаре постојеће зграде од шест етажа северно (Улица Париске комуне бр. 60, 62, 64) и станаре планираног објекта на углу Булевара краља Петра I и Руменачке улице. "Димензије објекта и колски приступи нанели би штету заједничким блоковским површинама и станарима суседних објеката. Овакав приступ планирању указује на немар према окружењу и станарима у окружењу и директну корист коју остварује инвеститор планираног објекта". Примедбом се захтева да се "пронађе оптимално решење за колски приступ до планираних подземних гаража у предметном објекту и да се смањи габарит нелогично високог објекта на начин да мање угрожава осунчање постојећих објеката".

Планирани објекат са наведеним габаритом нарушава право станара на здрав живот, њихово право на комфорт и смањује тржишну вредност станова. "Удаљеност објекта на свега 10 m од суседног стамбеног објекта на северу, при чему се између два објекта планира и директан колски приступ. Директан колски приступ ће бити на удаљености од свега 5 m од станова у приземљу и угрожаваће станаре и у нижим етажама." Планирана саобраћајница је искључиво у интересу инвеститора овог објекта. А до вишеетажне гараже ће се у оба смера приступати кроз уски и небезбедан пасаж између стамбених зграда, чиме се угрожава безбедност станара".

Неприхватљиво је формирање препуста на 11 етажа изнад 1. спрата на северној фасади планираног објекта, јер ће за осунчање и комфорт становања бити недовољна удаљеност за прозоре станова од другог до петог спрата постојеће зграде. Угрожава се и осунчање најмање половине станова на југу, што је у конфликту са урбанистичком праксом и здравим разумом.

"Споран је положај трансформаторске станице који је планиран на заједничкој блоковској површини која је у служби свих станара овог блока. Неопходно је планирати трансформаторску станицу на парцели коју заузима инвеститор за изградњу овог објекта неразумног (броја) етажа, а на штету осталих грађана. Приметна је пракса да инвеститори потребне садржаје обезбеђују на уштрб заједничких блоковских површина како би остварили већи профит на "својој" парцели. Урбанистички план треба да заштити

интересе грађана кроз корекције оваквих предлога, не да подржава злоупотребу у корист појединаца".

Предлажемо да се из важећег урбанистичког плана задржи услов расписивања урбанистичко – архитектонског конкурса због значаја ове раскрснице у близини Новосадског сајма. Конкурсом би се постигла већа функционалност архитектонског решења, висина планираног објекта треба да се усклади са висином постојећих објеката, а због важности ове локације, у циљу стварања нове атрактивности, треба тежити складном уређењу целог блока."

"Потребно је да решење из плана представи Нови Сад као урбанистички уређену и функционалну градску средину, која уважава потребе станара и посетилаца Новог Сада, и сагласна је прописима и доброј урбанистичкој пракси."

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

Примедба број 4

Примедбу је поднео г. Предраг Антонић из Петроварадина којом указује на угрожавање услова становања становника постојећег објекта у (Улица Париске комуне 60, 62 и 64) и будућег објекта на углу Булевара краља Петра I и Руменачке улице. Планирани објекат својом висином би угрозио осунчање постојећег објекта, односно угрозио право на здрав живот али и умањио цену некретнина.

Такође предлаже да се преиспита положај приступне саобраћајнице подрумским гаражама планираним објектима која је планирана на само 5 m од постојећег објекта.

У примедби се наводи да је неприхватљиво формирање препуста на северној фасади објекта, на 11 етажа изнад 1. спрата.

У примедби се указује на положај трансформаторске станице планиране на заједничкој блоковској површини, јер је " приметна пракса да инвеститори потребне садржаје обезбеђују на уштрб заједничких блоковских површина како би остварили већи профит на својој парцели".

Предлаже се враћање обавезе расписивања јавног урбанистичко – архитектонског конкурса јер "не треба изгубити из вида значај ове раскрснице као изузетно посећеног градског језгра обзиром на близину Новосадског сајма".

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

Примедба број 5

Примедбу је поднела г-ђа Татјана Јанковић из Новог Сада. Примедбом се указује на 5 група проблема које ствара планско решење:

1. Однос "превеликог објекта" према суседним зградама и слободним површинама у окружењу за постојеће и будуће станаре;
2. Мала удаљеност планираног од суседног објекта у Улици Париске комуне бр. 60 – 64 и планираног објекта на углу Булевара краља Петра I и Руменачке улице;
3. Формирање препуста на северној фасади планираног објекта на II етажа (изнад I. спрата);
4. Положај трансформаторске станице за планирани објект на заједничкој јавној блоковској површини и
5. Укидање расписивања урбанистичко – архитектонског конкурса краља Петра I и Руменачке улице.

Свим примедбама се указује на значајне измене на предметној локацији, посебно близина планираног према постојећим објектима, које ће значајно умањити квалитет и комфорт живота становника, право на здраво окружење, а као посебну последицу, угрожавање вредности некретнина постојећих станова. Посебно се указује на некоректност у решавању потреба инвеститора за приступом објектима (сервисна саобраћајница) и планирани положај трафостанице на заједничким међублоковским површинама. Указује се на важност локалитета за Град Нови Сад у целини, због кога би требало задржати обавезу расписа урбанистичко – архитектонског конкурса.

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

Примедба број 6

Примедбу је поднео г. Андреј Калман. Примедба указује на проблеме које планирана изградња објекта ствара у непосредном окружењу:

1. Однос планираног објекта према суседном објекту и јавној блоковској површини и последица такве интервенције на садашње и будуће станаре;
2. Мала удаљеност планираног, од суседних објеката у Улици Париске комуне бр. 60 – 64 и планираног објекта на углу Булевара краља Петра I и Руменачке улице;
3. Формирање препуста на северној фасади планираног објекта на II етажа (изнад I. спрата);
4. Положај трансформаторске станице за планирани објект на заједничкој јавној блоковској површини и
5. Укидање расписивања урбанистичко – архитектонског конкурса краља Петра I и Руменачке улице.

Свим примедбама се указује на последице нове изградње на планираној локацији које ће изазвати значајне измене. Близина планираног у односу на постојећи објект, значајно ће умањити квалитет и комфорт живота станара, право на здраво окружење, а као

посебну последицу, угрожавање вредности некретнина постојећих станова. Посебно се указује на некоректност у решавању потреба инвеститора за приступом објектима (сервисна саобраћајница) и планирани положај трафостанице на заједничким међублоковским површинама. Указује се на важност локалитета за Град Нови Сад у целини, због кога би требало задржати обавезу расписа урбанистичко – архитектонског конкурса.

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

Примедба број 7

Примедбу је поднео г. Едвард Јанковић. Примедба је слична као и примедба број 6. И овом примедбом се указује на следеће проблеме:

1. Однос планираног објекта према суседном објекту и јавној блоковској површини и последица такве интервенције на садашње и будуће станаре;
2. Мала удаљеност планираног, од суседних објеката у Улици Париске комуне бр. 60 – 64 и планираног објекта на углу Булеvara краља Петра I и Руменачке улице;
3. Формирање препуста на северној фасади планираног објекта на 11 етажа (изнад 1. спрата);
4. Положај трансформаторске станице за планирани објекат на заједничкој јавној блоковској површини и
5. Укидање расписивања урбанистичко – архитектонског конкурса краља Петра I и Руменачке улице.

У примедби се предлаже да се за предметну локацију планира израда архитектонско – урбанистичког конкурса, за објекат ниже спратности у складу са непосредним. Разрадом конкурса би се "изнашло и боље и функционалније решење за наведене проблеме, које уважава потребе станара и посетилаца Новог Сада".

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

Примедба број 8

Примедбу је поднела г-ђа Олга Селаковић. Примедба је идентична примедби број 7.

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

Примедба број 9

Примедбу је поднела Стамбена заједница Булевар краља Петра I. Примедба се састоји из три дела.

1. Примедба на однос превеликог објекта према суседним зградама и слободним површинама.

Планирани објект на углу Булевара краља Петра I и Руменачке улице је лоциран без икаквог обзира према суседима, како рема нама станарима постојеће зграде на северу (6 надземних етажа), тако и инвеститору и станарима оног будућег објекта (7-8 надземних етажа) на углу Булевара краља Петра I и Улице Париске комуне. Лоциран је тако да се максимално рашири у хоризонталном и вертикалном правцу, а да првенствено за своје потребе прошири и мрежу колско – пешачких приступа из позадине. Димензије габарита и колски приступи били би на штету заједничке блоковске површине и нас, становника суседних објеката на северу. Зато је безобзиран и бахат однос објекта према нама у његовој околини". Захтева се да се још једном преиспита оптимално решење колског приступа до будућих вишетажних подземних гаража у објект. Приступе до објекта треба решити тако да то не буде на рачун нашег комфора.

Захтева се да се смањи габарит високог објекта, или бар да се задржи габарит из важећег урбанистичког плана који би знатно мање заклањао осунчање наше зграде. Уколико се примедба не прихвати, планирани објект ће битно нарушити комфор, па тиме и вредност наших станова у нашој згради.

Образложење:

Неприхватљива је мала удаљеност (10 m) приземља и спрата планираног објекта од нашег стамбеног објекта на северу, поготово пошто се између објеката увлачи сада непостојећи "директан" колски приступ ширине 3,5 m. Пословни садржаји у новом објекту уводиће колски саобраћај до вишетажне подземне гараже, и то дуж целе (четврте) стране нашег објекта. Директан колски приступ ће бити на удаљености око 5 m од станова у нижим етажама. Наш објект ће бити у обручу саобраћајница, тако да обострано оријентисани станови губити на квалитету осунчаности и озелењавања простора под прозорима на јужној страни, што би иначе пружила мирна заједничка блоковска површина.

Како је предложено, о заједништву овде нема речи, већ ће се увући саобраћајница у интересу инвеститора будућег објекта. До изградње директног приступа који ће бити могућ тек након изградње планираног објекта на истоку до вишетажне гараже ће се у оба смера приступати кроз уски, тиме небезбедни пасаж између наше и суседне стамбене зграде. Неприхватљиво је формирање препуста на 11 етажа изнад 1. Спрата на северној фасади планираног објекта, јер ће за осунчање и комфор становања бити недовољна удаљеност (мање од 13 m) за прозоре станова од другог до петог спрата наше зграде. При томе, високи прешироку габарит нашег објекта угрозиће осунчање најмање половини станова са југа, што је недопустиво према неприкосновеној урбанистичкој пракси и правилима.

2. Примедба на утврђивање положаја планиране ТС изван обухвата измене плана.

Неприхватљиво је да ће се положај планиране трансформаторске станице (ТС) за потребе изградње овог објекта одредити на неком, сада непознатом делу заједничке блоковске површине коју користимо ми, постојећи становници, а управо под нашим прозорима.

Зато је неопходно проширити обухват измене плана и наложити да се урбанистичким пројектом истражи и обезбеди простор за изградњу трансформаторске станице на парцели за изградњу овог објекта.

3. Примедба на обухват измене плана

Захтева се да се обухват измене плана прошири и на суседне зграде и њихове колско – пешачке просторе који се намеравају користити за приступ овом 13-етажном објекту. Такође, да се обухвати целокупан простор за изградњу инфраструктуре (ТС, ретензија), а која је неопходна за реализацију објекта.

Предлаже се да се задржи услов расписивања урбанистичко-архитектонског конкурса, или најмање да се услови обавезна једновремена израда урбанистичких пројеката за оба објекта планирана уз Булевар краља Петра I, и приступе до њих.

Образложење:

Из контекста значајне градске раскрснице – сквера наспрам Новосадског сајма, истргнут је део без концепције која би одговорила на потребу обликовања јавног градског простора на регулацији Булевара краља Петра I, и приступе до њих.

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

Примедба број 10

Примедбу је поднела Група за концептуалну политику из Новог Сада. Примедбом се указује на прекршај у процедури излагања на јавни увид нацрта плана.

Примедбом се констатује да је посетом месној заједници "Омладински покрет" и директним увидом утврђено да нацрт овог плана није јавно изложен у било којој просторији месне заједнице, и тиме није доступан грађанима у оквиру трајања јавног увида.

У примедби се наводи да су на овај начин прекршени Закон о планирању и изградњи (члан 50. Став 1), Правилник о садржини, начину и поступку израде документа просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС 32/19, чланови бр. 60 и 61) и Закључак Градоначелника (број 35-72/2019-II), "јер орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове просторног и урбанистичког планирања није обезбедио потребне услове за спровођење јавног увида, нити је на адекватан начин обавестио грађане о његовим изменама, чиме им је ускратио могућност да приложе примедбе на Нацрт плана).

Примедбом се тражи да се, због "неадекватног спровођења процедуре јавног увида на нацрт плана", понови јавни увид и обезбеди његова презентација уз присуство надлежног урбанисте, у просторијама Месне заједнице "Омладински покрет".

Комисија за планове сматра да примедба није основана, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 11

Примедбу је поднело Друштво архитеката Новог Сада. Примедба је подељена у 6 сегмената:

1. "Примедба на обухват измена плана и избегавање конкурса"

Из контекста значајне градске раскрснице, сквера, чији је део наспрам Новосадског сајма има предиспозиције да се уреди као трг, истргнут је један њен део без концепције која би одговорила на потребу обликовања јавног градског простора.

Недопустив је обухват измене важећег плана којим се из обавезе разраде урбанистичко-архитектонским конкурсом изузео простор чија би архитектура морала пресудно уобличити и завршити слику северне фасаде трга – његовог сегмента на регулацији Булевара краља Петра I, између улица Руменачке и Париске комуне.

Услов разраде конкурсом из важећег плана вишеструко је оправдан због великог значаја новосадског сајма, јер би требало обликовати вертикални просторни акценат као креативно промишљен пандан ваљкастој форми Мастер центра на "прекој страни".

Предлажемо: да се обухват измене плана прошири најмање на суседну локацију на истоку, или још боље на укупан простор који је у важећем плану преовлађујући намењен за општеградски центар.

Предлажемо: да се најмање услови обавеза једновремене израде урбанистичког пројекта за оба објекта путем јавног конкурса. Тиме би се морали усагласити интереси власника двају суседних објеката, а не да наручилац измене плана диктира услове само у своју корист.

2. Примедба на однос према суседима

Планирани објекат је лоциран без икаквог обзира на суседе, како према становницима постојећег објекта на северу (тренутно шест надземних етажа), тако и оног будућег на истоку (седам до осам надземних етажа). Лоциран је тако да заузме угаону позицију са максимално раширеним габаритом у хоризонталном и вертикалном правцу, те тако да првенствено за своје потребе прошири мрежу колских приступа из позадине. Димензије габарита и колски приступ су на штету заједничке блоковске површине и становника суседних објеката на северу. Зато је однос објеката према околини безобзиран и бахат.

Предлажемо да се задржи положај грађевинских линија из важећег урбанистичког плана чији планирани габарити су у знатно сензибилнијем односу према суседима, јер логично завршавају отворени блок понављањем квадратне и правоугаоне основе, најбитније, овде

планирани вертикални габарит не заклања половину дужине фасаде постојећег стамбеног објекта на северу.

Предлажемо да се још једном преиспита оптимално решење колског приступа до будућих вишеетажних подземних гаража у објекту треба заједнички решити, а да то не буде на рачун комфорта становника у постојећим стамбеним објектима на северу.

3. Примедба на однос према суседном стамбеном објекту на северу

Неприхватљиво је мала удаљеност (10 m) и приземља и спрата планираног објекта од постојећег стамбеног објекта на северу, поготово пошто се између фасада та два објекта увлачи сада непостојећи "директан" колски приступ ширине 3,5 m. Пословни садржаји у новом објекту уводиће колски саобраћај до вишеетажне подземне гараже, и то дуж целе, четврте стране постојећег стамбеног објекта. Директан колски приступ ће бити на удаљености око 5 m од станова у нижим етажама. Тај постојећи објекат ће бити у обручу саобраћајница, тако да обострано оријентисани станови губе квалитет осунчаности и озелењавања простора на јужној страни, што би им пружила квалитетна заједничка блоковска површина. То ће битно нарушити комфорт, па тиме и вредност станова у постојећем објекту. Како је предложено, о заједништву овде нема речи, већ ће се увући саобраћајница у интересу инвеститора будућег објекта. До изградње директног приступа који ће се омогућити тек након изградње планираног објекта на истоку, до вишеетажне гараже ће се у оба смера приступати кроз уски, тиме небезбедни, пасаж између постојећих стамбених објеката. Неприхватљиво је формирање препуста на 11 етажа изнад 1. Спрата на северној фасади планираног објекта, јер ће за осунчање и комфорт становања бити недовољна удаљеност (мање од 13 m) за прозоре станова од другог до петог спрата постојеће зграде. При томе, високи и прешироки габарит новог објекта угрозиће осунчање најмање половини станова постојећих станова суседне зграде са југа, што је недопустиво према доскора неприкосновеној урбанистичкој пракси и правилима. У Правилнику о општим правилима за парцелацију и изградњу се задржао следећи услов: "Висина новог објекта одређује се...дозвољеном висином објекта прописаном овим правилником. За одређивање удаљености од суседног објекта...референтна висина фасаде окренуте према суседу... релативна висина је она које се одређује према другим објектима и на релативно равном терену је једнака је висини објекта. Спратност објеката свих врста у градским стамбеним и општим зонама већих густина је до седам надземних етажа. Спратност објеката свих врста у зони реконструкције и обнове и централној урбаној зони, као и у пословној зони и осталим изграђеним подручјима утврђује се локацијским условима, у складу са осталом постојећом изградњом. У предметном случају драстично је одступљено од урбаног склада са постојећим стамбеним окружењем које прописује правилник. Зато инсистирамо на ублажавању просторног несклада са суседима смањењем спратности и габарита објеката на предметној локацији.

4. Примедба на димензионисање хоризонталног габарита спратова

Графички прилог број 2 "Урбанистичка регулација" не садржи котирану удаљеност грађевинских линија спратова од регулационе линије. Односно, док важећи урбанистички план условљава дубину габарита од 14 m за источни објект, а 16 m за западни објект, презентовани графички приказ нема било каквих димензија. Ово је вероватно случајна грешка.

Предлажемо да се још једном провере оптималне димензије квадратне основе спратова, а да се у складу са наведеним Правником приближе задовољењу "највећег дозвољеног индекса заузетости за централне градске и пословне зоне – 60%"... индекса изграђености за те зоне – 3,5. У том смислу предлажемо да се провери оправданост ширења габарита у приземљу и на 1. спрату, а да се урбанистичким пројектом провере све димензије и ускладе са габаритом подземних гаража.

5. Примедба на утврђивање положаја планиране ТС изван обухвата измене плана

Неприхватљиво је да се положај планиране трансформаторске станице за потребе изградње предметног објекта утврђује на простору заједничке блоковске површине које користе постојећи становници, управо под прозорима неких од њих. Зато је неопходно проширити обухват овог плана, или утврдити да је неопходно урбанистичким пројектом истражити и обезбедити простор за изградњу трансформаторске станице на парцели за изградњу овог објекта.

6. Примедба на утврђивање положаја и капацитета ретензије

С обзиром на познате примере неправилно димензионисаних капацитета, инсистирамо да се димензије и положај евентуално неопходне ретензије за прихват вишка атмосферске воде провере и утврде у урбанистичком пројекту. Ово директно утиче на капацитет изградње на предметном локалитету".

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

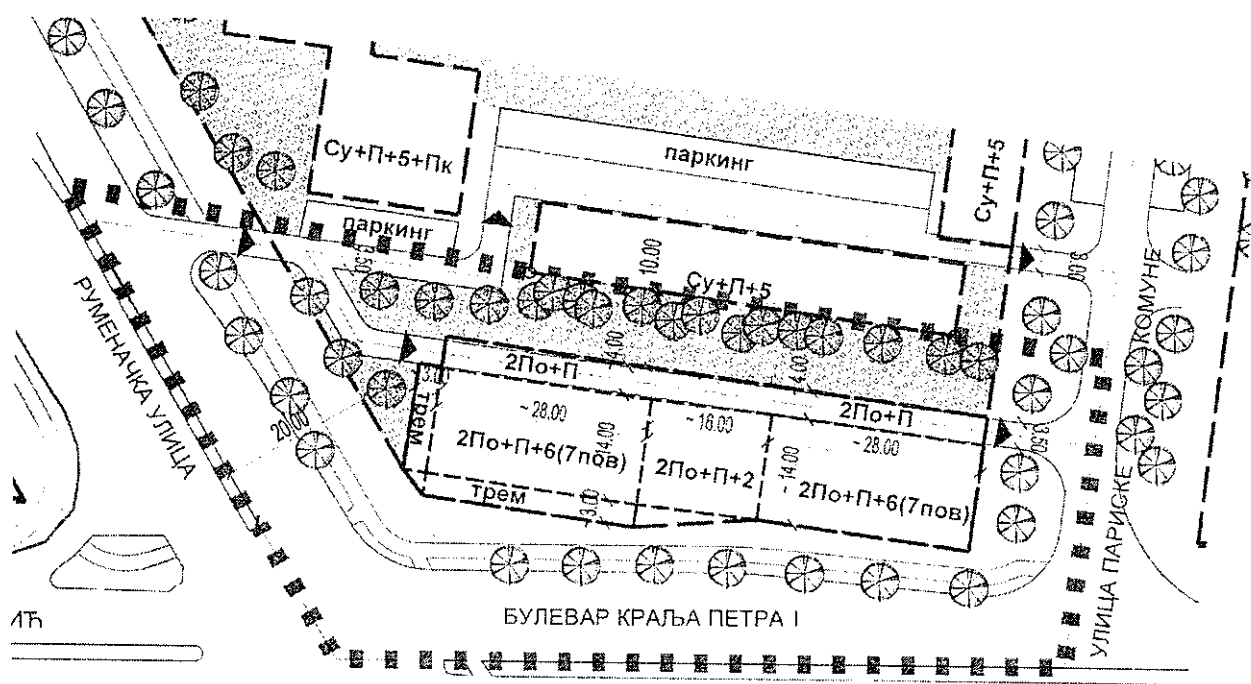
Комисија за планове сматра да је потребно допунити текст образложења Нацрта одлуке у последњем ставу тако да се наведу услови „Електропривреда Србије“, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“.

Примедба број 12

Примедбу је поднео Радош Куљић из Новог Сада. Примедба је стигла након рока предвиђеног за јавни увид. Уз примедбу је приложен предлог новог решења локације (Скица број 1).

"Станар сам зграде на Булевару краља Петра I бр. 64 и испред моје једине дневно – спаваће собе планирали сте да изградите дванаестоспратницу. Гнушам се тога и предлажем разумније урбанистичко решење (цртежи у прилогу):

1. **Да се прошири обухват** измена и допуна плана на просторе саобраћајница и слободне заједничке површине блока; неопходно је дати урбанистичко решење које узима у обзир спратност, габарите и архитектуру околних објеката, па лоцирати постојеће дрвореде у окружењу и продужити их максимално у уличним профилима; уз решење инфраструктурног снабдевања, то ће имати кључни утицај на креирање регулационе линије око новог објекта;
2. **Да се планира јединствен објекат**, уједињених инвеститора, дуж целе регулације Булевара, од угла са Ул. Париске комуне до угла са Руменачком улицом; једино заједничким силазом и излазом из гараже могуће је решити проблем лоцирања два суседна објекта плитких габарита, која су оба на угловима улица;
3. **Да улаз (или излаз) у подземне гараже** испод објекта буде из Руменачке улице, преко заједничке бл. површине, а излаз (или улаз) из гараже, на Ул. Париске комуне; то значи, да бисмо за нас постојеће станаре околних зграда сачували садашњи уски улаз на паркинг испред моје зграде, а још бисмо и ми добили колски приступ из Руменачке, што је веома добро из противпожарних разлога;
4. **Да се креира нова регулациона линија Булевара краља Петра I** која ће ослободити (мало) шири простор пешацима на западном углу испред новог објекта; та регулација мора обезбедити континуиране прелазе улица за бициклисте у оба укрштена правца, а пешацима ослободити више "ваздуха на ћошку" док чекају пред прелазом и семафором;
5. **Да се планира објекат са два габарита максималне спратности П+6 са повученом 7. етажом** (као код Мастер центра), и једним нижим делом П+2 између њих; нижи волумен може да се пружа испред фасаде вишег сегмента обухватајући и његов западни угао (као објекат П+2 на углу улица Руменачке и Браће Поповић); удаљеност спратних делова новог објекта од наше стамбене зграде не сме бити мањи од 14 m;
6. **Да западни сегмент новог објекта садржи трем у приземљу, на оба угла;** то је логично као "одговор" на постојећи дубок трем Мастер центра који обележава угао улица Браће Поповић и Хајдук Вељкове; трем је веома добар за пословање у приземљу, а има ликовног смисла на ивици отвореног блока;
7. **Да северни део објекта буде максимално приземне спратности дуж правца улаза – излаза из подземне гараже** која се предвиђа у два нивоа; тако би удаљеност наше стамбене зграде и обавезно пуног приземног зида новог објекта била 10 m, што би омогућило да се формира неопходни "санитарни кордон" испред наших прозора- континуирана зелена површина са постојећим дрворедом, али без звучног и мирисног загађења од возила у новом објекту".



Скица број 1

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

Примедба број 13

Примедбу су поднели станари стамбених зграда у Булевару краља Петра I бр. 60, 62. и 64. у Новом Саду, путем Службе извршних органа, Отворене канцеларије. Примедба је достављена након рока утврђеног за јавни увид.

У примедби се наводи да су обавештени да се планира изградња гаража испред њиховог објекта на месту где су сада брезе и друго зеленило. Апелују да се избетонира двориште јер су присутне бројне рупе у истом.

Комисија за планове не прихвата примедбу, уз образложење дато у Извештају обрађивача за примедбу број 3.

Примедба број 14

Примедбу је поднела Слободанка Веселиновић, управница стамбених заједница Бул. краља Петра I број 62 и Ул. париске комуне број 5 у Новом Саду. Примедба је достављена након рока утврђеног за јавни увид.

У примедби се наводи да није поштована законска процедура која се односи на „истицање“ Нацрта одлуке као и на рок јавног увида. По њеном мишљењу и мишљењу

станара, сматра да процедура мора бити враћена на почетак а као разлоге наводи још и сам пројекат који није добро решење, узимајући у обзир локацију, спратност и планирану путну инфраструктуру. Такође, да грађани нису били обавештени.

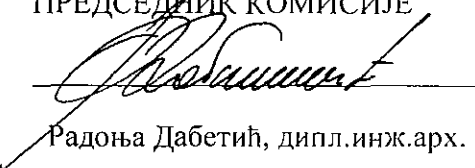
Комисија за планове сматра да примедба није основана, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду за примедбу број 10.

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

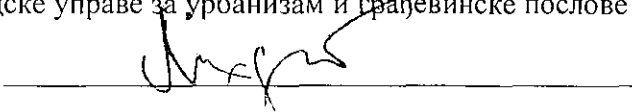
Након поступања по овом Извештају, обрађивач плана ће плански документ доставити надлежном органу градске управе ради упућивања у процедуру доношења.

ПРЕДСЕДИНИК КОМИСИЈЕ

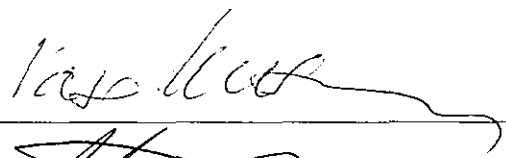
В.Д. Начелника

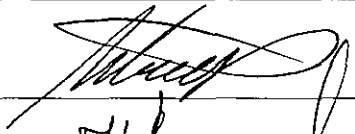

Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

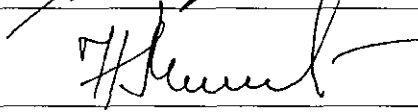
Градске управе за урбанизам и грађевинске послове


Дејан Михајловић

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

1. Васо Кресовић, дипл. инж.арх. 

2. Радосав Шћепановић, дипл.инж.арх. 

3. Нада Милић, дипл.инж.арх.-мастер 

ИЗВЕШТАЈ

о спроведеном јавном увиду

у Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет на углу Булеvara краља Петра I и Руменачке улице)

Градоначелник Града Новог Сада донео је дана 24.04.2019. године, закључак број: 35-72/2019-II, да се утврђује Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет на углу Булеvara краља Петра I и Руменачке улице), и излаже на јавни увид у трајању од 15 дана и то од 8. маја 2019. године до 22. маја 2019. 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 "Омладински покрет", Нови Сад, Омладинског покрета 11.

У остављеном року за достављање примедби, предлога и сугестија стигле су следеће примедбе, предлози и сугестије:

1. Небојша Миленковић, Нови Сад (електронским путем),
2. НС ИНЖЕЊЕРИНГ Д.О.О., Бранислава Нушића 9, Нови Сад,
3. Иницијатива грађана "Сачувајмо Лиман од бетона",
4. Предраг Антонић, Златарићева 30, Петроварадин,
5. Тајана Јанковић, Ћирпанова 36, Нови Сад,
6. Андреј Калман, Достојевског 4, Нови Сад,
7. Едвард Јанковић, Ћирпанова 36, Нови Сад,
8. Олга Селаковића, Ћирпанова 36, Нови Сад,
9. Стамбена заједница Булевар краља Петра I 64,
10. Група за концептуалну политику, Париске комуне 42, Нови Сад,
11. Друштво архитеката Новог Сада, Улица Светозара Милетића 20,
12. Радош Љушић, Булевар краља Петра I, Нови Сад.

Примедба број 1.

Примедбу је поднео г. Небојша Миленковић, историчар уметности и писац из Новог Сада.

Примедбе је подељена на 3 дела:



1. Процедура је нарушена јер се доношењем измена и допуна Плана не задовољавају "основни принципи демократичности и партиципативности где се – овако важном питању као што је будући изглед новог градског центра – одлуке доносе у уском кругу, без партиципације струке и грађана који се у читавом процесу традиционално не доживљавају као партнери него као сметња". Изглед центра града је идентитетско питање о ком би доносиоци одлука морали да створе услове за одржавање озбиљне и компетентне јавне расправе у којој би учествовали грађани, урбанисти, архитекте и економисти.
2. Примедба на обухват измене плана: Објект на углу Булевара краља Петра I и Руменачке улице. Предложени објект је лоциран "без икаквог обзира према суседима _ на сличан начин на који је учињено и са тзв. Пупиновом палатом која је потпуно загосподарила ужим градским језгром – како према станарима постојеће зграде на северу (6 надземних етажа), тако и инвеститору и станарима другог планираног будућег објекта (7-8 надземних етажа) на истоку, на углу Булевара краља Петра I и Улице Париске комуне". На овај начин се значајно смањује квалитет живота грађана у постојећим објектима, угрожавајући њихово право на светлост, ваздух и приватност. Отуда би било целисходно да се из важећег урбанистичког плана задржи услов расписивања урбанистичко – архитектонског пројекта за оба планирана објекта уз Булевара краља Петра I, и за приступе до њих".
3. "Начелне примедбе се односе на концепцијском плану, инвеститорски урбанизам који је у последњих двадесетак година идентитетски потпуно наружио Нови Сад као град по мери човека – потпуно је запоставио интересе идентитетског очувања новосадског урбанитета где се до премиса будућег развоја не долази у истинском дијалогу са грађанима и струком већ се до одлука долази једностраним наметањем урбанистичких визија претпостављених инвеститора или групе/групице који тренутно врше/обављају власт у граду. Отуда је Новом Саду неопходна стручна и компетентна ЈАВНА ДИСКУСИЈА тако и урбанистичка филозофија будућег стратешког развоја града која би морала резултирати новим Генералним урбанистичким планом развоја града за период од најмање двадесет година".

Примедба делимично није основана а делимично се не прихвата.

Образложење: Институцијом јавног увида, на који је нацрт овог плана био изложен, је вид јавне расправе, односно омогућава увид свих заинтересованих грађана да кроз примедбе, учествују и дају мишљење.

Урбанистичко – архитектонски конкурс није могуће планирати јер су два нова објекта Булевара краља Петра I, на 2 грађевинске парцеле осталог земљишта, у власништво два различита власника што би без адекватног договора, успорило или онемогућило реализацију објеката.

Примедба број 2.

Примедбу је поднела НС ИНЖЕЊЕРИНГ Д.О.О., Бранислава Нупшића 9, Нови Сад, као власник парцела 5073/1, 5073/2, 5073/3 и 5073/4 у К.о. Нови Сад I у обухвату измена и допуна плана. На овим парцелама је планирана зелена површина и део приступне саобраћајнице са северне стране. Фирма НС ИНЖЕЊЕРИНГ Д.О.О. је такође поднела примедбу за измену плана, који подразумева и проширење парцеле 5073/1, ради лакшег гаражирања возила.

Примедбом се предлаже изузимање парцела у власништву ове фирме, да се планирана саобраћајнице помери транслаторно ван ових парцела или да се изменама и допунама обухвати парцела број 5073/1.

Примедба се не прихвата

Образложење:

Не прихвата се део примедбе који се односи на померање саобраћајнице ван наведених парцела. Померањем саобраћајнице обе планиране грађевинске парцеле уз Булевар краља Петра I ће имати приступ подрумским гаражама, што је технички исправно решење због саобраћајног ранга Булевара краља Петра I, односно близине раскрснице булевара за Руменачком улицом. Померањем саобраћајнице морао би се уклонити дрворед јабланова, што је посебна вредност подручја обухваћеног изменама и допунама плана. Такође, нова позиција саобраћајнице уз сам постојећи објекат (Улица Париске комуна бр. 60, 62 и 64) вишепородичног становања би додатно смањила квалитете живота становника.

Не прихвата се део примедбе који се односи на промену обухвата јер је обухват измена и допуна плана прецизно дефинисан у Одлуци о изради и допуни Плана генералне регулације, и по закону, није га могуће накнадно мењати.

Примедба број 3.

Примедбу је поднела Иницијатива грађана "Сачувајмо Лиман од бетона" из Новог Сада. Примедбом се констатује да је предложена зона изградње објекта превелика у односу на суседне зграде и слободне површине. Објекат је лоциран на начин да угрожава станаре постојеће зграде од шест етажа северно (Улица Париске комуне бр. 60, 62, 64) и станаре планираног објекта на углу Булевара краља Петра I и Руменачке улице. "Димензије објекта и колски приступи нанели би штету заједничким блоковским површинама и станарима суседних објеката. Овакав приступ планирању указује на немар према окружењу и станарима у окружењу и директну корист коју остварује инвеститор планираног објекта". Примедбом се захтева да се "пронађе оптимално решење за колски приступ до планираних подземних гаража у предметном објекту и да се смањи габарит нелогично високог објекта на начин да мање угрожава осунчање постојећих објеката".

Планирани објекат са наведеним габаритом нарушава право станара на здрав живот, њихово право на комфорт и смањује тржишну вредност станова. "Удаљеност објекта на свега 10 m од суседног стамбеног објекта на северу, при чему се између два објекта планира и директан колски приступ. Директан колски приступ ће бити на удаљености од свега 5 m од станова у приземљу и угрожаваће станаре и у нижим етажама." Планирана саобраћајница је искључиво у интересу инвеститора овог објекта. А до вишестажне гараже ће се у оба смера приступати кроз уски и небезбедан пасаж између стамбених зграда, чиме се угрожава безбедност станара".

Неприхватљиво је формирање препуста на 11 етажа изнад 1. спрата на северној фасади планираног објекта, јер ће за осунчање и комфорт становања бити недовољна удаљеност за прозоре станова од другог до петог спрата постојеће зграде. Угрожава се и осунчање најмање половини станова на југу, што је у конфликту са урбанистичком праксом и здравим разумом.

"Споран је положај трансформаторске станице који је планиран на заједничкој блоковској површини која је у служби свих станара овог блока. Неопходно је планирати трансформаторску станицу на парцели коју заузима инвеститор за изградњу овог објекта неразумног (броја) етажа, а на штету осталих грађана. Приметна је пракса да инвеститори потребне садржаје обезбеђују на уштрб заједничких блоковских површина како би остварили већи профит на "својој" парцели. Урбанистички план треба да заштити интересе грађана кроз корекције оваквих предлога, не да подржава злоупотребу у корист појединаца".

Предлажемо да се из важећег урбанистичког плана задржи услов расписивања урбанистичко – архитектонског конкурса због значаја ове раскрснице у близини Новосадског сајма. Конкурсом би се постигла већа функционалност архитектонског решења, висина планираног објекта треба да се усклади са висином постојећих објеката, а због важности ове локације, у циљу стварања нове атрактивности, треба тежити складном уређењу целог блока."

"Потребно је да решење из плана представи Нови Сад као урбанистички уређену и функционалну градску средину, која уважава потребе станара и посетилаца Новог Сада, и сагласна је прописима и доброј урбанистичкој пракси."

Примедба се не прихвата

Образложење:

Не прихвата се до примедбе који се односи на малу ширину размака између постојећег и планираног објекта. Ширина између постојећег и дела планираног објекта спратности 2По+П+1 јесте 10 m, али је ширина размака са делом објекта спратности 2По+П+12 је 14 m, што је приближна ширине профила већине улица у старом делу Новог Сада.

Не прихвата се део примедбе који се односи на препусте, јер препуст на северној фасади објекта неће угрозити степен осунчања постојећег објекта, а допринеће обликовању фасаде, односно, бољој архитектури објекта.

Положај трансформаторске станице је омогућен у оквиру заједничке блоковске површине, у складу са потребама свих објеката, односно корисника. Димензије трансформаторске станице, због напретка технолошких решења, су знатно мање него раније, и неће просторно угрозити зелени међублоковски простор.

Нова међублоковска саобраћајница се планира у нивоу, и неопходна је због приступа подземним гаражама у планираном објекта. Нова саобраћајница ће бити у мрежи постојеће мреже унутарблоковских саобраћајница чије је функција, између осталог, да обезбеде приступ објектима и гаражама у објектима.

Урбанистичко – архитектонски конкурс није могуће планирати јер су два нова објекта Булевара краља Петра I на 2 грађевинске парцеле осталог земљишта и у власништво два различита власника што би без адекватног договора, успорило или онемогућило реализацију објеката.

Примедба број 4

Примедбу је поднео г. Предраг Антонић из Петроварадина којом указује на угрожавање услова становања становника постојећег објекта у (Улица Париске комуне 60, 62 и 64) и будућег објекта на углу Булевара краља Петра I и Руменачке улице. Планирани објекат својом висином би угрозио осунчање постојећег објекта, односно угрозио право на здрав живот али и умањио цену некретнина.

Такође предлаже да се преиспита положај приступне саобраћајнице подрумским гаражама планираним објектима која је планирана на само 5 m од постојећег објекта.

У примедби се наводи да је неприхватљиво формирање препуста на северној фасади објекта, на 11 етажа изнад 1. спрата.

У примедби се указује на положај трансформаторске станице планиране на заједничкој блоковској површини, јер је "приметна пракса да инвеститори потребне садржаје обезбеђују на уштрб заједничких блоковских површина како би остварили већи профит на својој парцели".

Предлаже се враћање обавезе расписивања јавног урбанистичко – архитектонског конкурса јер "не треба изгубити из вида значај ове раскрснице као изузетно посећеног градског језгра обзиром на близину Новосадског сајма".

Примедба се на прихвата

Образложење:

Одговор на примедбу је идентичан као одговор на примедбу број 3.

Примедба број 5

Примедбу је поднела г-ђа Татјана Јанковић из Новог Сада. Примедбом се указује на 5 група проблема које ствара планско решење:

1. Однос "превеликог објекта" према суседним зградама и слободним површинама у окружењу за постојеће и будуће станаре;

2. Мала удаљеност планираног од суседног објекта у Улици Париске комуне бр. 60 – 64 и планираног објекта на углу Булевара краља Петра I и Руменачке улице;
3. Формирање препуста на северној фасади планираног објекта на 11 етажа (изнад 1. спрата);
4. Положај трансформаторске станице за планирани објекат на заједничкој јавној блоковској површини и
5. Укидање расписивања урбанистичко – архитектонског конкурса краља Петра I и Руменачке улице.

Свим примедбама се указује на значајне измене на предметној локацији, посебно близина планираног према постојећим објектима, које ће значајно умањити квалитет и комфорт живота становника, право на здраво окружење, а као посебну последицу, угрожавање вредности некретнина постојећих станова. Посебно се указује на некоректност у решавању потреба инвеститора за приступом објектима (сервисна саобраћајница) и планирани положај трафостанице на заједничким међублоковским површинама. Указује се на важност локалитета за Град Нови Сад у целини, због кога би требало задржати обавезу расписа урбанистичко – архитектонског конкурса.

Примедба се на прихвата

Образложење:

Одговор на примедбу је идентичан као одговор на примедбу број 3.

Примедба број 6

Примедбу је поднео г. Андреј Калман. Примедба указује на проблеме које планирана изградња објекта ствара у непосредном окружењу:

1. Однос планираног објекта према суседном објекту и јавној блоковској површини и последица такве интервенције на садашње и будуће станаре;
2. Мала удаљеност планираног, од суседних објеката у Улици Париске комуне бр. 60 – 64 и планираног објекта на углу Булевара краља Петра I и Руменачке улице;
3. Формирање препуста на северној фасади планираног објекта на 11 етажа (изнад 1. спрата);
4. Положај трансформаторске станице за планирани објекат на заједничкој јавној блоковској површини и
5. Укидање расписивања урбанистичко – архитектонског конкурса краља Петра I и Руменачке улице.

Свим примедбама се указује на последице нове изградње на планираној локацији које ће изазвати значајне измене. Близина планираног у односу на постојећи објекат, значајно ће умањити квалитет и комфорт живота станара, право на здраво окружење, а као посебну последицу, угрожавање вредности некретнина постојећих



станова. Посебно се указује на некоректност у решавању потреба инвеститора за приступом објектима (сервисна саобраћајница) и планирани положај трафостанице на заједничким међублоковским површинама. Указује се на важност локалитета за Град Нови Сад у целини, због кога би требало задржати обавезу расписа урбанистичко – архитектонског конкурса.

Примедба се на прихвата

Образложење:

Одговор на примедбу је идентичан као одговор на примедбу број 3.

Примедба број 7

Примедбу је поднео г. Едвард Јанковић. Примедба је слична као и примедба број 6. И овом примедбом се указује на следеће проблеме:

1. Однос планираног објекта према суседном објекту и јавној блоковској површини и последица такве интервенције на садашње и будуће станаре;
2. Мала удаљеност планираног, од суседних објеката у Улици Париске комуне бр. 60 – 64 и планираног објекта на углу Булевара краља Петра I и Руменачке улице;
3. Формирање препуста на северној фасади планираног објекта на 11 етажа (изнад 1. спрата);
4. Положај трансформаторске станице за планирани објекат на заједничкој јавној блоковској површини и
5. Укидање расписивања урбанистичко – архитектонског конкурса краља Петра I и Руменачке улице.

У примедби се предлаже да се за предметну локацију планира израда архитектонско – урбанистичког конкурса, за објекат ниже спратности у складу са непосредним. Разрадом конкурса би се "изнашло и боље и функционалније решење за наведене проблеме, које уважава потребе станара и посетилаца Новог Сада".

Примедба се не прихвата

Образложење:

Одговор на примедбу је идентичан као одговор на примедбу број 3.

Примедба број 8

Примедбу је поднела г-ђа Олга Селаковић. Примедба је идентична примедби број 7.

Примедба се не прихвата

Образложење:



Одговор на примедбу је идентичан као одговор на примедбу број 3.

Примедба број 9

Примедбу је поднела Стамбена заједница Булевар краља Петра I. Примедба се састоји из три дела.

1. Примедба на однос превеликог објекта према суседним зградама и слободним површинама.

Планирани објекат на углу Булевара краља Петра I и Руменачке улице је лоциран без икаквог обзира према суседима, како рема нама станарима постојеће зграде на северу (6 надземних етажа), тако и инвеститору и станарима оног будућег објекта (7-8 надземних етажа) на углу Булевара краља Петра I и Улице Париске комуне. Лоциран је тако да се максимално рашири у хоризонталном и вертикалном правцу, а да првенствено за своје потребе прошири и мрежу колско – пешачких приступа из позадине. Димензије габарита и колски приступи били би на штету заједничке блоковске површине и нас, становника суседних објеката на северу. Зато је безобзиран и бахат однос објекта према нама у његовој околини". Захтева се да се још једном преиспита оптимално решење колског приступа до будућих вишеетажних подземних гаража у објекат. Приступе до објекта треба решити тако да то не буде на рачун нашег комфора.

Захтева се да се смањи габарит високог објекта, или бар да се задржи габарит из важећег урбанистичког плана који би знатно мање заклањао осунчање наше зграде. Уколико се примедба не прихвати, планирани објекат ће битно нарушити комфор, па тиме и вредност наших станова у нашој згради.

Образложење:

Неприхватљива је мала удаљеност (10 m) приземља и спрата планираног објекта од нашег стамбеног објекта на северу, поготово пошто се између објеката увлачи сада непостојећи "директан" колски приступ ширине 3,5 m. Пословни садржаји у новом објекту уводиће колски саобраћај до вишеетажне подземне гараже, и то дуж целе (четврте) стране нашег објекта. Директан колски приступ ће бити на удаљености око 5 m од станова у нижим етажама. Нап објекат ће бити у обручу саобраћајница, тако да обострано оријентисани станови губити на квалитету осунчаности и озелењавања простора под прозорима на јужној страни, што би иначе пружила мирна заједничка блоковска површина.

Како је предложено, о заједништву овде нема речи, већ ће се увући саобраћајница у интересу инвеститора будућег објекта. До изградње директног приступа који ће бити могућ тек након изградње планираног објекта на истоку до вишеетажне гараже ће се у оба смера приступати кроз уски, тиме небезбедни пасаж између наше и суседне стамбене зграде. Неприхватљиво је формирање препуста на 11 етажа изнад 1. Спрата на северној фасади планираног објекта, јер ће за осунчање и комфор становања бити недовољна удаљеност (мање од 13 m) за прозоре станова од другог до петог спрата наше зграде. При томе, високи

прешироку габарит нашег објекта угрозиће осунчање најмање половини станова са југа, што је недопустиво према неприкосновеној урбанистичкој пракси и правилима.

2. Примедба на утврђивање положаја планиране ТС изван обухвата измене плана. Неприхватљиво је да ће се положај планиране трансформаторске станице (ТС) за потребе изградње овог објекта одредити на неком, сада непознатом делу заједничке блоковске површине коју користимо ми, постојећи становници, а управо под нашим прозорима.

Зато је неопходно проширити обухват измене плана и наложити да се урбанистичким пројектом истражи и обезбеди простор за изградњу трансформаторске станице на парцели за изградњу овог објекта.

3. Примедба на обухват измене плана

Захтева се да се обухват измене плана прошири и на суседне зграде и њихове колско – пешачке просторе који се намеравају користити за приступ овом 13-етажном објекту. Такође, да се обухвати целокупан простор за изградњу инфраструктуре (ТС, ретензија), а која је неопходна за реализацију објекта.

Предлаже се да се задржи услов расписивања урбанистичко-архитектонског конкурса, или најмање да се услови обавезна једновремена израда урбанистичких пројеката за оба објекта планирана уз Булевар краља Петра I, и приступе до њих.

Образложење:

Из контекста значајне градске раскрснице – сквера наспрам Новосадског сајма, истргнут је део без концепције која би одговорила на потребу обликовања јавног градског простора на регулацији Булевара краља Петра I, и приступе до њих.

Примедба се не прихвата

Образложење:

Планирани објекат је висине која је приближно иста као и других високих објеката у непосредном суседству, у Улици Париске комуне. Локација на углу, у одређеним случајевима, омогућава већу спратност.

Нова међублоковска саобраћајница се планира у нивоу и неопходна је због приступа подземним гаражама у планираном објекта. Нова саобраћајница ће бити у мрежи постојеће мреже унутарблоковских саобраћајница чије је функција, између осталог, да обезбеде приступ објектима и гаражама у објектима.

Не прихвата се ни део примедбе који се односи на малу ширину размака између постојећег и планираног објекта. Ширина између постојећег и дела планираног објекта спратности 2По+П+1 јесте 10 m, али је ширина размака са делом објекта спратности 2По+П+12 је 14 m, што је приближна ширине профила већине улица у старом делу Новог Сада. Не прихвата се део примедбе који се односи на препусте, јер препусти на

северној фасади објекта неће угрозити степен осунчања постојећег објекта, а допринеће обликовању фасаде, односно, бољој архитектури објекта.

Положај трансформаторске станице је омогућен у оквиру заједничке блоковске површине, у складу са потребама свих објеката, односно корисника. Димензије трансформаторске станице, због напретка технолошких решења, су знатно мање него раније, и неће просторно угрозити зелени међублоковски простор.

Обухват измене и допуне локалитета на углу Булевара краља Петра I и Руменачке улице је дефинисан и спроводи се по законски утврђеним процедурама, на иницијативу приватног инвеститора, почев од Одлуке о изради измена и допуна Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду.

Планирана ретензија се технички решава у оквиру планираног објекта, у подрумској етажи.

Примедба број 10

Примедбу је поднела Група за концептуалну политику из Новог Сада. Примедбом се указује на прекршај у процедури излагања на јавни увид нацрта плана.

Примедбом се констатује да је посетом месној заједници "Омладински покрет" и директним увидом утврђено да нацрт овог плана није јавно изложен у било којој просторији месне заједнице, и тиме није доступан грађанима у оквиру трајања јавног увида.

У примедби се наводи да су на овај начин прекршени Закон о планирању и изградњи (члан 50. Став 1), Правилник о садржини, начину и поступку израде документа просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС 32/19, чланови бр. 60 и 61) и Закључак Градоначелника (број 35-72/2019-II), "јер орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове просторног и урбанистичког планирања није обезбедио потребне услове за спровођење јавног увида, нити је на адекватан начин обавестио грађане о његовим изменама, чиме им је ускратио могућност да приложе примедбе на Нацрт плана).

Примедбом се тражи да се, због "неадекватног спровођења процедуре јавног увида на нацрт плана", понови јавни увид и обезбеди његова презентација уз присуство надлежног урбанисте, у просторијама Месне заједнице "Омладински покрет".

Примедба није основана

Образложење:

Правилником о садржини, начину и поступку израде документа просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" број 32/19) утврђен је начин и поступак доношења докумената просторног и урбанистичког планирања.

У складу са наведеним Правилником спроведена је целокупна процедура укључујући и излагање Нацрта плана на јавни увид.

Чланом 60. став 1. Правилника утврђено је да се план излаже на јавни увид на интернет страници органа надлежног за доношење планског документа, односно органа јединице локалне самоуправе надлежног за послове просторног планирања и урбанизма, и у централном холу зграде јединице локалне самоуправе или у посебној просторији која је одређена за излагање планског документа на јавни увид.

Обе наведене тачке су испоштоване у целости.

Оно што Град Нови Сад спроводи у претходних 50-ак година, а није обавеза која је утврђена чланом 60. Правилника (нити је до сада икад била утврђена као обавеза) јесте да се планови излажу и на територијама месних заједница које се налазе у обухвата плана, и то у седиштима тих месних заједница.

Наведена пракса је потврђена и Закључком Градоначелника Града Новог Сада број 35-72/2019-II од 24.4.2019. године којим је дефинисано да се наведена Одлука излаже на јавни увид и у просторијама Месне заједнице "Омладински покрет", Нови Сад, Омладинског покрета 11. Да ли је материјал био изложен или не на јавном увиду у просторијама Месне заједнице не представља повреду поступка сходно Правилнику али уколико материјал није изложен представља повреду и непоштовање донетог Закључка од стране Градоначелника Града Новог Сада.

Као што смо до сада и наводили на јавним седницама Комисије за планове, као и у обраћању медијима и заинтересованој јавности, све информације везано за поступак доношења и израде планских докумената, па и спровођење поступка јавног увида, странке могу добити у ЈП "Урбанизам" доласком лично или путем телефона.

Чланом 61. Правилника утврђено је када је обавезно спровођење/организовање јавне презентације.

У току излагања нацрта просторног плана на јавни увид, надлежни орган у сарадњи са обрађивачем планског документа, организује најмање једну јавну презентацију нацрта, најкасније 10 дана пре истека јавног увида. Значи утврђена је обавеза организовања јавне презентације.

У току излагања нацрта урбанистичког плана (што је овде случај) на јавни увид, надлежни орган у сарадњи са обрађивачем планског документа, може по потреби организовати јавну презентацију нацрта, најкасније 10 дана пре истека јавног увида. Значи организовања јавне презентације није обавезно већ се оставља као могућност.

Из свега наведеног проистиче да наведена примедба није основана.

Оно што из приложеног може закључити јесте да не постоји довољна и добра комуникација између грађана и месних заједница односно других надлежних органа и да је исту неопходно остварити односно побољшати.

Примедба број 11.

Примедбу је поднело Друштво архитеката Новог Сада. Ова примедба је стигла након рока за предвиђеног за јавни увид. Примедба је подељена у 6 сегмената:

1. "Примедба на обухват измена плана и избегавање конкурса

Из контекста значајне градске раскрснице, сквера, чији је део наспрам Новосадског сајма има предиспозиције да се уреди као трг, истргнут је један њен део без концепције која би одговорила на потребу обликовања јавног градског простора.

Недопустив је обухват измене важећег плана којим се из обавезе разраде урбанистичко-архитектонским конкурсом изузео простор чија би архитектура морала пресудно уобличити и завршити слику северне фасаде трга – његовог сегмента на регулацији Булеvara краља Петра I, између улица Руменачке и Париске комуне.

Услов разраде конкурсом из важећег плана вишеструко је оправдан због великог значаја новосадског сајма, јер би требало обликовати вертикални просторни акценат као креативно промишљен пандан ваљкастој форми Мастер центра на "прекој страни".

Предлажемо: да се обухват измене плана прошири најмање на суседну локацију на истоку, или још боље на укупан простор који је у важећем плану преовлађујући намењен за општеградски центар.

Предлажемо: да се најмање услови обавеза једновремене израде урбанистичког пројекта за оба објекта путем јавног конкурса. Тиме би се морали усагласити интереси власника двају суседних објеката, а не да наручилац измене плана диктира услове само у своју корист.

2. Примедба на однос према суседима

Планирани објекат је лоциран без икаквог обзира на суседе, како према становницима постојећег објекта на северу (тренутно шест надземних етажа), тако и оног будућег на истоку (седам до осам надземних етажа). Лоциран је тако да заузме угаону позицију са максимално раширеним габаритом у хоризонталном и вертикалном правцу, те тако да првенствено за своје потребе прошири мрежу колских приступа из позадине. Димензије габарита и колски приступ су на штету заједничке блоковске површине и становника суседних објеката на северу. Зато је однос објеката према околини безобзиран и бахат.

Предлажемо да се задржи положај грађевинских линија из важећег урбанистичког плана чији планирани габарити су у знатно сензибилнијем односу према суседима, јер логично завршавају отворени блок понављањем квадратне и правоугаоне основе, најбитније, овде планирани вертикални габарит не заклања половину дужине фасаде постојећег стамбеног објекта на северу.

Предлажемо да се још једном преиспита оптимално решење колског приступа до будућих вишеетажних подземних гаража у објекту треба заједнички решити, а да то не буде на рачун комфорта становника у постојећим стамбеним објектима на северу.

3. Примедба на однос према суседном стамбеном објекту на северу

Неприхватљиво је мала удаљеност (10 m) и приземља и спрата планираног објекта од постојећег стамбеног објекта на северу, поготово пошто се између фасада та два објекта увлачи сада непостојећи "директан" колски приступ ширине 3,5 m. Пословни садржаји у новом објекту уводиће колски саобраћај до вишеетажне подземне гараже, и то дуж целе, четврте стране постојећег стамбеног објекта. Директан колски

приступ ће бити на удаљености око 5 m од станова у нижим етажама. Тај постојећи објекат ће бити у обручу саобраћајница, тако да обострано оријентисани станови губе квалитет осунчаности и озелењавања простора на јужној страни, што би им пружила квалитетна заједничка блоковска површина. То ће битно нарушити комфорт, па тиме и вредност станова у постојећем објекту. Како је предложено, о заједништву овде нема речи, већ ће се увући саобраћајница у интересу инвеститора будућег објекта. До изградње директног приступа који ће се омогућити тек након изградње планираног објекта на истоку, до вишеетажне гараже ће се у оба смера приступати кроз уски, тиме небезбедни, пасаж између постојећих стамбених објеката. Неприхватљиво је формирање препуста на 11 етажа изнад 1. Спрата на северној фасади планираног објекта, јер ће за осунчање и комфорт становања бити недовољна удаљеност (мање од 13 m) за прозоре станова од другог до петог спрата постојеће зграде. При томе, високи и прешироки габарит новог објекта угрозиће осунчање најмање половини станова постојећих станова суседне зграде са југа, што је недопустиво према доскора неприкосновеној урбанистичкој пракси и правилима. У Правилнику о општим правилима за парцелацију и изградњу се задржао следећи услов: "Висина новог објекта одређује се...дозвољеном висином објекта прописаном овим правилником. За одређивање удаљености од суседног објекта...референтна висина фасаде окренуте према суседу... релативна висина је она које се одређује према другим објектима и на релативно равном терену је једнака је висини објекта. Спратност објеката свих врста у градским стамбеним и општим зонама већих густина је до седам надземних етажа. Спратност објеката свих врста у зони реконструкције и обнове и централној урбаној зони, као и у пословној зони и осталим изграђеним подручјима утврђује се локацијским условима, у складу са осталом постојећом изградњом. У предметном случају драстично је одступљено од урбаног склада са постојећим стамбеним окружењем које прописује правилник. Зато инсистирамо на ублажавању просторног несклада са суседима смањењем спратности и габарита објекта на предметној локацији.

4. Примедба на димензионисање хоризонталног габарита спратова

Графички прилог број 2 "Урбанистичка регулација" не садржи котирану удаљеност грађевинских линија спратова од регулационе линије. Односно, док важећи урбанистички план условљава дубину габарита од 14 m за источни објекат, а 16 m за западни објекат, презентовани графички приказ нема било каквих димензија. Ово је вероватно случајна грешка.

Предлажемо да се још једном провере оптималне димензије квадратне основе спратова, а да се у складу са наведеним Правником приближе задовољењу "највећег дозвољеног индекса заузетости за централне градске и пословне зоне – 60%" ... индекса изграђености за те зоне – 3,5. У том смислу предлажемо да се провери оправданост ширења габарита у приземљу и на 1. спрату, а да се урбанистичким пројектом провере све димензије и ускладе са габаритом подземних гаража.



5. Примедба на утврђивање положаја планиране ТС изван обухвата измене плана

Неприхватљиво је да се положај планиране трансформаторске станице за потребе изградње предметног објекта утврђује на простору заједничке блоковске површине које користе постојећи становници, управо под прозорима неких од њих. Зато је неопходно проширити обухват овог плана, или утврдити да је неопходно урбанистичким пројектом истражити и обезбедити простор за изградњу трансформаторске станице на парцели за изградњу овог објекта.

6. Примедба на утврђивање положаја и капацитета ретензије

С обзиром на познате примере неправилно димензионисаних капацитета, инсистирамо да се димензије и положај евентуално неопходне ретензије за прихват вишка атмосферске воде провере и утврде у урбанистичком пројекту. Ово директно утиче на капацитет изградње на предметном локалитету".

Примедба се делимично прихвата.

Одговор:

Не прихватају се следећи делови примедбе:

Урбанистичко – архитектонски конкурс није могуће планирати јер су два нова објекта Булевара краља Петра I на 2 грађевинске парцеле осталог земљишта и у власништво два различита власника што би без адекватног договора, успорило или онемогућило реализацију објеката. Разрада урбанистичким пројектом није сврсисходна јер је измена и допуна овог плана прецизно су дефинисани сви елементи за будућу реализацију објекта, односно, прецизно су утврђена правила обликовања и грађења.

Обухват измене и допуне локалитета на углу Булевара краља Петра I и Руменачке улице је дефинисан и спроводи се по законски утврђеним процедурама, на иницијативу приватног инвеститора, почев од Одлуке о изради измена и допуна Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду.

Нова међублоковска саобраћајница се планира у нивоу и неопходна је због приступа подземним гаражама у планираном објекта. Нова саобраћајница ће бити у мрежи постојеће мреже унутарблоковских саобраћајница.

Не прихвата се до примедбе који се односи на малу ширину размака између постојећег и планираног објекта. Ширина између постојећег и дела планираног објекта спратности 2По+П+1 јесте 10 m, али је ширина размака са делом објекта спратности 2По+П+12 је 14 m, што је приближна ширине профила већине улица у старом делу Новог Сада.

Планирани индекси заузетости и изграђености се односе на намену општеградског центра, а смернице дефинисане Генералним планом, као планом вишег реда, су у потпуности испоштоване.

Положај трансформаторске станице је омогућен у оквиру заједничке блоковске површине, у складу са потребама свих објеката, односно корисника. Димензије

трансформаторске станице, због напретка технолошких решења, су знатно мање него раније, и неће просторно угрозити зелени међублоковски простор.

Планирана ретензија се технички решава у оквиру планираног објекта, у подрумској етажи.

Прихвата се део примедбе који се односи на недостатак котних линија у зони изградње планираног објекта.

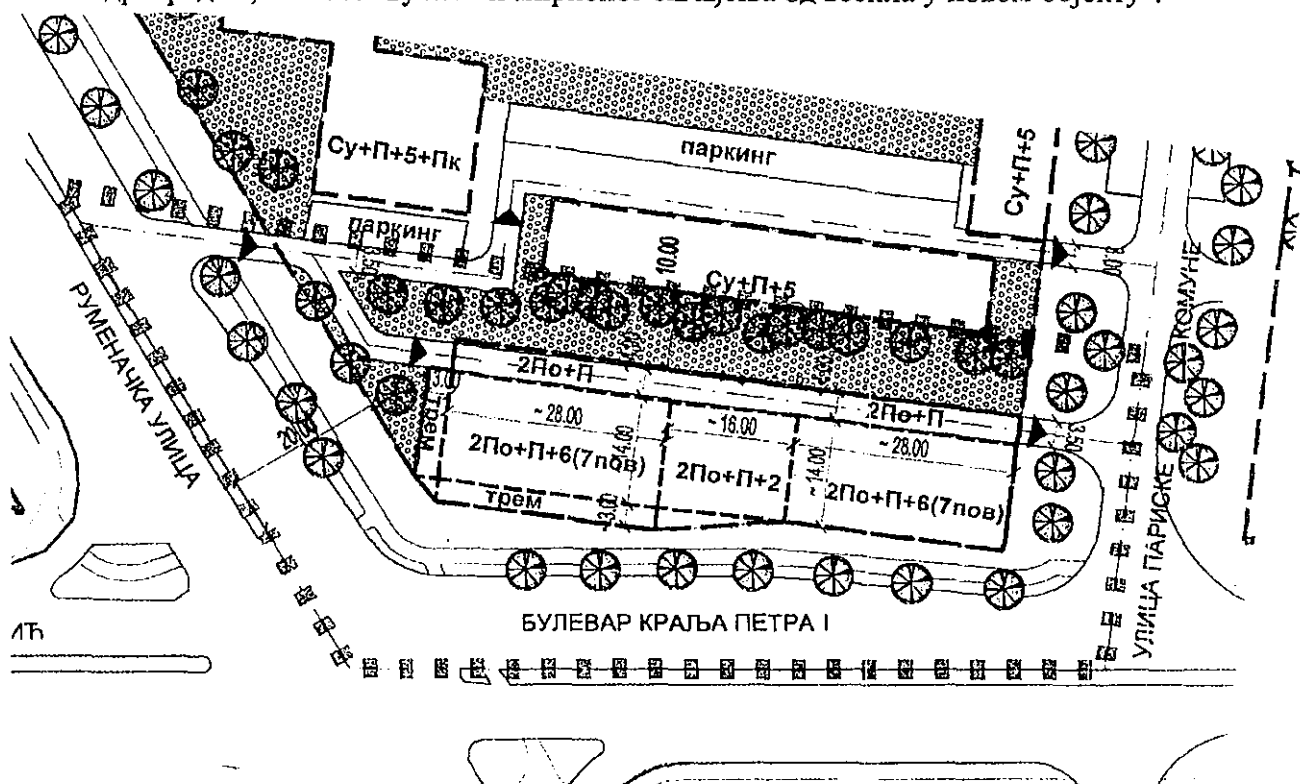
Примеба број 12.

Примедбу је поднео Радош Љушић из Новог Сада. Примедба је стигла након рока предвиђеног за јавни увид. Уз примедбу је приложен предлог новог решења локације (Скица број 1).

"Станар сам зграде на Булевару краља Петра I бр. 64 и испред моје једине дневно – спаваће собе планирали сте да изградите дванаестоспратницу. Гнушам се тога и предлажем разумније урбанистичко решење (цртежи у прилогу):

1. Да се прошири обухват измена и допуна плана на просторе саобраћајница и слободне заједничке површине блока; неопходно је дати урбанистичко решење које узима у обзир спратност, габарите и архитектуру околних објеката, па лоцирати постојеће дрвореде у окружењу и продужити их максимално у уличним профилима; уз решење инфраструктурног снабдевања, то ће имати кључни утицај на креирање регулационе линије око новог објекта;
2. Да се планира јединствен објекат, уједињених инвеститора, дуж целе регулације Булевара, од угла са Ул. Париске комуне до угла са Руменачком улицом; једино заједничким силазом и излазом из гараже могуће је решити проблем лоцирања два суседна објекта плитких габарита, која су оба на угловима улица;
3. Да улаз (или излаз) у подземне гараже испод објекта буде из Руменачке улице, преко заједничке бл. површине, а излаз (или улаз) из гараже, на Ул. Париске комуне; то значи, да бисмо за нас постојеће станаре околних зграда сачували садашњи уски улаз на паркинг испред моје зграде, а још бисмо и ми добили колски приступ из Руменачке, што је веома добро из противпожарних разлога;
4. Да се креира нова регулациона линија Булевара краља Петра I која ће ослободити (мало) шири простор пешацима на западном углу испред новог објекта; та регулација мора обезбедити континуиране прелазе улица за бициклисте у оба укрштена правца, а пешацима ослободити више "ваздуха на ћошку" док чекају пред прелазом и семафором;
5. Да се планира објекат са два габарита максималне спратности П+6 са повученом 7. етажом (као код Мастер центра), и једним нижим делом П+2 између њих; нижи волумен може да се пружа испред фасаде вишег сегмента обухватајући и његов западни угао (као објекат П+2 на углу улица Руменачке и Браће Поповић); удаљеност спратних делова новог објекта од наше стамбене зграде не сме бити мањи од 14 m;

6. Да западни сегмент новог објекта садржи трем у приземљу, на оба угла; то је логично као "одговор" на постојећи дубок трем Мастер центра који обележава угао улица Браће Поповић и Хајдук Вељкове; трем је веома добар за пословање у приземљу, а има ликовног смисла на ивици отвореног блока;
7. Да северни део објекта буде максимално приземне спратности дуж правца улаза – излаза из подземне гараже која се предвиђа у два нивоа; тако би удаљеност наше стамбене зграде и обавезно пуног приземног зида новог објекта била 10 m, што би омогућило да се формира неопходни "санитарни кордон" испред наших прозора- континуирана зелена површина са постојећим дрворедом, али без звучног и мирисног загађења од возила у новом објекту".



Скица број 1

Примедба се не прихвата

Одговор:

Планско решење је урађено у свему према одговору на иницијативу за измену и допуну Плана генералне регулације. Иницијативу су размотриле стручне службе ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад, и спрам одговора, започет је законом прописан поступак израде измена и допуна овог плана, уз сагласност оснивача јавног предузећа. У одговору на иницијативу дефинисани су неки елементи на основу којих су, планском разрадом, утврђена правила уређења и грађења (зона изградње, висина објекта, начин обликовања и друго).

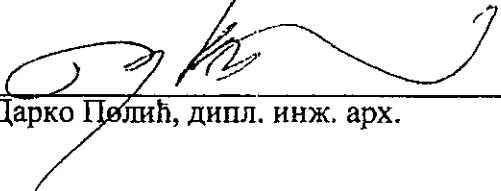
Процедура такође прописује обавезу прецизног утврђивања обухвата, па свака промена подразумева заустављање поступка и враћање на почетак. Истовремено, власништво

над парцелама у предложеном (новом) обухвату обухвата више парцела осталог грађевинског земљишту у приватном поседу, што у конкретном случају може да отежа реализацију власника оне парцеле који је иницијативу покренуо.

Предлог да се омогући колски приступ из Руменачке улице није довољно безбедно решења, са аспекта безбедности саобраћаја, јер се укрштају токови јавног градског превоза (близина стајалишта) и десних скретања у предложену улицу.

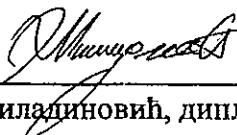
Извештај припремио:

Руководилац изработом вацрта урбанистичког плана:


др Дарко Пељић, дипл. инж. арх.

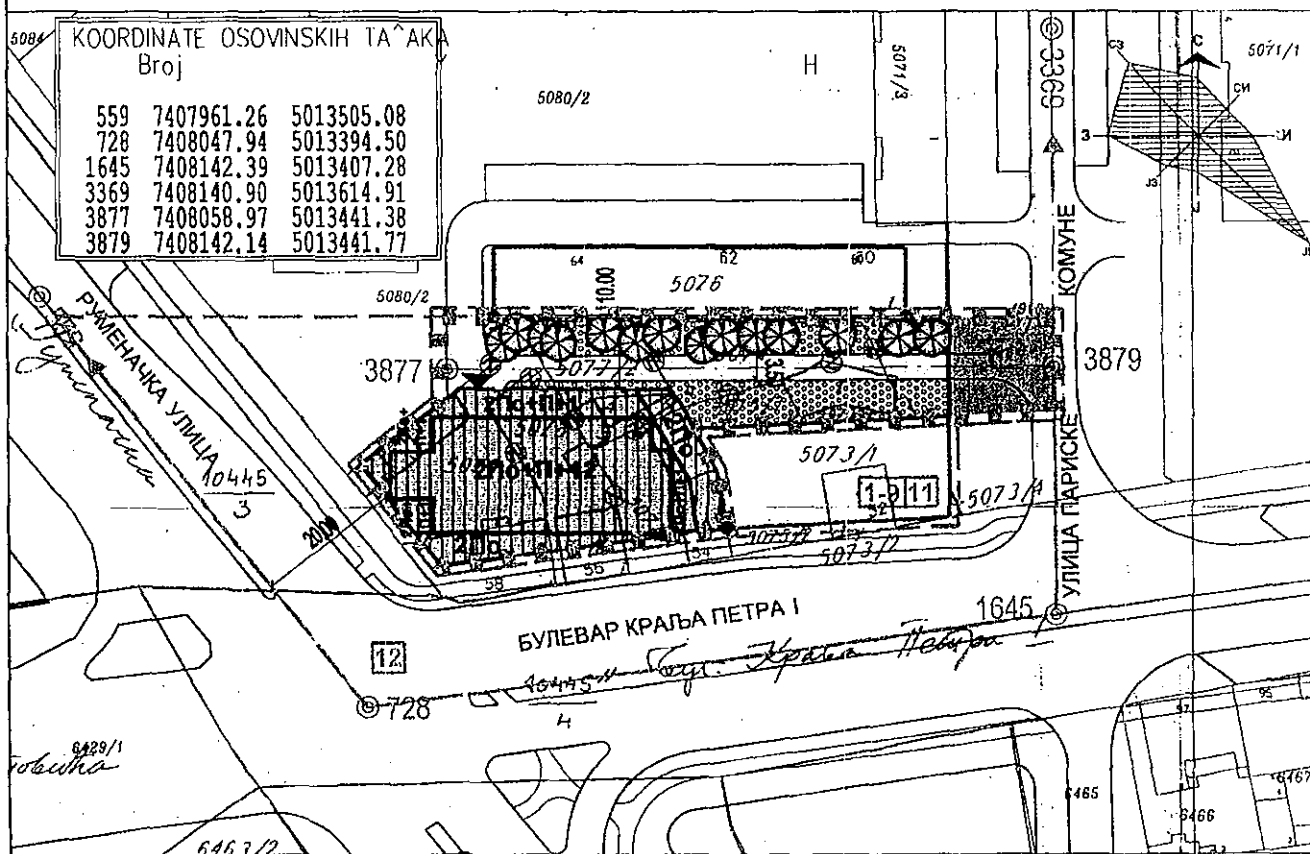
Директор:




Милутин Миладиновић, дипл. инж. арх.

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СА ОКРУЖЕЊЕМ У НОВОМ САДУ**
(Локалитет на углу Булевар краља Петра I и Руменачке улице)

УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА



НАМЕНА



ОПШТЕГРАДСКИ ЦЕНТАР (стамбено - пословни или пословни објекат)

ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

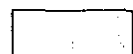


ЗОНА ИЗГРАДЊЕ НАДЗЕМНИХ ЕТАЖА



ЗОНА ИЗГРАДЊЕ ПОДЗЕМНИХ ЕТАЖА
(поплочани плато)

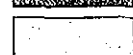
ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА



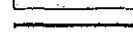
ЈАВНА БЛОКОВСКА ПОВРШИНА



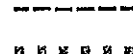
УЛИЦА



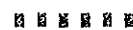
САОБРАЋАЈНИЦА (блоковска колско - пешачка комуникација)



ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА



РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПО ПОСТОЈЕЋОЈ ГРАНИЦИ ПАРЦЕЛЕ



ГРАНИЦА ОБУХВАТА ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА

ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ



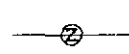
ПОСТОЈЕЋЕ ВИСОКО ЗЕЛЕНИЛО



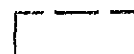
ЗАТРАВЊЕНА ПОВРШИНА



КОЛСКИ УЛАЗ У ПОДЗЕМНУ ГАРАЖУ



ОБАВЕЗНО ОБЈЕДИЊАВАЊЕ ПАРЦЕЛА



ПРИМЕДБЕ СА ЈАВНОГ УВИДА
1-12

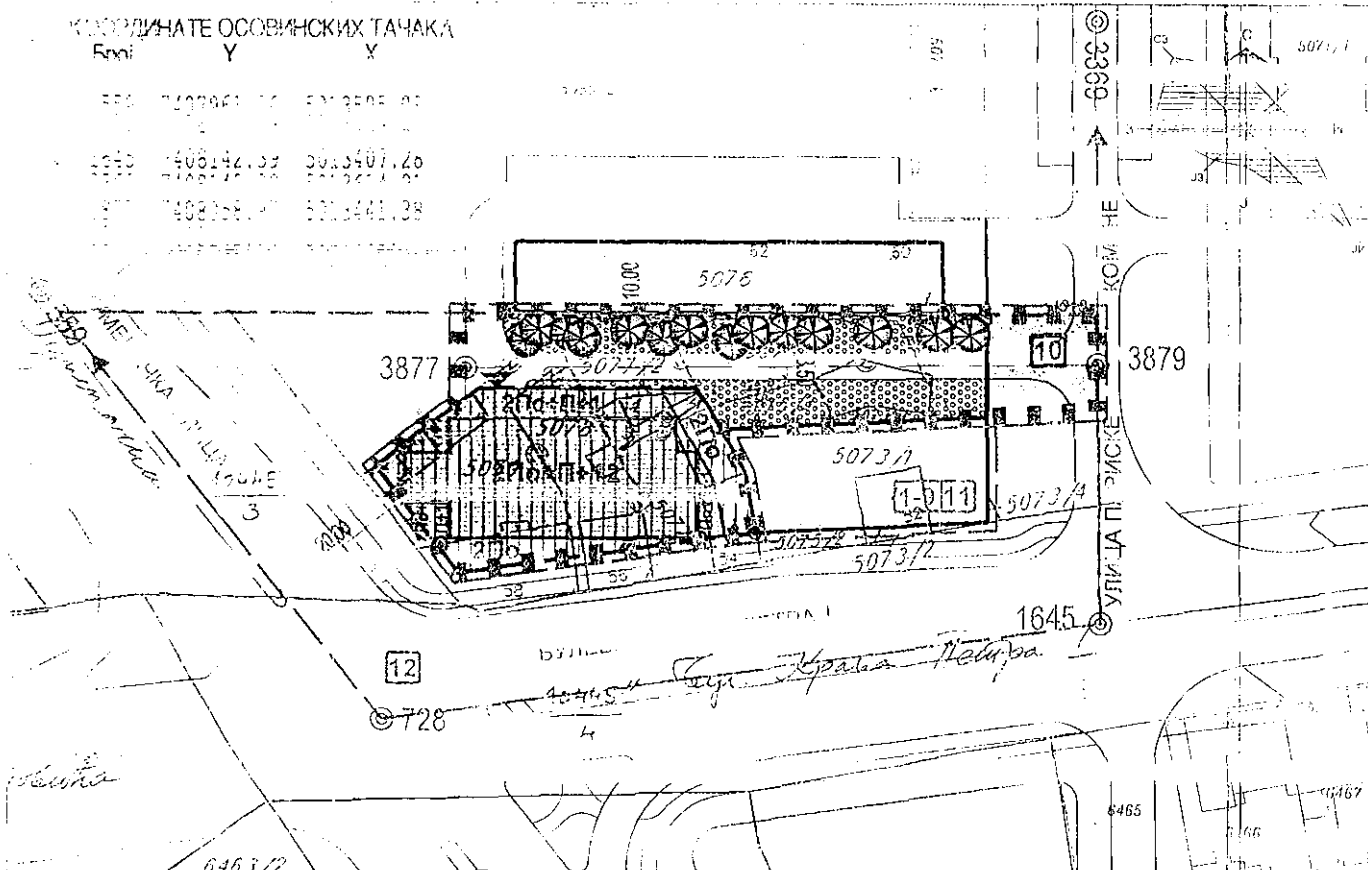
Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3/III							
НАЗИВ ПЛАНА	ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СА ОКРУЖЕЊЕМ У НОВОМ САДУ (Локалитет на углу Булевар краља Петра I и Руменачке улице)						
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	др Д. ПОЛИЋ, дипл.инж.арх.		НАЗИВ КАРТЕ	УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА			
ОБРАЂИВАЧ	Ј.ДРАГОЈЕВИЋ, дипл.инж.геод. М. ГОЛУШИН-МИЋИЋ, арх.техн.		НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ	ДОО "БУЛЕВАР ИНВЕСТ" НОВИ САД			
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА	Г. ЂИЛАС, дипл.инж.арх.		БРОЈ ЗАДАТКА:	ДАТУМ:	РАЗМЕРА:	БРОЈ:	
			2.3.3/18	03. 2019.	1:1000		2.

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СА ОКРУЖЕЊЕМ У НОВОМ САДУ**
(Локалитет на углу Булеvara краља Петра I и Руменачке улице)

УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА

КООРДИНАТЕ ОСОВНИХ ТАЧАКА

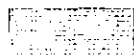
Број	X	Y
3877	408061.10	5013505.00
3878	408142.32	5013507.20
3879	408158.47	5013507.38



НАМЕНА

ОПШТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРАЛ (стамбено - пословни или пословни објект)

ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

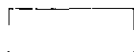


ЗОНА ИЗГРАДЊЕ НАДЗЕМНИХ ЕТАЖА

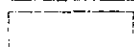


ЗОНА ИЗГРАДЊЕ ПОДЗЕМНИХ ЕТАЖА
(поплочани плато)

ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА



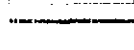
ЈАВНА ПЛОКОВСКА ПОВРШИНА



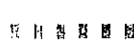
УЛИЦА



САОБРАЋАЈНИЦА (блоковска колско - пешачка комуникација)



РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПО ПОСТОЈЕЋОЈ ГРАНИЦИ ПАРЦЕЛЕ



ГРАНИЦА ОБУХВАТА ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА

ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ



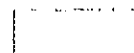
ПОСТОЈЕЋЕ ВИСОКО ЗЕЛЕНИЛО



ЗАТРАВИЈЕНА ПОВРШИНА

НОВИ УЛАЗ У ПОДЗЕМНУ ГАРАЖУ

ОБАВЕЗНО ОБЈЕДИЊАВАЊЕ ПАРЦЕЛА



1-12

 Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3/III											
НАЗИВ ПЛАНА		ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СА ОКРУЖЕЊЕМ У НОВОМ САДУ (Локалитет на углу Булеvara краља Петра I и Руменачке улице)									
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА		др Д. ПОЛИЋ, дипл.инж.арх.		НАЗИВ КАРТЕ		УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА					
ОБРАЂИВАЧ		Ј.ДРАГОЈЕВИЋ, дипл.инж.геод. М. ГОЛУШИН-МИЋИЋ, арх.техн.		НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ		ДОО "БУЛЕВАР ИНВЕСТ" НОВИ САД					
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА		Г. ЂИЛАС, дипл.инж.арх.		БРОЈ ЗАДАТКА:		ДАТУМ:		РАЗМЕРА:		БРОЈ:	
				2.3.3/18		05. 2019.		1:1000		2.	