

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
ГРАДСКО ВЕЋЕ  
Број: 35-833/2018-II  
Дана: 11. октобра 2019. године  
НОВИ САД

**ПРЕДСЕДНИКУ  
СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА**

На основу члана 136. Пословника Скупштине Града Новог Сада, упућује Вам се Предлог плана детаљне регулације блокова око Улице цара Душана у Новом Саду, са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације блокова око Улице цара Душана у Новом Саду пре излагања на јавни увид, Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације блокова око Улице цара Душана у Новом Саду, Образложењем и Закључком Градског већа Града Новог Сада број: 35-833/2018-II од 11. октобра 2019. године, с молбом да се Предлог плана детаљне регулације блокова око Улице цара Душана у Новом Саду, уврсти у дневни ред седнице Скупштине Града Новог Сада и да Скупштина донесе План у предложеном тексту.

**П.О. ЧЛАН ГРАДСКОГ ВЕЋА**  
  
Милан Бурин

На основу члана 67. тачка 7. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада" број 11/19) Градско веће Града Новог Сада на .269. седници одржаној 11.10.2019. године, поводом разматрања Нацрта плана детаљне регулације блокова око Улице цара Душана у Новом Саду, доноси

### **ЗАКЉУЧАК**

**I.** Утврђује се Предлог плана детаљне регулације блокова око Улице цара Душана у Новом Саду.

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

- " 1. Скупштина Града Новог Сада прихвата Извештај Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације блокова око Улице цара Душана у Новом Саду пре излагања на јавни увид са 33. седнице од 12.02. 2019. године и Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације блокова око Улице цара Душана у Новом Саду са 62. (јавне) седнице Комисије за планове од 11.09.2019. године.
2. Закључак са планом и Извештајима доставити Градској управи за урбанизам и грађевинске послове."

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

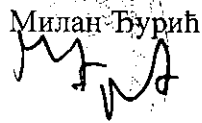
– Мира Раденовић, члан Градског већа Града Новог Сада,  
а за повереника :

– Дејан Михајловић, в.д. начелника Градске управе за урбанизам и грађевинске послове.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
ГРАДСКО ВЕЋЕ  
Број : 35-833/2018-II  
Дана : 11.10.2019. године  
Н О В И С А Д

**П.О. ЧЛАН ГРАДСКОГ ВЕЋА**

Милан Бурић



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
**ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОПИСЕ**  
Број: XVI-012-01/2019-144  
15. март 2019. године  
НОВИ САД

**ГРАДОНАЧЕЛНИК  
ГРАДА НОВОГ САДА**

**ПРЕДМЕТ:** Мишљење на текст припремљен за нацрт плана детаљне регулације  
блокова око Улице цара Душана у Новом Саду

У Градској управи за прописе размотрен је текст припремљен за нацрт  
плана детаљне регулације блокова око Улице цара Душана у Новом Саду.

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



На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 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

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ОКО УЛИЦА ЦАРА ДУШАНА У НОВОМ САДУ**

### **1. УВОД**

План детаљне регулације блокова око Улице цара Душана у Новом Саду (у даљем тексту: план) обухвата подручје у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Нови Сад I и КО Нови Сад II, површине 55 ha.

Генералним планом града Новог Сада до 2021. године - пречишћен текст („Службени лист града Новог Сада”, број 39/06), обухваћени простор је намењен за општестамбене зоне, општеградски центар, предшколску установу, основне школе, комплекс здравствене заштите и верски објекат.

План генералне регулације простора за мешовиту намену између Булевара Европе, Булевара цара Лазара, улица Стражиловске и Жарка Зрењанина, Булевара Михајла Пупина, улица Јеврејске и Футошке у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 40/11, 30/12-исправка, 45/15, 63/15, 9/16, 19/16, 34/17, 21/18 и 22/19) (у даљем тексту: План генералне регулације), утврдио је да је преовлађујућа намена становање у различитим облицима и модалитетима и то: породично становање, вишепородично становање великих густина, вишепородично становање средњих густина, затим општеградски центар, центар уз Футошку улицу са посебним амбијенталним карактеристикама, пословни комплекси у зонама становања, основне школе и здравствена установа.

#### **1.1. Положај и карактеристике обухваћеног подручја**

Простор у обухвату плана одликује наслеђена матрица улица, објекти породичног становања и објекти вишепородичног становања различитих спратности. У Улици војводе Книћанина бр.12в налази се Основна школа "Васа Стајић", док се у приземљу вишепородичног стамбеног објекта у Улици Браће Кркљуш бр.15 налази одељење Предшколске установе "Радосно детињство". У Футошкој улици бр.121 налази се Институт за заштиту здравља Војводине. Између улица Лазе Нанчића и Серво

Михаља, односно између улица Тоне Хацића и Браће Груловић налазе се пословни комплекси.

Реализација садржаја вишепородичног становања са општеградских линијским центром дуж ободних саобраћајница Улице цара Душана, Булевара Европе и Футошке улице одвијала се постепено током последње две деценије. Стамбени фонд у оквиру породичног становања такође је у овом периоду постепено обнављан.

Планирана основна школа између улица Серво Михаља и Ђорђа Магарашевића, због сложених имовинско-правних односа на постојећим парцелама породичног становања, такође није реализована.

Већи проценат зеленила у обухвату плана заузима зеленило у оквиру парцела породичног становања, које се јавља у виду слободно уређених зелених површина, предбашти и кућних вртова.

Зеленило вишепородичног становања јавља се у мањој мери у виду уређених зелених површина у окружењу вишепородичних стамбених објеката.

## **1.2. Основ за израду плана**

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације блокова око улице цара Душана у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада”, број 32/17).

Плански основ за израду плана је План генералне регулације, према којем је за овај простор дефинисано да је основ за реализацију план детаљне регулације, изузев простора који се реализују директно на основу Плана генералне регулације, а који су назначени на графичким приказима плана.

## **1.3. Циљ доношења плана**

Циљ израде и доношења плана је утврђивање правила уређења и правила грађења, у складу са правилима усмеравајућег карактера која су дата Планом генералне регулације, као и имплементација планских решења датих за појединачне локалитете у Плану генералне регулације. Овакво планско решење ће ускладити реализована просторна решења са потребама корисника и усмеравајућим правилима датим у Плану генералне регулације. Нарочито ће се сагледати стање и формулисати се плански параметри тако да се оптимизује могућност реализације решења.

## **1.4. Извод из плана ширег подручја**

За обухваћени простор на снази је План генералне регулације, на основу кога је као привлађујућа намена дефинисано становање у различитим облицима и модалитетима и то: породично становање, вишепородично становање великих густина, вишепородично становање средњих густина, затим општеградски центар, центар уз

Футошку улицу са посебним амбијенталним карактеристикама, пословни комплекси у зонама становања, основне школе и здравствена установа.

Наведеним планом генералне регулације су за дефинисане намене одређени следећи параметри:

#### „Становање

На подручју плана, најзаступљеније су општестамбене зоне које представљају комбинацију два облика становања: породично (до спратности П + 1 + Пк) и вишепородично (средњих густина од П + 2 + Пк до П + 3 + Пк, и великих густина од П + 3 + Пк до П + 6 + Пк).

Табела 2: Правила за даљу разраду простора

| <i>Породично становање</i>                     | <i>Величина парцеле m<sup>2</sup></i> |              | <i>Ширина уличног фронта</i> |                 | <i>Спратност</i> | <i>Индекс заузетости</i> | <i>Индекс изграђености</i> |
|------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------|------------------------------|-----------------|------------------|--------------------------|----------------------------|
|                                                | <i>мин.</i>                           | <i>макс.</i> | <i>мин.</i>                  | <i>макс.</i>    |                  |                          |                            |
| Слободностојећи објекти                        | 300                                   | 600          | 12                           | НУ <sup>1</sup> | П до П+1+Пк      | 30 – 40                  | 0,25 – 0,80                |
| Објекти прекинутом низу у                      | 200                                   | 300          | 10                           |                 |                  | 50 – 75                  |                            |
| Двојни објекти                                 | 200                                   | 400          | 8                            |                 |                  | 30 - 40                  |                            |
| <b>Вишепородично становање</b>                 |                                       |              |                              |                 |                  |                          |                            |
| <b>Вишепородично становање средњих густина</b> |                                       |              |                              |                 |                  |                          |                            |
| Слободностојећи објекти                        | 600                                   | НУ           | 20                           | НУ              | П+2 до П+3+Пк    | 40                       | 0,5 – 1,6                  |
| Објекти прекинутом низу у                      |                                       |              | 15                           | 15              |                  | 50                       |                            |
| Објекти непрекинутом низу у                    |                                       |              | 20                           | НУ              |                  | 75                       |                            |
| <b>Вишепородично становање високих густина</b> |                                       |              |                              |                 |                  |                          |                            |
| Слободностојећи објекти                        | 600                                   | НУ           | 20                           | НУ              | П+3+Пк до П+6+Пк | 25                       | 1,0 – 3,0                  |
| Објекти прекинутом низу у                      |                                       |              | 15                           | 15              |                  | 70                       |                            |
| Објекти непрекинутом низу у                    |                                       |              | 20                           | НУ              |                  | 75                       |                            |

#### Јавне службе

При разради простора плановима детаљне регулације, правила уређења и коришћења у оквиру комплекса јавних служби, утврђују се у складу са условима и смерницама Генералног плана и стандардима и нормативима за поједине области.

<sup>1</sup> Није условљено

### **Општеградски центри**

Планом генералне регулације се утврђују зоне намењене општеградским центрима, чија је структура разноврсна – од линијских дуж градских булевара до старог центра. У оквиру ових зона услови уређења дефинишу се у складу са поставкама Генералног плана, а њихова структура и карактер у оквиру ових зона утврђује се плановима детаљне регулације у зависности од положаја у простору и конкретних захтева.

Становање је обавезан садржај општеградских центара.

Учешће стамбеног у укупно изграђеном простору по објектима или блоковима се креће у распону од 0 до 100%, односно објекти који се граде у центру могу бити пословни, пословно – стамбени или стамбени. Зоне центра које ће се тек формирати, нарочито на значајним градским саобраћајницама (линијски центри), етапно ће добијати карактеристике центра до одговарајућег односа садржаја становања и садржаја центра.

Индекс заузетости и индекс изграђености се одређују на нивоу парцеле и на нивоу хомогених целина у одређеним деловима центра. По правилу крећу се до 75%, односно 3,0. Код пословних садржаја, ако су сви други услови задовољени (противпожарна заштита, стационирање возила, снабдевање), заузетост парцеле може достићи вредност од 100%, а индекс изграђености зависи од висинске регулације непосредног окружења.

Спратност објеката општеградског центра се креће до П + 16.

При реконструкцији објеката у општеградским центрима могуће је претварање нижих етажа па и целих објеката из стамбене у пословну намену.

С обзиром на значајан број објеката културног наслеђа, услови уређења ће се дефинисати у складу са режимима заштите.

### **Пословни комплекси у зонама становања и пословање у оквиру других намена**

У оквиру подручја обухваћеног планом, знатно је учешће пословног простора: од приземља објеката на важним саобраћајним правцима до објеката и комплекса који у целини имају пословне садржаје (нпр. пословни комплекси у блоковима уз Улицу цара Душана).

Планом се омогућава увођење пословања у оквиру других градских функција (становање, општеградски центри) као пратеће или искључиве намене (изградња искључиво пословних објеката на парцели) по условима и смерницама Генералног плана, као и конкретним потребама. Искључују се делатности које начином рада, буком, прометом и загађењима нарушавају квалитет коришћења простора.

За пословне комплексе се примењују критеријуми:

- индекс заузетости је до 50%;
- индекс изграђености је од 0,5 до 1,5;
- учешће становања је дозвољено до 50% у односу на изграђене површине;
- минимална површина парцеле је 500 m<sup>2</sup>."

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

Планом је обухваћено грађевинско подручје у КО Нови Сад I и КО Нови Сад II, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе плана утврђена је тачка на пресеку осовина Футошке улице и Булеvara Европе у КО Нови Сад I. Од ове тачке у правцу истока граница прати осовину Футошке улице, прелази у КО Нови Сад II и долази до тачке на пресеку са осовином Улице војводе Книћанина. Даље граница скреће у правцу југозапада, прати осовину Улице војводе Книћанина и долази до пресека са осовином Трга 27. марта, затим скреће у правцу запада, прати осовину Трга 27. марта до пресека са осовином Улице цара Душана. Од ове тачке граница скреће у правцу југа осовином Улице цара Душана до пресека са продуженим правцем јужне регулационе линије Улице Арањи Јаноша, затим скреће у правцу запада, прати продужени правац и јужну регулациону линију Улице Арањи Јаноша и њеним продуженим правцем долази до осовине Булеvara Европе. Даље, граница скреће ка северу, прати осовину Булеvara Европе, прелази у КО Нови Сад I и долази до почетне тачке описа границе плана.

Планом је обухваћено 55 ha.

## **3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

### **3.1. Намена површина, концепција уређења и подела на просторне целине**

Концепт просторног развоја усмераваће се у складу са већ започетим начином изградње и уређења простора. У том смислу планира се перманентна обнова стамбеног фонда у оквиру намене породичног становања, изградња вишепородичних стамбених низова са садржајима општеградских линијских центара уз Булевар Европе и Улицу цара Душана, формирање зоне центра са посебним амбијенталним карактеристикама уз Футошку улицу, изградња пословних садржаја који до сада нису реализовани.

Централни део простора намењен је најзаступљенијој намени, породичном становању, а по ободу уз саобраћајнице је планиран општеградски центар.

С обзиром на планирано повећање стамбених капацитета планирају се одговарајуће јавне службе, превасходно у области образовања. Кроз више генерација планова који су рађени за предметно подручје планирана је изградња комплекса



основне школе између улица Серво Михаља и Ђорђа Магарашевића. Изградња наведених комплекса потребна је и због прописаних радијуса обухвата корисника, односно чињенице да је простор омеђен саобраћајницама великог капацитета.

Планирано повећање стамбених капацитета условило је и потребу за планирањем јавних гаража, како би се решио проблем стационарног саобраћаја.

Постојећа просторна подела на блокове, као и основа постојеће саобраћајне матрице се задржавају.

### **3.2. Нумерички показатељи**

Нумерички показатељи у плану су:

- породично становање..... 22,30 ha,
- вишепородично становање..... 1,85 ha,
- општеградски центар ..... 6,56 ha,
- зона центра уз Футошки пут ..... 3,11 ha,
- заједничке блоковске површине ..... 2,31 ha,
- пословни комплекси у зони становања..... 0,45 ha,
- комплекс Института за јавно здравље Војводине..... 0,58 ha,
- основне школе ..... 1,98 ha,
- предшколске установе ..... 0,63 ha,
- јавне гараже..... 0,62 ha,
- зелене површине..... 0,16 ha,
- саобраћајнице ..... 14,45 ha,
- обухват плана ..... 55,0 ha,
- постојећи број становника : 6058,
- планирани број становника : 9800.

### **3.3. План регулације површина јавне намене са нивелацијом**

#### **3.3.1. План регулације површина јавне намене**

Планом су утврђене површине јавне намене. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле површина јавне намене, према графичком приказу број 3 "План регулације површина јавне намене " у Р 1:1000.

Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине: целе парцеле бр. 2890/2, 2891/2, 2892/2, 2896/2, 2898/2, 2900/2, 2900/4, 2901/1, 2902/1, 2902/2, 2902/5, 2903/2, 2904/2, 2905/2, 2906/2, 2906/3, 2906/4, 2907/2, 2907/3, 2907/6, 2909/1, 2910/2, 2910/3, 2911/1, 2912/4, 2912/5, 2964, 2972/2, 2975/2, 2981, 3028, 3029, 3037/2, 3038/2, 3039/2, 3050, 3092/2, 3094/2, 3095/2, 3097/2, 3099/2, 3101/2, 3103/2, 3104/2, 3107/2, 3108/2, 3110/2, 3111/2, 3113/2, 3114/2, 3116/2, 3117/2, 3118/2, 3118/3, 3121/2, 3121/3, 3129/2, 3132/2, 3135/2, 3136/2, 3214/2, 3216/2, 3240/2, 3241/2, 3247/2, 3247/3, 3248/2, 3251/2, 3252/2, 3253/2, 3254/3, 3255/2, 3255/4, 3255/7, 3255/8, 3255/9,

- 3255/17, 3255/18, 3256/3, 3257/2, 3257/3, 3261/2, 3263/2, 3264/2, 3275/2, 3277/2, 3299/2, 3325/3, 3327/1, 3329, 3331/2, 3332/2, 3333/2, 3334/2, 3335/2, 3336/2, 3337/2, 3338/3, 4186/2, 4186/3, 4186/4, 4194, 4196/2, 4199/2, 4205/1, 4206/1, 4226/1, 4227/3, 4227/4, 4228/2, 4229/2, 4230/2, 4231/2, 4232/1, 4232/2, 4233/2, 4233/3, 4236/4, 4238/2, 4239/3, 4240/1, 4266, 4267/1, 4267/2, 4267/5, 4269/2, 4269/4, 4271/2, 4271/4, 4273/2, 4273/4, 4275/3, 4276/3, 4277/2, 4278/1, 4280/2, 4281/3, 4282/3, 4283/2, 4284/1, 4284/4, 4290, 4291, 4324/4, 4324/7, 4324/8, 4324/9, 4326/2, 4327/2, 4328/2, 4329/2, 4329/3, 4330/2, 4331/2, 4332/2, 4333/2, 4333/3, 4334/2, 4334/3, 4336/3, 4337/2, 4337/3, 4339/5, 4340/3, 4340/4, 4342/4, 4352/2, 4378, 4379, 4380, 4381/2, 4381/3, 4383/2, 4385/2, 4388/2, 4389/2, 4390/2, 4393/2, 7801/1, 7801/2, 7802/1, 7802/2, 7806/2, 7828/1, 7828/2, 7840/5, 7841 и делови парцеле бр. 2917, 2918, 2922, 2923/1, 2923/4, 2923/5, 2929, 2939, 2943, 2960, 2963, 2966, 2967, 2968, 2969, 2970, 2971, 2973, 2974/1, 2976, 2978, 2980, 3009, 3011, 3030, 3036, 3040, 3041, 3044, 3048, 3056, 3067, 3073, 3074, 3077, 3079, 3110/1, 3112, 3118/1, 3119, 3120, 3121/1, 3122, 3124, 3126, 3127, 3128, 3129/1, 3130, 3132/1, 3134, 3135/1, 3136/1, 3221, 3225, 3226, 3229, 3230, 3231/2, 3231/3, 3231/4, 3235, 3236, 3242, 3256/2, 3258/2, 3261/1, 3261/3, 3261/4, 3262/2, 3263/1, 3264/1, 3265/1, 3267/1, 3269/1, 3269/2, 3271/1, 3272/2, 3273/1, 3278/2, 3282/2, 3283/2, 3287/2, 3288/2, 3292/2, 3294/1, 3294/2, 3303/2, 3304/2, 3305/2, 3305/4, 3307/2, 3326/1, 3328/1, 3337/1, 3338/1, 4186/1, 4187, 4188, 4190, 4192, 4193, 4202/1, 4208/1, 4239/2, 4275/2, 4285, 4286/1, 4293, 4295, 4325, 4329/1, 4340/1, 4358, 4362, 4363, 4391/2, 7806/1, 7840/1;
- заједничка блоковска површина: целе парцеле бр. 2895/2, 2895/4, 2897/2, 2899/2, 2901/3, 2912/6, 2974/2, 4197/2, 4198/2, 4199/1, 4202/1, 4231/1, 4239/1, 4240/2, 4242/3, 4267/4, 4269/3, 4271/3, 4273/3, 4276/2, 4281/2, 4284/3, 4337/1, 4383/3, 4385/3, 4389/3, 4390/3, 4392 и делови парцела бр. 2919, 2921, 2922, 2923/1, 2980, 3030, 3044, 3048, 3330, 4227/2, 4234/1, 4234/2, 4236/3, 4275/2, 4285, 4286/1, 4324/5, 4324/10, 4325, 4327/1, 4328/1, 4388/3, 4391/2, 7840/4;
  - гаража: део парцеле број 4239/2;
  - основна школа: целе парцеле бр. 3091, 3092/1, 3093, 3094/1, 3095/1, 3096, 3097/1, 3098, 3099/1, 3100, 3101/1, 3102, 3103/1, 3104/1, 3106, 3107/1, 3406;
  - предшколска установа: део парцеле број 3048. Предшколска установа налази на парцели број 3046, која је у габариту објекта, у приземној етажи.
  - здравствена установа: делови парцела бр. 3261/1, 3261/3, 3261/4, 3263/1, 3264/1;
  - зелена површина: цела парцеле број 2923/3 и делови парцела бр. 2917, 2918, 2921, 2923/1, 2923/4, 2923/5, 3110/1, 3128, 3129/1, 4275/2;
  - трансформаторске станице: целе парцеле бр. 2895/3, 2912/2, 2923/2, 3042, 3177/4, 3260, 3322/3, 4199/3, 4337/5 и делови парцела бр. 2971, 3126, 3255/16, 3331/1, 3413, 3418, 3430, 4227/2, 4239/2, 4271/3, 4286/1, 4325, 4388/3.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу "План регулације површина јавне намене" у Р 1:1000 важи графички приказ. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине

саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака чији је списак дат на графичком приказу. Парцелама под објектима припојити све површине које су у функцији објеката (степеништа, рампе, резервни излази и слично), а које у постојећем стању припадају парцелама заједничких блоковских површина. Уколико исте нису снимљене, потребно их је снимити. Постојећи објекти који својим габаритом улазе у регулацију планиране улице до 1m (а изван су коловоза) се задржавају.

### **3.3.2. План нивелације**

Грађевинско подручје обухваћено планом налази се на надморској висини од 77,00 до 79,00 m.

Планом нивелације предвиђено је да Улица цара Душана задржи постојећу нивелацију, која се креће од 77,57 до 79,03m. Коте нивелета око планираних стамбених зграда у Улици цара Душана су од 77,70 до 78,50 m н.в. На осталом делу задржавају се постојеће нивелете терена, осим на ниском делу залеђине парцела, између улица Руђера Бошковића (од броја 4а до 14) и Футошке (од броја 71 до 79), где се предвиђа насипање до коте 77,50m . Коте нивелета Булевара Европе, између улица: са западне стране Полгар Андраша, а са источне Новака Радоњића, прилагођене су делом постојећем стању, а делом нивелацији попречних улица које се укрштају са булеваром и крећу се од 78,45m до 79,70m.

## **3.4. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре**

### **3.4.1. Саобраћајна инфраструктура**

Саобраћајним решењем дефинисани су: улична мрежа, саобраћајно - технички елементи унутар блоковских саобраћајница, начин и услови повезивања на примарну саобраћајну мрежу, предлог решења стационарног саобраћаја, као и елементи регулација улица.

Једну од најзначајнијих градских магистрала представља Булевар Европе на који је оријентисан западни део подручја обухваћеног планом. Булевар има елементе градске саобраћајнице високог ранга и њиме се одвија унутарградски и ванградски саобраћај, тако да је ограничена могућност учесталог повезивања блокова на њега. У оквиру попречног профила су четири саобраћајне траке за аутомобилски саобраћај, две траке за јавни превоз, паркиралишта дуж улице, обостране бициклистичке стазе, дрвореди и тротоари. Исти ранг и техничке карактеристике има и Футошка улица.

У систему, Улица цара Душана и даље остаје главна саобраћајница. Продужетак Булевара цара Лазара, до Булевара Европе је део главне градске саобраћајне мреже преко које ће се омогућити посредна веза блокова са деловима града на јужној страни.

Мрежу блоковских саобраћајница чини постојећа улична мрежа и новопланиране саобраћајнице које побољшавају саобраћајне услове и омогућавају рационално коришћење земљишта за изградњу. Планира се формирање регулационих линија у постојећим улицама, које обезбеђују услове и могућност потпуног комуналног опремања, изградња коловоза и тротоара прописане ширине, а у неким улицама и

паркиралишта. Регулационе ширине улица прилагођене су постојећим грађевинским линијама, а корекције су извршене на Булевару Европе, улицама Футошкој и Цара Душана и деловима блоковских улица.

Приступи комплексима јужно од улице Арањи Јаноша су у графичком приказу дати су оријентационо, пошто ће њихова коначна диспозиција бити условљена урбанистичким решењем предметног блока.

Планиране бициклистичке стазе су реализоване у улицама Футошкој и Цара Душана, а на Булевару Европе и продужетку Булевара цара Лазара делимично. На свим саобраћајницама се планирају пешачке стазе.

Систем јавног превоза путника добро опслужује предметно подручје јер се дуж свих ободних саобраћајница пружају линије јавног градског превоза.

Стационарни саобраћај решен је једним делом у регулацији Булевара Европе, регулацији Улице цара Душана, осталим улицама, блоковским паркиралиштима и у гаражама и паркинзима на парцелама. Планира се изградња паркинг гараже између улица Тоне Хацића и Браће Груловић, која треба да задовољи потребе за паркирањем корисника објеката уз Булевар Европе. Испод планиране зелене површине између улица Олге Петров и Теодора Павловића могуће је формирати подземну гаражу. У том случају стабла планирати изнад носећих елемената конструкције подземне гараже. Саобраћајни прилази гаражи биће дефинисани пројектном документацијом.

Остали капацитети стационарног саобраћаја планирани су у оквиру парцела у оквиру општеградског центра уз Булевар Европе и Улицу цара Душана.

У склопу задовољења потреба у оквиру планираних објеката уз Булевар Европе обавезна је изградња подземних гаража. Ове гараже ће се реализовати у складу са просторним могућностима парцеле. Приступ подземним гаражама планира се са секундарне уличне мреже. Планира се могућност максималног коришћења парцеле за реализацију подземне гараже. Гаражирање и паркирање возила обезбеђује се у оквиру сопствене парцеле за објекте изграђене на припадајућој парцели према нормативу 1 стан једно паркинг место, односно у складу са нормативима за паркирање за одређене делатности пословног простора. Простор изнад гаража мора бити адекватно уређен и озелењен. Приземне гараже планирају се искључиво у дворишном делу објекта.

### **3.4.2. Водна инфраструктура**

#### **Снабдевање водом**

Снабдевање водом вршиће се преко постојеће водоводне мреже, са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница.

Примарна водоводна мрежа реализована је дуж Футошке улице са профилем Ø 350 mm, дуж Булевара Европе са профилем Ø 600 mm, као и у Улици цара Душана са профилем Ø 300 mm.

У свим постојећим улицама изграђена је секундарна водоводна мрежа профила Ø 150 mm и Ø 100 mm.

Планира се изградња секундарне водоводне мреже профила Ø 100 mm и Ø 150 mm у свим новопланираним улицама где то околна намена простора захтева.

Планом се оставља могућност реконструкције и измештање водоводне мреже на оним деоницама које не задовољавају квалитативно и квантитативно потребе простора.

Планирана водоводна мрежа у потпуности ће задовољити потребе за водом будућих садржаја.

Положај постојећих и планираних инсталација водоводне мреже дат је на графичком приказу број 4 "План водне инфраструктуре" у Р 1:1000.

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

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко постојећег заједничког канализационог система, са планираним проширењем.

Оријентација највећег дела укупно прихваћених вода биће према постојећем колектору у Улици цара Душана, профила Ø 200/150 cm и Ø 250/150 cm, као и канализацији профила Ø 900 mm.

У Футошкој улици постоји примарна канализациона мрежа профила Ø 600 mm и Ø 900 mm.

У свим постојећим улицама реализована је канализациона мрежа профила од Ø 250 mm до Ø 500 mm.

Планира се изградња канализационе мреже у свим новопланираним улицама, као и постојећим где она до сада није изграђена а то околна намена простора захтева, профила од Ø 250 до Ø 400 mm, са оријентацијом на постојећу мрежу, а у складу са нивелационим карактеристикама терена.

Реконструкција постојеће канализације планира се на деоницама које квалитетом не задовољавају планом предвиђене потребе.

Планом се оставља могућност измештања инсталација канализационе мреже, а према планираном распореду дефинисаном у попречним профилима улица.

Успешно одвођење отпадних и атмосферских вода могуће је готово на укупном подручју. Проблеми, према садашњим котама терена, могу се очекивати на простору између улица Футошке и Руђера Бошковића, и то приликом одводњавања простора у залеђини парцела. На овом делу је изразито низак терен и у садашњим условима долази до задржавања воде у депресијама. Због тога је неопходно, пре изградње или уређења овог дела простора, насипање овог дела терена до коте 77,50 m. н. в. које је потребно за успешно одводњавање. Насипањем терена атмосферске воде ће се оријентисати према планираној канализацији у пешачком пролазу између улица Футошке и Руђера Бошковића ( парцела број 3305/3).

За постојеће парцеле, које су насуте на вишој коти од 77,50 m. н. в, условљава се одвођење атмосферских вода према Футошкој улици, односно према Улици Руђера Бошковића.

Изградњом планираних и реконструкцијом постојећих деоница омогућило би се несметано одвођење како отпадних, тако и атмосферских вода.

Положај постојеће и планиране мреже канализационог система дат је на графичком приказу број 4 "План водне инфраструктуре" у Р 1:1000.

### **Подземне воде**

Меродавни нивои подземних вода су:

- максимални ниво подземних вода од 76,70 до 77,50 m н.в.,
- минимални ниво подземних вода од 74,00 до 75,00 m н.в.

Правац пада водног огледала просечног нивоа подземних вода је северозапад-југоисток са смером пада према југоистоку.

### **3.4.3. Енергетска инфраструктура**

Планира се да се ово подручје комплетно опреми инсталацијама и објектима енергетске инфраструктуре и електронских комуникација. На подручју је могућа изградња електроенергетске, вреловодне и гасне мреже, мреже електронских комуникација, као и пратећих објеката који ће опслуживати планиране садржаје.

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

### **Снабдевање електричном енергијом**

Ово подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекти за снабдевање биће трансформаторске станице (ТС) 110/20 kV "Нови Сад 7" и ТС 110/20 kV "Нови Сад 5", док ће ТС 35/20(10) kV "Телеп" постати разводно постројење (РП) 20 kV. Из ТС "Нови Сад 7" и РП "Телеп" ће се преко подземних 20 kV водова снабдевати електричном енергијом трансформаторске станице 20/0,4 kV, а од ових ТС ће полазити нисконапонска 0,4 kV мрежа и мрежа јавног осветљења до објеката, чиме ће се омогућити квалитетно снабдевање електричном енергијом свих постојећих и планираних садржаја на подручју.

За снабдевање електричном енергијом планираних садржаја изградиће се одговарајући број нових ТС, у зависности од потреба. Осим планираних ТС које су приказане у графичком приказу број 5 „План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација“, нове ТС се могу градити као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу објекта. За планирани објекат општеградског центра на углу Булевара Европе и Футошке улице обавезна је изградња ТС у оквиру објекта. Свим трансформаторским станицама потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3m (и висине минимално 3,8m, у случају постојања пасаж) ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. Све ТС ће се повезати на постојећу и нову 20 kV мрежу, која ће се градити подземно. Такође је потребно обезбедити службеност пролаза каблова до трансформаторских станица кроз парцеле осталог земљишта. У свим улицама и на површинама јавне намене је потребно реконструисати постојећу или изградити нову изградити инсталацију јавног осветљења.

Планирана 20 kV мрежа и 0,4 kV мрежа ће се градити подземно, на местима у попречним профилима улица како је планом одређено.

### **Снабдевање топлотном енергијом**

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

Из топлификационог система ће се снабдевати пословни комплекси, објекти општеградског центра, образовања и вишепородичног становања. Основни објекти за снабдевање биће топлане (ТО) "Запад" и ТО "Југ", од којих полази магистрална вреловодна мрежа ка подручју обухваћеном планом. За снабдевање планираних објеката потребно је изградити вреловодне прикључке од постојеће и нове мреже. На подручју дуж Булеvara Европе могуће је снабдевање топлотном енергијом за грејање и припрему топле потрошне воде, док је у осталим деловима подручја (осим за намену породичног становања) могуће снабдевање топлотном енергијом за грејање. У случају да не постоје просторно-техничке могућности за пролаз кроз планиране трасе, вреловодна мрежа се може градити и испод коловоза. Топлотни капацитети ТО "Запад" и ТО "Југ" имају довољно капацитета да омогуће снабдевање свих планираних садржаја.

Из гасификационог система се могу снабдевати објекти породичног становања, објекти вишепородичног становања мањих густина и мањи пословни комплекси. Снабдевање из гасификационог система ће се вршити преко дистрибутивне мреже која је изграђена на овом подручју. Не планира се веће проширење постојеће гасоводне мреже.

Објекти који се не буду прикључили у топлификациони и гасификациони систем могу се снабдевати топлотном енергијом из локалних топлотних извора и коришћењем обновљивих извора енергије.

### **Обновљиви извори енергије**

На овом подручју постоји могућност коришћења обновљивих извора енергије.

#### **Соларна енергија**

Пасивни соларни системи - дозвољава се доградња стакленика, чија се површина не рачуна код индекса изграђености и индекса заузетости парцеле уколико се побољшава енергетска ефикасност објекта. Код објекта свих намена на фасадама одговарајуће оријентације поред стакленика дозвољава се примена осталих пасивних система-ваздушних колектора, Тромб-Мишеловог зида и сл.

Активни соларни системи - соларни системи за сопствене потребе и комерцијалну производњу могу се постављати под следећим условима:

- постојећи и планирани објекти – на кровним површинама и фасадама објеката, где просторно-технички услови то дозвољавају; на планираним објектима фасадни елементи могу бити изграђени од блокова са интегрисаним соларним панелима;
- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора (у регулацијама улица, на комуналним површинама), за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију,

на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта и сл.);

- површине осталих намена- на надстрешницама за паркинге у оквиру општеградског центра, породичног и вишепородичног становања; у пословним комплексима, тако да не пређе 50% укупне паркинг површине, док остали паркинг простор треба да има природну заштиту високим зеленилом.

#### (Хидро)геотермална енергија

Системи са топлотним пумпама могу се постављати у енерганама у оквиру планираних објеката. Ако се постављају хоризонталне и вертикалне гео-сонде, оне могу бити искључиво на парцели инвеститора. У случају ископа бунара (осим за физичка лица) потребно је прибавити сагласност надлежног органа.

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

#### **3.4.4. Мере енергетске ефикасности изградње**

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

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

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Ова својства се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни део



техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе. Сви објекти подлежу и обавези спровођења енергетског прегледа.

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

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

#### **3.4.5. Електронске комуникације**

Ово подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавремењавање система електронских комуникација у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се и даље постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализације мреже. Улични кабинети се могу постављати на осталом земљишту, као и на јавној површини, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима где постоје просторне и техничке могућности. Планира се и изградња приводних каблова и Wi-Fi приступних тачака, као и постављање система за видео-надзор, у оквиру регулација површина јавне намене (на стубовима јавне расвете, семафорима, рекламним паноима и сл.) и у оквиру осталих површина (на објектима).

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

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

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

Подручје у обухвату плана покрива емисиона станица Црвени Чот, са координатама 45°09'3.96''N 19°42'40.02''E. Преко подручја не прелазе радио-релејни коридори.

Планира се потпуна покривеност овог подручја сигналом мобилне телефоније свих надлежних оператера.

На подручју је могуће постављати системе мобилне телефоније уз поштовање следећих услова:

- антенски системи са микро-базним станицама мобилне телефоније се могу постављати у оквиру регулације површина јавне намене (на стубове јавне расвете, семафорске стубове и сл.), уз сагласност управљача јавним земљиштем и власника објекта на који се поставља (стуба);
- антенски системи и базне станице мобилне телефоније, као и осталих електронских комуникација, могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објекта уз обавезну сагласност власника, односно корисника тих објекта;
- антенске системе постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области;
- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система, а посебно утицај на оближње објекте становања који се налазе на истој или сличној висини као и антенски систем;
- за постављање антенских система и базних станице мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежног органа управе.

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

### **3.5. План уређења зелених и слободних површина**

Најзаступљеније категорије зеленила на предметном простору су зеленило у оквиру регулација улица и зеленило у оквиру парцела породичног становања.

Постојећи дрворед платана у Футошкој улици се задржава, с обзиром да су стабла квалитетна и витална. Како је дрворед на источној страни Улице цара Душана неуједначен, планирано је да се исти допуни школованим одраслим дрворедним садницама. У Улици војводе Книћанина, планирано је допуњавање линије старог дрвореда квалитетним лишћарским дрвећем, на местима где су уклоњена стара стабла.

На Булевару Европе, планиран је дупли дрворед са обе стране, обзиром на фреквенцију саобраћаја. Један ред планиран је у оквиру самог паркинга, иза сваког четвртог паркинг места, а други у предвиђеној травнатој траци, према садржају попречног профила. Квалитетне лишћарске дрворедне саднице имаће како еколошку, тако и естетску функцију.

Постојеће квалитетно зеленило у попречним улицама се задржава и допуњује на местима где је то могуће, како би се формирала једна континуална зелена линија. Поставка стабала биће усклађена са приступом парцели. Планирано је резивање постојеће живице до одређене висине, како би се омогућила што боља прегледност саобраћаја.

Сва планирана паркинг места биће озелењена на адекватан начин. Планирана је садња квалитетног лишћарског дрвећа у травнатим тракама иза паркинг - места или иза сваког четвртог паркинг места, зависно од попречног профила улице.

У оквиру вишеспратне стамбене изградње, слободне зелене површине биће озелењене високом лишћарском вегетацијом, пирамидалних форми, а нарочито делови уз јужне и западне фасаде објекта ради заштите од прејакe инсолације. Употреба четинарских врста планирана је у виду мањих декоративних групација. На потезима уз саобраћајнице и паркинге, на местима где није могућа садња високог зеленила, планирана је садња шибља средње висине. Травнате површине планиране су у једноставним геометријским формама, без претераног уситњавања.

Начин озелењавања парцела вишепородичног становања биће базиран на формирању мањих појединачних вртова, који ће у целини чинити укупан зелени фонд овог дела простора. Минималан проценат зелених површина у оквиру новопланираних стамбених блокова треба да износи минимално 20% од укупне површине блока.

За парцеле породичног становања, осим декоративних предбашти (четинари, пузавице, руже, цвеће, цветно шибље и др.), препорука је да се уз објекат организује кућни врт, са различитим врстама зеленила, које ће обогатити простор. Учешће зелених површина треба да буде минимално 30 % од укупне површине парцеле.

Основне школе и планирана предшколска установа садржаће, у оквиру слободних зелених површина зелени заштитни појас у циљу одвајања ове од околних намена, односно саобраћајница. Комплексе треба у што већој мери оплеменити одговарајућим уређеним зеленим површинама чији проценат ће зависити од просторне организације објекта и осталих садржаја на парцели. При озелењавању ових површина мора се водити рачуна о избору садног материјала. Планирана је садња квалитетног, школованог лишћарског дрвећа у комбинацији са декоративним шибљем и цвећем, уз обавезно избегавање алергених, као и врста са бодљама и отровним бобицама.

Озелењавање пословних комплекса у зони становања базираће се на формирању ободног заштитног појаса од средње високе и високе вегетације, који ће поред санитарно хигијенске функције, представљати и физичку и визуелну баријеру између пословања и околних намена. Прилазе и улазе у објекте пословања могуће је нагласити применом декоративне ниске вегетације (ниско декоративно шибље или обликовани четинари у комбинацији са цвећем), а на слободним зеленим површинама унутар комплекса препоручује се формирање простора за запослене, који би били окружени високом вегетацијом. Препорука је да проценат зелених површина на парцелама намењеним пословању буде што је могуће већи, узимајући у обзир просторну организацију објекта и других садржаја на парцели, врсту делатности и технолошке процесе при обављању делатности, као и чињеницу да је већина ових комплекса већ реализована.

Учешће аутохтоних дрвенастих врста на целокупном простору треба да буде минимално 20% и оптимално 50%, а примену четинарских врста (максимум 20%) ограничити само на интензивно одржаваним зеленим површинама са наглашеном естетском наменом.

Слободни простори у обухвату плана предвиђени су у виду малих атрактивних места за одмор. Планира се опремање оваквих простора одговарајућим урбаним мобилијаром. На свим уређеним јавним површинама предвидети одговарајуће

поплочавање, хортикултурно уређење и озелењавање и постављање урбаног мобилијара. Иако је реч о просторно независним површинама, потребно је да се постигне обликовна и стилска усаглашеност, како би се стекао утисак јединственог простора.

Мања зелена површина планирана је у близини Булевара Европе, у залеђу општеградског центра. Она ће бити уређена у виду парковске површине са елементима трга, односно сквера и служиће као место за окупљање околног становништва. Препоручује се садња високе лишћарске и четинарске вегетације у комбинацији са декоративним шибљем. Поред високе, дрвенасте вегетације, препоручује се и садња декоративних цветних врста којима би се нагласили одређени делови парка, нпр. улазни правци. У оквиру ове зелене површине, оставља се могућност имплементирања различитих садржаја као што су дечије игралиште, теретана на отвореном, простори за одмор у виду салетли и сл., у зависности од жеља и потреба корисника простора. Простор ће бити опремљен адекватним урбаним мобилијаром (расвета и клупе уз пешачке комуникације, чесме, канте за комунални отпад и сл.).

Могуће је постављање јавних чесми у оквиру површина јавне намене, пре свега уређених јавних површина. Неопходно је водити рачуна о приступачности приликом партерног уређења, и одабира техничког и дизајнерског решења јавне чесме, где је могуће промовисати и применити „дизајн за све” или „универзални дизајн”. Приликом одабира локација треба водити рачуна и о безбедности корисника, али и саме чесме, што се може постићи адекватним позиционирањем у простору, али и увођењем додатних безбедносних мера као што су додатно осветљење, видео надзор и слично. За функционисање јавне чесме неопходно је обезбедити прикључак на градску водоводну и градску канализациону мрежу, а према техничким условима које треба прибавити од Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација” Нови Сад. Уколико дизајн и техничко решење изискују, алтернативно је потребно омогућити прикључке и на остале инфраструктурне мреже (електро инсталација, Wi-Fi и слично). Постављање чесми је могуће у регулација саобраћајница, у оквиру јавних блоковских површина, ободних делова зелених површина и комплекса јавних служби.

Могуће је формирање зелених кровова на површинама равних кровова, где је поред вегетације могуће постављање пергола и настрешница.

### **3.6. Заштита градитељског наслеђа**

У обухвату плана нема непокретних културних добара.

Према условима бр.53/5-2017 изходованим 17.11.2017. године од стране Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, дефинисани су следећи објекти који уживају претходну заштиту:

Улица цара Душана бр. 1,4,5,7,9,17,21,23,25,27,29 и 31,  
Футошка улица број 41,  
Улица војводе Книћанина бр. 2,4 и 8,  
Сарајевска улица бр. 1, 8, 9, 10, 11 и 13,  
Улица митрополита Стратимировића бр. 4, 6, 8 и 10 и

Пајевићева улица бр. 4, 10 и 16.

За предметне објекте, у току трајања заштите утврђене су следеће мере заштите:

1. Очување оригиналних вертикалних и хоризонталних габарита, конструктивног склопа, облика и нагиба крова и примерених материјала,
2. Очување или рестаурација изворног изгледа, стилских одлика, декоративних елемената и укупног ликовног израза,
3. Очување основних вредности функционалног склопа и ентеријера, као и сачуваних детаља у ентеријеру (дашчаних или керамичких подова, оригиналне столарије и сл.),
4. Могућа је промена намене дела или целог објекта којом се неће нарушити постојећи архитектонско-конструктивни и функционални склоп наслеђа,
5. Дозвољено је увођење савремених инсталација под условом да не наруше вредност ентеријера и екстеријера објекта,
6. Забрана радова који могу угрозити статичку стабилност објекта,
7. Постављање елемената урбане опреме (рекламе, огласне табле и сл.) могуће је уз сагласност и услове које издаје Завод,
8. Помоћни објекти на парцели не подлежу режиму заштите као главни објекат и решавају се у складу са њиховом валоризацијом, али тако да не наруше вредности главног објекта, а према условима надлежне установе заштите,
9. Партерно и хортикултурно уређење дворишног простора ускладити са главним објектом,
10. За све интервенције на санацији и реконструкцији предметних објеката потребно је претходно исходovati услове и мере техничке заштите које издаје надлежна установа заштите непокретних културних добара.

У блоковима бр. 27, 28 и 29 при обликовању нових објеката посебну пажњу обратити обликовању целине и сваког појединачног детаља. Пожељна је примена савременог архитектонског израза без подражавања елемената историјских стилова, умереног и у складном односу са околином.

У складу са чланом 109. Закона о културних добрима („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11-др. закон и 99/11-др. закон), ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

### **3.7. Заштита природних добара**

У простору у обухвату плана не постоје евидентирана заштићена природна добра.

Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да

пријави министарству надлежном за послове животне средине у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

### **3.8. Услови и мере заштите и унапређења животне средине**

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

Мере против загађивања животне средине подразумевају побољшање технологије, елиминисање негативних ефеката постојећих извора загађивања и обезбеђивање да сви нови планирани инвестициони објекти морају задовољити ниво квалитета средине према одговарајућим стандардима.

За све пројекте који се буду реализовали у границама обухвата плана, утврђује се обавеза предузимања мера заштите животне средине, а за пројекте који могу имати утицаја на животну средину у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 36/09) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 114/08).

На простору у обухвату плана, с обзиром на близину фреквентних саобраћајница очекују се значајније емисије угљенмоноксида, угљоводоника и азотних оксида у ваздух. Управо из тог разлога, у контексту заштите животне средине предметног подручја, неопходно је предузети одређене мере пре свега заштите ваздуха, а затим и земљишта и подземних вода, као и мере заштите од буке која потиче од друмског саобраћаја.

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

#### **Заштита земљишта**

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

Зауљене отпадне воде са паркинга и осталих саобраћајних површина морају се прихватати путем таложника, пречистити и онда упустити у канализацију. Чврсти и течни отпаци морају се одлагати у складу са санитарно-хигијенским захтевима.

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

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

### **Заштита ваздуха**

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

Повећан ниво аерозагађења може се очекивати услед специфичног положаја предметног постора у односу на фреквентније саобраћајнице (Улица цара Душана и Булевар Европе), па услови и мере за заштиту ваздуха о загађивања подразумевају контролу емисије, успостављање мерних места за праћење аерозагађења, а у складу са резултатима мерења, ограничавање емисије загађујућих материја до дозвољених граница, регулисањем саобраћаја (решавање проблема стационарног саобраћаја који тренутно представља велики проблем) и озелењавање слободних простора.

Најближе мерно место на ком се врши мониторинг ваздуха је АД Холдинг Дневник (Булевар ослобођења 81), где се врши узорковање сумпордиоксида, азотоксида, приземног озона, суспендованих честица  $PM^{10}$ , суспендованих честица  $PM^{2.5}$  и БТХ (бензен, толуен, ксилен). Просеци измерених вредности у периоду октобар 2015 - октобар 2016. су били у оквирима или испод граничних вредности.

У циљу заштите ваздуха кроз решавање проблема стационарног саобраћаја планирана је једна гаража.

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

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

### **Заштита, унапређење и управљање квалитетом вода**

Заштита вода оствариће се у складу са Законом о водама („Службени гласник РС”, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон), Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, бр. 67/11, 48/12 и 1/16), Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, број 24/14), Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, број 50/12), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Условно чисте атмосферске воде са кровних и чистих бетонских површина и условно чисте технолошке воде (расхладне), чији квалитет одговара II класи воде, могу се без пречишћавања упуштати у затворену атмосферску канализацију.

За атмосферске воде са зауљених и задрљаних површина (паркинзи, манипулативне површине), пре испуста у јавну атмосферску канализациону мрежу, предвидети одговарајући контролисани прихват или предтретман на уређају за примарно пречишћавање. Издвојена уља и седимент из уређаја за предтретман уклонити на безбедан начин уз обезбеђење заштите површинских и подземних вода од загађења.

Санитарно-фекалне воде и технолошке отпадне воде могу се испуштати у јавну канализациону мрежу, а потом одвести на насељско или централно постројење за пречишћавање отпадних вода (ППОВ), а у складу са општим концептом канализације, пречишћавања и диспозиције отпадних вода на нивоу Града Новог Сада.

### **Заштита од буке**

На простору у обухвату плана очекивани извор буке је друмски саобраћај, који представља један од најзначајнијих извора буке у животној средини. Доминантан извор буке код путничких и теретних возила је погонска јединица и контакт површине са пнеуматикама. На нижим брзинама доминира звук мотора док на вишим доминира бука контакта пнеуматика и подлоге пута. Као резултат повећаног броја моторних возила и брзине вожње, ниво буке на путевима се повећава.

Ради превенције, али и заштите од прекомерне буке потребно је успоставити одговарајући мониторинг, а уколико ниво буке буде прелазио дозвољене вредности у околној животној средини у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС”, бр. 36/09 и 88/10), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област, предузимаће се одговарајуће мере за отклањање негативног утицаја буке на животну средину.

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

Смањење утицаја буке која потиче од друмског саобраћаја планирано је формирањем зелених површина дуж саобраћајница и унутар комплекса, односно реализацијом објекта за стационарни саобраћај.

### **Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења**

Потенцијални извори зрачења су извори нискофреквентног електромагнетског поља, као што су: трансформаторске станице, постројење електричне вуче, електроенергетски водови тј. надземни или подземни каблови за пренос или дистрибуцију електричне енергије напона већег од 35 kV, базне станице мобилне телефоније које се користе за додатно покривање за време појединих догађаја, а



привремено се постављају у зонама повећане осетљивости, природно зрачење радиоактивних материјала, радон, поједини грађевински материјали и др.

Мере заштите од нејонизујућег зрачења обухватају:

- откривање присуства и одређивање нивоа излагања нејонизујућим зрачењима,
- обезбеђивање организационих, техничких, финансијских и других услова за спровођење заштите од нејонизујућих зрачења,
- вођење евиденције о изворима нејонизујућих зрачења,
- означавање извора нејонизујућих зрачења и зоне опасног зрачења на прописан начин,
- примена средстава и опреме за заштиту од нејонизујућих зрачења и др.

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења биће спроведена применом следеће законске регулативе:

- Закона о заштити од јонизујућих зрачења и о нуклеарној сигурности („Службени гласник РС”, бр. 36/09 и 93/12),
- Закона о заштити од нејонизујућих зрачења („Службени гласник РС”, број 36/09),
- Правилника о границама излагања нејонизујућим зрачењима („Службени гласник РС”, број 104/09), и осталих прописа којима се регулише ова област.

#### **Заштита од отпадних материја**

У циљу правилног управљања отпадом неопходно је идентификовати све врсте отпадних материја које ће се генерисати и класификовати их према пореклу.

Систем управљања отпадом мора бити усклађен са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18 – др. закон), Правилником о условима и начину сакупљања, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Службени гласник РС”, број 98/10), односно са свим важећим прописима који регулишу ову област.

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

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

### **3.9. Услови и мере заштите од елементарних непогода и других несрећа**

### **Мере заштите од елементарних непогода**

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

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

### **Мере заштите од земљотреса**

Највећи део подручја града Новог Сада се налази у зони угроженој земљотресима јачине 8° MCS скале. Ради заштите од потреса максимално очекиваног удара од 8° MCS скале, објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90), односно у складу са прописима који регулишу ову област.

### **Мере заштите од пожара**

Заштиту од пожара треба обезбедити погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу, коришћењем незапаљивих материјала за њихову изградњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 - др. закон), Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ”, број 8/95) и Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС”, број 3/18), односно са важећим прописима који регулишу ову област.

При планирању и пројектовању објеката обавезна је примена Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Службени гласник РС”, број 80/15), односно важећег прописа који регулише ову област.

### **Мере заштите од удара грома**

Заштита од удара грома треба да се обезбеди изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена.

### **Склањање људи, материјалних и културних добара**

Склањање људи, материјалних и културних добара обухвата планирање и коришћење постојећих склоништа, других заштитних објеката, прилагођавање нових и

постојећих комуналних објеката и подземних саобраћајница, као и објеката погодних за заштиту и склањање, њихово одржавање и коришћење за заштиту људи од природних и других несрећа.

Као други заштитни објекти користе се подрумске и друге подземне просторије у стамбеним и другим зградама, прилагођене за склањање људи и материјалних добара.

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

Приликом изградње стамбених објеката са подрумима, над подрумским просторијама, гради се ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта.

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

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

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

Прилазе објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације у објектима, саобраћајне и пешачке површине пројектовати тако да се обезбеди несметано кретање деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом, а у свему према важећем Правилнику о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15).

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

У циљу обезбеђења одговарајућих саобраћајних и инфраструктурних услова за реализацију планираних садржаја, у просторним целинама које су основ за спровођење, потребно је обезбедити приступ планираних садржаја јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.

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

Комунално опремање ће се извршити прикључењем на изграђену или планом предвиђену водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу.

Изузетно, прикључење на енергетску инфраструктуру није обавезно за објекте који ће испуњавати највише стандарде у енергетској сертификацији зграда, односно који ће имати таква техничко-технолошка решења која ће обезбедити снабдевање енергијом независно од комуналне инфраструктуре уз поштовање свих еколошких стандарда.

## **4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

### **4.1. Услови за изградњу објеката**

#### 4.1.1. Породично становање

Породично становање представља најзаступљенију намену у обухвату плана.

Постојеће парцеле се по правилу задржавају. Парцелација је могућа искључиво: у циљу укрупњавања, у сврху формирања регулације улице и у циљу формирања парцела рационалнијег односа њихових страница, тако да се не повећава број новоформираних парцела у односу на постојеће стање.

Могућа је подела парцеле бр. 3071 КО нови Сад II у Улици Ђорђа Магарашевића бр.22 на две грађевинске парцеле.

Могућа је подела парцеле бр. 3132/1 КО Нови Сад II на три грађевинске парцеле уз одвајање делова парцеле за проширење регулација улице. Једну парцелу оријентисати према Улици Лазе Нанчића, а преостале две ка планираном продужетку Улице Серво Михаља.

Планирана је изградња слободностојећих и двојних објеката. Изградња објеката у непрекинутом низу могућа је, у складу са прописаним параметрима, искључиво у случају замене објеката на парцелама на којима су објекти легално изграђени у непрекинутом низу. У том случају обавезна је изградња пасажа.

Максималан број јединица (стамбених/пословних) на парцели је 3.

Максимални индекс заузетости износи до 40 %, а индекс изграђености 1,2.

Максимална спратност објеката је П+1+Пк.

Могућа је реконструкција, доградња, надоградња или изградња породичних стамбених објеката до планом утврђених параметара.

Максимална корисна развијена површина објеката на парцели износи 480m<sup>2</sup>, изузев у блоковима бр.27, 28 и 29 где се овај параметар не ограничава.

Грађевинска линија утврђује се на основу позиције већине објеката у непосредном окружењу или може бити увучена максимално 3m у односу на регулациону линију.

На парцели је обавезно решавање стационарног саобраћаја по нормативу 1 стан једно паркинг место, односно 1 паркинг место на 70 m<sup>2</sup> пословног простора.

Положај објеката на парцели, обезбеђивање саобраћајног приступа, као и ограђивање парцеле дефинисани су у складу са важећим Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС" број 22/15), односно са важећим прописом који регулише ову област.

Планирана је изградња једног стамбеног објекта, са приземним помоћним објектима до планом утврђених параметара. Могућа је изградња базена. Могућа је изградња и чисто пословних објеката максималне спратности П+2, максималног индекса изграђености 50% из области: образовања, културе, здравства, социјалне заштите, административних делатности и ИТ сектора . Изградња аутоперионица није дозвољена. Остале делатности које не угрожавају становање могуће су до 50% у односу на бруто развијену површину објеката према прописаним параметрима. У том

случају пословне делатности представљају комплементарну намену породичном становању, те се примењују параметри утврђени за породично становање.

Обликовање завршне етаже може бити поткровље са максималним надзитком 1.6m на линији основног габарита објекта, односно раван кров или плитак лимени кров изнад етаже приземља или првог спрата. Изузетак чине објекти у блоковима бр.27, 28 и 29 који због већих површина парцела представљају комфорнији вид становања, а у којима се поткровље формира са максималним надзитком 30cm и максималним нагибом кровних равни 30 степени. У случају изградње објекта спратности П+Пк у наведеним блоковима, максималан надзидак поткровне етаже износи 1,6m. У наведеним блоковима изнад етаже првог спрата могуће је формирати раван или плитак кос кров. За објекте у режиму претходне заштите се, у току трајања исте, примењују мере заштите дефинисане у пододелку 3.6. „Заштита градитељског наслеђа“. У случају да у току трајања претходне заштите не буде утврђена заштита објеката, као непокретних културних добара, након истека претходне заштите, примењиваће се услови дефинисани за породично становање.

Дозвољени су препусти максималне ширине 1.2m, на максимално 50% укупне дужине фасаде објекта.

Планиран је један колски прилаз по парцели породичног становања.

На графичком приказу број 2 "План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације" означени су објекти који превазилазе дефинисане планске параметре, а за које је издата урбанистичка документација у претходном периоду. Ови објекти се задржавају уз могућност обављања следећих радова: радови унутар објекта којим се обезбеђују санитарно-хигијенски услови за несметано коришћење постојећег објекта, промена намене стамбеног у пословни простор, промена намене пословног у стамбени простор, као и претварање таванског простора у стамбени или пословни простор.

За објекте на парцелама на којима је завршен поступак озакоњења објеката, а које одступају од прописаног индекса заузетости, могућа је надоградња објеката до планом прописане максималне спратности, односно до максималног индекса изграђености 1,2 који је корективни фактор.

На графичком приказу број 2 "План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације" означени су озакоњени и изведени објекти који су у поступку озакоњења превазишли планске параметре, а који се задржавају уз могућност обављања следећих радова: радови унутар објекта којим се обезбеђују санитарно-хигијенски услови за несметано коришћење постојећег објекта, промена намене стамбеног у пословни простор, промена намене пословног у стамбени простор, као и претварање таванског простора у стамбени или пословни простор.

На парцели бр. 3139 КО Нови Сад II у Улици Теодора Павловића бр.35 планирано је максимално пет стамбених јединица, будући да је у постојећем стању регистровано толико јединица. Сви остали напред наведени параметри дефинисани за намену породично становање (изузев броја стамбених/пословних јединица) важе и за наведену парцелу.

#### 4.1.2. Општеградски центар

Општеградски центри планирани су уз Булевар Европе, Футошку улицу и Улицу цара Душана.

Планирани су објекти чија је парцела под габаритом објекта окружена површинама јавне намене, односно објекти на припадајућој парцели која представља површине осталих намена. Правила парцелације приказана су на графичком приказу број 3 "План регулације површина јавне намене".

У оквиру општеградског центра планирани су стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени и пословни објекти.

Спратност објеката дефинисана је на графичком приказу број 2 "План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације".

Галерија је део етаже изнад простора приземља са којим је просторно и функционално повезана. У односу на приземну етажу максимална површина галерије износи 2/3 површине приземне етаже.

На графичким приказима дефинисана је максимална зона изградње објеката.

Дозвољава се изградња сутерена и подрума у свим објектима, уз услов да се техничким решењима заштите од подземних вода.

Просечна површина стамбене јединице не сме бити мања од 60 m<sup>2</sup> (нето).

Минималну нето површину стана пројектовати у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Службени гласник РС" бр. 58/12, 74/15 и 82/15), односно у складу са важећим прописом који регулише ову област.

Дозвољени су препусти на максимално 50% укупне дужине фасаде објекта тако да ширина тракта изнад нивоа приземља (заједно са препустима) не буде већа од 16,5 m.

Гаражирање и паркирање возила обезбеђује се у оквиру сопствене парцеле за објекте изграђене на припадајућој парцели према нормативу 1 стан једно паркинг место, односно 1 паркинг место на 70 m<sup>2</sup> пословног простора. Обавезна је изградња подземних гаража. Простор изнад гаража мора бити адекватно уређен и озелењен. Приземне гараже планирају се искључиво у дворишном делу објекта.

За објекте са парцелом под габаритом објекта паркирање је планирано на деловима заједничких блоковских површина према графичком приказу број 2 "План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације" и у планираној гаражи.

Обавезна је изградња пасаж димензија 3,5 x 4 m, уколико не постоји колски прилаз на дворишни део парцеле на којој је изграђен објекат. Није дозвољен саобраћајни приступ планираним објектима са Булевара Европе.

Објекте пројектовати са косим кровом, максималног нагиба ~ 30 степени. Максимална висина надзитета у оквиру поткровне етаже износи 1,60 m на линији основног габарита објекта. У оквиру поткровне етаже дозвољено је формирање дуплекс-станова. Поткровну етажу је могуће формирати и као етажу пуне спратне висине покривене плитким кровом нагиба до 10 степени. Уколико је последња етажа

планирана као пун спрат покривена је плитким косим кровом или равним кровом који се може и озеленити и на њему планирати перголе и настрешнице.

Обавезно је планирање пословних садржаја у уличном делу објекта оријентисаних ка Булевару Европе и Улици цара Душана. Висина пода приземља за ванстамбене садржаје је до 20 см изнад коте тротоара.

Код стамбене намене минимална висина пода приземља је 1,20 m изнад коте тротоара. Приликом пројектовања неопходно је обезбедити савладавање ове висинске разлике унутар габарита објекта.

Положај објекта на парцели и обезбеђивање саобраћајног приступа дефинисани су у складу са важећим Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС" бр. 22/15), односно са важећим прописом који регулише ову област.

Ограђивање парцеле за објекте са припадајућим парцелама није дозвољено.

Постојећи објекти на угаоним парцелама, по правилу изведени са угаоним акцентом (две етаже пуне спратне висине уместо поткровне етаже), се задржавају.

У Улици цара Душана бр.6 и 6а, на парцели број 7883 КО Нови Сад II, планира се изградња пословног објекта – гарни хотела спратности По+П+3+Пк. Зона изградње објекта дефинисана је у графичком приказу број 2 "План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације". Поткровље планирати са максималним надзитком 1,60 m или као пуну етажу. Имајући у виду делатност објекта, могуће је формирање препуста на целокупној дужини фасаде ка предметној парцели и јавној површини. Дубину препуста планирати у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу. Паркирање решити у подрумској етажи испод целе парцеле.

Постојећи приземан пословни објекат на парцели број 3344/1 КО Нови Сад II могуће је надоградити до спратности П+1+Пк (Пк са максималним надзитком 1.6m) искључиво за проширење капацитета постојећег пословања, без повећања броја пословних јединица.

Планиран је објекат у блоку број 23 спратности По+П+4(5), са пословним анексом По+П, тако да у оквиру уличног тракта етаже приземља, мезанина и прва четири спрата буду намењене пословању. Етажа петог спрата планирана је за стамбену намену. Паркирање се обезбеђује у подземној етажи.

#### **4.1.3. Вишепородично становање**

Већина објекта вишепородичног становања изграђена је на парцелама под габаритом објекта и окружена заједничким блоковским површинама.

Надограђени објекти у улицама: Браће Кркљуш бр.13,15 и 17, Олге Петров бр.25, Ђорђа Магарашевића бр.49 и Теодора Павловића бр.34 се задржавају у постојећим хоризонталним и вертикалним габаритима. Могућа је промена намене стамбеног у пословни простор, делатности које не ометају постојеће становање, као и укрупњавање постојећих стамбених јединица. Делатности које претпостављају већу

фреквенцију корисника (школе страних језика, књиговодствене агенције и сл.) нису дозвољене.

Објект у Улици Олге Петров бр.34 планиран је за надоградњу до спратности П+4+М, тако да мансардни кров буде габарита у складу са већ надограђеним објектом у Улици Олге Петров бр.25.

Надоградњу објекта у Улици Браће Кркљуш бр.21-27 извести доградњом етаже 5. спрата до пуног габарита, уз постављање плитког косог крова изнад 5. спрата у целини.

Услов за надоградњу наведених објеката је претходна статичка анализа, која ће доказати да планирана надоградња не нарушава постојећи конструктивни склоп, носивост и функционисање објекта.

Вишепородични стамбени објект у Улици браће Кркљуш бр.1-11 задржава се у постојећим габаритима. Санацију равног крова могуће је извршити постављањем равног или плитког косог крова.

На постојећем објекту у Улици Лазе Нанчића бр. 1, 1а и 1б могућа је доградња лифтова уколико иста не ремети одвијање постојећих функција у простору. Обавезно је припајање дела јавне површине под габаритом лифта парцели објекта и може се извршити фазно за сваки улаз посебно. Дозвољава се конзолна доградња тераса на спратовима на јужној страни објекта у зони јавне блоковске површине, максималне дубине 1,2m искључиво према пројекту за објект у целини.

Изведени вишепородични стамбени објекти у Улици Арађи Јаноша се задржавају у постојећим хоризонталним и вертикалним габаритима. Могућа је промена намене стамбеног у пословни простор делатности које не ометају постојеће становање, промена намене пословног простора у стамбени, као и укрупњавање постојећих стамбених јединица.

Планира се изградња једног нереализованог вишепородичног стамбеног објекта у Улици Арађи Јаноша бр. 14 спратности Су+П+2(3). За изградњу наведеног објекта примењиваће се услови дефинисани у подтачки 4.1.2 „Општеградски центар“, а максимална зона изградње дефинисана је на графичком приказу број 2 "План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације".

У Улици браће Лучић бр. 2 и 4 планирана је изградња вишепородичног стамбеног објекта спратности Су+П+2+Пк. Обавезно је обједињавање парцела бр. 4375 и 4376 КО Нови Сад II у сврху формирања грађевинске парцеле. На овом локалитету могуће је формирање препуста максималне дубине 0.5m са уличне и дворишне стране, односно дубине 1.2m у зони колског улаза на парцелу. У оквиру поткровне етаже могуће је формирати дуплекс-станове, као и балконе (лође). Максимална зона изградње дефинисана је на графичком приказу број 2 "План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације". Остали услови за изградњу предметног објекта дефинисани су у подтачки 4.1.2 „Општеградски центар“



За изградњу планираног вишепородичног стамбеног објекта спратности Су+П+2+Пк у Улици Теодора Павловића бр.6 примењиваће се услови дефинисани у подтачки 4.1.2 „Општеградски центар“, а максимална зона изградње дефинисана је на графичком приказу број 2 "План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације".

#### **4.1.4. Пословни комплекси у зони становања**

Постојећи пословни комплекс у Улици Лазе Нанчића бр. 34-40 се задржава. Није планирана доградња постојећих објеката нити изградња нових. Могућа је реконструкција, санација и адаптација постојећих објеката искључиво у оквиру постојећих габарита без повећања корисне површине. Пословна делатност не сме угрозити околну намену породичног становања, као ни животну средину, односно мора бити складу са свим важећим прописима који регулишу ову област.

Планирана је изградња пословног комплекса за лака возила (компјутерско-дијагностички центар, сервис и центар за техничку исправност) на парцели бр. 4377 КО Нови Сад II, у Улици Теодора Павловића бр.7. Максимални индекс заузетости износи 50%, а максимална спратност П+1. На парцели је могуће формирати два колска улаза, један из Улице Теодора Павловића, други из продужетка Улице браће Кркљуш.

На парцели број 3177/2 КО Нови Сад II на углу улица Лазе Нанчића и Браће Кркљуш задржава се постојећи пословни комплекс здравствене делатности у постојећим хоризонталним и вертикалним габаритима.

Задржава се постојећа намена и делатност на комплексу "Magyar Szo" у Улици Лазе Нанчића бр. 47. Задржава се постојећи објекат изведен уз источну границу парцеле комплекса спратности ВП и планира изградња објекта спратности П+1, исте делатности, према Улици Лазе Нанчића, односно према продужетку Улице Серво Михаља, у оквиру зоне изградње дефинисане на графичком приказу број 2 "План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације". До изградње наведених објеката задржавају се постојећи реконструисани објекти, према већ издатој урбанистичкој документацији. Изградњу планираних објеката извести уз све неопходне мере, како током и након извођења предметних радова не би било негативних утицаја на породичне стамбене објекте и планирану предшколску установу у непосредном окружењу и уз поштовање свих прописа у области противпожарне заштите.

У Улици Лазе Нанчића бр. 39 планирана је изградња пословних објеката максималне спратности ВП и П+1. Максимални индекс заузетости парцеле је 40%. Минимална површина парцеле за формирање пословног комплекса је 1.000m<sup>2</sup>, а минимална ширина уличног фронта 20m. Обавезно је озеленити 30% парцеле. Грађевинска линије планирана је на растојању 5m у односу на регулациону линију, а у појасу између њих обавезно је озелењавање простора. С обзиром на близину породичног становања нису дозвољене делатности за које је потребна израда процене утицаја на животну средину, односно које буком и осталим штетним утицајима негативно утичу на квалитет животне средине.

У Улици Теодора Павловића бр. 28 и 30 задржавају се изведени пословни, стамбени и помоћни објекти у постојећим габаритима.

#### **4.1.5. Предшколске установе**

Задржава се постојећа предшколска установа у приземљу вишепородичног стамбеног објекта у Улици Браће Кркљуш бр.15. Планира се формирање комплекса на делу парцеле бр. 3048 КО Нови Сад II у циљу формирања отвореног простора за предшколску установу, а према границама изведеног ограђеног простора. Простор опремити одговарајућим урбаним мобилијаром, као и партерно уредити, односно озеленити. Подлога дечијег игралишта планирана је од тартана због безбедности кориника.

У блоку бр. 3 у Улици Лазе Нанчића бр.50 задржава се постојећа предшколска установа према изадој документацији у поступку озакоњења. Могућа је промена делатности искључиво у области јавних служби за образовање, социјалну заштиту или здравство.

#### **4.1.6. Основне школе**

Задржава се постојећа Основна школа "Васа Стајић" у Улици Војводе Книћанина. Планирана је доградња дела објекта према Улици Пере Сегединца до спратности П+2 према издатој урбанистичкој документацији, као и фискултурне сале спратности ВП - П+1 са топлотом везом у нивоу првог спрата, у оквиру зоне доградње дефинисане на графичком приказу број 2 "План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације". Зона доградње је оквирна и могућа су одступања у односу на њу максимално 5%. Све радове извести у складу са прописима који регулишу област противопожарне заштите. У оквиру предметног комплекса могуће је постављање две салетле-летње учионице, чији су оквирни габарити и положај графички дефинисани.

У блоку бр. 9 између улица Серво Михаља и Ђорђа Магарашевића је, због повећања стамбених капацитета на предметном простору, планирана изградња новог комплекса основне школе површине 1ha за 800 ученика у две, односно 400 ученика у једној смени, чему се тежи у складу са важећим плановима вишег реда. Максимални индекс заузетости износи 40%, а максимална спратност П+2. Основни корпус објекта позиционирати у делу комплекса ближе Булевару Европе.

#### **4.1.7. Зона центра уз Футошку улицу са посебним амбијенталним карактеристикама и локалитет општеградског центра на углу Футошке улице и Булевара Европе**

Зона центра уз Футошку улицу са посебним амбијенталним карактеристикама и локалитет општеградског центра на углу Футошке улице и Булевара Европе спроводе се на основу важећег плана генералне регулације.

#### **4.1.8. Локалитети које се реализују на основу плана генералне и плана детаљне регулације**

На шест локалитета у обухвату плана примењује се двојни режим реализације. За све локалитете важе и општа правила грађења дефинисана у подтачки 4.1.2. „Општеградски центар“.

Објекти института за јавно здравље Војводине у Футошкој улици спратности П и П+5 се задржавају у постојећим габаритима, уз могућност реконструкције последње спратне (међуспратне) етажe и њене доградње до пуног габарита. Планирана је доградња/изградња тракта спратности П+2, према димензијама датим у графичком приказу број 2 "План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације". Предметни објекат потребно је функционални и обликовно уклопити са изграђеним структурама. Могућа је реконструкција, санација и адаптација постојећих објеката.

На катастарским парцелама бр. 3253/1, 3253/3, 3254/1, 3254/2, 3254/3, 3255/1, 3255/9, 3255/10, 3255/12 и деловима парцела бр. 3255/3 и 3255/11, КО Нови Сад II у Улици Руђера Бошковића и на Булевару Европе формира се грађевинска парцела за изградњу северног дела полуотвореног стамбеног, стамбено – пословног или пословног блока.

На катастарској парцели број 3251/1 и деловима парцела бр. 3255/3 и 3255/11, КО Нови Сад II у Улици Лазе Нанчића и на Булевару Европе, формира се грађевинска парцела за изградњу јужног дела полуотвореног стамбеног, стамбено – пословног или пословног блока.

Обавезна је намена пословања у приземљу и галерији, с тим да део галерије према дворишту по захтеву инвеститора може да буде стамбени простор.

Зона изградње планираног објекта облика је неправилног слова „П“ и ивично је постављена на регулационе линије ободних саобраћајница, односно, регулациона и грађевинска линија се поклапају.

Ширина северног и јужног тракта је 14 m, а средишњи тракт, који се пружа уз Булевар Европе, ширине је 16 m.

Планирани објекат је спратности По + П + Г + 5 + повучен 6. спрат у делу уз Булевар Европе и Улицу Лазе Нанчића и По + П + Г + 4 + повучен 5. спрат на делу уз Улицу Руђера Бошковића.

Могућа је изградња објекта у више етапа.

Паркирање и гаражирање возила за сопствене потребе корисник је обавезан решити у оквиру блока у подземној етажи испод целих парцела и по потреби на отвореном паркиралишту у оквиру блоковске површине.

На катастарским парцелама бр. 3127, 3126, 3124, 3122, 3120, 3119, 3118/1, 3117/1, 3121/1, 3115/1, 3116/1 КО Нови Сад II, између улица Лазе Нанчића и Серво Михаља и Булевара Европе, формира се грађевинска парцела за изградњу полуотвореног стамбеног, стамбено-пословног или пословног блока. Обавезна је

намена пословања у приземљу и галерији, с тим да део галерије према дворишту по захтеву инвеститора може да буде стамбени простор.

Зона изградње планираног објекта облика је неправилног слова „П“ и ивично је постављена на регулационе линије ободних саобраћајница (у улицама Лазе Нанчића, Серво Михаља, Булевара Европе и планиране блоковске саобраћајнице), тј. регулациона и грађевинска линија се поклапају. Грађевинска линија северног и јужног тракта се поклапа са регулационом линијом, односно, са источном границом грађевинске парцеле.

Ширина северног и јужног тракта је 14 m, а средишњи тракт, који се пружа дуж Булевара Европе, ширине је 16 m.

Планирани објекат је спратности По + П + Г + 5 + повучен 6. спрат у делу уз Булевар Европе и По + П + Г + 4 + повучен 5. спрат у деловима уз улице Лазе Нанчића и Серво Михаља.

Могућа је изградња објекта у више етапа на јединственој грађевинској парцели.

Паркирање и гаражирање возила за сопствене потребе корисник је дужан решити на парцели у подземној етажи испод целе парцеле и по потреби на отвореном паркиралишту у оквиру блоковске површине.

На парцелама бр. 3112, 3113/1 и 3114/1 КО Нови Сад II, у Улици Серво Михаља и на Булевару Европе, планира се изградња пословног објекта са садржајима који су функционално везани за рад храма Протестантске Хришћанске заједнице, изграђеног на суседној парцели број 3111/1 КО Нови Сад II (Теолошки факултет, рехабилитациони центар за наркомане и алкохоличаре, канцеларије хуманитарних организација, едукативни центар, канцеларије Протестантско Хришћанске заједнице и сл.).

Стамбена намена се искључује.

Максимална спратност објекта је По + П + 4 + Пк.

Индекс заузетости је до 75%.

Зона изградње објекта, облика неправилног слова "Г", својом дужином страном се пружа уз Улицу Серво Михаља на удаљености од 3 m од регулационе линије и 4 m од регулације планиране улице између предметног блока и простора планиране основне школе. Грађевинска линија се подудара са регулацијом Булевара Европе.

Алтернативно решење блока (укључујући и парцелу постојећег храма број 3111/1) је обједињавање ових парцела са парцелом храма и изградња планираних садржаја у склопу комплекса који би функционално повезао наведене садржаје религиозне, едукативне и хуманитарне намене. Услов за реализацију је рушење постојећег храма чији габарит обилази регулација Булевара Европе.

Индекс заузетости јединственог комплекса је 60%, а спратност објеката од П + 2 + Пк до По + П + 4 + Пк.

Оставља се могућност укључивања у будући комплекс парцеле број 3110/1 на којој је планирана зелена површина (сквер).

На парцели број 3365 КО Нови Сад II на углу улица Цара Душана и Сарајевске, планира изградња пословно-стамбеног или стамбено-пословног објекта са обавезним пословањем у приземљу. Планирана спратност је П + 3.

Објекат се планира "Г" основе тако да се ширина крила према парцели број 3364 КО Нови Сад II утврђује на 14,00 m а ширина крила према суседној парцели у Сарајевској улици утврђује на 12,0 m. Грађевинска линија објекта је повучена у односу на регулациону линију Улице цара Душана и регулациону линију Сарајевске улице 5,00 m. Максимална заузетост парцеле је 40%.

За потребе корисника објекта, паркирање се решава у оквиру вишеетажне сутеренске гараже капацитета утврђеног на основу норматива.

На парцели број 3433 КО Нови Сад II, на Тргу 27. марта, планира се изградња стамбеног, стамбено – пословног или пословног објекта спратности П+З+Пк.

Обавезно је усклађивање хоризонталног габарита са изграђеним објектима на суседним грађевинским парцелама. Промена ширине зоне изградње утврђује се на половини укупне дужине објекта уз толеранцију од 10%.

Поткровну етажу могуће је формирати са лучним кровом, као описаном кружницом око троугла који формирају кровне равни нагиба 30 степени над надзитком висине 160cm.

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

### **4.2.1. Услови за уређење саобраћајних површина**

#### **Правила уређења и правила грађења друмске саобраћајне мреже**

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

Приликом пројектовања објекта, саобраћајних и пешачких површина применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15).

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

Ширина паркинг простора за управно паркирање износи 2,30 m, а дужина од 4,60 до 5,0 m. У оквиру паркиралишта, потребно је резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво. Око и унутар планираних паркинга обезбедити одговарајућу засену садњом високог зеленила. У делу где се организује подужно паркирање, димензије једног паркинг места морају бити 5,5 × 2m.

На местима колских улаза у парцеле, укидају се паркинг места у уличном паркингу у ширини неопходној за реализацију колског улаза.

### **Услови за изградњу паркинг гараже**

Сви објекти за гаражирање путничких аутомобила (јавна гаража, гараже у оквиру објеката, сутеренске гараже у оквиру објеката...) се морају извести у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије ("Службени лист Србије и Црне Горе" број 31/05).

Према намени, гаража између улица Лазе Нанчића и Серво Михаља је јавна и намењена за паркирање путничких аутомобила. По величини и категоризацији јавне гараже су велике надземне гараже према категоризацији наведеног правилника.

Веза између спратова се може вршити рампама или лифтовима.

### *Основни услови за кретање возила*

Улазе и излазе у гаражу оријентисати као у графичком приказу број 2 "План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације".

Ширина улаза и излаза је мин 2,5 m за један ток кретања возила. Код излаза треба предвидети простор за сачекивање возила из супротног смера кретања.

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

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

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

Могуће је предвидети и рампе на којима се врши паркирање.

За рампе на којима се врши паркирање, максимални нагиб је 5%, а за обичне рампе је 15%. Морају се задовољити вертикални услови проходности возила.

Димензија једног паркинг места за управно паркирање је минимално 4,80 × 2,30m, а у осталим случајевима у складу са SRPS U.S4.234.

Обезбедити сигурност возила од крађе, механичких оштећења или ватре.

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

Потребно је извести резервни излаз за возила.

### *Основни услови за кретање пешака*

Уколико је могуће, токови пешачког саобраћаја не би требало да се укрштају са токовима колског саобраћаја на улазима и излазима.

По гаражи није потребно обезбедити посебну путању за кретање пешака.

При распореду степеништа треба водити рачуна о правцима кретања доминантних пешачких комуникација.

Ширина ступеништа мора бити најмање 0,8 m, и за њихову изградњу у обзир долазе само незапаливи материјали.

Ако се у паркинг гаражи пешачка комуникација решава само ступеништем, његова минимална ширина износи 1,2 m.

Уколико се за кретање пешака користи рампа, стазе не смеју бити уже од 0,6 m, и морају бити издвојене и обезбеђене гелендерима.

#### *Остали услови*

У обзир узети важеће прописе о противпожарној заштити који се односе на ову врсту објеката.

Проветравање мора бити такво да се обезбеди одвод  $12 \text{ m}^3$  ваздуха на час на сваки  $1 \text{ m}^2$  корисне површине. Усисне отворе система за вентилацију треба разместити близу пода.

Носећи делови паркинг гараже морају бити од материјала постојаног на ватру.

#### **4.2.2. Услови за изградњу и прикључење за водоводну и канализациону мрежу** **Услови за изградњу водоводне мреже**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Водоводни прикључци**

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

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

Пречник водоводног прикључка са величином и типом водомера одређује Јавно комунално предузеће "Водовод и канализација" на основу претходно урађеног хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација за објекат, а у складу са техничким нормативима и Одлуком о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 60/10, 8/11- исправка, 38/11, 13/14 и 59/16) и Правилником о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације ("Службени лист Града Новог Сада", број 13/94), односно важећим прописима који регулишу ову област.

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 25 mm.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

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

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

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

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

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

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

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



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

Минимални пречник канализације је Ø 250 mm.

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

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

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

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

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

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

### **Канализациони прикључци**

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

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

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

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 160 mm.

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

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

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

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

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

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

#### **4.2.3. Правила за уређење енергетске инфраструктуре и електронских комуникација**

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

Прикључење објекта извести са постојеће или планиране електроенергетске мреже, изградњом сопствене трансформаторске станице или директно напојним водом из постојеће трансформаторске станице, у зависности од потреба. Прикључак извести изградњом подземног прикључног вода до ормара мерног места. Ормаре мерног места постављати у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције „Нови Сад”.

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

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

##### **Услови за прикључење на гасоводну мрежу**

Прикључење објекта у гасификациони систем решити изградњом прикључка од постојеће гасоводне мреже до мерно - регулационог сета. Детаљније услове за прикључење прибавити од надлежног дистрибутера.

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

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

Прикључак на заједнички антенски систем извести према условима надлежног оператора.

Прикључак на кабловски дистрибутивни систем извести према условима локалног дистрибутера.

## 5. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији, локацијских услова и решења за одобрење радова за које се не издаје грађевинска дозвола, осим за просторе за које је утврђена обавеза израде урбанистичког пројекта.

За локалитет означен на графичком приказу број 2 „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације“ у обухвату овог плана, основ за реализацију је План генералне регулације простора за мешовиту намену између Булевара Европе, Булевара цара Лазара, улица Стражиловске и Жарка Зрењанина, Булевара Михајла Пупина, улица Јеврејске и Футошке у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 40/11, 30/12-исправка, 45/15, 63/15, 9/16, 19/16, 34/17, 21/18 и 22/19).

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

Саставни део плана су следећи графички прикази:

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | размера |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 1.1 Извод из Плана генералне регулације простора за мешовиту намену између Булевара Европе, Булевара цара Лазара, улица Стражиловске и Жарка Зрењанина, Булевара Михајла Пупина, улица Јеврејске и Футошке у Новом Саду - План претежне намене земљишта са поделом на целине и зоне - извод.....                                                                                               | A3      |
| 1.2 Извод из Одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације простора за мешовиту намену између Булевара Европе, Булевара цара Лазара, улица Стражиловске и Жарка Зрењанина, Булевара Михајла Пупина, улица Јеврејске и Футошке у Новом Саду - Зона центра уз Футошку улицу са посебним амбијенталним карактеристикама – урбанистичка целина 8 – Режији изградње објеката - извод..... | A3      |
| 1.3 Извод из Одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације простора за мешовиту намену између Булевара Европе, Булевара цара Лазара, улица Стражиловске и Жарка Зрењанина, Булевара Михајла Пупина, улица Јеврејске и Футошке у Новом Саду – Локалитет 60 - Институт за заштиту здравља и Завод за здравствену заштиту радника - извод.....                                          | A3      |



## Образложење

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

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

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

Скупштина Града Новог Сада је на XXII седници дана 30. јуна 2017. године донела Одлуку о изради план детаљне регулације блокова око Улице цара Душана у Новом Саду.

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада разматрала је на 147. седници, одржаној дана 16.03.2017. године Концептуални оквир плана детаљне регулације регулације блокова око Улице цара Душана у Новом Саду.

Концептуални оквир плана детаљне регулације блокова око Улице цара Душана у Новом Саду, био је изложен на раном јавном увиду у периоду од 31. јула 2017. године до 14. августа 2017. године. У току трајања раног јавног увида пристигла је једна примедба.

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада је на 28. седници одржаној дана 11.1.2019. године и на 33. седници одржаној дана 12.2.2019. године обавила стручну контролу Нацрта плана детаљне регулације блокова око Улице цара Душана у Новом Саду пре његовог излагања на јавни увид.

План обухвата подручје које се налази у КО Нови Сад I и КО Нови Сад II, површине 55 ha. Са севера је граница Футошка улица, са истока улице Војводе Книћанина, Трг 27. марта и Улица цара Душана, са југа Улица Арањи Јаноша и са запада Булевар Европе.

Плански основ за израду плана је План генералне регулације, којим је обухваћени простор претежно намењен породичном становању, вишепородичном становању средњих густина, вишепородичном становању великих густина, општеградским и линијским центрима, пословним комплексима у зонама становања, јавним службама образовању - основним школама и здравственим установама - Институту за јавно здравље Војводине и зеленим површинама.

План генералне регулације утврдио је да је основ за спровођење овог простора план детаљне регулације осим за зону центра уз Футошку улицу са посебним амбијенталним карактеристикама где је основ за реализацију План генералне регулације.

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

Циљ доношења плана је утврђивање правила уређења и правила грађења, имплементација планских решења утврђених за појединачне локалитете Планом

генералне регулације, поједностављење примене и реализације важећих планских решења, усклађивање реализованих просторних решења са новим потребама корисника, а све у складу са Планом генералне регулације.

Посебне услове за израду плана доставили су „Електропривреда Србије“, Регионални центар Електровојводина, Нови Сад, Огранак „Електродистрибуција“ Нови Сад; Јавно предузеће „Србијагас“ Нови Сад; „Телеком Србија“, Предузеће за телекомуникације а.д.; Јавно комунално предузеће „Информатика“ Нови Сад; Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду; Покрајински завод за заштиту природе; Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада; Јавно комунално предузеће „Чистоћа“ Нови Сад; Јавно комунално предузеће „Новосадска топлана“ Нови Сад; Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру; Јавно комунално предузеће „Градско зеленило“ Нови Сад; Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“, Нови Сад, Јавно предузеће "Емисиона техника и везе" Београд; Основна школа "Васа Стајић" Нови Сад; Институт за јавно здравље Војводине и Предшколска установа "Радосно детињство" Нови Сад.



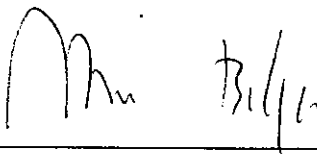
**В.Д. НАЧЕЛНИКА**  
**Дејан Михајловић**

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 ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
БЛОКОВА ОКО УЛИЦА ЦАРА ДУШАНА У НОВОМ САДУ:**

- 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

  
\_\_\_\_\_



У Новом Саду, 9.10.2019. године





РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА  
**КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ**  
Број: V-35-833/18  
Дана: 11. 09. 2019. године  
НОВИ САД

## **ИЗВЕШТАЈ**

### **О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ОКО УЛИЦЕ ЦАРА ДУШАНА У НОВОМ САДУ**

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 62. (јавној) седници која је одржана дана 11.09.2019. 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 плана детаљне регулације блокова око Улице цара Душана у Новом Саду.

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

Одлука о изради плана детаљне регулације блокова око Улице цара Душана у Новом Саду усвојена је на XXII седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 30. јуна 2017. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 32/17) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације блокова око Улице цара Душана у Новом Саду на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације блокова око Улице цара Душана у Новом Саду био је на раном јавном увиду у периоду од 31.07.2017. године до 14.08.2017. године.

Нацрт плана детаљне регулације блокова око Улице цара Душана у Новом Саду израдило је ЈП „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад.

Стручну контролу Нацрта плана детаљне регулације блокова око Улице цара Душана у Новом Саду, Комисија за планове извршила је на 28. седници одржаној 11.01.2019. године и на 33. седници одржаној 12.02.2019. године и том приликом дала позитивно мишљење на исте.

Нацрт плана детаљне регулације блокова око Улице цара Душана у Новом Саду, изложен је на јавни увид у периоду од 11. 04. 2019. године до 10. 05. 2019. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 11. априла 2019. године). У току јавног увида достављено је 27 (двадесетседам) примедби, а након остављеног рока достављено је још 05 (пет) примедби, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 62. (јавној) седници, одржаној 11.09. 2019. године (чије је одржавање објављено у листу "Дневник" од 06. 09. 2019. године) разматрала

Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације блокова око Улице цара Душана у Новом Саду.

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 27 (двадесетседам) примедби а након остављеног рока још 05 (пет) примедби, укупно 32 примедбе на Нацрт плана детаљне регулације блокова око Улице цара Душана у Новом Саду.

Примедбе су доставили:

1. "Slavijасоор" ДОО
2. Владимир Стојшић
3. Марија Шовљански и Персида Рибић
4. Уштипак Јела
5. Мирослав Зелењак
6. Милица и Ђурађ Јокић
7. ОШ "Васа Стајић"
8. Согић Владислав
9. Електропривреда Србије, Огранак Електродистрибуција Нови Сад
10. Протестантска хришћанска заједница
11. ДОО "ОПТИМА Нови Сад – Винко Ђулић
12. Горановић Горан и др.
13. Игор Ловрић – Вукашић у име Стамбене заједнице Браће Кркљуш 1
14. Павле Микалаци
15. Управник стамбене заједнице Браће Кркљуш 3-11 Петар Дмитривић
16. За "Дијагонала" доо Наилџа Битићи
17. Угарак Ђорђе
18. Драговић Марија, Јелена Глишић Зевеђи и Предраг Глишић
19. Стамбена заједница цара Душана бр.16
20. Стамбена заједница Теодора Павловића бр.3
21. "Д-Далтон" – Душан Пајовић
22. Џорџер invest doo – Матић Гордана и Панин Ђурђинка
23. Вељко Поповић и др. – заст. адв. канцеларија Вигњевић
24. "Таково" доо
25. "Дијагонала" доо Нови Сад
26. Маја Симић
27. Милан Салапура

Након остављеног рока достављене су следеће примедбе:

28. Стамбена заједница зграде у Улици Лазе Нанчића бр.1,1а и 1б
29. Бек Ладислав, Марија и Виктор, Свитлица Милица и Бардак Вида, правни заступник адв. Милица Торњански
30. Институт за јавно здравље Војводине
31. Мирослав Терзин
32. Живко Новаковић, Радомир Секулић и други станари улице Теодора Павловића

#### **Примедба број 1**

(Подносилац: "Slavijacoop" ДОО)

Подносилац примедбе захтева да се приступ парцели у Улици цара Душана бр.30 планира из Улице браће Кркљуш, како би се Улица цара Душана растеретила саобраћајним прикључцима. Такође иницира се могућност изградње дворишног крила спратности П+2 на предметној парцели, ка парцели бр.2978.

**Комисија за планове прихвата примедбу.**

#### **Примедба број 2**

(Подносилац: Владимир Стојшић)

Подносилац примедбе захтева да се планским решењем омогући задржавање изведеног уличног вишепородичног стамбеног објектат спратности П+3+Пк, односно дворишног спратности П+1+Пк на парцелама 2929 и 2930 у Улици Теодора Павловића бр.30.

**Комисија за планове прихвата примедбу.**

#### **Примедба број 3**

(Подносилац: Марија Шовљански и Персида Рибич

Подносилац примедбе захтева да се планским решењем на парцели бр. 2963 у Улици Теодора Павловића бр.6 омогући изградња вишепородичног стамбеног објектат са "минимално 4 спрата", будући да су у непосредном окружењу већ изграђени вишепородични стамбени објекти који утичу на намену породичног становања на

предметној парцели. Такође наводе да ће пробијање Улице браће Кркљуш довести до велике фреквенције саобраћаја, што ће додатно угрозити квалитет породичног становања.

**Комисија за планове прихвата примедбу. Планираће се вишепородично становање спратности П+2+Пк.**

#### **Примедба број 4**

(Подносилац: Уштипак Јела)

Подносилац примедбе захтева да се на парцели 4337/1 у Улици Теодора Павловића бр.41 уместо јавне блоковске површине планира намена породично становање у складу са изведеним стањем на терену. Подносилац иницијативе наводи да је 1995. године исходвала одобрење за изградњу породичног стамбеног објекта, да је исти у међувремену изведен ниже спратности од исходованог одобрења и да због тога није исходована употребна дозвола. Након промене планског решења дошло је до реализације вишепородичног стамбеног објекта у непосредном окружењу у чији састав није ушла предметна парцела.

**Комисија за планове сматра да примедба није основана.**

**Планским документом ширег подручја за предметни локалитет су утврђена правила уређења, грађења и парцелације.**

#### **Примедба број 5**

(Подносилац: Мирослав Зелењак)

Подносилац примедбе захтева да се планским решењем на парцели 4377 у Улици Теодора Павловића бр. 7 не ограничава формирање другог саобраћајног прилаза парцели у складу са технологијом, и да се омогући изградња објекта спратности Су+П+2.

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

#### **Примедба број 6**

(Подносилац: Милица и Ђурађ Јокић)

Подносилац примедбе захтева да се планским решењем парцела 4340/4 и део парцеле бр. 4340/1 у Улици Теодора Павловића не планирају за јавну саобраћајну

површину, већ за породично становање према фактичком стању на терену, а будући да је партерно уређење ове улице већ завршено.

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

**Примедба број 7**

(Подносилац: ОШ "Васа Стајић")

Подносилац примедбе захтева да се планирана зона доградње коригује према конкретном достављеном решењу, као и да се формирају две летње учioniце-салетле.

**Комисија за планове прихвата примедбу.**

**Примедба број 8**

(Подносилац: Согић Владислав)

Подносилац примедбе захтева да се на парцели бр.3139 КО Нови Сад II планира пет стамбених јединица, у складу са фактичким стањем на терену.

**Комисија за планове прихвата примедбу.**

**Примедба број 9**

(Подносилац: Електропривреда Србије, Огранак Електродистрибуција Нови Сад)

Подносилац примедбе захтева да се дислоцира планирана ТС у урбанистичком блоку бр.2, ради поједностављења њене реализације.

**Комисија за планове прихвата примедбу.**

**Примедба број 10**

(Подносилац: Протестантска хришћанска заједница)

Подносилац примедбе захтева да се: дислоцира планирана ТС са источне стране парцеле бр.3111/1 КО Нови Сад II, јер је на том месту изграђен приземни стамбени објект, планира повећање спратности планираног објекта до По+П+Г+5(6), са делом спратности По+П+Г и делимично стамбеном наменом.

Комисија за планове делимично не прихвата примедбу а за део примедбе сматра да није основан, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

#### **Примедба број 11**

(Подносилац: ДОО "ОПТИМА Нови Сад – Винко Ћулић)

Подносилац примедбе захтева да се уместо постојећег приземног објекта на парцели бр.3341/1 КО Нови Сад II, планира изградња пословног објекта П+1+Пк. Примедба је 15.05.2019. године допуњена захтевом да се након легализације постојећег објекта спратности П+Пк, омогући његова надоградња до П+1+Пк, са образложењем да предметни радови не би угрозили концепт плана јер не би утицали на заузеће. Такође наводи се да су у окружењу сви објекти изведени већих спратности од предложене.

**Комисија за планове прихвата примедбу.**

#### **Примедба број 12**

(Подносилац: Горановић Горан и др.)

Подносилац у примедби наводи следеће: "Увидом у Нацрт плана који се налази на јавном увиду утврдили смо да се за блок на углу улица Сарајевска и Цара Душана предвиђа могућност изградње објекта спратности П+3. Сматрамо да наведено планско решење није у складу са наменом и структуром објеката у Сарајевској и улици Митрополита Стратимировића. Читав блок је планиран и изграђен тако да у њему доминирају приземни објекти спратности П+1+Пк. Изградњом објеката спратности П+3 у потпуности би се нарушио постојећи карактер читавог блока..."

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

#### **Примедба број 13**

(Подносилац: Игор Ловрић – Вукашић у име Стамбене заједнице Браће Кркљуш 1)

Примедбу је поднела једна од шест стамбених заједница у предметном објекту. Подносиоци примедбе захтевају да се због лоше статичке носивости објекта и примећених пукотина услед слегања не планира надоградња објекта, као и да се не планира доградња лифта (што би била обавеза у случају надоградње) будући да, како наводе, за то нема

техничких могућности. Такође у примедби се захтева да се не уводи саобраћајница дуж источне границе парцеле бр.3330, већ да се задржи постојећа зелена површина.

#### **Комисија за планове прихвата примедбу.**

##### **Примедба број 14**

(Подносилац: Павле Микалаци)

Примедба се односи на следеће:

- Сматра се да није потребно планирати проширење саобраћајнице за прилаз згради у Улици Теодора Павловића бр.32, јер се тим решењем руше легално изграђене гараже.
- Тражи се да се не планира подземна гаража између улица Теодора Павловића и Олге Петров, будући да је на овом простору већ уређено дечије игралиште, вишегодишње зеленило, као и да је веома висок ниво подземних вода.
- Подносилац примедбе наводи да је објекат у Улици Теодора Павловића бр.22 истурен и сужава постојећу регулацију улице, као и да ова улица није одржавана иако представља везу између Улице цара Душана и Булевара Европе.
- На "десној" страни Улице цара Душана постоји бицикличка стаза, али је пешачка стаза непрекидана поготово на улазу у Улицу Теодора Павловића и код ресторана "Двор".

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

##### **Примедба број 15**

(Подносилац: Управник стамбене заједнице Браће Кркљуш 3-11 Петар Дмитривић)

Примедбу је поднела једна од шест стамбених заједница у предметном објекту. Подносиоци примедбе захтевају да се због лоше статичке носивости објекта и примећених пукотина услед слегања не планира надоградња објекта, као и да се не планира доградња лифта (што би била обавеза у случају надоградње) будући да, како наводе, за то нема техничких могућности. Такође у примедби се захтева да се не уводи саобраћајница дуж источне границе парцеле бр.3330, већ да се задржи постојећа зелена површина.

#### **Комисија за планове прихвата примедбу.**

**Примедба број 16**

(Подносилац: За "Дијагонала" доо Наилџа Битићи)

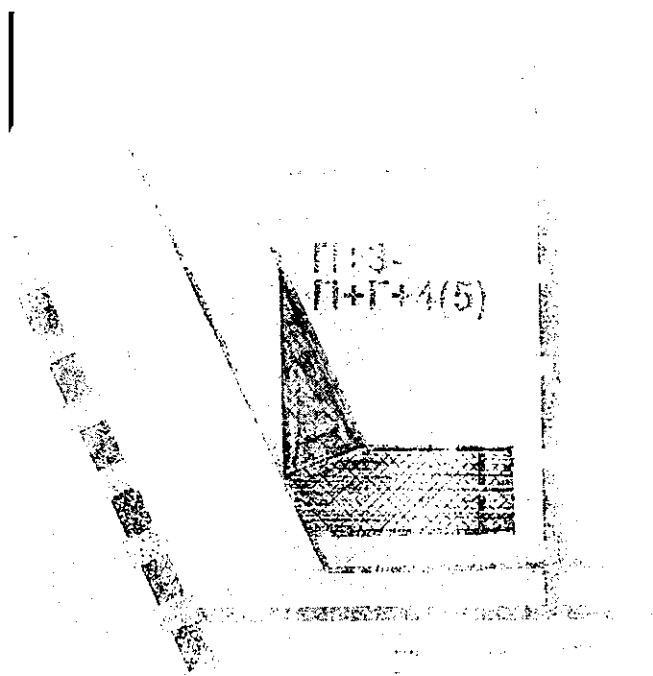
Примедба се односи на планирање парцеле бр.2912/6 за саобраћајну – паркинг површину, уместо заједничке блоковске површине како је предвиђено Нацртом плана.

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

**Примедба број 17**

(Подносилац: Угарак Ђорђе)

Примедбу се односи на условљавање обавезе формирања грађевинске парцеле од парцеле бр.4326/6 КО Нови Сад II према следећој скици:



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



**Примедба број 18**

(Подносилац: Драговић Марија, Јелена Глишић Зевеђи и Предраг Глишић)

Власници објеката у Улици Лазе Нанчића бр.43 и 45 захтевају да се уместо пословне намене на предметним парцелама планира породично или вишепородично становање или да се уз пословну намену планира намена породичног и вишепородичног становања.

**Комисија за планове прихвата примедбу. На парцелама у Улици Лазе Нанчића број 43 и 45 планираће се породично становање, према утврђеним параметрима за ову намену.**

**Примедба број 19**

(Подносилац: Стамбена заједница цара Душана бр.16)

Примедба се односи на планирање саобраћајне површине уместо заједничке блоковске површине на парцели бр.3048, за прилаз дворишном делу парцеле бр.3038/1 КО Нови Сад II.

**Комисија за планове прихвата примедбу. Комисија за планове констатује да је за предметни објекат на парцели број 3038/1 КО Нови Сад II исходована употребна дозвола.**

**Примедба број 20**

(Подносилац: Стамбена заједница Теодора Павловића бр.3)

Примедба се односи на динамику извођења површине за стационарни саобраћај између улица Теодора Павловића и Браће Лукић. Такође стамбена заједница се противи изградњи пословних садржаја и вишепородичног становања у непосредном окружењу.

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

**Примедба број 21**

(Подносилац: "Д-Далтон" – Душан Пајовић)

Примедба се односи на повећање планиране спратности на парцели бр.4376 за на Су+П+3+Пк. Предметни захтев аргументован је изведеним вишепородичним стабеним објектима спратности Су+П+4+Пк у непосредном окружењу. Допуном примедбе захтевано је следеће:

- повећање зоне изградње до границе са парцелом бр. 4377,
- формирање препуста максималне ширине 0,5m са уличне и дворишне стране, осим према пролазу где је могуће планирати препусте дубине 1,2m и
- изградњу балкона (лођа) у оквиру поткровне етаже.

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

### **Примедба број 22**

(Подносилац: „Џојдер инвест доо“ – Матић Гордана и Панин Ђурђинка)

Примедба се односи на могућност формирања три грађевинске парцеле приближно једнаког фронта и површине, од постојеће четири парцеле бр.3056, 3057/1, 3057/2 и 3058.

**Комисија за планове прихвата примедбу.**

*Предлог парцелације*

### **Примедба број 23**

(Подносилац: Вељко Поповић и др. – заст. адв. канцеларија Вигњевић)

Примедба се односи на планирану изградњу комплекса основне школе у Улици Ђорђа Магарашевића. Подносиоци примедбе наводе да реализација планираног комплекса

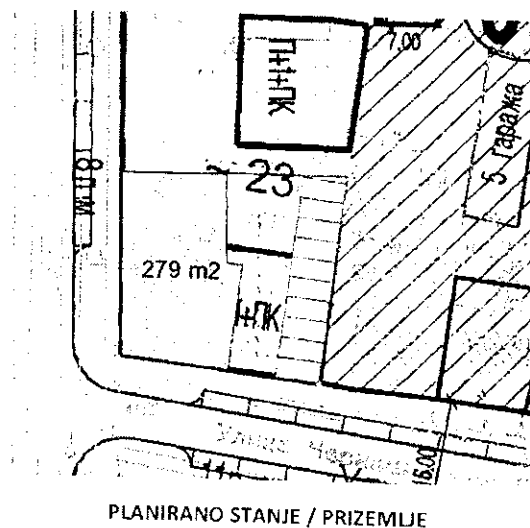
није извршена од 1963. године до данас и да они из тог разлога нису у могућности да на одговарајући начин располажу својим некретнинама. Подносиоци примедбе предлажу да се на предметном простору планира изградња вишепородичних стамбених објеката спратности По+П+4+Пк у складу са реализованим објектима на Булевару Европе.

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

#### **Примедба број 24**

(Подносилац: "Таково" доо)

Примедба се односи на услове изградње за парцелу бр.3415, те се у оквиру намене оштеградског центра предлаже изградња вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пк са индексом заузетости до 75%.



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

Комисија је сагласна са предложеним габаритом објекта, који је обрађивач дао кроз образложење примедбе, изузев „увлачења“ грађевинске линије од 3,00 m у односу на регулациону линију Улице цара Душана. Комисија сматра да је потребно планирати грађевинску линију објекта тако да се иста поклапа са регулационом линијом Улице цара Душана.

#### **Примедба број 25**

(Подносилац: "Дијагонала" доо Нови Сад)

Примедба се односи на могућност формирања лучног крова (са описаном кружницом око троугла који формирају кровне равни нагиба 30 степени са надзитком 160cm) на парцели бр. 3433 КО Нови Сад II.

**Комисија за планове прихвата примедбу.**

**Примедба број 26**

(Подносилац: Маја Симић)

Примедба се односи на могућност изградње вишепородичног стамбеног објекта спратности Су+П+2+Пк, уместо породичног становања на парцели бр.4372 КО Нови Сад II у Улици браће Лучић бр.6. Примедбу подносилац захтева образлаже чињеницом да је на суседној парцели планиран вишепородични стамбени објекат.

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

**Примедба број 27**

(Подносилац: Милан Салапура)

Примедба се односи на планирану изградњу вишепородичног стамбеног објекта између Булеvara Европе и Улица Лазе Нанчића и Серво Михаља, односно на близину планираног објекта парцели подносиоца захтева бр. 3128 КО Нови Сад II.

Milen Salapura, sin Dušan

Ul.Laze Nančića br.49

Novi Sad

GRAD NOVI SAD  
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI  
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI

Dokaz

Datum

03-05-2019

NOVI SAD

GRAD NOVI SAD  
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI  
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI

|            |      |      |      |      |
|------------|------|------|------|------|
| 03-05-2019 |      |      |      |      |
| Opis       | Opis | Opis | Opis | Opis |
| 11         |      |      | h    |      |

GRAD NOVI SAD

N/R Gradonačelnika

PREDMET : Informarija,dostavlja se

Poštovani,

Obraćam Vam se i informišem Vas da je u toku procedura oko usvajanja izmena i dopuna Plana generalne regulacije za mešovitu namenu Bulevar Evrope, Bulevar Cara Lazara, ulice Srtažilovske i Žarka Zrenjanina, Bulevar Mihajla Pupina, ulice Jevrejske i Futoške u Novom Sadu (lokalitet na Bulevaru Evrope, između ulica Laze Nančića i Servo Mihajla), u čije je usvajanje predviđeno na sednici Skupštine grada, koja je zakazana za 10.05.2019.godine.

Procedura usvajanja promene Velikog regulacionog plana na lokalitetu Bulevar Evrope, između ulica Laze Nančića i Servo Mihajla vodi se paralelno u dva pravca, za promenu spratnosti i dodavanju nove dodatne lamele, sve na istom lokalitetu. Nisu poznati razlozi dupliranja postupka putem javnog uvida i to se različitim rešenjem (različita spratnost, različita sirina lamela, različiti gabariti i dr.). Smatram da ovakvo postupanje nije u skladu sa Zakonom i da dovodi građanstvo u zabludu. Takođe nisu poznati razlozi i motivi za ovako nezakonito postupanje.

Druga i veoma bitna činjenica je da bi predložena, predmetna promena Regulacionog plana direktno ugrozila sve objekte na mojoj parceli 3128 K.O Novi Sad 2. Objekti koji su sagrađeni na parceli su statički veoma nestabilni što podrazumeva da bi dinamički potresi od rada teških građevinskih mašina doveli do rastresanja objekta, a moguće i do rušenja. Osim toga, saobraćajnica predviđena do sada važećim Regulacionim planom prelazi direktno preko moje parcele, što podrazumeva uklanjanje postojećih objekata i rešavanje mog novog ličnog statusa stanovanja

Novim predlogom Regulacionog plana pomenute saobraćajnice, pomera se neposredno iza mog stambenog objekta na udaljenosti od nekoliko desetina centimetara, te na ovaj način smatram da je pored ostalog ugrožena moja lična i bezbednost moje porodice

O navedenom sam upozorio nadležne u JP "Urbanizam" i javno Komisiju za Planove Skupštine grada Novog Sada na sednici održanoj 17.04.2019.godine. Primedbe koje sam izneo, odbačene su kao neosnovane, bez obrazloženja.

Dakle, nadležni nisu našli za shodno da se uveri u istinitost mojih navoda, niti da formiraju Stručnu komisiju (veštaka) koji bi potvrdio navode po mom prigovoru, obzirom da se radi o Zakonom propisanom postupku i javnom uvidu, čija svrha je upravo sprovođenje i poštovanje volje građana.

Ne ulazeći u razloge i **MOTIVE** za navedeno nezakonito ponašanje, obračam Vam se sa molbom da se tačka dnevnog reda na narednoj sednici Skupštine grada Novog Sada, koja se odnosi na predmetno usvajanje izmene Regulacionog plana, izuzme sa sednice do konačnog rešavanja evidentnog problema iz prethodnih navoda.

Takođe napominjem da ću biti prinuđen da o konkretnom problemu upoznam sve nadležne i relevantne institucije, kako u gradu, tako i u Republici.

Takođe Vas obaveštavam da je sa slučajem poznato Više javno tužilaštvo u Novom Sadu.

Molim Vas da snagom svog autoriteta ukažete na navedene nepravilnosti te da tačka dnevnog reda na kojoj će se razmatrati eventualno usvajanje izmena Regulacionog plana **NE RAZMATRA** na Sednici 10.05.2019.godine.

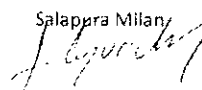
O navedenom Vam dostavljam dokaze u prilogu ove informacije.

S' poštovanjem,

U Novom Sadu, 03.05.2019.godine

Podnosilac

Salapara Milan



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

### **Примедба број 28**

(Подносилац: Стамбена заједница зграде у Улици Лазе Нанчића бр.1, 1а и 1б)

Примедба се односи на могућност доградње лифта на постојећем надограђеном објекту у Улици Лазе Нанчића бр.1, 1а и 1б, односно на доградњу тераса.

**Комисија за планове прихвата примедбу.**

**Примедба број 29**

(Подносилац: Бек Ладислав, Марија и Виктор, Свитлица Милица и Бардак Вида, правни заступник адв. Милица Торњански)

Примедба се односи на планирану изградњу основне школе у Улици Ђорђа Магарашевића. Подносилац примедбе наводи да основна школа, која је од 1963. године планирана на овом подручју, није планирана у складу са низом законских и подзаконских аката, као ни са Генералним планом града Новог Сада до 2021. године, будући да су предметне парцеле у приватној својини.

**Комисија за планове сматра да примедба делом није основана а део примедбе не прихвата, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.**

**Примедба број 30**

(Подносилац: Институт за јавно здравље Војводине)

Примедба се односи на могућност проширења последње спратне (међуспратне) етажне до пуног габарита на парцели бр.3261/1 КО Нови Сад II у оквиру објекта Института за јавно здравље Војводине.

**Комисија за планове прихвата примедбу.**

**Примедба број 31**

(Подносилац: Мирослав Терзин)

Подносилац примедбе захтева да се омогући формирање две грађевинске парцеле од парцеле бр. 3071 КО Нови Сад II у Улици Ђорђа Магарашевића бр.22, будући да су на истој изведена два двојна породична стамбена објекта, која су функционално независна.

**Комисија за планове прихвата примедбу.**

**Примедба број 32**

(Подносилац: Живко Новаковић, Радомир Секулић и други станари улице Теодора Павловића)

Подносиоци примедбе захтевају следеће у Улици Теодора Павловића:

1. да се планира и засади још дрвећа у овој улици, с обзиром да су у протеклих 25 година сва посечена;
2. да се реши проблем паркирања;
3. да се изведу пешачке стазе са обе стране;
4. да се постави семафор на раскрсници ове улице са Булеваром Европе;
5. да се предметна улица планира као једносмерна;
6. да се планира ограничење брзине 30 km/h;
7. да се планира јавни паркинг на парцели бр.4342/1 КО Нови Сад II, која је у власништви града.
8. да се не планира задржавање нелегално изграђеног пословног објекта – хотела у Улици Теодора Павловића бр.30, будући да је исти нелегално изграђен и на земљишту које је у власништву града, и да исти омета породично становање у окружењу.

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

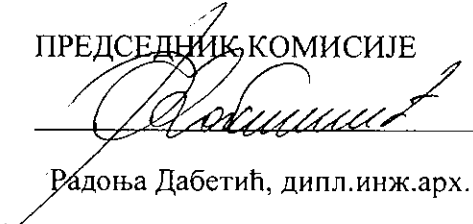
\* \* \* \* \*

Комисија за планове је сагласна да се планира саобраћајни прикључак у оквиру регулације продужетка Улице браће Кркљуш, како би се ускладило ово планско решење са планским решењем за локалитет у Улици цара Душана број 2, који је поступку израде.

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

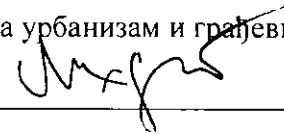
Након поступања по овом Извештају, обрађивач плана ће плански документ доставити надлежном органу градске управе ради упућивања у процедуру доношења.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

  
Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

В.Д. Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове

  
Дејан Михајловић

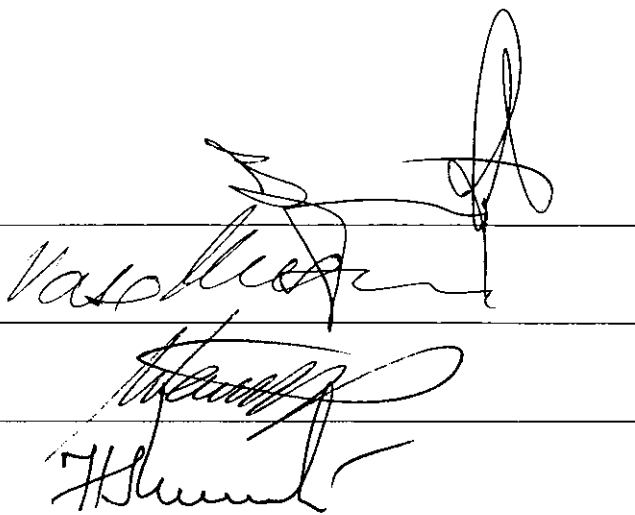
## ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

1. Зоран Вукадиновић, дипл.инж.саобр. \_\_\_\_\_

2. Васо Кресовић, дипл. инж.арх. \_\_\_\_\_

3. Радосав Шћепановић, дипл.инж.арх. \_\_\_\_\_

4. Нада Милић, дипл.инж.арх.-мастер \_\_\_\_\_

The image shows four handwritten signatures in black ink, each written over a horizontal line. The signatures are: 1. Zoran Vukadinović, 2. Vaso Kresović, 3. Radosav Šćepanović, and 4. Nada Milić. The signatures are written in a cursive, flowing style.



Број:  
Дана: 13.08.2019.

**ИЗВЕШТАЈ**  
**о спроведеном јавном увиду**  
**у Нацрт плана детаљне регулације блокова око Улице цара Душана**  
**у Новом Саду**

Градоначелник Града Новог Сада донео је дана 28.3.2019. године, Закључак број 35-833/2018-II, да се утврђује плана детаљне регулације блокова око Улице цара Душана у Новом Саду, и излаже на јавни увид у трајању од 30 дана и то од 11. априла 2019. године до 10. 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 "7. јули", Мише Димитријевића 74/а у Новом Саду.

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

1. "Slavijacoop" ДОО
2. Владимир Стојшић
3. Марија Шовљански и Персида Рибих
4. Уштипак Јела
5. Мирослав Зелењак
6. Милица и Ђурађ Јокић
7. ОШ "Васа Стајић"
8. Согић Владислав
9. Електропривреда Србије, Огранак Електродистрибуција Нови Сад
10. Протестантска хришћанска заједница
11. ДОО "ОПТИМА Нови Сад – Винко Ђулић
12. Горановић Горан и др.
13. Игор Ловрић – Вукашић у име Стамбене заједнице Браће Кркљуш 1
14. Павле Микалаци
15. Управник стамбене заједнице Браће Кркљуш 3-11 Петар Дмитријевић
16. За "Дијагонала" доо Наилџа Битићи
17. Угарак Ђорђе
18. Драговић Марија, Јелена Глишић Зељевић и Предраг Глишић

19. Стамбена заједница цара Душана бр.16
20. Стамбена заједница Теодора Павловића бр.3
21. "Д-Далтон" – Душан Пајовић
22. Џојдер инвест доо – Матић Гордана и Панин Ђурђинка
23. Вељко Поповић и др. – заст. адв. канцеларија Вигњевић
24. "Таково" доо
25. "Дијагонала" доо Нови Сад
26. Маја Симић
27. Милан Салапура

Након остављеног рока достављене су следеће примедбе:

28. Стамбена заједница зграде у Улици Лазе Нанчића бр.1,1а и 1б
29. Бек Ладислав, Марија и Виктор, Свитлица Милица и Бардак Вида, правни заступник адв. Милица Торњански
30. Институт за јавно здравље Војводине

#### **Примедба бр. 1**

Подносилац примедбе захтева да се приступ парцели у Улици цара Душана бр.30 планира из Улице браће Кркљуш, како би се Улица цара Душана растеретила саобраћајним прикључцима. Такође иницира се могућност изградње дворишног крила спратности П+2 на предметној парцели, ка парцели бр.2978.

#### **Примедба се прихвата.**

Прихвата се захтев подносиоца са образложењем датим у примедби и иста ће бити имплементирана у планско решење.

#### **Примедба бр. 2**

Подносилац примедбе захтева да се планским решењем омогући задржавање изведеног уличног вишепородичног стамбеног објект спратности П+3+Пк, односно дворишног спратности П+1+Пк на парцелама 2929 и 2930 у Улици Теодора Павловића бр.30.

#### **Примедба се прихвата.**

Предметни објекти ће се задржати у постојећим хоризонталним и вертикалним габаритима, као изведено стање на терену. Обавезно је спајање наведених парцела у грађевинску парцелу.

#### **Примедба бр. 3**

Подносилац примедбе захтева да се планским решењем на парцели бр. 2963 у Улици Теодора Павловића бр.6 омогући изградња вишепородичног стамбеног објект

са "минимално 4 спрата", будући да су у непосредном окружењу већ изграђени вишепородични стамбени објекти који утичу на намену породичног становања на предметној парцели. Такође наводе да ће пробијање Улице браће Кркљуш довести до велике фреквенције саобраћаја, што ће додатно угрозити квалитет породичног становања.

**Примедба се не прихвата.**

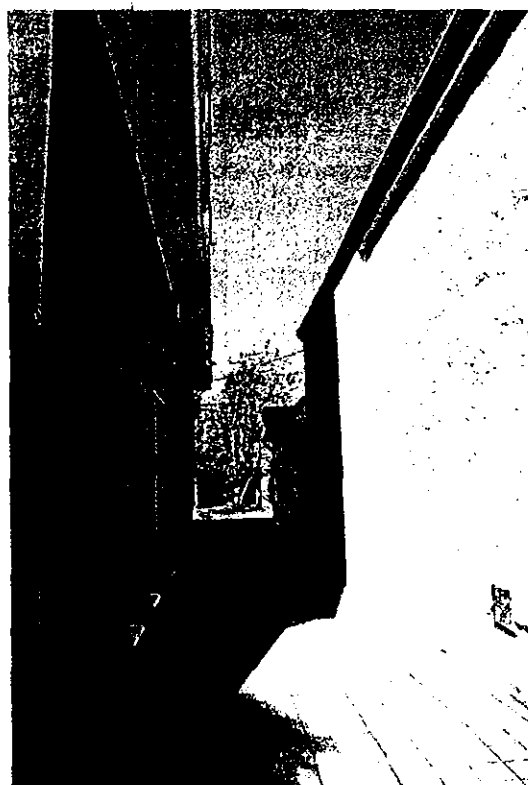
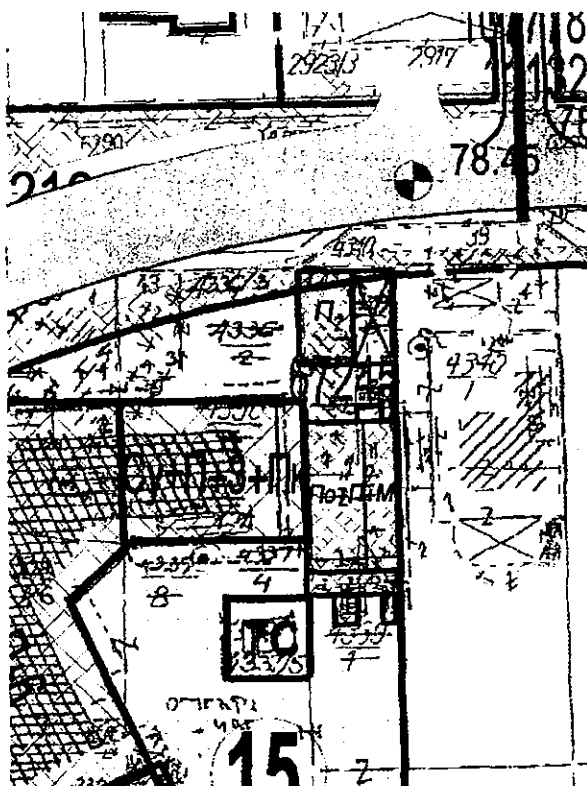
Будући да би предложени капацитети утицали на повећање броја становника, односно на капацитете стационарног саобраћаја на предметном простору, примедба се не прихвата.

**Примедба бр. 4**

Подносилац примедбе захтева да се на парцели 4337/1 у Улици Теодора Павловића бр.41 уместо јавне блоковске површине планира намена породично становање у складу са изведеним стањем на терену. Подносилац иницијативе наводи да је 1995. године исходовала одобрење за изградњу породичног стамбеног објекта, да је исти у међувремену изведен ниже спратности од исходованог одобрења и да због тога није исходована употребна дозвола. Након промене планског решења дошло је до реализације вишепородичног стамбеног објекта у непосредном окружењу у чији састав није ушла предметна парцела.

**Примедба се делимично прихвата.**

Прихвата се планирање намене породичног становања на предметној парцели и задржавање изведеног породичног стамбеног објекта спратности По+П+М, али се не планира задржавање уличног пословног објекта који је делимично изведен у оквиру постојеће регулације улице. Проширење капацитета породичног становања на предметној парцели, с обзиром на близину вишепородичног стамбеног објекта није могуће. Габарит вишепородичног стамбеног објекта изведеног на суседној парцели у Улици Теодора Павловића бр.43 и регулациону линију који су повучени у односу на предметну парцелу потребно је графички кориговати.



ПИБ: 100237773

текући рачун: \*\* Банка Интеса: 160-923824-88

матични број: 08113700

\*\* Банка Поштанска штедионица: 200-2632220102934-31

шифра делатности: 7111

\*\* АИК банка: 105-32666-98

#### **Примедба бр. 5**

Подносилац примедбе захтева да се планским решењем на парцели 4377 у Улици Теодора Павловића бр. 7 не ограничава формирање другог саобраћајног прилаза парцели у складу са технологијом, и да се омогући изградња објекта спратности Су+П+2.

#### **Примедба се делимично прихвата.**

Могуће је планирати два улаза у предметни комплекс и то један из Улице Теодора Павловића, а други из планираног продужетка Улице браће Кркљуш. Повећање спратности објекта, с обзиром на планирану намену, односно делатност није могуће прихватити.

#### **Примедба бр. 6**

Подносилац примедбе захтева да се планским решењем парцела 4340/4 и део парцеле бр. 4340/1 у Улици Теодора Павловића не планирају за јавну саобраћајну површину, већ за породично становање према фактичком стању на терену, а будући да је партерно уређење ове улице већ завршено.



#### **Примедба се не прихвата.**

Суужење регулације улице за преко 3.5m, није прихватљиво, будући да исто већ угрожава несметану комуникацију у профилу.

#### **Примедба бр. 7**

Подносилац примедбе захтева да се планирана зона доградње коригује према конкретном достављеном решењу, као и да се формирају две летње учионице-салетле.

#### **Примедба се прихвата.**

Планско решење ће бити кориговано, будући да се ради о захтевима који ће унапредити функционисање основне школе.

**Примедба бр. 8**

Подносилац примедбе захтева да се на парцели бр.3139 КО Нови Сад II планира пет стамебних јединица, у складу са фактичким стањем на терену.

**Примедба се прихвата.**

Имајући у виду да на предметној парцели тренутно живи пет породица, примедба се прихвата. Остали параметри породичног становања везани за предметну парцелу се не мењају.

**Примедба бр. 9**

Подносилац примедбе захтева да се дислоцира планирана ТС у урбанистичком блоку бр.2, ради поједностављења њене реализације.

**Примедба се прихвата.**

Због сужења регулације улице планирана ТС је остала унутар блока. Она ће бити дислоцирана у утао парцеле 3255/16, К.О. Нови Сад II, ради лакше организације простора око и испод планираног објекта.

**Примедба бр. 10**

Подносилац примедбе захтева да се: дислоцира планирана ТС са источне стране парцеле бр.3111/1 КО Нови Сад II, јер је на том месту изграђен приземни стамбени објекат, планира повећање спратности планираног објекта до По+П+Г+5(6), са делом спратности По+П+Г и делимично стамбеном наменом.

**Примедба се делом не прихвата и делом није основана.**

Намена, спратност и услови изградње на предметном комплексу утврђени су планом вишег реда - Планом генералне регулације простора за мешовиту намену између Булевара Европе, Булевара цара Лазара, улица Стражиловске и Жарка Зрењанина, Булевара Михајла Пупина, улица Јеврејске и Футошке у Новом Саду – локалитет бр.3. С обзиром да се део примедби односи на промену намене комплекса (увођењем стамбене намене) и повећање спратности, што је у супротности са дефинисаним параметрима утврђеним наведеним планом вишег реда који је такође основ за спровођење, овај део примедбе није основан. Део примедбе који се односи на планирану ТС се не прихвата, с обзиром да је локација за ТС утврђена на основу услова ЕПС Дистрибуција, огранак "Електродистрибуција Нови Сад". Напомињемо да ће се ова ТС реализовати тек у случају реализације планираног објекта на парцелама 3113/1 и 3112, К.О. Нови Сад II, што ће свакако захтевати уклањање постојећег приземног објекта.

### **Примедба бр. 11**

Подносилац примедбе захтева да се уместо постојећег приземног објекта на парцели бр.3341/1 КО Нови Сад II, планира изградња пословног објекта П+1+Пк. Примедба је 15.05.2019. године допуњена захтевом да се након легализације постојећег објекта спратности П+Пк, омогући његова надоградња до П+1+Пк, са образложењем да предметни радови не би угрозили концепт плана јер не би утицали на заузеће. Такође наводи се да су у окружењу сви објекти изведени већих спратности од предложене.

### **Примедба се прихвата.**

Прихвата се надоградња предметног објекта до спратности П+1+Пк, будући да након надоградње неће доћи до повећања броја пословних јединица, већ до унапређења функционисања постојећег пословног објекта.

### **Примедба бр. 12**

Подносилац у примедби наводи следеће: "Увидом у Нацрт плана који се налази на јавном увиду утврдили смо да се за блок на углу улица Сарајевкса и Цара Душана предвиђа могућност изградње објекта спратности П+3. Сматрамо да наведено планско решење није у складу са наменом и структуром објеката у Сарајевској и улици Митрополита Стратимировића. Читав блок је планиран и изграђен тако да у њему доминирају приземни објекти спратности П+1+Пк. Изградњом објеката спратности П+3 у потпуности би се нарушио постојећи карактер читавог блока..."

### **Примедба се не прихвата.**

Намена, спратност и услови изградње на парцели бр.3365 на углу улица Сарајевске и Цара Душана утврђени су планом вишег реда - Планом генералне регулације простора за мешовиту намену између Булевара Европе, Булевара цара Лазара, улица Стражиловске и Жарка Зрењанина, Булевара Михајла Пупина, улица Јеврејске и Футошке у Новом Саду – локалитет бр.6, те је предметно решење преузето из овог плана вишег реда. Такође на углу улица Футошке и Цара Душана изведени су објекти спратности П+3 и П+4, те је спратност планираног објекта на парцела бр.3364 (у Улици Цара Душана бр.5) у складу са окружењем планирана до П+3(4).

### **Примедба бр. 13**

Примедбу је поднела једна од шест стамбених заједница у предметном објекту. Подносиоци примедбе захтевају да се због лоше статичке носивости објекта и примећених пукотина услед слегања не планира надоградња објекта, као и да се не планира доградња лифта (што би била обавеза у случају надоградње) будући да, како наводе, за то нема техничких могућности. Такође у примедби се захтева да се не уводи саобраћајница дуж источне границе парцеле бр.3330, већ да се задржи постојећа зелена површина.

### **Примедба се прихвата.**

Прихвата се примедба у складу са предоченим аргументима подносиоца примедбе, те ће планско решење бити измењено тако да се не планира надоградња објекта, као ни саобраћајница, већ заједничка блоковска површина.

#### Примедба бр. 14

Примедба се односи на следеће:

- Сматра се да није потребно планирати проширење саобраћајнице за прилаз згради у Улици Теодора Павловића бр.32, јер се тим решењем руше легално изграђене гараже.
- Тражи се да се не планира подземна гаража између улица Теодора Павловића и Олге Петров, будући да је на овом простору већ уређено дечије игралиште, вишегодишње зеленило, као и да је веома висок ниво подземних вода.
- Подносилац примедбе наводи да је објекат у Улици Теодора Павловића бр.22 истурен и сужава постојећу регулацију улице, као и да ова улица није одржавана иако представља везу између Улице цара Душана и Булеvara Европе.
- На "десној" страни Улице цара Душана постоји бицикличка стаза, али је пешачка стаза испрекидана поготово на улазу у Улицу Теодора Павловића и код ресторана "Двор".

**Примедба делимично није основана, а делимично се не прихвата.**

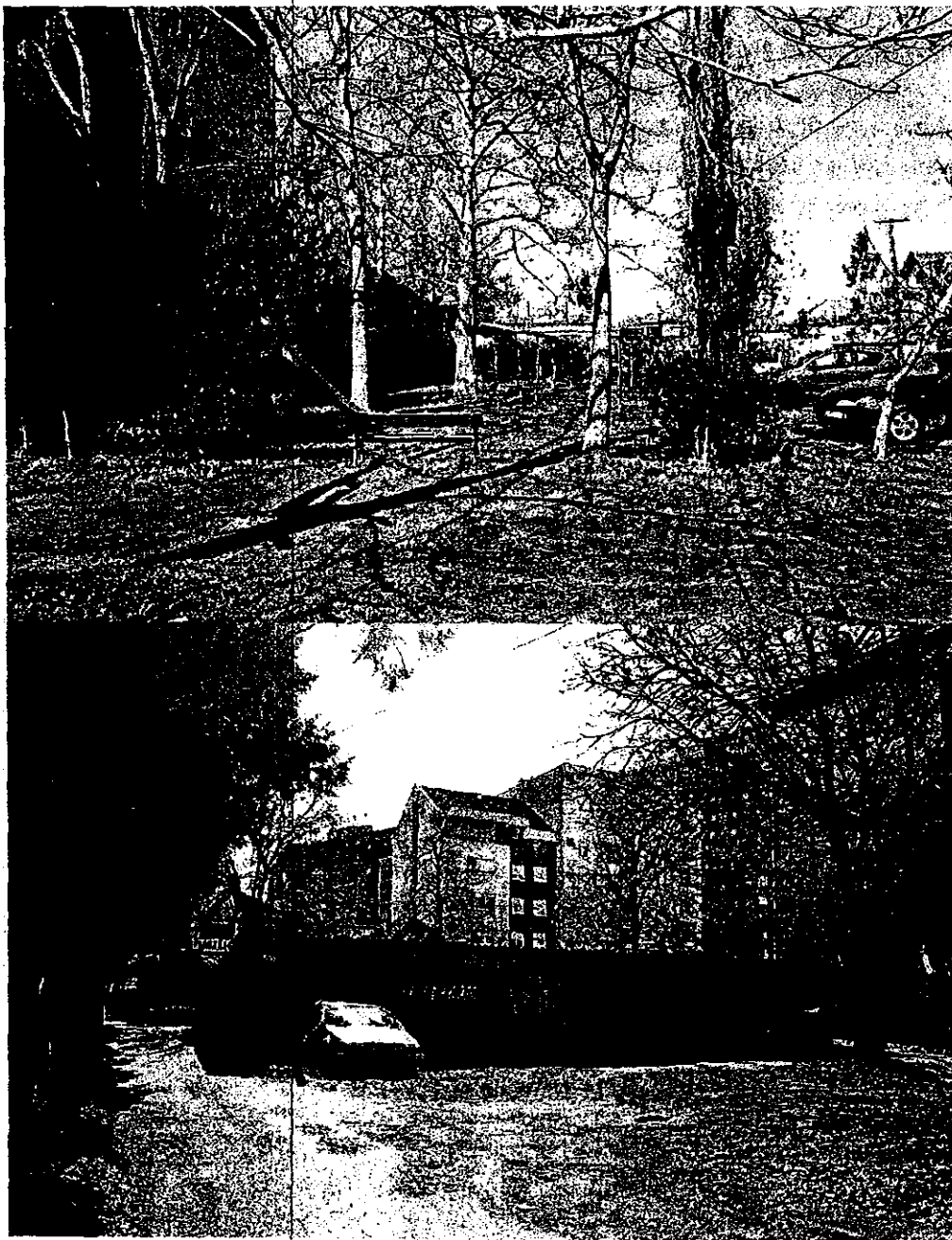
- Планирано проширење саобраћајнице за прилаз згради у Улици Теодора Павловића бр.326 је димензионисано у складу са важећим прописима. Имајући у виду евидентан недостатак капацитета за паркирање, планирана је фазна изградња подземне гараже. До изградње гараже планирано је задржавање и одржавање и постојећег зеленила и постојећег дечијег игралишта, које предложеним планским решењем нису угрожени. Постојеће гараже, чији бонитет није задовољавајући, нису планиране за задржавање. Примедба се из наведених разлога не прихвата.
- Део примедбе везан за изградњу подземне гараже са дечијим игралиштем и зеленилом се не прихвата уз образложење дато у претходном делу примедбе.
- Планирано је проширење регулације у делу улице у којој је изграђен објекат у Улици Теодора Павловића бр.22, што значи да није планирано његово





задржавање. Одржавање саобраћајнице није у надлежности ЈП "Урбанизам". Овај део примедбе из наведених разлога није основан.

- Континуитет пешачке комуникације парне стране Улице цара Душана није обезбеђен због нелегално изведених доградњи објеката. Предложеним планским решењем ови нелегални делови објеката нису задржани, те се планира континуална пешачка комуникација целом дужином ове стране улице која је обухваћена планом. У том смислу овај део примедбе није основан.



### **Примедба бр. 15**

Примедбу је поднела једна од шест стамбених заједница у предметном објекту. Подносиоци примедбе захтевају да се због лоше статичке носивости објекта и примећених пукотина услед слегања не планира надоградња објекта, као и да се не планира доградња лифта (што би била обавеза у случају надоградње) будући да, како наводе, за то нема техничких могућности. Такође у примедби се захтева да се не уводи саобраћајница дуж источне границе парцеле бр.3330, већ да се задржи постојећа зелена површина.

### **Примедба се прихвата.**

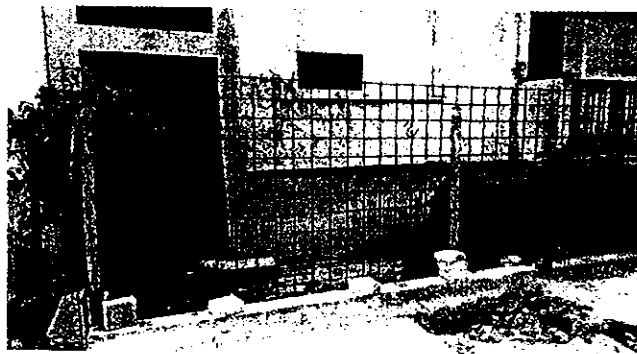
Прихвата се примедба у складу са предоченим аргументима подносиоца примедбе, те ће планско решење бити измењено тако да се не планира надоградња објекта, као ни саобраћајница, већ заједничка блоковска површина. Образложење исто као и за примедбу бр.13

### **Примедба бр. 16**

Примедба се односи на планирање парцеле бр.2912/6 за саобраћајну – паркинг површину, уместо заједничке блоковске површине како је предвиђено Нацртом плана.

### **Примедба се не прихвата.**

Будући да је постојећа вишепородична зграда удаљена од предметне парцеле само око 1m, примедба се не прихвата. Прихватањем примедбе предметни стамбени комплекс би био сувише близу постојећој вишепородичној стамбеној згради, што није оправдан захтев.



ПИБ: 100237773

текући рачун: \*\* Банка Интеса: 160-923824-88

матични број: 08113700

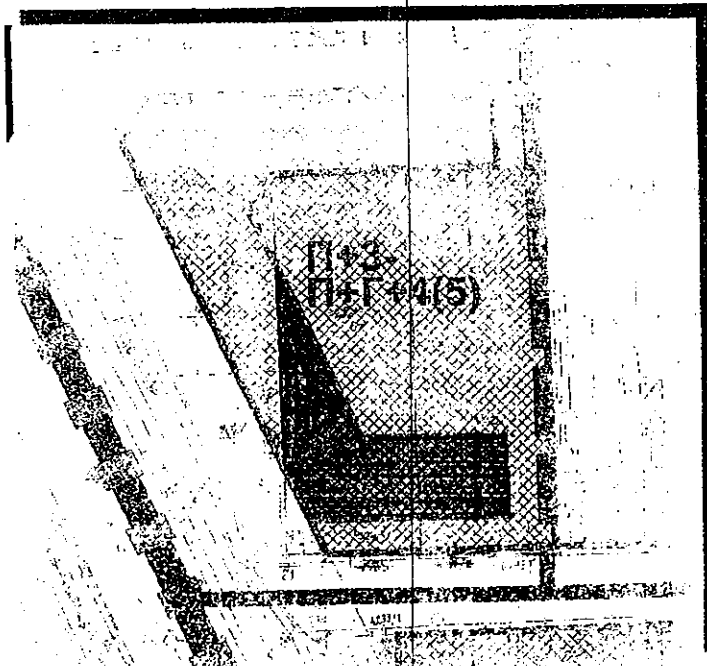
\*\* Банка Поштанска штедионица: 200-2632220102934-31

шифра делатности: 7111

\*\* АИК банка: 105-32666-98

#### **Примедба бр. 17**

Примедбу се односи на условљавање обавезе формирања грађевинске парцеле од парцеле бр.4326/6 КО Нови Сад II према следећој скици:



#### **Примедба не прихвата.**

Обрађивач плана је и у поступку израде плана имао у виду власничку структуру на предметном подручју и разматрао варијантна решења имајући у виду ове чињенице. Ипак, примедбу није могуће прихватити јер није могуће формирати габарите објеката према Булевару Европе у складу са иницијативом.

#### **Примедба бр. 18**

Власници објеката у Улици Лазе Нанчића бр.43 и 45 захтевају да се уместо пословне намене на предметним парцелама планира породично или вишепородично становање или да се уз пословну намену планира намена породичног и вишепородичног становања.

#### **Примедба се прихвата.**

На основу аргументације подносиоца примедбе прихвата се да се на предметним парцелама планира намена породично становање у складу са већ утврђеним параметрима за ову намену. Будући да се и на парцели у Улици Лазе Нанчића бр.41 налази изграђени породични стамбени потребно је кориговати планско решење тако да се планира породично становање и на овој парцели.

#### **Примедба бр. 19**

Примедба се односи на планирање саобраћајне површине уместо заједничке блоковске површине на парцели бр.3048, за прилаз дворишном делу парцеле бр.3038/1 КО Нови Сад II.

#### **Примедба се не прихвата.**

За изградњу предметног објекта је на основу тренутно важеће планске документације издата урбанистичка документација од стране ЈП "Урбанизам" која је за

колски прилаз објекту садржала пасаж. Истим планом предметна јавна блоковска површина била је предвиђена за пешачко-бициклически прилаз блоку, а не за колски. На терену је супротно издатој планској документацији изведен колски прилаз, који се овим планом не може прихватити.

#### **Примедба бр. 20**

Примедба се односи на динамику извођења површине за стационарни саобраћај између улица Теодора Павловића и Браће Лучић. Такође стамбена заједница се противи изградњи пословних садржаја и вишепородичног становања у непосредном окружењу.

#### **Примедба се не прихвата, односно делом није основана.**

Реализација планске документације није у надлежности ЈП "Урбанизам". Планирани садржаји у Улици Теодора Павловића који се односе на пословање и вишепородично становање последица су уклапања са нелегално изведеним вишепородичним стамбеним објектима, а према зони изведених вишепородичних стамбених зграда у блоковима уз Улицу цара Душана.

#### **Примедба бр. 21**

Примедба се односи на повећање планиране спратности на парцели бр.4376 за на Су+П+3+Пк. Предметни захтев аргументован је изведеним вишепородичним стабеним објектима спратности Су+П+4+Пк у непосредном окружењу. Допуном примедбе захтевано је следеће:

- повећање зоне изградње до границе са парцелом бр. 4377,
- формирање препуста максималне ширине 0,5m са уличне и дворишне стране, осим према пролазу где је могуће планирати препусте дубине 1,2m и
- изградњу балкона (лођа) у оквиру поткровне етаже.

#### **Примедба се делимично прихвата.**

Не прихвата се тражено повећање спратности, будући да ће исто утицати на капацитете и то број корисника, као и на стационарни саобраћај. Тражено повећање спратности у супротности је са карактером преовлађујуће намене, породичним становањем, на предметном простору. Прихватају се захтеви наведени у допуни примедбе са могућношћу формирања дуплекс станова у оквиру поткровне етаже.

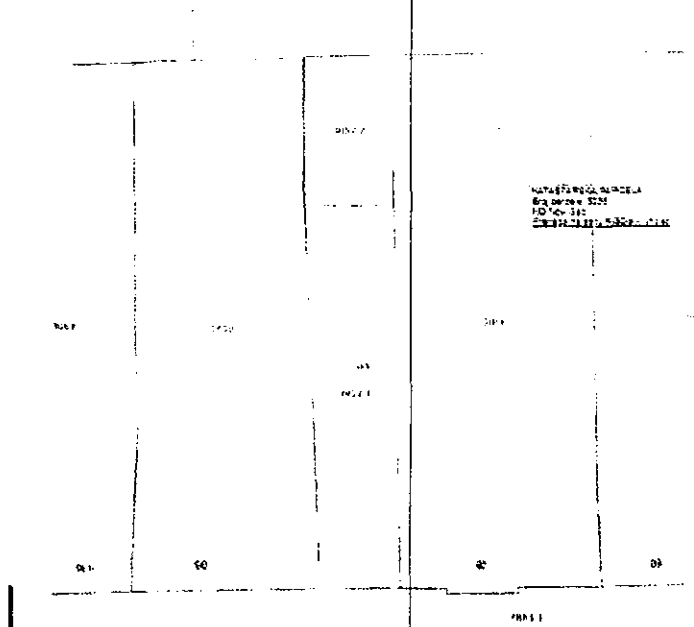
#### **Примедба бр. 22**

Примедба се односи на могућност формирања три грађевинске парцеле приближно једнаког фронта и површине, од постојеће четири парцеле бр.3056, 3057/1, 3057/2 и 3058.

#### **Примедба се прихвата.**

Будући да је фронт постојеће парцеле бр.3057/1 око 6m, и да предложено решење рационалније распоређује однос фронта и површина наведених парцела, те

да се неће нарушити планирани капацитет породичног становања, примедба се прихвата. У том смислу у плану ће се додатно дефинисати да је могућа парцелација у циљу формирања парцела рационалнијег односа њихових страница, тако да се не повећава број новоформираних парцела.



### **Примедба бр. 23**

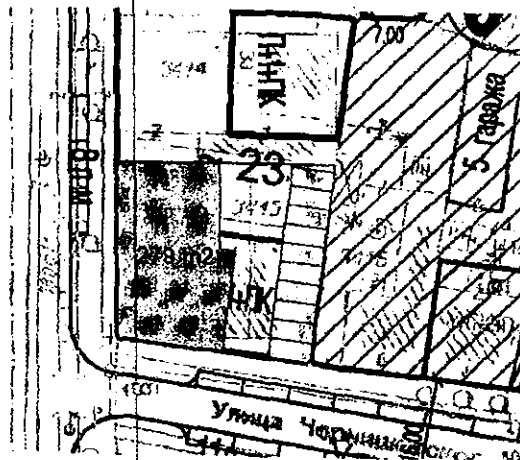
Примедба се односи на планирану изградњу комплекса основне школе у Улици Ђорђа Магарашевића. Подносиоци примедбе наводе да реализација планираног комплекса није извршена од 1963. године до данас и да они из тог разлога нису у могућности да на одговарајући начин располажу својим некретностима. Подносиоци примедбе предлажу да се на предметном простору планира изградња вишепородичних стамбених објеката спратности По+П+4+Пк у складу са реализованим објектима на Булевару Европе.

### **Примедба се не прихвата.**

Планирани капацитети основне школе су утврђени на основу планираног броја корисника на предметном простору. Будући да је Управа за грађевинско земљиште и инвестиције 2019. године већ започела откуп парцела за изградњу предметне школе, примедбу није могуће прихватити. Поред наведеног тражена намена вишепородичног становања додатно би утицала на повећање броја корисника, што би додатно допринело притиску на већ ограничене капацитете постојеће ОШ "Васа Стајић".

#### Примедба бр. 24

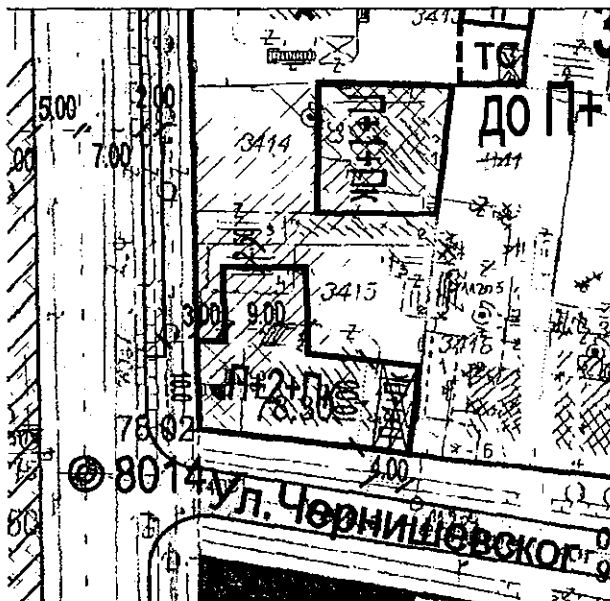
Примедба се односи на услове изградње за парцелу бр.3415, те се у оквиру намене оштеградског центра предлаже изградња вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пк са индексом заузетости до 75%.



PLANIRANO STANJE / PRIZEMLJE

Примедба се делимично прихвата.

Не прихвата се предложена спратност, као ни индекс заузетости, будући да на основу тих параметара није могуће квалитетно организовати стационарни саобраћај. Предлаже се решење према приложеној скици у циљу уклапања планираног објекта са окружењем.



#### Примедба бр. 25

Примедба се односи на могућност формирања лучног крова (са описаном кружницом око троугла који формирају кровне равни нагиба 30 степени са надзитком 160cm) на парцели бр. 3433 КО Нови Сад II.

Примедба се прихвата.

На предметној парцели важи двојни режим спровођења, а решење из Плана генералне регулације не дефинише обликовање крова. Имајући у виду волумен изведеног суседног објекта примедба се прихвата, под условом да не прелази волумен наведеног објекта на Тргу 27. марта бр.5.



### Примедба бр. 26

Примедба се односи на могућност изградње вишепородичног стамбеног објекта спратности Су+П+2+Пк, уместо породичног становања на парцели бр.4372 КО Нови Сад II у Улици браће Лукић бр.6. Примедбу подносилац захтева образлаже чињеницом да је на суседној парцели планиран вишепородични стамбени објекат.

### Примедба се не прихвата.

Образложење исто као и за примедбу бр.3

### Примедба бр. 27

Примедба се односи на планирану изградњу вишепородичног стамбеног објекта између Булевар Европе и Улица Лазе Нанчића и Серво Михаља, односно на близину планираног објекта парцели подносиоца захтева бр. 3128 КО Нови Сад II.

Milan Salapura, sin Dušan

Ul. Laze Nančića br.49

Novi Sad

ГРАД НОВИ САД,  
ОПШТИНА ОПТИНА  
НОВИ САД

Датум:

Латум:

03-05-2019

НОВИ САД

Град Нови Сад  
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ОПШТЕ ПОСЛОВЕ  
НИСАРМЕНА

|                      |                |      |        |          |
|----------------------|----------------|------|--------|----------|
| Примедба: 03-05-2019 |                |      |        |          |
| Српска               | Управ. једина. | Број | Својом | Вредност |
| 11                   |                |      | 4      | ✓        |

GRAD NOVI SAD

N/R Gradonačelnika

ПРЕДМЕТ : Informacija, dostavlja se

Poštovani,

Обраћам Вам се и информисам Вас да је у току процедура око усвајања измена и допуна Плана генералне регулације за меšovиту намену Булевар Европе, Булевар Кара Лазара, улице Србаžилковске и Жарка Зренјанина, Булевар Милаја Попина, улице Јеврејске и Фатошке у Новом Саду (локалитет на Булевару Европе, између улица Лазе Нанчића и Серво Михаља), а чије је усвајање предвиђено на седници Скупштине града, која је заказана за 10.05.2019. године.

Процедура усвајања промене Великог регулационог плана на локалитету Булевар Европе, између улица Лазе Нанчића и Серво Михаља води се паралелно у два правца, за промену спратности и додавању нове додатне ламеле, све на истом локалитету. Нису познати разлози дуплирања поступка путем јавног увида и то са различитим решењем (различита спратност, различита ширина ламела, различити габарити и др.). Сматрам да овакво поступање није у складу са Законом и да доводи грађанство у заблуду. Такође нису познати разлози и мотиви за овако незаконито поступање.

Друга и веома битна чињеница је да би предложена, предметна промена Регулационог плана директно угрозила све објекте на mojoj парцели 3128 К.О Нови Сад 2. Објекти који су саграђени на парцели су статички веома нестабилни што подразумева да би динамички потреси од рада тежких грађевинских машина довели до растресања објекта, а могуће и до рушења. Осим тога, саобраћајница предвиђена до сада важећим Регулационим планом прелази директно преко моје парцеле, што подразумева уклањање постојећих објеката и решавање мог новог личног статуса становања.

Новим предлогом Регулационог плана поменуте саобраћајнице, помера се непосредно иза мог стамбеног објекта на удаљености од неколико десетина центиметара, те на овај начин сматрам да је поред осталог угрожена моја лична и безбедност моје породице.

О наведеном сам упозорио надлежне у ЈР "Урбанизам" и јавно Комисију за Планове Скупштине града Новог Сада на седници одржаној 17.04.2019. године. Примедбе које сам изнео, одбачене су као неосноване, без образложења.

Дакле, надлежни нису нашли за шодно да се увере у истинитост мојих навода, нити да формирају стручну комисију (вештака) који би потврдио наводе по мом приговору, обзиром да се ради о Законом прописаном поступку и јавном увиду, чија сврха је управо спровођење и поштовање воље грађана.

Ne ulazeći u razloge i MOTIVE za navedeno nezakonito ponašanje, obraćam Vam se sa molbom da se tačka dnevnog reda na narednoj sednici Skupštine grada Novog Sada, koja se odnosi na predmetno usvajanje izmene Regulacionog plana, izuzme sa sednice do konačnog rešavanja evidentnog problema iz prethodnih navoda.

Takođe napominjem da ću biti prinuđen da o konkretnom problemu upoznam sve nadležne i relevantne institucije, kako u gradu, tako i u Republici.

Takođe Vas obaveštavam da je sa slučajem upoznato Više javno tužilaštvo u Novom Sadu.

Molim Vas da snagom svog autoriteta ukažete na navedene nepravilnosti te da tačka dnevnog reda na kojoj će se razmatrati eventualno usvajanje izmena Regulacionog plana **NE RAZMATRA** na Sednici 10.05.2019.godine.

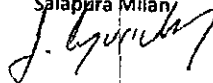
O navedenom Vam dostavljam dokaze u prilogu ove informacije.

S' poštovanjem,

U Novom Sadu, 03.05.2019. godine

Podnosilac

Salapara Milan



### **Примедба није основана.**

Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације простора за мешовиту намену између Булевара Европе, Булевара цара Лазара, улица Стражиловске и Жарка Зрењанина, Булевара Михајла Пупина, улица Јеврејске и Футошке у Новом Саду (локалитет на Булевару Европе, између улица Лазе Нанчића и Серво Михаља) усвојен је и објављен у "Службеном листу Града Новог Сада" бр.22/19. Парцела која је предмет примедбе налази се ван обухвата усвојеног ППР. Предметна парцела је кроз више генерација планова предвиђена за јавну површину-улицу, будући да се налази између општеградског центра и пословне намене. Грађевинска линија планираног вишепородичног стамбеног објекта који је био предмет измене ППР дефинисана је на удаљености већој од 8m у односу на постојеће објекте који се у примедби наводе. Регулација ни ППР и овим ПДР није измењена, а до транслаторног померања коловоза дошло је због лакшег прилаза возила пословном комплексу "Magyar Szo" чије се задржавање планира.



#### Примедба бр. 28

Примедба се односи на могућност доградње лифта на постојећем надограђеном објекту у Улици Лазе Нанчића бр.1,1а и 1б, односно на доградњу тераса.

#### Примедба се прихвата.

У циљу унапређења квалитета становања у предметном објекту дозвољава се доградња лифта уз парцелацију дела јавне површине за лифт, уколико техничко решење то захтева максималне површине 5m<sup>2</sup>. С тим у вези увешће се опште правило које дозволити доградњу лифта: уколико иста не ремети одбијање постојећих функција у простору. Такође, дозвољава се конзолна доградња тераса на спратовима на јужној страни објекта у зони јавне блоковске површине, максималне дубине 1.2m искључиво према пројекту за објекат у целини.



#### Примедба бр. 29

Примедба се односи на планирану изградњу основне школе у Улици Ђорђа Магарашевића. Подносилац примедбе наводи да основна школа, која је од 1963. године планирана на овом подручју, није планирана у складу са низом законских и подзаконских аката, као ни са Генералним планом града Новог Сада до 2021. године, будући да су предметне парцеле у приватној својини.

**Примедба делом није основана, а делом се не прихвата.**

Примедба није основана у делу у којем се наводи да планско решење није усклађено са важећим прописима и Генералним планом. Сви наведени прописи не забрањују планирање површина јавне намене на парцелама које су у приватном власништву. Томе у прилог иде и низ одредаба које се односе на експропријацију земљишта планираног за површине јавне намене. Анализа постојећег стања део је документационе основе плана. Чланом 29. Закона о планирању и изградњу није предвиђено да се у Нацрту плана правила уређења и грађења дефинишу за постојећу намену парцела, већ се дефинише следеће: "Саставни делови просторног плана подручја посебне намене, просторног плана јединице локалне самоуправе и урбанистичких планова су: 1) правила уређења; 2) правила грађења; 3) графички део." Такође, предложено решење је у потпуности усклађено са Генералним планом града Новог Сада до 2021. године, у чијем је графичком прилогу бр.14 Мрежа основних школа, предметни локалитет означен. Наведени цитат из овог плана односи се на приоритетну изградњу основношколских објеката, што не негира изградњу на планираном локалитету која је дефинисана графички.

**Примедба бр. 30**

Примедба се односи на могућност проширења последње спратне (међуспратне) етаже до пуног габарита на парцели бр.3261/1 КО Нови Сад II у оквиру објекта Института за јавно здравље Војводине.

**Примедба се прихвата.**

Примедба се прихвата тако да се омогући доградња последње спратне (међуспратне) етаже предметног објекта.

У поступку израде је Измена и допуна плана генералне регулације простора за мешовиту намену између Булевара Европе, Булевара цара Лазара, улица Стражиловске и Жарка Зрењанина, Булевара Михајла Пупина, улица Јеврејске и Футошке у Новом Саду за локалитет у Улици цара Душана бр.2. Прилаз подземној гаражи планираном објекту на овом локалитету потребно је обезбедити из продужетка Улице браће Кркљуш, те се предлаже планирање овог прилаза на делу саобраћајнице, будући да је на том простору основ за спровођење план детаљне регулације који је предмет овог Извештаја.



Директор:

Бранко Миладиновић, дипл. инж. арх.

Број:

Дана: 26.08.2019.

**ДОПУНА ИЗВЕШТАЈА**  
**о спроведеном јавном увиду**  
**у Нацрт плана детаљне регулације блокова око Улице цара Душана**  
**у Новом Саду**

Градоначелник Града Новог Сада донео је дана 28.3.2019. године, Закључак број 35-833/2018-II, да се утврђује плана детаљне регулације блокова око Улице цара Душана у Новом Саду, и излаже на јавни увид у трајању од 30 дана и то од 11. априла 2019. године до 10. 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 "7. јули", Мише Димитријевића 74/а у Новом Саду.

Након остављеног рока и након слања Извештаја достављена је следећа примедба:

1. Мирослав Терзин

**Примедба бр. 1**

Подносилац примедбе захтева да се омогући формирање две грађевинске парцеле од парцеле бр. 3071 КО Нови Сад II у Улици Ђорђа Магарашевића бр.22, будући да су на истој изведена два двојна породична стамбена објекта, која су функционално независна.

**Примедба се прихвата.**

За предметну парцелу бр. 3071 у делу тексту који се тиче правила парцелације за породично становање биће додат следећи текст:

"Могућа је подела парцеле бр. 3071 КО Нови Сад II у Улици Ђорђа Магарашевића бр.22, на две грађевинске парцеле."



Директор:

Душан Миладиновић, дипл. инж. арх.

Број:

Дана: 10.09.2019.

## ДОПУНА ИЗВЕШТАЈА

о спроведеном јавном увиду

у Нацрт плана детаљне регулације блокова око Улице цара Душана  
у Новом Саду

Градоначелник Града Новог Сада донео је дана 28.3.2019. године, Закључак број 35-833/2018-II, да се утврђује плана детаљне регулације блокова око Улице цара Душана у Новом Саду, и излаже на јавни увид у трајању од 30 дана и то од 11. априла 2019. године до 10. 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 "7. јули", Мише Димитријевића 74/а у Новом Саду.

Након остављеног рока и након слања Извештаја достављена је следећа примедба (укупно под редним бројем 32):

1. Живко Новаковић, Радомир Секулић и други станари улице Теодора Павловића

### Примедба бр. 1

Подносиоци примедбе захтевају следеће у Улици Теодора Павловића:

1. да се планира и засади још дрвећа у овој улици, с обзиром да су у протеклих 25 година сва посечена;
2. да се реши проблем паркирања;
3. да се изведу пешачке стазе са обе стране;
4. да се постави семафор на раскрсници ове улице са Булеваром Европе;
5. да се предметна улица планира као једносмерна;
6. да се планира ограничење брзине 30 km/h;
7. да се планира јавни паркинг на парцели бр.4342/1 КО Нови Сад II, која је у власништви града.
8. да се не планира задржавање нелегално изграђеног пословног објекта – хотела у Улици Теодора Павловића бр.30, будући да је исти нелегално изграђен и на земљишту које је у власништву града, и да исти омета породично становање у окружењу.

**Примедба делимично није основана и делимично се не прихвата.**

1. Део примедбе није основан будући да се планира озелењавање ове улице;
2. У већем делу улице планирано је породично становање у оквиру кога се планира паркирање возила у оквиру парцеле, те овај део примедбе није основан;
3. део примедбе није основан јер су пешачке стазе планиране са обе стране улице – профил улице у прилогу. Планиране су пешачке стазе ширине 1,6м (у зони породичног становања) и 2,0 (у зони вишепородичног становања);
4. део примедбе није основан је семафоризација није предмет планског документа, а и за раскрсницу Булевара Европе и Улице Теодора Павловића су издати урбанистички услови за изградњу семафора;
5. део примедбе се не прихвата јер Улица Теодора Павловића по својој функцији у уличној мрежи и саобраћајно-техничким карактеристикама пружа услове за одвијање двосмерног саобраћаја;
6. део примедбе није основан јер ограничење брзине није предмет планског документа, већ је у надлежности Градске управе за саобраћај;
7. део примедбе се не прихвата, јер је намена породично становање на парцели бр.4342/1 КО Нови Сад II планирана на основу писаног изјашњења Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције;
8. Део примедбе се не прихвата, будући да је предметни објект изграђен пре више од двадесет година и да до данас није уклоњен, те је задржан као постојеће стање.

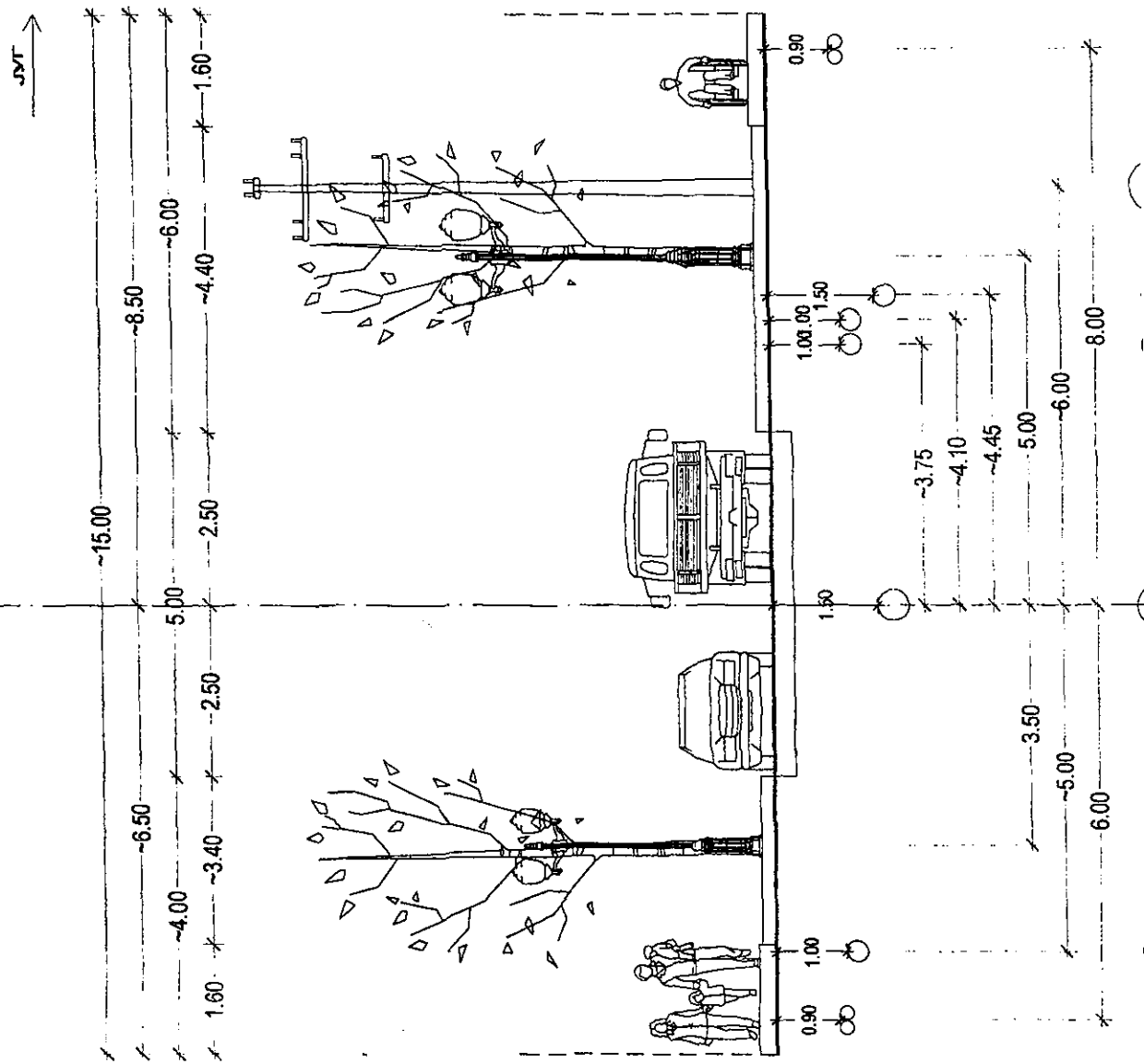


Директор:

Душан Милићковић, дипл. инж. арх.

ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам, 21000 Нови Сад, Бул. цера Лазара бр.3/ III

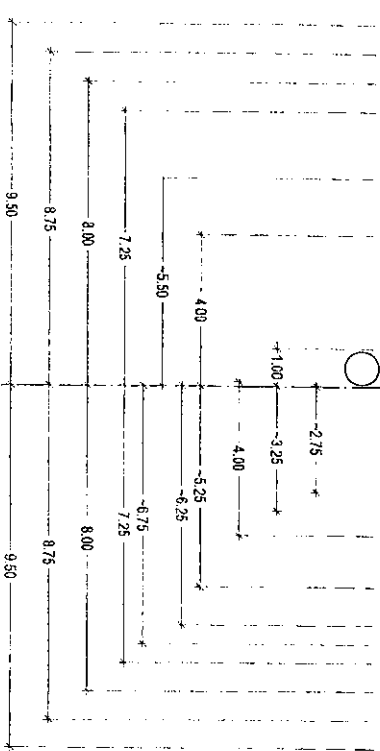
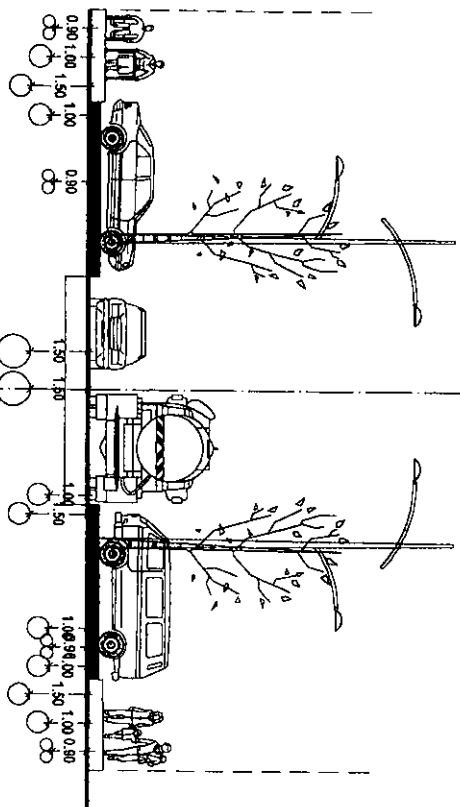
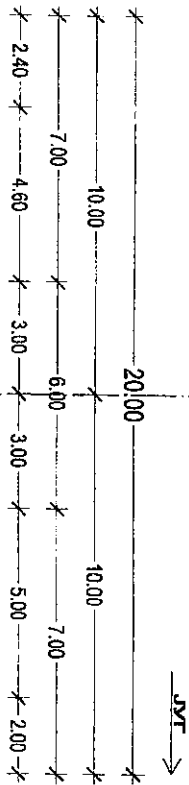
# ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ улице Теодора Павловића ОД © 504 ДО © 295



## ЛЕГЕНДА

- колхоз - сав застор
- тротуар - сав застор
- паркинг
- бициклистичка стаза
- зелена површина

- E високотензиони електропровод
- S јавна расвета
- V водовод - приварна мрежа
- v водовод - секундарна мрежа
- Ko канализација - отпадна
- Kz канализација - заједничка
- Ka канализација - атмосферска
- tt кабл
- tt канализација
- G гасовод - главни
- T топлотвор
- D дрворед
- постојећа инсталација
- планом се задржава



e/E q v tt (e/E) S/D Ka Kt (K) S/D (K) tt v q e/E

ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ  
улице Теодора Павловића  
од © 295 до © 309

ЛЕГЕНДА

- котловоз - сав застоп
- трогосар - сав застоп
- паркинг
- бициклистичка стаза
- зелена површина

- Е високонапонски електровод
- Ј јавна расвета
- В водовод - примарна мрежа
- В водовод - секундарна мрежа
- К0 канализација - отпадница
- Кз канализација - заједничка
- Ка канализација - атмосферска
- tt tt кабл
- ttk tt канализација
- Г гасовод - главни
- Т топловод
- Д дрворед
- постројења инсталација
- планом са задржава
- инсталација (урбанистички услови)



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА  
**КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ**  
Број: V-35-833/18  
Дана: 12. 02. 2019. године  
НОВИ САД

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

Стручна контрола Нацрта плана детаљне регулације блокова око Улице цара Душана у Новом Саду, обављена је на 28. седници Комисије за планове одржаној 11.01.2019. године, и на 33. седници Комисије за планове одржаној 12.02.2019. године, са почетком у 09,00 часова, у згради Јавног предузећа „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3, у великој сали на трећем спрату.

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

Седницама 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 :

Да је Одлука о изради плана детаљне регулације блокова око Улице цара Душана у Новом Саду, усвојена је на XXII седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 30. јуна 2017. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 32/17) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације блокова око Улице цара Душана у Новом Саду на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације блокова око Улице цара Душана у Новом Саду био је на раном јавном увиду у периоду од 31.07.2017. године до 14.08.2017. године.

Нацрт плана детаљне регулације блокова око Улице цара Душана у Новом Саду, израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Нацрт плана детаљне регулације блокова око Улице цара Душана у Новом Саду Комисија за планове је првобитно разматрала на 28. седници одржаној 11.01.2019. године и том приликом одложила доношење коначног става јер је констатовала да су потребне одређене корекције Нацрта плана.

На 33. седници одржаној 12.02.2019. године Комисија за планове разматрала је коригован Нацрт плана по закључку Комисије за планове са 28. седнице и том приликом констатовала да је текст за Нацрт плана детаљне регулације блокова око Улице цара Душана у Новом Саду припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике

Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14 и 83/18). Комисија за планове прихвата потребне корекције текста Нацрта плана у делу 4.1.4. „Пословни комплекси у зони становања“ тако да се брише четврти став, на предлог обрађивача плана.

Након корекција и усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана детаљне регулације блокова око Улице цара Душана у Новом Саду може се упутити у даљи поступак доношења плана, у складу са чланом 50. Закона о планирању и изградњи изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 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

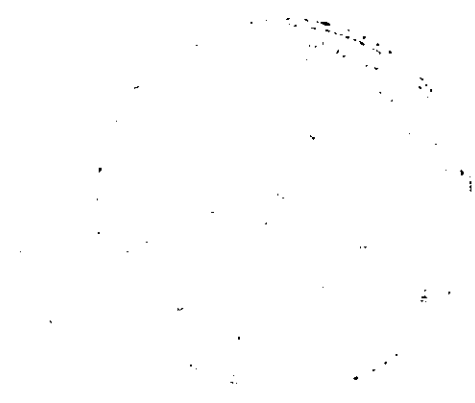
Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.



В.Д. Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове

Дејан Мухајловић



.....