

На основу члана 39. тачка 84. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), поводом разматрања Предлога плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду, Скупштина Града Новог Сада на XXI седници од 29. новембра 2021. године, доноси


ЗАКЉУЧАК

1. Скупштина Града Новог Сада прихвата Извештај Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду пре његовог излагања на јавни увид са 86. седнице од 12.03.2020. године, Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду са 111. (јавне) седнице од 17.12.2020. године, Извештај о стручној контроли Нацрта плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду пре излагања на поновни јавни увид са 122. седнице од 25.03.2021. године, Извештај о обављеном поновном јавном увиду у Нацрт плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду са 149. (јавне) седнице од 08.10.2021. године.

2. Закључак са Планом и извештајима доставити Градској управи за урбанизам и грађевинске послове.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-627/2019-I
29. новембар 2021. године
НОВИ САД

Председница


MSc Јелена Маринковић Радомировић

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, 37/19 – др. закон, 9/20 и 52/21) и члана 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада”, број 11/19), Скупштина Града Новог Сада на XXI седници од 29. новембра 2021. године, доноси

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ИЗМЕЂУ УЛИЦА МИЧУРИНОВЕ, НОВОСАДСКОГ САЈМА И ФУТОШКЕ У НОВОМ САДУ

УВОД

План генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду (у даљем тексту: План), обухвата подручје које се налази у налази у Новом Саду, у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Нови Сад I, површине 22,68 ha.

Обухваћени простор се налази у централном делу града, јужно од Улице Новосадског сајма, западно од Улице Косанчић Ивана, северно од улица Жике Поповића и Футошке, док се са западне стране обухваћеног простора налази Футошки парк.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

I. ОПШТИ ДЕО

1. Основ за израду Плана

План је израђен на основу Одлуке о изради плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 27/19), коју је донела Скупштина Града Новог Сада на L седници од 4. јуна 2019. године.

Плански основ за израду Плана је Генерални план града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада“, број 39/06), (у даљем тексту: Генерални план).

Генералним планом обухваћени простор намењен је за општестамбене зоне, линијски центар и општеградски центар.

Генералним планом дефинисана су правила уређења усмеравајућег карактера за планиране намене. Овим планом детаљно ће се дефинисати правила уређења и грађења, а у складу са усмеравајућим правилима за планиране намене.

Обухваћени простор је сагледан и дефинисан кроз План генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 39/11, 14/14, 8/16, 82/16, 50/17, 42/18, 22/19 и 43/19) (у даљем тексту: План генералне регулације) који је утврдио претежну намену простора, основну мрежу саобраћајница и

примарне инфраструктурне прваце, усмеравајућа правила уређења и изградње, чија ће се решења преиспитати израдом овог планског решења.

Плански основ за реализацију на обухваћеном простору је План детаљне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 27/06), који ће престати да важи ступањем на снагу овог плана.

2. Извод из Генералног плана

За намену општеградског центра, Генералним планом утврђено је да доминантни садржаји треба да буду пословни, трговачки, угоститељски, јавне службе, садржаји из области органа локалне самоуправе, из области културе и науке.

Учешће становања у укупно изграђеном простору планира се до 100 %, а минимум у блоковима мешовите намене је 30 %.

За стамбене и објекте мешовите намене, спратност објеката је до П+6.

У зони општеградског центра дуж Футошке улице планирана спратност је до П+3+Пк.

У оквиру намене вишепородичног становања, за подручја високих густина планирана спратност је П+3+Пк – П+6+Пк. Индекс заузетости, зависно од начина организације планира се 25–75 %, а индекс изграђености 1–3.

За намену општестамбене зоне, карактеристична је комбинација различитих типова становања, али просечни параметри се планирају као за вишепородично становање средњих густина, спратности П+2 – П+3+Пк, идекс заузетости 40–75 % и индекс изграђености 0,5–1,6.

Обухваћени простор је сагледан и дефинисан кроз План генералне регулације који је утврдио претежну намену простора, основну мрежу саобраћајница и примарне инфраструктурне прваце, усмеравајућа правила уређења и изградње, чија су решења преиспитана израдом овог планског решења.

3. Циљ доношења Плана

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

Овакво планско решење ће умањити сложеност примене Плана и омогућити бржу реализацију на обухваћеном простору, ускладити реализована просторна решења са новим потребама корисника и усмеравајућим правилима датим кроз Генерални план. Овај план садржи: границу и обухват грађевинског подручја Плана, поделу простора на посебне целине и зоне, детаљну намену земљишта, регулационе и грађевинске линије, нивелационе коте улица и површина јавне намене, коридоре и капацитете за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, мере заштите простора, правила уређења и правила грађења по целинама и зонама, као и друге елементе значајне за спровођење Плана.

У циљу побољшања функционисања постојећег канализационог система, Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад, у току 2018. године, израдило је пројекат одвођења отпадних и атмосферских вода са обухваћеног подручја. Кроз израду пројекта дошло се до закључка да је неопходна изградња црпне станице, која ће укупно прикупљене воде са овог простора, препумпавати ка мрежи дуж Футошке улице. Реализацијом црпне станице разрешиће се вишегодишњи проблем одвођења атмосферских и отпадних вода, на подручју око Улице Николе Тесле.

4. Опис границе обухвата Плана

Грађевинско подручје обухваћено Планом налази се у КО Нови Сад I, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе Плана утврђена је тачка на пресеку источне регулационе линије Мичуринове улице и осовине Улице Новосадског сајма. Од ове тачке у правцу истока граница прати осовину Улице Новосадског сајма до осовинске тачке број 1696 на пресеку са осовином Улице Косанчић Ивана, затим скреће ка југу, прати осовину Улице Косанчић Ивана, до пресека са продуженим правцем границе парцела бр. 7230/3 и 7228/2. Даље, граница скреће ка истоку, прати претходно описан правац и северну границу парцела бр. 7228/2, 7229/1 и 7229/2, затим скреће ка југу, прати источну границу парцеле број 7229/2 и у правцу запада прати јужну границу парцела бр. 7229/2, 7229/1 и 7228/2 и долази до тромеђе парцела бр. 7228/2, 7227/3 и 7245/1 (Улица Косанчић Ивана). Од ове тачке продуженим правцем границе парцела бр. 7228/2 и 7227/3 граница долази до осовине Улице Косанчић Ивана, затим скреће ка југу, прати осовине Улице Косанчић Ивана и пресеца Ћирпанову улицу до осовинске тачке број 1697 која је на осовини продужетка Улице Косанчић Ивана. Даље, граница прати осовину продужетка Улице Косанчић Ивана до осовинске тачке број 457. Од осовинске тачке број 457 граница скреће ка западу, прати осовину Улице Жике Поповића до пресека са продуженим правцем границе парцела бр. 10358/1 и 10363/1, затим скреће ка југоистоку, прати претходно описан правац и границу парцела бр. 10358/1 и 10363/1 до тромеђе парцела бр. 10358/1, 10363/1 и 10360. Од ове тромеђе граница скреће ка југозападу обухватајући парцелу број 10363/1, затим прати северну границу парцела бр. 10370, 10371, 10372 и 10454/2 и продуженим правцем долази до осовине Улице хероја Телића. Даље, у правцу југа граница прати осовину Улице хероја Телића до пресека са северном регулационом линијом Футошке улице, затим скреће ка западу, прати северну регулациону линију Футошке улице до источне регулационе линије Улице Николе Тесле. Од ове тачке граница скреће ка северу, прати источну регулациону линију Улице Николе Тесле до пресека са правцем који је паралелан осовини између осовинских тачака бр. 2181 и 2182, на растојању од 21,30 m, затим скреће ка западу, прати претходно описан правац, пресеца парцеле бр. 10486 (Улица Николе Тесле), 7530/1 и 7510/1 и долази до тачке описа број 1 која је дефинисана координатама: $Y_1=7408502.79$, $X_1=5012371.53$. Од ове тачке граница скреће ка северу преко тачака описа од броја 2 до броја 7 које су дефинисане координатама: $Y_2=7408501.27$, $X_2=5012390.26$; $Y_3=7408495.77$, $X_3=5012389.82$; $Y_4=7408495.36$, $X_4=5012394.80$; $Y_5=7408516.11$, $X_5=5012396.49$; $Y_6=7408514.56$, $X_6=5012415.9$; $Y_7=7408519.15$, $X_7=5012415.87$. Од тачке описа број 7 у правцу севера граница прати правац који је паралелан осовини Улице Николе Тесле и долази до северне границе парцеле број 7510/1, затим скреће ка истоку, прати северну

границу парцеле број 7510/1, њеним продуженим правцем пресеца парцеле бр. 7530/1 и 10486 (Улица Николе Тесле) и долази до источне регулационе линије Улице Николе Тесле. Даље, граница скреће ка северу прати источну регулациону линију Улице Николе Тесле до јужне регулационе линије Улице Пере Добриновића, затим скреће ка западу, прелази Улицу Николе Тесле, и поклапа се са границом парцела бр. 7509/1 и 7530/1. Даље, граница скреће ка северу, прати источну границу парцеле број 7530/1, пресеца Мичуринову улицу до њене источне регулационе линије, тј. до тремеђе парцела бр. 10487/1, 7385 и 7388, и даље прати источну регулациону линију Мичуринове улице до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе Плана.

Планом је обухваћено 22,68 ха.

5. Положај и карактеристике обухваћеног подручја

Простор у обухвату Плана одликује наслеђена матрица улица, објекти вишепородичног становања различитих спратности и приземни објекти породичног становања. На подручју Плана, највеће је учешће зона где је становање преовлађујућа намена, у највећој мери вишепородично становање. Посматрани простор се налази у непосредној близини Футошког парка. Породично становање заступљено је уз ободни део Футошког парка: улица Николе Тесле, Мичуринове, Ђорђа Бешлина, Др Милана Петровића, Ненада Митрова, Паје Јовановића и Уроша Предића. Ово је простор који се због својих просторно-амбијенталних карактеристика и створених вредности треба сачувати. Заступљени су објекти типа вила или породични стамбени објекти на парцели.

Простор око улица: Бранислава Нушића, Тирпанове, Косанчић Ивана, Девет Југовића, Топлице Милана и Боре Продановића је простор где је у највећој мери извршена трансформација из некадашњег породичног становања у вишепородично становање средњих густина (преовлађујућа спратност је П+2+Пк до П+4+Пк).

Уз Футошку улицу налази се зона општеградског центра, где су доминантни садржаји пословно-трговачког и угоститељског карактера. На овом простору налази се и војни комплекс специјалне намене – Касарна „Др Рудолф Арчибалд Рајс“.

На простору обухваћеном Планом у оквиру површина и објеката који су намењени јавним службама, поред постојећих објеката и комплекса, утврдиће се и потребна проширења и изградња нових капацитета.

II. ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПОДЕЛА НА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ СА ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ ЗЕМЉИШТА

1.1. Концепција уређења простора

Планом се обухваћени простор намењује вишепородичном становању средњих густина, породичном становању, спорту и рекреацији, јавним службама из области образовања (предшколска установа и основна школа) и здравственој заштити, општеградским центрима, објектима јавне намене у оквиру градског центра и зеленим површинама.

Простор обухваћен Планом сачињен је од четири урбанистичке целине (зоне) и релативно правилне мреже блокова хетерогених по својој структури и намени, тако да ће се кроз планско решење тежити хармоничном односу између постојећих објеката, блокова, целина и планираних намена.

Постојеће стање на терену, процес урбане реконструкције простора, која се догодила у последњих петнаест година и која је значајно изменила функционисање и изглед посматраног простора, као и саме потребе корисника определило је правац просторног уређења овог простора и његовог развоја.

Функцију свих планираних садржаја обезбедиће саобраћајна мрежа, уклопљена у затечено стање и усклађена са планираним потребама градске саобраћајне мреже.

На подручју Плана највеће је учешће зона где се планира становање као преовлађујућа намена. Посматрани простор намењен је општестамбеним зонама где су заступљена оба облика становања породично и вишепородично. Оба основна облика ће се појавити у различитим модалитетима, на основу којих ће се утврдити услови уређења, грађења и парцелације.

У оквиру планираног породичног становања издвајају се објекти породичних стамбених вила са амбијенталним карактеристикама који се налазе уз Футошки парк који доприноси атрактивности ове локације. Породично становање планирано је уз улице: Николе Тесле, Мичуринове, Ђорђа Бешлина, Др Милана Петровића, Ненада Митрова, Паје Јовановића и Уроша Предића. Ово је простор који због својих просторно-амбијенталних карактеристика и створених вредности треба сачувати. Заступљени су објекти типа вила или породични стамбени објекти на парцели. Планирана спратност објеката је П+1+Пк.

Вишепородично становање средњих густина планира се у источном делу простора обухваћеног Планом уз улице: Бранислава Нушића, Ђирпанове, Косанчић Ивана, Девет Југовића, Топлице Милана и Боре Продановића. На овом простору је у највећој мери извршена трансформација простора из некадашњег породичног становања у вишепородично становање средњих густина. Планирана спратност објеката је П+2+Пк до П+4+Пк. Планира се изградња објеката на парцели у затвореним, отвореним и полуотвореним блоковима постављањем објеката на ивици блока.

У оквиру зона намењених становању, знатно је учешће ванстамбених садржаја, нарочито у приземљима објеката на важним саобраћајницама, увећава се и број објеката који у целини имају пословне садржаје, што је потребно задржати у наредном планском периоду.

На простору Плана, дуж Футошке улице која представља значајан саобраћајни правац, планирају се објекти намењени општеградском центру. У оквиру зона општеградског центра планирају се првенствено атрактивни садржаји из домена пословања, културе, образовања, трговине, као и савремени комерцијални и канцеларијски простори и различите врсте пословања. Становање је обавезан садржај центра. У зависности од положаја у простору, планирају се различите типологије и структуре објеката (од положаја на парцели до обликовања).

Уз Футошку улицу налази се комплекс бивше Касарне „Др Рудолф Арчибалд Рајс“, за коју се планира намена у оквиру културних, образовних или туристичких делатности (културни или мултимедијални центар, ликовне и занатске радионице, атељеи, галерија, филмски центар и сл.), а све у складу са потребама Града.

На подручју које је обухваћено Планом, од објеката јавних служби планирају се комплекси намењени основној школи, предшколској установи и здравственој установи (Специјална болница за реуматске болести Нови Сад – Јодна бања).

1.2. Подела на урбанистичке целине и намена земљишта

Према намени, структури, просторним карактеристикама, начину и условима уређења и изградње, на грађевинском подручју које је обухваћено Планом издвајају се четири урбанистичке целине. На графичком приказу број 2 „План намене површина”, у размери 1:2500, дате су за сваку урбанистичку целину намена простора у оквиру одређених зона.

Објекти који су плански реализовани у претходном периоду Планом се задржавају, а положај и морфологија планираних објеката су условљени и прилагођени постојећим објектима, који су реализовани на основу претходних планских решења.

Урбанистичка целина 1

Прва целина се налази у западном делу простора, окружена улицама Николе Тесле, Мичуринове, Новосадског сајма, Боре Продановић, Др Милана Петровића и Футошким парком. У овој целини заступљено је углавном породично становање спратности до П+1+Пк, где се издвајају објекти породичних стамбених вила са амбијенталним карактеристикама. Објекти највеће архитектонске вредности су виле уз Улицу Николе Тесле, пројектовани од стране врних архитеката. На овом простору задржава се начин изградње објеката као породичног становања и очување културно-историјских и амбијенталних вредности овог простора.

У северном делу ове целине, уз Улицу Новосадског сајма налази се комплекс основне школе (Основна школа „Петефи Шандор“) који се задржава и планира се његово проширење. Уз Улицу Новосадског сајма планира се задржавање објеката вишепородичног становања и планирају се нови објекти спратности до П+3. У Улици Уроша Предића налази се комплекс намењен спорту и рекреацији „Партизан II”. Планира се надоградња објекта до спратности П+2 или ВП у зависности од потреба корисника.

Урбанистичка целина 2

Друга целина налази се у северном и североисточном делу простора обухваћеног Планом, окружена је улицама: Новосадског сајма, Косанчић Ивана, Ђирпанове и Боре Продановића. Овај простор у највећој мери чине објекти намењени вишепородичном становању средњих густина од спратности П+2+Пк до П+4+Пк. Код објеката уз Улицу Новосадског сајма осим намене вишепородичног становања велико је учешће ванстамбених садржаја, тј локала у приземљу објеката оријентисаних према улици.

Урбанистичка целина 3

Трећу целину чини југоисточни део простора који се налази између улица: Ђирпанове, Новопланиране, Жике Поповића и Бранислава Нушића. Највећи део простора намењен је за вишепородично становање средњих густина спратности од П+2+Пк до

П+4+Пк, док се у средишњем делу ове целине налазе породични објекти уз улице Лиlike Бем и Таковску, спратности до П+1+Пк. Објекти уз Ћирпанову улицу су планирани за вишепородично становање са пословањем у приземљу.

Урбанистичка целина 4

Четврта целина обухвата југозападни део простора Плана, окружена је улицама: Бранислава Нушића, Футошке, Николе Тесле и Ђорђа Бешлина. У оквиру овог простора прожимају се различите намене. Највећи део простора намењен је општеградском центру, предшколској установи и породичном становању. Објекти који се налазе уз Улицу Николе Тесле су урбане виле спратности до П+1+Пк, намењене породичном становању, предшколској установи и културним садржајима. Планира се њихово задржавање. Уз Футошку улицу планирају се објекти намењени вишепородичном становању и атрактивним садржајима из домена пословања, културе, образовања, трговине, као и савремени комерцијални и канцеларијски простори и различите врсте пословања. Објекти планирани у оквиру ове намене етапно ће добијати карактеристике центра до одговарајућег односа садржаја становања и пословања. Планирана спратност објеката је до П+3.

Највећи део простора је планиран за комплекс намењен културним, образовним и туристичким делатностима који је планиран на некадашњој локацији Касарне „Др Рудолф Арчибалд Рајс“. Комплекс се задржава у постојећим границама, и тренутно је у поступку за утврђивање заштите као непокретно културно добро. У комплексу се налази једанаест објеката изграђених у XIX и XX веку, који су различитог бонитета. Објекти су од значаја за градитељско наслеђе, а Планом се задржава постојећа вертикална и хоризонтална регулација. Када се стекну услови да дође до промене постојеће намене, за овај простор неопходна је израда урбанистичког пројекта, којим ће се детаљније дефинисати правила уређења и грађења, као и будућа намена простора, у складу са потребама Града. С обзиром на изузетну атрактивност објекта и целог комплекса као амбијента, планира се намена у оквиру културних, образовних делатности као нпр. културни или мултимедијални центар, простори за аудио-визуелне перформансе, ликовне и занатске радионице, атељеи, галерија, филмски центар и сл.

1.3. Нумерички показатељи

Табела: Нумерички показатељи

| Намене површина | површина (ha) | (%) |
|---|------------------|-------|
| вишепородично становање великих густина | 0,14 | 0,62 |
| вишепородично становање средњих густина | 6,94 | 30,59 |
| породично становање | 6,77 | 29,85 |
| 100општеградски центар | 2,19 | 9,66 |
| предшколска установа | 0,06 | 0,26 |
| основна школа | 1,04 | 4,58 |
| део комплекса Јодне бање | 0,13 | 0,57 |
| спорт и рекреација „Партизан II“ | 0,09 | 0,40 |

| | | |
|---|--------------|---------------|
| црпна станица | 0,003 | 0,01 |
| јавне блоковске површине | 0,18 | 0,81 |
| трансформаторска станица | 0,06 | 0,27 |
| саобраћајне површине | 5,08 | 22,38 |
| Укупна површина обухваћеног простора | 22,68 | 100,00 |

2. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

2.1. 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 4 „План регулације површина јавне намене“, у размери 1 : 1000.

Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине: целе парцела бр. 7228/2, 7246/2, 7247/2, 7248/2, 7249/2, 7250/2, 7254/2, 7256/2, 7258/2, 7260/2, 7262/2, 7264/2, 7266/2, 7267/2, 7267/3, 7272/4, 7274/2, 7276/3, 7281/2, 7283/2, 7285/2, 7286/1, 7286/4, 7286/5, 7286/6, 7286/8, 7289/2, 7303/3, 7304/2, 7306/2, 7308/2, 7321/2, 7328/2, 7353, 7367, 7370/2, 7392, 7411, 7421/3, 7422/3, 7453/3, 7453/4, 7456, 7457/2, 7468, 7489, 10294/2, 10338, 10343, 10367/2, 10368, 10483, 10488/6, 10488/7, 10490 и делови парцела бр. 7222/1, 7229/2, 7229/2, 7245/1, 7245/3, 7252/2, 7274/1, 7274/3, 7276/4, 7298, 7300, 7304/3, 7305/2, 7319, 7336, 7337, 7338, 7422/1, 7425, 7426, 7428, 7434/1, 7435/1, 7439, 7475, 10285/2, 10293, 10294/1, 10302, 10310, 10311/1, 10311/2, 10314, 10317/1, 10350, 10363/1, 10364, 10484/1, 10485, 10486, 10487/1, 10488/1, 10488/4;
- заједничка блоковска површина: делови парцела бр. 7370/1, 10285/2, 10311/1, 10315, 10316, 10363/1, 10366;
- основна школа: целе парцеле бр. 7340, 7341, 7342, 7343, 7365/2, 10488/5 и делови парцела бр. 7363, 7364, 10488/4;
- предшколска установа: цела парцела број 7450;
- спорт и рекреација: цела парцела број 7362;
- култура, образовање и туризам: цела парцела број 7441;
- здравство (Јодна бања): део парцеле број 7510/1;
- парк: део парцеле број 7530/1;
- црпна станица: део парцеле број 7510/1;
- трансформаторске станице (у даљем тексту: ТС): целе парцеле бр. 7402/2, 7509/2, 10311/3, 10329/2 и делови парцела бр. 7229/2, 7252/2, 7274/1, 7318/1, 7323/1, 7432/1, 7443, 7475, 10311/1, 10322/1, 10363/1, 10366.

Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница, на постојеће границе парцела или у односу на постојеће објекте. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака чији је списак дат на графичком приказу. На осталом грађевинском земљишту постојећа парцелација се у највећем обиму задржава.

2.2. План нивелације

Подручје које се обухваћено Планом је изграђено грађевинско земљиште. Терен је на надморској висини 77,50–79 m. Нивелете коловоза су прилагођене терену, а нивелете тротоара око објеката су прилагођене постојећим коловозима. Планом нивелације се не предвиђа промена нивелације, тако да се нови објекти уклапају у постојеће стање.

3. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.1. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре

Приликом израде техничке документације за линијске инфраструктурне објекте (саобраћајне површине) и комуналну инфраструктуру, могућа су мања одступања од планираног решења датог на графичким приказима и карактеристичним попречним профилима улица, уколико орган надлежан за управљање јавним површинама или ималац јавног овлашћења то захтева, а за то постоје оправдани разлози – очување постојећег квалитетног растиња, подземне и надземне инфраструктуре и ако на планираној траси већ постоје изграђене инсталације или објекат који се Планом не задржава. Наведене интервенције могуће су искључиво у оквиру постојећих и планираних јавних површина. Сва одступања од планског решења морају бити у складу са правилницима и техничким прописима који регулишу ову област. Не условљава се формирање грађевинске парцеле за регулацију улица ради реализација појединачних садржаја унутар профила. Могућа је фазна реализација.

3.2. Саобраћајна инфраструктура

У северном делу обухвата Плана налази се део Улице Новосадског сајма, која је по рангу главна саобраћајница. У југозападном делу, обухваћен простор се ослања на северну регулацију Футошке улице, која је по рангу примарна градска саобраћајница (магистрала).

Остале улице чине део секундарне мреже града и рангиране су као сабирне и приступне улице. Ширина ових улица је од 8 до 33 m. Најужа је Улица Ђорђа Бешлина, која је због недовољне ширине рангирана у колски пролаз.

Друмски саобраћај

У оквиру обухваћеног простора планира се продужетак Улице Косанчић Ивана (у свом јужном правцу) и колски пролаз који ће повезати Улицу Жике Поповића и Улицу Бранислава Нушића. У регулацији планираног продужетка Улице Косанчић Ивана, планиран је двосмерни коловоз, обострани тротоари, управни паркинзи (у источном делу улице) и зеленило са дрворедом.

Стационарни саобраћај

Решавање мирујућег саобраћаја планира се у оквиру индивидуалних парцела за потребе корисника парцеле и у оквиру попречних профила улица, као улични паркинзи.

Паркирање возила за кориснике планираних вишепородичних објеката, мора бити решено на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, и то – минимално једно паркинг или гаражно место за путничке аутомобиле на један стан, а за остале намене минимално једно паркинг или гаражно место на 70 m² бруто површине. По истим нормативима, потребно је обезбедити паркирање бицикала.

Могућа је изградња уличних паркинга за путничке аутомобиле и бицикле иако паркинзи нису уцртани на графичком приказу број 3 „План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње објеката“, у размери 1:1000 или у карактеристичном попречном профилу. Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе, прибављена сагласност управљача пута у делу где се жели изградити паркинг и максимално задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа.

Бициклически и пешачки саобраћај

Бициклическе стазе постоје само у оквиру регулације Футошке улице, на коју се ослања обухваћен простор у свом јужном делу. Планом се оставља могућност изградње бициклическе стазе у оквиру попречног профила улица Новосадског сајма и Тирпанове. Трасе бициклических стаза дефинисаће се у оквиру пројектне документације.

У већем делу обухваћеног простора не постоје изграђени тротоари, или су у лошем стању и недовољне ширине. У свим улицама (осим у оквиру колских пролаза), планирани су обострани тротоари минималне ширине 1,6 m.

Јавни путнички саобраћај

Улицом Новосадског сајма саобраћају возила јавног градског превоза путника линијом број 5. Футошком улицом саобраћају возила јавног градског превоза путника на линијама бр. 2 и 6, као и приградске линије бр.: 52, 53, 54 и 55.

У непосредној близини обухваћеног простора, у правцу истока налази се Булевар ослобођења којим саобраћа велики број возила јавног градског и приградског превоза пуника.

3.3. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом биће решено преко постојеће водоводне мреже, са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница, а све у склопу водоводног система Града Новог Сада.

Примарна водоводна мрежа реализована је дуж Футошке улице и профила је Ø 300 mm. Секундарна мрежа је профила Ø 100 mm и реализована је у свим постојећим улицама.

Планом се предвиђа реконструкција постојећих водоводних цеви, које не задовољавају у погледу квалитета цевног материјала, пошто је највећи део мреже од азбест-цементних цеви. Планирана водоводна мрежа биће профила \varnothing 150 mm и \varnothing 100 mm, и својим капацитетом задовољиће потребе за водом постојећих и планираних корисника простора.

Планом се омогућава реализација нове водоводне мреже, уколико то околна намена простора захтева.

Планом се омогућава измештање појединих деоница водоводне мреже, а према планираном распореду инсталација у профили улице.

Постојећа и планирана водоводна мрежа у потпуности ће задовољити потребе за водом свих планираних садржаја.

Положај постојећих и планираних инсталација водоводне мреже дат је на графичком приказу број 5 „План водне инфраструктуре“, у размери 1:1000.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

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

Постојећа канализациона мрежа, реализована је у свим улицама и профила је од \varnothing 250 mm до \varnothing 600 mm.

У највећем делу обухваћеног простора мрежа је стара и није реконструисана. Осим старости мреже, додатни проблем у функционисању канализационог система представља нивелација постојећег терена, нарочито простора око Улице Николе Тесле, који је знатно нижи од Футошке улице, па се при појави киша ређих вероватноћа појаве, јављају повремена плављења улице.

Како би се решио овај вишедеценијски проблем, Планом се предвиђа изградња црпне станице у комплексу Јодне бање, на коју ће бити оријентисане укупно прикупљене воде из блока улица око Улице Николе Тесле.

Црпна станица ће прикупљене воде препумпавати ка колектору у Футошкој улици. Црпна станица ће се реализовати као подземни објекат, шахтног типа, у потпуности водонепропустан. Црпна станица ни на који начин не сме да ремети функционисање постојећег бунара у комплексу Јодне бање.

Након реконструкције постојећег колектора у Футошкој улици, Јеврејској улици и Булевару Михајла Пупина, који није обухваћен овим планом, црпна станица ће се ставити ван функције, а укупно прикупљене воде из блокова улица око Николе Тесле ће се гравитационо укључивати у њега. Нови колектор биће знатно дубљи и већег капацитета, те ће моћи да прихвати много веће количине атмосферских и отпадних вода него садашњи колектор.

Планом се предвиђа реконструкција постојеће канализације у свим улицама где она до сада није реконструисана. Планом су дати оријентациони профили, док ће се кроз израду пројектно-техничке документације прецизно дефинисати профили, а у складу са хидрауличким прорачуном.

Планира се измештање постојеће канализационе мреже, која се налази на осталом грађевинском земљишту, у регулацију улице. До њеног измештања, Планом се предвиђа заштитини појас. У овом појасу забрањена је изградња објеката и садња дрвећа. Након

измештања канализације у регулацију улице, укинуће се заштитни појас, и престаће ограничење градње.

Изградњом планиране црпне станице и реконструкцијом постојеће канализације створиће се услови за несметано одвођење отпадних и атмосферских вода.

Положај постојећих и планираних инсталација канализационе мреже дат је на графичком приказу број 5 „План водне инфраструктуре“, у размери 1:1000.

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максималан ниво подземних вода од 77,00 m н.в. до 77,40 m н.в.,
- минималан ниво подземних вода од 74,00 m н.в. до 75,10 m н.в.

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

3.4. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Обухваћено подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекти за снабдевање постојећих и планираних садржаја биће ТС 110/20 kV „Нови Сад 4“ и ТС 35/10 kV „Центар“, која се налази у Улици Павла Папа и која ће бити реконструисана за рад на 110/20 kV напонском нивоу. Од ових ТС ће полазити мрежа 20 kV кабловских водова до ТС 20/0,4 kV, а од ових ТС ће полазити мрежа јавног осветљења и нисконапонска 0,4 kV мрежа до објеката, чиме ће се обезбедити квалитетно и поуздано снабдевање електричном енергијом свих садржаја на подручју.

До планираних објеката потребно је изградити прикључке од постојеће или нове мреже, као и потребан број ТС. Осим планираних ТС које су приказане у графичком приказу број 6 „План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација“, у размери 1:1000, нове ТС ће се градити као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, у складу са законском и техничком регулативом. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу објекта. Када је уградња ТС планирана у оквиру стамбене зграде, просторију за смештај ТС потребно је на одговарајући начин изоловати од буке и јонизујућих зрачења, у складу са прописима. Стамбене просторије стана не могу се граничити са просторијом у којој је смештена ТС. Свим ТС потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3 m (и висине минимално 3,5 m, у случају постојања пасаж) ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. Све ТС ће се повезати на постојећу и нову 20 kV мрежу. Такође је потребно обезбедити службеност пролаза каблова до ТС кроз пасаже и парцеле на осталом грађевинском земљишту. У коридорима свих саобраћајница планира се изградња нове или реконструкција постојеће инсталације јавног осветљења.

Део потребне електричне енергије (нпр. за заједничку инсталацију осветљења у објектима) могуће је обезбедити искоришћењем сунчеве енергије, односно постављањем соларних фотонапонских панела са пратећом опремом на објекте.

Све електроенергетске објекте и инсталације које се налазе у зони изградње планираних објеката или инфраструктуре је потребно изместити уз прибављање услова од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“.

Планирана 20 kV и 0,4 kV мрежа ће се градити подземно. У попречним профилима свих улица планирани су независни коридори за пролаз електроенергетских каблова.

Снабдевање топлотном енергијом

Планом обухваћено подручје ће се снабдевати топлотном енергијом из гасификационог и топлификационог система града.

Основни објекти за снабдевање биће топлане ТО „Југ“ и ТО „Исток“, од којих полази магистрална вреловодна мрежа ка подручју обухваћеном Планом. За снабдевање планираних објеката потребно је изградити вреловодне прикључке од постојеће и нове мреже. У случају да не постоје техничке могућности за пролаз кроз планиране трасе, вреловодна мрежа се може градити и испод коловоза. Топлане ТО „Југ“ и ТО „Исток“ имају довољно капацитета да омогуће снабдевање свих будућих садржаја.

Део потребне топлотне енергије (за топлу потрошну воду) ће се обезбедити искоришћењем сунчеве енергије, односно постављањем соларних колектора са пратећом опремом на објекте.

На подручју постоји изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа, на коју су тренутно прикључени поједини објекти породичног и вишепородичног становања. Постојећа мрежа остаје алтернативно решење за снабдевање планираних садржаја ниже спратности. Дистрибутивна гасоводна мрежа се снабдева гасом из мерно–регулационе станице (МРС) „Салајка“ преко гасовода у улицама Кисачкој и Краљевића Марка.

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

Обновљиви извори енергије

На обухваћеном подручју постоји могућност примене и употребе 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 објеката 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 употребу 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; на објектима под заштитом, соларни системи се могу постављати само уз сагласност надлежног завода за заштиту споменика културе;
- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора (у регулацијама улица, на комуналним површинама), за осветљење планираног парка (на стубовима расвете), 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, 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 сврху загревања и/или хлађења објеката. Ако се постављају хоризонталне и вертикалне гео-сонде могу се постављати искључиво на парцели инвеститора, удаљене од међе или суседног објекта најмање 3 m. У случају ископа бунара (осим за физичка лица) потребно је прибавити сагласност надлежног органа. Обавезно је извести упојне бунаре. Није дозвољено упуштање воде у канализациони систем или изливање на отворене површине.

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

3.5. Мере енергетске ефикасности

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 zelenih 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.

За све јавне објекте постоји обавеза да спроводе програм енергетске ефикасности који доноси јединица локалне самоуправе, а који нарочито садржи планирани циљ уштеда енергије, преглед и процену годишњих енергетских потреба, план енергетске санације и одржавања јавних објеката, као и планове унапређења система комуналних услуга (даљинско грејање и хлађење, водовод, јавна расвета, управљање отпадом, јавни транспорт идр.).

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.

3.6. Електронске комуникације

Обухваћено подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавремењавање телекомуникационих чворишта у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се и даље постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализације мреже. Улични кабинети се могу постављати на осталом земљишту, као и на јавној површини, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима где постоје просторне и техничке могућности. Уколико се постављају на јавној површини, потребно је да буду на постојећим или планираним трасама водова електронских комуникација. Удаљеност ових уређаја од укрштања путева треба да износи минимално 20 m од осовине. Уколико се кабинети постављају на осталом грађевинском земљишту, потребно им је обезбедити колски приступ ширине минимално 3 m. 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).

Планира се да електронско-комуникациона мрежа буде пројектована као „отворена“ (Open access network) тј. да ће бити омогућен приступ и пружање сервиса свима који задовоље постављене услове, а у циљу побољшања квалитета и смањења цена услуга. Истовремено, мрежа електронских комуникација Града Новог Сада са оптичким кабловима је ресурс који може да омогући ефикасније и економичније функционисање града кроз сервисе као што су даљинска контрола саобраћаја, контрола семафора, даљинско читавање водомера, читавање и управљање мерним уређајима топлане итд.

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

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

Подручје у обухвату Плана покрива емисиона станица Црвени чет, са координатама 45⁰09'3.96"N 19⁰42'40.02"E. На подручју постоји радио-релејни коридор Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд. На правцу радио-релејног коридора није дозвољена изградња објеката, односно потребно је обезбедити оптичку видљивост између две радио-релејне станице.

Планира се потпуна покривеност обухваћеног 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 са базним станицама мобилне телефоније могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника тих објеката, односно скупштине стамбене заједнице;
- антенске системе постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области;
- уколико се у близини налазе стубови, односно локације других оператера, размотрити могућност заједничке употребе;
- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система, а посебно утицај на оближње објекте становања који се налазе на истој или сличној висини као и антенски систем;
- за постављање антенских система и базних станица мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежне управе.

4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

На простору обухваћеном Планом зеленило ће бити заступљено као јавно у оквиру саобраћајница и њихових профила, озелењених тргова и као зеленило у оквиру других намена (блокови вишепородичног становања, школе, дечије установе, установе културе и туризма и др.).

При уређењу простора обухваћеног Планом и изградњи нових објеката треба водити рачуна о постојећој квалитетној вегетацији, коју у највећој мери треба сачувати, а

тамо где услови дозвољавају, допунити новим садницама. Приликом сваке изградње потребно је обезбедити биолошко-техничке мере заштите вегетације.

Јавно зеленило на овом простору је потребно реконструисати, употпунити или подићи ново. Оно треба да се састоји од квалитетног листопадног дрвећа, травњака и ниског шибља. Потребно је сачувати и заштитити постојећи дрворед платана у Футошкој улици, посебно изузетно вредна стабла уз Касарну „Др Рудолф Арчибалд Рајс“.

Дрвореди треба да прате саобраћајнице и на тај начин да повезују све категорије зеленила. Дрворедне саднице поставити према садржају попречног профила сваке улице. Користити при томе дрвеће старости око 10 година, а у зависности од ширине улице и врсте дрвећа размак стабала треба да буде од 8 до 10 m. Код садње дрвећа у дрворедима, прво дрво од раскрснице треба садити на удаљености 10 до 15 m. У улицама где су профили ужи од 15 m дрвореди ће бити једностранни, а у улицама ширих профила двострани. Улице сасвим узаних профила садржаће такође дрворедне саднице, али ужих крошњи (округласте форме декоративног дрвећа) или шибља формираног као високостаблашице.

Сва планирана паркиралишта аутомобила у оквиру саобраћајница, треба да се налазе под крошњама листопадног дрвећа, на растојању стабала 10 m (иза сваког четвртог паркинг-места оставити простор за дрво).

На местима проширења улица формирати мање скверове или тргове. Ове просторе потребно је партерно уредити и допунити декоративном вегетацијом, озелењеним жардињерама и потребним урбаним мобилијаром.

Слободне површине у оквиру блокова вишепородичног становања, где се формира дворишни простор на сопственим грађевинским парцелама, уредити формирањем мањих вртова, како би заједнички чинили уређен зелени фонд (зелене површине на око 20 % површине парцеле).

Специфично је уређење пролаза и осталих простора за комуникације. Осим поплочавања и партерног уређења (клупе, одморишта и сл.), треба употребити и декоративне композиције зеленила, што значи да треба оставити отворе – просторе потребне за овај вид озелењавања. На деловима где за то не постоји могућност, обавезна је поставка декоративних жардинијера и неких типова вертикалног озелењавања.

Дечије установе и школе треба да су одвојени зеленим заштитним појасом од околних садржаја.

У оквиру комплекса школских и предшколских установа, дворишни простори треба да су опремљени садржајима за игру деце у време одмора, као и просторима и садржајима за физичко васпитање деце. Ове просторне целине унутар комплекса морају бити оплемењене одговарајућим уређеним зеленим површинама које заузимају минимално 40 % површине комплекса.

Основни концепт озелењавања комплекса школских и предшколских установа базира се на формирању зеленог заштитног појаса ободом комплекса, састављеног од високе и ниске вегетације. Улазни делови се уређују декоративном вегетацијом, а остали делови у зависности од функције и коришћења простора. Потребно је водити рачуна да се у комплексе унесе што више разнолике вегетације, али да то не буду асмогене, алергогене и врсте са бодљама и отровним бобицама.

На подручју обухваћеним Планом, у Касарни „Др Рудолф Арчибалд Рајс“ налази се Споменик природе „Јаворилисни платан“ који је неопходно сачувати и заштити. Овој простор је намењен установи културе и туризма, с тога уређење треба да се базира на

декоративној вегетацији са одговарајућим партерним решењем и потребним урбаним мобилијаром.

Футошки парк се југоисточним делом надовезује на Јодну бању која је некада припадала парку, а са источне стране парк се наслања на зону становања која је у обухвату Плана генералне регулације.

Богатство парка чини око 100 врста, варијетета и форми дрвенасте флоре са просторно-композиционим распоредом у виду мањих група, масива, алеја и солитера. Виталност и декоративност укупне дендрофлоре чини парк јединственом еколошком и амбијенталном целином у урбаној структури града, превасходно има велики утицај на простор обухваћен Планом.

На целокупном простору учешће аутохтоних дрвенастих врста треба да буде оптимално 50 %, а примена четинарских врста максимум 20 % и ограничити их на интензивно одржаване зелене површине. Приликом уређења зелених површина забрањена је примена инвазивних врста.

У кућама породичног становања заступљена је квалитетна листопадна и четинарска вегетација која има велики утицај на укупни фондус зеленила, посебно на околни простор који је у обухвату Плана. Нарочито се истиче богата и разнолика вегетација у стамбеним блоковима које пресецају улице Таковска и Лилике Бем, затим улице Бранимира Тосића, Николе Тесле, Др Милана Петровића, Ђорђа Бешлина, Паје Добриновића и Мичуринове. Овде је претежно заступљена вегетација кућа породичног становања.

5. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

5.1. Заштита градитељског наслеђа

На подручју које је обухваћено Планом, у документацији Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада налазе се следећи објекти:

- Просторно културно-историјска целина – Комплекс објеката „Јодна бања“ – непокретно културно добро од великог значаја,
- Касарна „Др Арчибалд Рајс“ у Новом Саду, Футошка улица број 54 – у поступку утврђивања за непокретно културно добро,
- објекти у Футошкој улици бр. 60 и 66 – у поступку утврђивања за непокретно културно добро,
- објекти у Улици Николе Тесле бр.: 2, 4, 8, 10, 18, 20, 22, 28, 30, 32, 34, 38 и 42 – у поступку утврђивања за непокретно културно добро.

Комплекс објеката „Јодна бања“

Одлуком о утврђивању непокретних културних добара од великог значаја („Службени лист АПВ”, број 25/91) утврђена је Просторно културно-историјска целина – Комплекс објеката „Јодна бања“ као непокретно културно добро од великог значаја. Комплекс објеката „Јодна бања“ се налази у Новом Саду, у Футошкој улици број 68, на катастарској парцели број 7510/1 КО Нови Сад I и обухвата бањске објекте са парком.

У обухвату Плана се налази део парцеле број 7510/1, која представља заштићену околину споменика културе и за коју важе следеће мере заштите:

- забрана градње и постављање трајних или привremenih објеката који својом наменом, волуменом габарита по висини и облику могу деградирати или угрозити споменик културе и његову заштићену околину;
- свака интервенција на постојећим објектима, изградња нових објеката привременог или трајног карактера, земљани и други радови који могу угрозити статичку безбедност споменика културе унутар заштићене околине, као и изградња по ободу исте у сврху одржавања, преуређивања изгледа или замене већ затечених објеката и јавних површина могу бити извођена у сагласности са условима које ће за предузимање тих радњи обрадити и издати надлежна служба заштите споменика културе;
- забрањује се градња објеката који би угрожавали видљивост и приступачност споменику културе;
- корисник је дужан да врши континуирано текуће одржавање објеката који се налазе у заштићеној околини споменика културе уз чување њиховог аутентичног изгледа;
- забрањује се заустављање и паркирање моторних возила (осим за потребе корисника споменика културе);
- улични простор испред споменика културе мора се одржавати и користити као јавни простор превасходно намењен пешацима;
- урбанистичко и комунално уређење, хортикултурно опремање, неговање декоративне флоре и редовно одржавање простора заштићене околине у функцији споменика културе.

Касарна „Др Арчибалд Рајс“, Футошка улица број 54

Зграда непознатог пројектанта (предпоставља се да се ради о типском пројекту, што је била уобичајена пракса код војних објеката), изграђена је 1894/1895. на бившем земљишту футошког грофа Рудолфа Котека. Зидане је поверено Имреу Кицвегеру, предузимачу из Новог Сада. Зграда је спратна, импозантних димензија, са основном правилног ћириличног слова П, дугачким уличним фронтом и кратким дворишним крилима. На две слободне, уличне фасаде, доминантне су хоризонтале, полукружно конструисаних прозора и три ризалита од којих се посебно истиче онај у средини „главне“ фасаде са великим полукружним улазом фланкираним паровима стубова који носе складно обликовани зидани балкон. На дворишној фасади, некад отворени тремови на две етаже, сада су застакљени, и тиме су добијене 22 вертикале, великих, плитко сегментно конструисаних прозора.

Иза масивних улазних врата је пространи хол, у два нивоа и репрезентативно степениште са масивном оградом од балустера клесаних у камену. Распоред просторија у ентеријеру подељен је у три дела: собе постављене ка уличној фасади, собе у средини простора и дугачки комуникативни ходник према дворишној фасади.

Пространо двориште је вредан амбијент, коме посебно доприноси хладовина огромне крошње платана, који је проглашен за споменик природе 1995. године.

У залеђу касарне, у дну парцеле, изграђени су и помоћни објекти – кухиња, бараке, и зграда површине 850 m², која је 1947. године надограђена по пројекту Ђорђа Табаковића.

Зграда са око 4000 m² (1960 m² основа приземна), уличном фасадом у укупној дужини 120 m и 34 прозора у низу, један је од најпространијих објеката у Новом Саду. Осим историске вредности (у протеклих 100 година у овој касарни биле су смештене четири војске: Аустроугарске царевине, Краљевине Југославије, окупациона мађарска те Југословенска народна армија) ово импозантно здање поседује и изразите архитектонске вредности. Узори за архитектонски концепт ове касарне, симетрију и мирну примену односа архитектонских и декоративних детаља као да су нађени на палатама позне ренесансе, макар у асоцијацији којом су се могли послужити аутори из кругова војног инжењеринга.

Утврђују се следеће мере заштите предложеног споменика културе:

- очување изворног изгледа спољашње архитектуре, хоризонталног и вертикалног габарита, облика и нагиба крова, свих конструктивних и декоративних елемената, оригиналних материјала и функционалних карактеристика;
- ажурно праћење стања и одржавање конструктивно-статичког система, кровног покривача, свих фасада и исправности инсталација у споменику културе;
- забрана радова који могу угрозити статичку безбедност споменика културе;
- забрана надзиђивања споменика културе;
- обезбеђење видљивости и приступа са уличних комуникација;
- уклањање свих делова касније доградње и адаптација;
- забрањено је постављање табли и натписа на споменику културе, осим када је то предвиђено прописима и посебним мерама службе заштите;
- забрањено је постављање прикључних кутија, ормара и раскладних уређаја на уличним фасадама;
- инсталирање громобранске инсталације и уређаја за заштиту од пожара;
- применити све мере за заштиту споменика културе од крађе, неадекватног коришћења и оштећења или уништења узрокованог деловањем природних и створених услова.

Утврђују се следеће мере заштите заштићене околине предложеног споменика културе:

- забрана грађење и постављање трајних или привременских објекта који својом наменом, волуменом габарита по висини и облику могу деградирати или угрозити споменик културе и његову заштићену околину;
- свака интервенција на постојећим објектима, изградња нових објеката привременог или трајног карактера, земљани и други радови који могу угрозити статичку безбедност споменика културе унутар заштићене околине, као и изградња по ободу исте у сврху одржавања, преуређења изгледа или замене већ затечених објеката и јавних површина могу бити извођена у сагласности са условима које ће за предузимање тих радова обрадити и издати надлежна служба заштите споменика културе;

- уклањање свих пратећих објеката који нису у складу са амбијентом споменика културе;
- забрањује се градња објеката који својом архитектуром, габаритом и висином угрожавају споменик културе;
- забрањује се градња објеката који би угрожавали видљивост и приступачност споменику културе;
- корисник је дужан да врши континуирано текуће одржавање објеката који се налазе у заштићеној околини споменика културе, уз чување његовог аутентичног изгледа;
- забрањује се заустављање и паркирање моторних возила (осим за потребе корисника споменика културе);
- улични простор испред споменика културе мора се одржавати и користити као јавни простор, преваходно намењен пешацима;
- урбанистичко и комунално уређење, хортикултурно опремање, неговање декоративне флоре и редовно одржавање простора заштићене околине у функцији споменика културе.

Објекти у Футошкој улици бр. 60 и 66 и објекти у Улици Николе Тесле бр.: 2, 4, 8, 10, 18, 20, 22, 28, 30, 32, 34, 38 и 42.

Ови објекти су у поступку утврђивања за непокретно културно добро, а као посебне мере заштите за њих, се одређује:

- задржавање вредних објеката са списка заштите до њихове појединачне обраде кроз конзерваторско-рестаураторске услове за предузимање мера техничке заштите које утврђује Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада;
- задржавање постојећег начина изградње – породичног становања у улицама: Николе Тесле, Мичуринове, Уроша Предића, Ненада Митрова, Паје Јовановића и Др Милана Петровића; очување културно-историјских и амбијенталних вредности овог простора; евентуалну нову изградњу ограничити на истоветно породично становање типа вила, или породичних стамбених објеката на парцели примерене спратности.

Инвеститорима изградње нових објеката и инфраструктуре, у обухвату Плана, потребно је указати на члан 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“, бр. 71/94, 52/11 – др. закон, 99/11 – др. закон, 6/20 – др. закон и 35/21 – др. закон) да, ако приликом извођења грађевинских и других радова наиђу на археолошко налазиште или археолошке предмете, одмах, без одлагања прекину радове и обавесте надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузму мере да се налаз не уништи и оштети и да се сачува на месту и у положају у ком је откривен.

5.2. Заштита природних добара

На подручју Плана налази се заштићена природна добра:

- у границама Споменика природе „Футошки парк“ у Новом Саду поштовати Одлуку о заштити Споменика природе „Футошки парк“ („Службени лист Града Новог Сада“, број 18/06),
- на подручју Споменика природе „Јаворолисни платан у Новом Саду“ садржаје и активности планирати у складу са Решењем о заштити Споменика природе „Јаворолисни платан у Новом Саду“ („Службени лист Града Новог Сада“, број 2/95).

Евидентирана природна добра приоритетна за волоризацију:

- стабло гинка испред хотела „Парк“,
- дрворед копривића у Новом Саду у Улици Лукијана Мушицког,
- два стабла копривића у дворишту „Бетаније“,
- стабло копривића у Улици Војводе Бојовића број 2.

Концептом озелењавања унутар граница Плана, потребно је формирати систем јавног зеленила, повећати проценат зелених површина, броја и разноврсности постојећих категорија јавног зеленила и одржавати га у блиско природном стању. Очувати зелене површине унутар стамбених блокова, у зони породичног (индивидуалног) и вишепородичног становања и блокова са становањем као преовлађујућом наменом и повезати их у целину.

У случају озелењавања путног појаса фреквентних саобраћајница, потребно је формирати и одржавати густ зелени појас од врста отпорних на аерозагађење, са израженом санитарном функцијом, средњег и високог ефекта редукације буке, у комбинацији са жбуњем, а паркинг-просторе равномерно покрити високим лишћарима.

Због близине заштићеног подручја Споменика природе „Футошки парк“, забрањена је примена инвазивних врста током уређења зелених површина и подизања заштитног зеленила.

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

6. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

На простору у обухвату Плана није успостављен мониторинг чинилаца животне средине, нити се налазе објекти који својим радом негативно утичу на животну средину.

Услови и мере заштите животне средине утврђене су на основу стварања нових и побољшања општих услова животне средине (саобраћаја, унапређења мреже водне и енергетске инфраструктуре), ради побољшања квалитета и стандарда живота, дефинисањем правила уређења и грађења, а у складу са усмеравајућим правилима за површине јавне намене и површине осталих намена.

Поменуте мере заштите спроводиће се у складу са Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон, 72/09 – др. закон, 43/11 – УС, 14/16, 76/18, 95/18 – др. закон и 95/18 – др. закон), и другом законском регулативом из ове области.

Делатности које ће се одвијати на парцелама породичног становања треба да задовоље еколошке стандарде и функционалне критеријуме, односно да обезбеде задовољавајућу удаљеност од суседне парцеле или намене, пречишћавање отпадних вода, складиштење сировина у складу са прописима и санитарно-хигијенским захтевима, безбедно одлагање отпадака као и спречавање свих видова загађивања тла, подземних вода и ваздуха, не угрожавају становање у смислу буке, загађења ваздуха, продукције отпада и других негативних утицаја.

Дуж саобраћајница, паркинг-простора, на парцелама становања и на блоковским површинама обезбедиће се зелене површине у складу са основном наменом.

Пословни садржаји у зонама становања својом делатношћу не смеју да наруше квалитет животне средине у смислу аерозагађења, буке, производње отпадних материја, нарушавања услова паркирања и сл.

При изградњи објеката, инвеститор је обавезан да се, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, обрати надлежној управи за заштиту животне средине, ради одлучивања о потреби израде студије о процени утицаја објекта на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 36/09) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 114/08).

Заштита ваздуха

С обзиром на то да је претежна намена породично становање, на простору у обухвату Плана нису евидентиране активности, нити загађивачи, који би могли значајније да утичу на квалитет ваздуха.

Планирањем заштитног зеленила и зелених површина дуж саобраћајница, на слободним деловима парцела са породичним становањем, унутар блокова вишепородичног становања, побољшаће се микроклиматски услови обухваћеног простора.

Праћење и контрола квалитета ваздуха на простору у обухвату Плана, обављаће се у складу са Законом о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 10/13 и 26/21 – др. закон), Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 11/10, 75/10 и 63/13) и другим подзаконским актима.

Заштита, унапређење и управљање квалитетом вода

Заштита вода оствариће се поштовањем следеће законске регулативе:

- Закона о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон),
- Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16),
- Уредбе о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 24/14),

- Уредбе 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 прописима који регулишу ову област.

Условно чисте атмосферске воде са кровних и чистих бетонских површина, надстрешница објеката, чији квалитет одговара II класи могу се без пречишћавања, путем уређених испуста упуштати у затворену атмосферску канализацију.

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

Санитарно-фекалне воде у случају да не постоји јавна канализациона мрежа потребно је испуштати у водонепропусну септичку јаму довољног капацитета.

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 прописима који регулишу ову област.

Једна од мера заштите земљишта јесте и спречавање одлагање отпада на места која нису намењена за ту намену. У складу са 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 објекта.

Заштита од буке

Ради превенције, али и заштите простора од прекомерне буке потребно је успоставити одговарајући мониторинг, а уколико ниво буке буде прелазило 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 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 интензитет буке неће прелазити највиши ниво буке од 55 db(A) ноћу и 65 db(A) дању, односно у згради максимум 30 db(A) ноћу и 35 db(A) дању.

Управљање отпадом

Поступање са отпадним материјама треба ускладити са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18 – др. закон), Правилником о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада

(„Службени гласник РС“, број 92/10), Правилником о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Службени гласник РС“, број 98/10), односно са свим прописима који регулишу ову област.

На подручју Плана одлагање отпада се врши у адекватним кантама на парцели корисника, на начин који задовољава захтеве хигијене, естетске захтеве и захтеве свих корисника јавних површина. На основу Правилника о условима за постављање посуда за сакупљање отпада („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 19/11 и 7/14) утврђују се број, места и технички услови за постављање посуда на јавним површинама на територији Града Новог Сада. Одржавање чистоће на територији Града Новог Сада уређује се Одлуком о одржавању чистоће („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 25/10, 37/10 – исправка, 3/11 – исправка, 21/11, 13/14, 34/17, 16/18, 31/19 и 59/19) и Одлуком о уређивању и одржавању депоније („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 6/03, 47/06 – др. одлука и 13/14).

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

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

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

Ради заштите становништва од јонизујућег зрачења потребно је успоставити систематску контролу радиоактивне контаминације животне средине, односно потребно је:

- сакупљање, складиштење, третман и одлагање радиоактивног отпада;
- успостављање система управљања квалитетом мера заштите од јонизујућих зрачења;
- спречавање недозвољеног промета радиоактивног и нуклеарног материјала.

Мере заштите од нејонизујућег зрачења обухватају:

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

7. 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 за грађевинске конструкције („Службени гласник РС“, бр. 89/19, 52/20 и 122/20).

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. закони), 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), Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС“, број 3/18) и Правилником о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Службени гласник РС“, број 22/19) и Правилником о техничким нормативима за заштиту угоститељских објеката од пожара („Службени гласник РС“, број 20/19).

При планирању и пројектовању објеката обавезна је примена Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Службени гласник РС“, бр. 80/15, 67/17 и 103/18).

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 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.

8. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ И ПРИСТУП ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦИ И СТАРИМ ОСОБАМА

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

У оквиру сваког појединачног паркиралишта обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг-места за управно паркирање возила инвалида.

Прилазе објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације у објектима пројектовати тако да се обезбеди несметано кретање деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом, 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.

9. 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 потребно је обезбедити приступ јавној саобраћајној површини, која је изграђена или Планом предвиђена за изградњу.

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

Комунално опремање ће се обезбедити прикључењем на изграђену или планирану водоводну, канализациону, електроенергетску 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.

10. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

10.1. Услови за формирање грађевинске парцеле

Постојећа парцелација послужила је као основ за утврђивање услова за образовање грађевинских парцела.

Грађевинске парцеле настале су препарцелацијом постојећих катастарских парцела, док се новом парцелацијом максимално уважава постојеће стање.

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

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

Парцеле у средишту блока без излаза на јавну површину се могу припојити суседној парцели која има излаз.

10.2. Породично становање

У оквиру зоне породичног становања издвајају се две целине које се разликују према типологији стамбених објеката:

- породично становање;
- породично становање – урбане виле.

У овом подељку дефинишу се услови који важе за оба типа породичног становања, а за сваки од типова дефинишу се и специфични услови.

На графичком приказу број 3 „План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње објеката” у размери 1:1000, дефинисане су максималне зоне изградње објеката, односно реконструкције објеката на парцели.

За формирање нових парцела утврђују се следећа правила:

- за слободностојеће објекте – минимална површина парцеле је 300 m², а максимална површина се не ограничава, минимална ширина уличног фронта је 12 m (препоручује се 15 m), уз дозвољену толеранцију до 10 %;
- за двојне објекте – минимална површина парцеле је 200 m² по објекту, а максимална се не ограничава, минимална ширина уличног фронта је 10 m;
- индекс заузетости парцела је 40 %;

- парцеле са постојећим објектима могу имати и мању површину од 300 m², и као такве се задржавају (могућа је реконструкција и изградња нових објеката са затеченим урбанистичким параметрима);
- задржавају се парцеле са постојећим објектима које имају површину мању од 300 m², уколико се нова парцелација врши због померања регулације улице или због измене границе парцеле према суседу.

Спратност стамбених објеката је максимално П+I+Пк, са максималном висином од 12 m до слемена објеката.

Висина назидка у поткровљу је максимално 1,60 m.

Могућа је изградња подрума или сутерена.

Максимална развијена корисна површина на парцели породичне куће износи 480 m² (нето).

На свакој парцели планира се један стамбени објекат у коме је могућа изградња два стана (ако је објекат двојни са парцелом мањом од 300 m², могућа је изградња једног стана и једног пословног простора).

На једној грађевинској парцели може се градити само један главни и помоћни објекти.

Пословни објекти и гараже могу се градити као слободностојећи, или као анекс уз стамбени објекат.

У приземљу стамбених објеката или у осталим објектима на парцели, могу се обављати делатности из области пословања (трговина, услуге, сервиси и друге делатности, чијим обављањем се не угрожава становање). Унутар парцеле могуће је планирати и чисто пословне објекте, чија делатност не угрожава становање у смислу буке, загађења ваздуха, повећане фреквенције саобраћаја, нарушавања услова паркирања и сл, односно капацитети чија технологија рада и обим транспорта који генеришу, не утичу негативно (бука, загађење воде, ваздуха и тла) на остале насељске функције.

За изградњу чисто пословног објекта на парцели примењују се услови утврђени за изградњу стамбеног објекта.

Унутар намене породичног становања могућа је реализација садржаја као што су: социјалне (геронтолошки центри, специјализовани центри за рехабилитацију, домови пензионера), образовне (предшколске установе, школе мањег капацитета) и здравствене установе, рекреативни комплекси и површине, под условима који се примењују за основну намену.

Помоћни и други објекти на парцели су приземни.

Паркирање или гаражирање возила мора се обезбедити на парцели за сопствене потребе, према нормативу да се за један стан обезбеди једно паркинг-место. Уколико се реализују пословни садржаји, потребно је обезбедити једно паркинг-место на 70 m² бруто површине пословног простора.

Постојећи објекти породичног становања се могу доградити или надоградити, дозвољава се промена намене, као и изградња помоћних објеката уз поштовање индекса заузетости парцеле.

Ограђивање парцела као и остала правила која нису напред наведена (удаљеност објеката од суседне парцеле и др.) планира се у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС”, број 22/15).

У оквиру ове намене на парцели број 10350 КО Нови Сад I планирана је изградња двојног породичног објекта спратности до П+1+Пк као алтернативно решење које ће се спровести након измештања објеката специјалне намене који се налазе на том простору.

На парцели број 10304 КО Нови Сад I, због затеченог стања објеката који окружују ову парцелу, планирана је изградња породичног објекта спратности до П+1+Пк, са индексом заузетости до 50 %.

Породично становање – урбане виле

Породично становање – постојеће урбане виле задржава се у блоковима 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7а и 7б, уз улице: Николе Тесле, Мичуринове, Ђорђа Бешлина, Др Милана Петровића, Ненада Митрова, Паје Јовановића и Уроша Предића.

Планира се режим перманентне реконструкције, који подразумева задржавање, реконструкцију, доградњу или изградњу нових објеката, али тако да се не наруши постојећи амбијент.

С обзиром на то да је подручје скоро у потпуности изграђено (реализовано), постојећи степен заузетости се задржава. Постојећи објекти могу се задржати без промене, надоградити или заменити новим до постојеће заузетости парцеле, уколико је индекс заузетости већи од 40 %. Ово се односи на све легално изграђене објекте на парцели.

Планирана спратност објеката је П до П+1+Пк.

На графичком приказу број 3 „План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње објеката”, у размери 1:1000, у Улици др Милана Петровића дефинисане су максималне зоне изградње породичних објеката, односно реконструкције објеката на парцели.

Код замене постојећих објеката новим, важе исти услови регулације и изградње који су дефинисани за породично становање (објекте поставити на постојећу грађевинску линију).

Грађевинска линија се на делу простора поклапа са регулационом, јер се у већем делу простора одржао овакав тип изградње. У деловима где се грађевинска линија не поклапа са регулационом (као што је случај у улицама Ђорђа Бешлина, др Милана Петровића и др.), положај планираних објеката је на постојећој грађевинској линији.

Нови објекти својим хоризонталним и вертикалним габаритом, изгледом и обликом треба да буду у складу са широм и ужом околином. Габаритом, пропорцијама, отворима на фасади, косим крововима, примењеним материјалима и спољном обрадом, треба да се сачува визуелни идентитет ове целине.

Препоручује се примена косих кровова нагиба по узору на старе објекте.

Препоручује се примена традиционалних материјала при изградњи и реконструкцији, али је могуће користити и савремене материјале. Не препоручује се промена појединих старих елемената новим, израђеним од савремених материјала (ПВЦ или алуминијумска столарија), облагање сокли и фасада вештачким каменом, фасадном или силикатном опеком и сл., који су непримерени амбијенту.

У оквиру ове намене на посматраном простору евидентирани су објекти од значаја за заштиту градитељаког наслеђа који се налазе у Улици Николе Тесле бр.: 8, 10, 18, 20, 22, 28, 30, 32, 38 и 42. Препоручије се задржавање ових објеката који су због својих стилских одлика од великог значаја за градитељско наслеђе. Објекти у Улици Николе

Тесле бр. 2, 10 и 30 задржавају се, без промене и штите урбанистичком заштитом. Остали горе поменути објекти могу се реконструисати до параметара датих овом наменом уз услове Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

10.3. Вишепородично становање

Планирано вишепородично становање заузима највећи део површине обухваћене овим планом.

У оквиру зоне намењене вишепородичном становању издваја се више типова оваквог вида становања:

- вишепородично становање на сопственој грађевинској парцели;
- вишепородично становање у оквиру јавне блоковске површине.

10.3.1. Вишепородично становање на сопственој грађевинској парцели

Планира се изградња објеката на сопственој парцели, у прекинутом или непрекинутом низу, са ивичним постављањем објеката, који на тај начин формирају затворене или полузатворене блокове.

Намена планираних објеката је стамбена, стамбено-пословна, а може бити и чисто пословна. У улицама Новосадског сајма, Косанчић Ивана и Ћирпановој, у приземљу уличног дела вишепородичних објеката обавезна је пословна намена.

На графичком приказу број 3 „План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње објеката”, у размери 1:1000, дефинисане су максималне зоне изградње објеката, односно реконструкције објеката на парцели.

Објекти се постављају на планирану регулациону линију, која је истовремено и грађевинска. Изузеци од овог правила су дефинисани на графичким приказима.

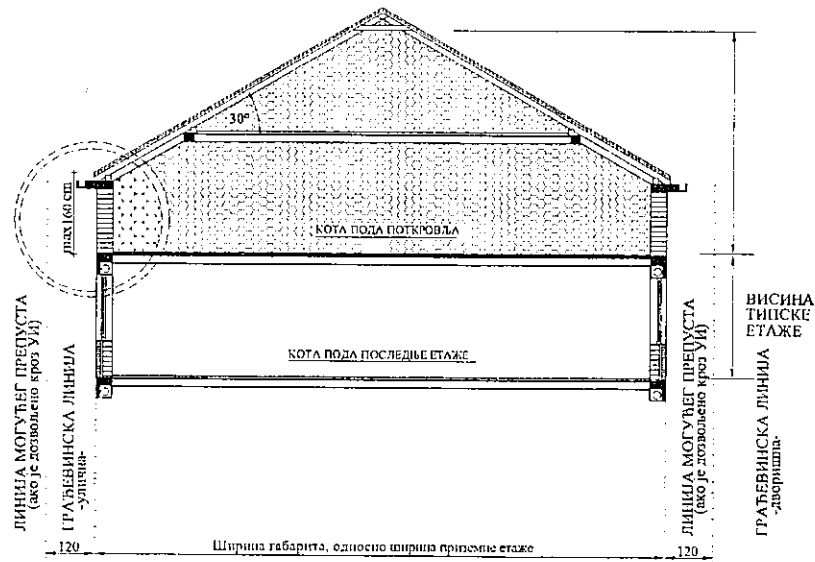
Спратност објеката од П+2+Пк до П+3+Пк за вишепородично становање средњих густина и од П+4+Пк до П+6+Пк за вишепородично становање великих густина. Изузетак од овог правила чине постојећи и планирани објекти у Улици цара Уроша чија је планирана спратност П+1+Пк.

За бесправно подигнуте објекте тачан број независних етажа утврдиће се на основу пројекта изведеног стања.

Објекти уз улице: Новосадског сајма, Косанчић Ивана и Ћирпановој планирају се са већом спратном висином приземља до 4 m.

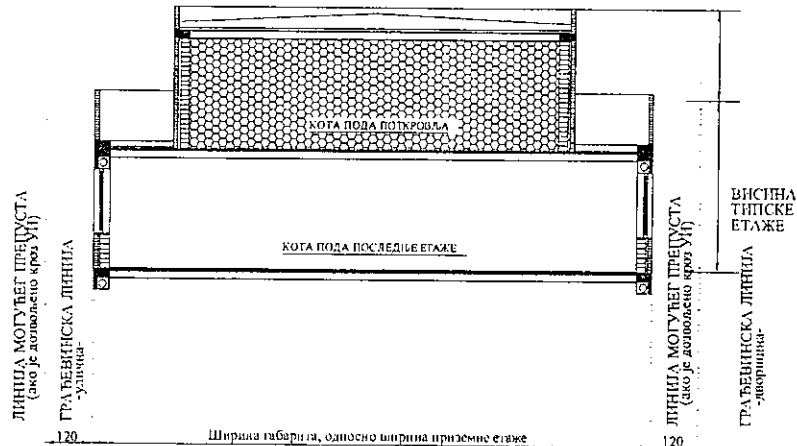
Висине планираних објеката дефинисане су бројем надземних етажа.

Објекте је могуће пројектовати са косим кровом (максималног нагиба око 30 %), благог нагиба покривен лимом сакривен иза атике, или равним у зависности од непосредног окружења, а у складу са Сликаом број 1 и Сликаом број 2. Код објеката са косим кровом могуће је користити поткровље у оквиру волумена конструкције. Висина наитка је 1,60 m.



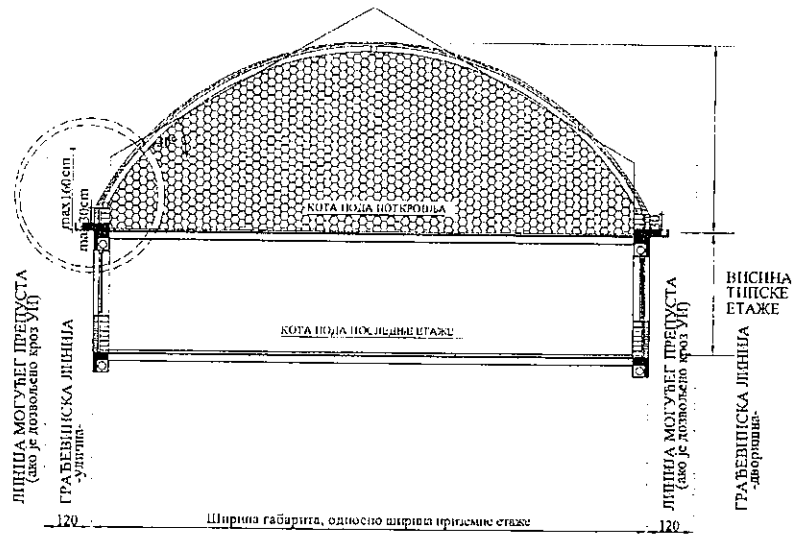
Слика број 1: Начин формирања косог крова са назитком 1,6 m – карактеристичан пресек

Уместо класичног поткровља могуће је пројектовати и симетрично повучену (за 1,2 m) завршну етажу, са плитким лименим кровом (водити рачуна о уклапању са суседним објектима).



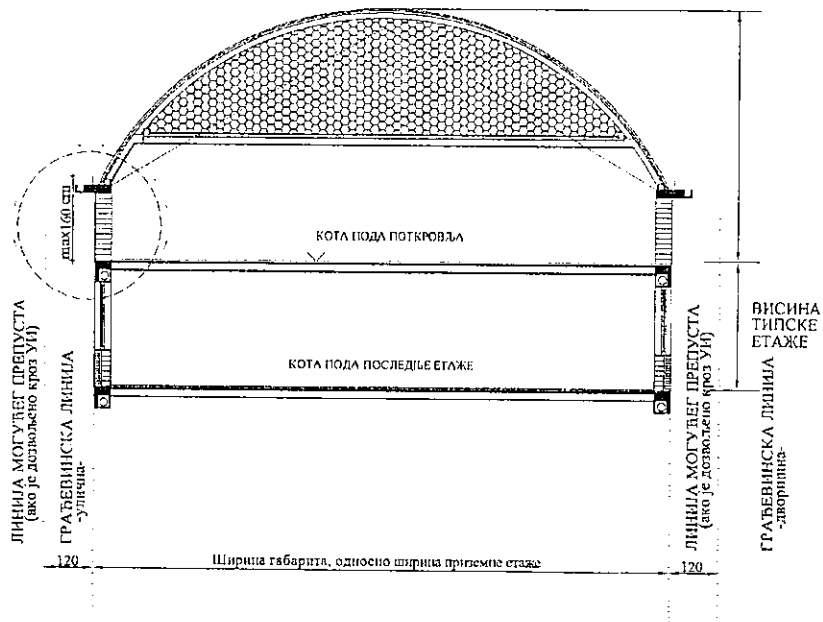
Слика број 2: Начин формирања равног крова са кровном етажом – карактеристичан пресек

Такође на овом простору планирају се и цилиндрични (лучни) кровови. Они се могу планирати без назитка, односно са назитком највише 30 cm. Радијус крова се утврђује у односу на ширину габарита објекта, а у оквиру пројекције попречног пресека косог крова са назитком од 1,60 m. У оквиру поткровне етажe не планира се више од два корисна нивоа.



Слика број 3: Начин формирања цилиндричних кровова – карактеристични пресек

Цилиндрични (лучни) кров се може формирати и са назитком максимално 1,6 m, односно као описан око пројекције попречног пресека коског крова са назитком 1,6 m. У оквиру поткровне етажe не планира се више од два корисна нивоа.



Слика број 4: Предлог начина формирања цилиндричног (лучног) крова са назитком – карактеристичан попречни пресек

Дозвољава се постављање косих и вертикалних кровних прозора, с тим да се посвети пажња њиховом обликовању.

Дозвољава се изградња сутерена и подрума у свим објектима, уз услов (тамо где то буде потребно) да се техничким могућностима заштите од подземних вода.

Висина пода приземља за ванстамбене садржаје је максимално 20 см изнад коте тротоара.

Код намене становања максимална висина пода приземља је 1,20 м изнад коте тротоара, али се код пројектовања савладавање висинске разлике мора организовати унутар габарита објеката.

Код реализације вишепородичних стамбених објеката, просечна површина стана је минимално 60 м² нето, обавезно је број јединица на парцели ускладити са бројем станова просечне величине, тако да максимални број станова не буде већи од броја станова просечне (увећане) површине.

Минимална површина стана је 26 м².

Паркирање се обавезно решава на парцели, извођењем отворених паркинга и приземних гаража у дну парцеле, према графичком приказу број 3 „План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње објеката” у размери 1:1000, где су дефинисане зоне изградње. Извођење приземних гаража није обавезно, могуће је и извођење само отворених паркинга.

Уколико се паркирање не може решити на горе наведен начин, обавезна је изградња гараже у подруму испод целе парцеле, без промене нивелете дворишта, као и код свих угаоних објеката. Број подземних етажа није ограничен, а број паркинг-места утврђује се у складу са нормативима – једно паркинг-место за један стан, односно једно паркинг-место за 70 м² бруто површине за пословање.

Код непрекинутог низа обавезан је пасаж димензије 3,5 × 4 м.

Забрањују се зидане ограде око грађевинских парцела, дозвољавају се лаке жичане ограде у комбинацији са украсним шибљем и пузавицама.

Пре почетка изградње нових објеката, обавезно уклонити све објекте на грађевинској парцели, сем оних који се Планом задржавају.

За пешачке или пешачко-колске пасаже који повезују две јавне површине обавезно је утврђивање права службености пролаза.

На парцелама на којима је изграђено више од једног стамбеног објекта задржава се стање и омогућава реконструкција под истим условима.

На парцелама са постојећим објектима изграђеним без потпуне урбанистичке документације габарит, спратност и тачан број независних етажа утврдиће се на основу пројекта изведеног стања. Такви објекти се задржавају без могућности интервенција у хоризонталном и вертикалном габариту и без могућности поделе станова на мање јединице.

Код свих постојећих објеката који се задржавају важе услови за завршене целине, што подразумева могућност реконструкције, побољшања енергетске ефикасности, промене намене, у складу са Планом, укрупњавање стамбених јединица, постављање плитког косог крова на местима где постојећи раван прокишњава, без повећања корисне површине.

У циљу побољшања енергетске ефикасности дозвољено је повећање габарита, у складу са димензијама облоге, али тако да не ремети површине јавних намена ни суседне објекте.

Могуће је претварање стамбених јединица у пословне, под условом да својом делатношћу не угрожавају постојеће становање.

Код постојећих објеката код којих је планирана надоградња, услов за реализацију надоградње је да се обезбеде паркинг-места према условима из Плана.

За све што није напред наведено примењују се услови за изградњу дати у Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

У блоку број 9 планира се изградња вишепородичног стамбеног објекта великих густина, спратности П+5(6), повучена шеста етажа.

Планско решење предвиђа да се постојећи паркинг-простор у Улици Косанчић Ивана број 13, замени новим објектом вишепородичног становања на сопственој површини и саобраћајном површином која представља прилаз јавној гаражи планираној северно од посматране локације.

На графичком приказу број 3 „План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње објеката“, у размери 1:1000, дефинисана је зона изградње објеката.

Објекти се постављају на постојећу регулациону линију, која је истовремено и грађевинска. Планирана дубина тракта објеката је 16 m.

Планирана намена објеката је становање и становање са пословањем.

У приземљу објекта, у уличном делу тракта, палнирају се пословни простори.

У блоку 9, на парцелама бр. 7292 и 7293 КО Нови Сад, могуће је обједињавање парцела и формирање једне грађевинске парцеле. У случају формирања једне грађевинске парцеле, планира се реализација подземне гараже испод целе парцеле и две стамбене ламеле са колским/саобраћајним приступима из улица Цара Уроша и Топлице Милана, уз обавезну реализацију пасажа из Улице Топлице Милана. Због специфичног решења и затченог стања објеката у околини, на овој локацији планирају се станови просечне површине минимум 50 m² нето.

10.3.2. Вишепородично становање у оквиру јавне блоковске површине

Планским решењем задржавају се постојећи објекти вишепородичног становања који се налазе на јавној блоковској површини у блоковима I и II.

Задржава се постојећа намена објеката вишепородичног становања уз могућност примене режима перманентне реконструкције који подразумева побољшање услова живота и повећање рационалности коришћења у габариту објеката, реконструкцију и промене намене објеката или делова објеката из стамбене у пословање.

Могућа је изградња лифта са дворишне стране, односно на јавној блоковској површини, изван регулације улице и коридора инфраструктуре, уколико не постоји могућност да се реализује у оквиру степенешног простора. У ову сврху могућа је доградња објекта до 5 m², односно промена границе парцеле, у случају да је доградња на јавној блоковској површини.

Код свих постојећих објеката који се задржавају важе услови за завршене целине, што подразумева могућност реконструкције, побољшања енергетске ефикасности, промене намене, у складу са Планом и укрупњавање стамбених јединица.

У циљу побољшања енергетске ефикасности дозвољено је повећање габарита, у складу са димензијама облоге, али тако да не ремети површине јавних намена ни суседне објекте.

10.3.3. Општеградски центар

Општеградски центар планиран је у блоковима 7 и 7б на простору дуж Футошке улице. У оквиру зоне општеградског центра планирају се објекти атрактивних садржаја из домена пословања, културе, образовања, трговине, као и савремени комерцијални и канцеларијски простори и различите врсте пословања.

Становање је обавезан садржај у оквиру намене општеградског центра.

Планирана спратност објеката је П до П+3+Пк.

Учешће стамбеног у укупно изграђеном простору по објектима се креће у распону од 0 до 100 %, односно објекти могу бити пословни, пословно-стамбени или стамбени. Објекти планирани у оквиру ове намене етапно ће добијати карактеристике центра до одговарајућег односа садржаја становања и пословања.

У приземљу уличног дела вишепородичних објеката обавезна је пословна намена.

На графичком приказу број 3 „План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње објеката“ у размери 1:1000, дефинисана је максимална зона изградње објеката, односно реконструкције објеката на парцели.

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

Постојећи објекти у оквиру општеградског центра могу се реконструисати, могућа је промена намена (тако да се не угрози становање) и промена структуре станова искључиво повезивањем јединица, не поделом.

За изградњу објеката у Футошкој улици бр. 56, 58, 62 и 64 (парцеле бр. 7441/1, 7442/2, 7443, 7445, 7446/2, 7446/1 и 7447 КО Нови Сад I), примењују се услови за изградњу наведени у подтачки „10.3.1. Вишепородично становања на сопственој грађевинској парцели“.

У Футошкој улици број 60 на парцели број 7444 КО Нови Сад I задржавају се постојећи објекти који су изграђени у претходном периоду ван планске документације. Могућа је реконструкција објеката у садашњим габаритима. За ове објекте тачан број независних етажа утврдиће се на основу пројекта изведеног стања.

Постојећи објекти који се налазе у Футошкој улици број 66 на парцелама бр. 7448/1 и 7448/2 КО Нови Сад I и у Улици Николе Тесле број 2 на парцели број 7449 КО Нови Сад I задржавају се. Ови објекти су евидентирани као објекти од великог значаја за градитељско наслеђе од стране Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада. Планом се задржавају као такви. За те објекте важе услови Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, и услови наведени у пододељку „5.1. Заштита градитељског наслеђа“.

10.4. Јавне службе

Предшколска установа

Постојећи комплекс предшколске установе налази се у блоку број 76 у Улици Николе Тесле, заузима површину од 0,04 ha и задржава се.

Габарит постојећег објекта је око 193 m², спратности П.

Постојећи капацитет дечије установе је око 40 деце.

Могућа је надоградња објекта тако да планирана спратност објекта буде П+1+Пк. Надоградњом објекта обезбедиће се простор за око 30 деце.

Поткровље објекта се планира за потребе администрације и друге садржаје који нису намењени за боравак деце и наставног особља. Планирана висина назидка је 1,60 m.

У оквиру планираног комплекса потребно је поставити дечије игралиште, изградити површину за спортске активности и уредити зелене површине са заштитним зеленилом.

Уређење слободног простора комплекса предшколске установе планира се према следећим условима:

- формирати појас заштитног зеленила према околним парцелама,
- за игру деце потребно је поставити игралиште са подним засторима од меких материјала (трава, песак, тартан) и справама за игру прилагођеним предшколском узрасту,
- комплекс обавезно мора бити ограђен зиданом оградом максималне висине 150 cm (парапетни део може бити максимално 60 cm висине, док је остатак ограде транспарентан), с тим да се према улици задржава постојећа ограда.

Основна школа

Постојећи комплекс Основне школе „Петефи Шандор“ налази се у блоку 2, у Улици Новосадског сајма број 29. Капацитет ове школе је око 1500 деце.

Планира се проширење комплекса на постојеће породичне објекте у Улици Боре Продановића, према Улици Новосадског Сајма и према породичном становању у Улици Уроша Предића, према графичком приказу број 3 „План саобраћаја, нивелације и регулације“ у размери 1:1000. Површина планираног комплекса је 1,04 ha.

Габарит постојећег објекта школе је 3629 m², спратности је од П+1+Пк до П+2 и ВП на делу где се налази сала за физичку културу.

Могућа је доградња објекта, тако да индекс изграђености планираног комплекса буде до 40 %, а планирана спратност до П+2.

Приликом пројектовања објекта испоштовати нормативе дате Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности основне школе („Службени гласник РС – Просветни гласник“, бр. 5/19 и 16/20).

За грађење објекта јавне намене у јавној својини могуће је формирање грађевинске парцеле у складу са посебним случајевима формирања грађевинске парцеле сходно Закону о планирању и изградњи.

У источном делу комплекса препоручује се изградња отворених спортских терена у оквиру хортикултурно уређене зелене површине.

Комплекс намењен спорту и рекреацији „Партизан II”

Комплекс намењен спорту и рекреацији „Партизан II” налази се у блоку 2, у Улици Уроша Предића број 6. Комплекс заузима површину од 0,88 ha са постојећим приземним објектом (ВП) и приземним помоћним објектима површине око 430 m².

Планира се задржавање постојећег комплекса и постојеће намене, тако да он остаје намењен спорту и рекреацији.

Планира се задржавање постојећег главног објекта са помоћним објектима у садашњем габариту и надоградња до спратности ВП+1 (високо приземље са још једним спратом изнад њега), што подразумева доградњу још једне етаже, како би се на тај начин проширили капацитети потребни за нове сале за вежбање, свлачионице и слично, које предлажу корисници простора.

Пре надоградње објекта обавезно је исходовање услова Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, како би се уз дате смернице дало решење које неће наруши архитектонски израз самог објекта и његова заштићене фасаде.

Неизграђени делови комплекса ће се адекватно уредити и озеленити.

Начин коришћења простора и његово уређење решиће се у зависности од потреба корисника простора.

Комплекс намењен специјалној болници за реуматске болести „Јодна бања“

Комплекс намењен специјалној болници за реуматске болести „Јодна бања“ налази се у блоку 6, у Футошкој улици број 68.

Овим планом се уређује североисточни део овог комплекса који обухвата планирани паркинг и изградњу црпне станице. Тачан положај саобраћајница, паркинг-места и црпне станице приказан је на графичком приказу број 3 „План саобраћаја, нивелације и регулације“, у размери 1:1000.

На обухваћеном простору уз источну границу комплекса, према Улици Николе Тесле налази се постојеће високо квалитетно листопадно дрвеће које је потребно задржати и заштитити у току израде планираних грађевинских радова.

Комплекс са културним, образовним и туристичким садржајима

Комплекс се налази у јужном делу Планом обухваћеног подручја, на углу Футошке улице и Улице Бранислава Нушића, док са западне стране излази и на Улицу Ђорђа Бешлина. Обухвата парцелу број 7441 КО Нови Сад I, површине 1,46 ha, на којој се налази Касарна „Др Арчибалд Рајс“. Планом се овај комплекс задржава у постојећим границама.“

Комплекс се налази на локацији која се налази у близини самог центра града значајне је површине и пружа различите могућности.

Планирају се намене из области културе, пословања, образовања и туризма.

Објекат (зграда за становање питомца) који се налази у оквиру комплекса Касарне „Др Арчибалд Рајс“ у Футошкој улици број 54, је у поступку за утврђивање за непокретно културно добро који је покренуо Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада. Планира се задржавање овог објекта као и његове заштићене околине, а све у складу са условима Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада уколико објекат буде проглашен за непокретно културно добро. Потребно је извршити валоризацију и осталих објеката на парцели и одредити који се објекти задржавају.

Објекти у оквиру комплекса су у различитом стању и чини их низ вишеспратних павиљона изграђених у различитом временском периоду. Један број објеката грађен је крајем XIX века, док су се остали дограђивали током друге половине XX века. Већи број

објеката лоциран је по ободу парцеле, док се на централном делу комплекса налази мала бина са које се командовало. Такође, на платоу се налази и Споменик природе „Јаворолисни платан у Новом Саду“, који се задржава уз све потребне мере заштите.

На комплексу се налази десет објеката, постављених на регулације околних улица, око централног дворишта. Објекти који су лоцирани у јужној половини комплекса, ка улицама: Футошкој и Бранислава Нушића, су спратности По+П+1+Т. На северној половини комплекса налазе се објекти ниже спратности од П до По+П+Т (тавански простор).

Када се стекну услови да дође до промене постојеће намене, у случају изградње нових објеката и уређења слободних површина, за овај простор неопходна је израда урбанистичког пројекта.

С обзиром на изузетну атрактивност објекта и целог комплекса као амбијента, планира се привођење намени у области културе, образовања и туризма, као што су: културни или мултимедијални центар, галеријски простори, туристички и здравствени туризам, хостели итд.

Како је комплекс простран и има велики део изграђене површине, планира се задржавање постојећих објеката, њихова реконструкција, или замена објеката који су конструктивно у лошем стању.

Максимални индекс заузетости комплекса износи 50 %.

Могуће је партерно уређење унутрашњег дворишта и повезивања са околним улицама, као и изградња подземне гараже за кориснике планираних садржаја у северном делу простора.

У зависности од функционално-просторног решења, цео комплекс треба озеленити у складу са планираним садржајима, уз валоризацију и задржавање постојећег квалитетног зеленила.

Уређене јавне површине и саобраћајне површине

На свим уређеним јавним површинама треба 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. Неопходно је обратити пажњу на комбинацију боја и облика, спратовност биљног материјала, смењивање боја у зависности од доба године, цветајући садржај итд.

Подручје обухваћено Планом је највећим делом обликовано током процеса урбане реконструкције, те је породично становање замењено објектима вишепородичног становања. Један од проблема, који се јавио као последица овог процеса, је осиромашени зелени фонд и недостатак јавних простора и јавног зеленила. Планира се постављање дрвореда у свим улицама чија ширина профила то дозвољава.

При уређењу јавних и саобраћајних површина неопходно је имати у виду саобраћајне прописе и да се садњом зеленила никако не угрози саобраћај, почев од ширине крошње у улицама, па до прегледности раскрсница.

Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава 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.

Целина са урбанистичком заштитом простора

Ова целина се налази у источном делу простора Плана, у оквиру намена породичног становања и општеградског центра. На графичком приказу број 3 „План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње објеката“ у размери 1:1000, приказана је граница ове просторне целине.

Овај режим подразумева очување културно-историјских и амбијенталних вредности, односно задржавање постојећег начина изградње – породичног становања у улицама: Николе Тесле, Мичуринове, Уроша Предића, Ненада Митрова, Паје Јовановића и Др Милана Петровића.

Евентуалну нову изградњу ограничити на истоветно породично становање типа вила или породичних стамбених објеката на парцели примерене спратности.

У оквиру ове целине налазе се вредни објекти са списка заштите коју је утврдио Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада. Планира се њихово задржавање до њихове појединачне обраде кроз конзерваторско-рестаураторске услове.

Нови објекти који ће се градити у овој целини својим хоризонталним и вертикалним габаритом, изгледом и обликом треба да буду у складу са околином и амбијентом. Габаритом, пропорцијама, отворима на фасади, косим крововима, примењеним материјалима и спољном обрадом, треба да се сачува визуелни идентитет ове целине.

10.5. Правила за опремање простора инфраструктуром

10.5.1. Услови за уређење саобраћајних површина

За изградњу нових и реконструкцију постојећих саобраћајних површина обавезно је поштовање свих прописа који регулишу ову област.

Правила уређења и правила грађења за изградњу друмске саобраћајне мреже су:

- приликом израде урбанистичких услова за саобраћајне површине, могуће су мање корекције у односу на решење приказано на графичком приказу број 3 „План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње објеката“ у размери 1:1000; мање корекције, могуће су само у оквиру утврђених регулација улица;
- приликом израде пројектне документације, изградње или реконструкције паркинга, тротоара и бицикличких стаза обавезно је задржавање и заштита здравог постојећег дрвећа;
- приликом израде пројектне документације, изградње или реконструкције саобраћајних површина, обавезно је задржати постојеће колске и пешачке прилазе објектима;
- у оквиру регулације колских пролаза, због недовољне ширине, саобраћајну површину деле пешаци, бициклисти и моторна возила; у оквиру ове површине могуће је применити конструктивне мере за успорење саобраћаја, а на местима

- где постоје просторне могућности, материјализацијом каналисати површине за кретање моторних возила у ширини од 3 m;
- минимална ширина тротоара за двосмерно кретање је 1,6 m; у профилима улица које припадају примарној саобраћајној мрежи, минимална ширина тротоара је 2 m;
 - на местима где је предвиђена већа концентрација пешака као што су на пример: аутобуска стајалишта, велике трговине, јавни објекти и слично, потребно је извршити проширење пешачких стаза; по правилу, врши се одвајање пешачког од колског саобраћаја; раздвајање се врши применом заштитног зеленог појаса где год је то могуће;
 - препорука је да се тротоари и паркинзи изводе од монтажних бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина; поред обликовног и визуелног ефекта, то има практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација);
 - минимална ширина бицикличке стазе је 2 m и препоручује се да буде физички одвојена од осталих видова саобраћаја; бицикличке стазе завршно обрађивати асфалтним застором;
 - најмања планирана ширина коловоза је 3,5 m за једносмерне саобраћајнице, а 5 m за двосмерне; изузетно коловози могу бити широки 3 m само у блоковским приступним улицама; радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6 m, изузетно у приступним блоковским улицама могу износити и 3 m; на саобраћајницама где саобраћају возила јавног превоза радијуси кривина треба да су минимум 8 m; коловозе завршно обрађивати асфалтним застором;
 - на сабирним и приступним улицама могуће је применити конструктивна решења за смиривање саобраћаја у складу са елементима SRPS U.C1. 280–285, а у складу са чл. 161–163. Закона о безбедности саобраћаја на путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/09, 53/10, 101/11, 32/13 – УС, 55/14, 96/15 – др. закон, 9/16 – УС, 24/18, 41/18, 41/18 – др. закон, 87/18, 23/19 и 128/20 – др. закон), иако то на графичком приказу број 3 није приказано;
 - приликом израде пројекта гаража за путничке аутомобиле обавезно применити Правилник о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ“, број 31/05);
 - паркинзи могу бити уређени и тзв. „перфорираним плочама“, „префабрикованим танкостеним пластичним“, или сличним елементима који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање ниског растиња; изградњу паркинга извршити у складу са SRPS U.S4.234:2020 којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања; уколико у карактеристичном попречном профилу улице нема планираног простора за дрворед, у оквиру паркиралишта се оставља простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг-места планира по једно дрво; тада пречник отвора за дрво мора бити минимално 1,5 m;
 - приликом изградње саобраћајних површина мора се поштовати Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и

старим особама, који ближе прописује техничке стандарде приступачности којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом;

- на укрштањима колских саобраћајница и тротоара, односно бицикличке стазе, нивелационо решење ових укрштаја мора бити такво да су тротоар и бицикличка стаза у континуитету и увек у истом нивоу (без постављања ивичњака или било каквих препрека);
- приликом изградње тротоара, не пројектовати отворене риголе за одвођење атмосферских вода са олука или других површина; за ову намену користити зацењене одовде или риголе са решетком.

Услови за прикључење на саобраћајну мрежу

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати прикључак на јавну саобраћајну површину чак и у случају да он није назначен на графичком приказу. Уколико је тај приступ колски и намењен путничким аутомобилима, он не може бити ужи од 3,5 m, нити шири од 6 m.

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

10.5.2. Услови за изградњу и прикључење за водоводну и канализациону мрежу

Услови за изградњу и прикључење на водну инфраструктуру

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 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 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 минимално 1 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“ Нови Сад на основу претходно урађеног хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација за објекат, а у складу са техничким нормативима и Одлуком о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 60/10, 8/11– исправка, 38/11, 13/14, 59/16, 59/19 и 59/20) и Правилником о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације („Службени лист Града Новог Сада“, број 13/94).

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 25 mm.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

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

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

Код изградње пословних објеката површине преко 150 m² код којих је потребна изградња само унутрашње хидрантске мреже (према правилнику и условима противпожарне полиције) израђује се прикључак пречника DN 63 mm, са монтажом водомера DN 50 mm.

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

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

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

Услови за изградњу канализационе мреже

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

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

Трасе канализације се постављају тако да се задовоље 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 m, а вертикално 0,5 m.

Није дозвољено полагање фекалне канализације испод објеката високоградње. Минимално одстојање од темеља објекта износи 1 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 издане 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 до 200 DN, а максимум 50 m.

Канализациони прикључци

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

Пречник канализационог прикључка одређује Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад, а у складу са типом објекта, техничким нормативима и Одлуком о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода и Правилником о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације.

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.

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 лакних 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.

10.5.3. Правила за уређење енергетске инфраструктуре и електронских комуникација

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објеката на електроенергетску мрежу решити изградњом ТС или прикључењем на нисконапонску мрежу изградњом прикључка који се састоји од прикључног вода, кабловске прикључне кутије (КПК) и ормана мерног места (ОММ). Прикључни вод изградити подземно, од постојећег или планираног вода у улици, или директно из ТС. Детаљније услове за прикључење и изградњу прикључног вода и положај КПК и ОММ-а прибавити од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електро-дистрибуција Нови Сад“.

Услови за прикључење на вреловодну мрежу

Да би се објекти прикључили на вреловодну мрежу потребно је изградити прикључак од постојеће или планиране мреже до објекта. Уколико је потребно, на погодном месту у подруму (сутерену) или приземљу објекта изградити топлотну подстанницу и омогућити изградњу вреловодног прикључка од постојећег или планираног вреловода до подстаннице на најпогоднији начин, а све у складу са условима Јавног комуналног предузећа „Новосадска топлана“ Нови Сад.

Услови за прикључење на гасоводну мрежу

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

Услови за прикључење на мрежу електронских комуникација

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

Прикључак на заједнички антенски систем извести према условима надлежног оператера.

Прикључак на кабловски дистрибутивни систем извести према условима локалног дистрибутера.

11. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ УТВРЂЕНА ОБАВЕЗА ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Обавезна је израда урбанистичког пројекта за комплекс са културним, образовним и туристичким садржајима.

12. ПРИМЕНА ПЛАНА

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

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

Саставни део Плана су следећи графички прикази:

| | Размера |
|---|---------|
| 1. Извод из Генералног плана | A4 |
| 2. План намене површина | 1:2500 |
| 3. План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње објеката | 1:1000 |
| 4. План регулације површина јавне намене | 1:1000 |
| 5. План водне инфраструктуре..... | 1:1000 |
| 6. План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација | 1:1000 |
| 7. Синхрон план инфраструктуре и зеленила | 1:1000 |
| - Карактеристични профили саобраћајница..... | 1:200. |

План генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду, садржи текстуални део који се објављује у „Службеном листу Града Новог Сада“, и графичке приказе израђене у три примерка, које својим потписом оверава председник Скупштине Града Новог Сада.

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

Документациона основа овог плана чува се у Градској управи за урбанизам и грађевинске послове.


План генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду, доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина број 2, и путем интернет стране www.skupstina.novisad.rs.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи у целости План детаљне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 27/06), а План генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 39/11, 14/14, 8/16, 82/16, 50/17, 42/18, 22/19 и 43/19), План детаљне регулације Футошког парка у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 18/05) и План детаљне регулације дела Новог градског центра северно од Футошке улице у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 2/07), престају да важе у делу за који се доноси овај план.

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-627/2019-I
29. новембар 2021. године
НОВИ САД

Председница


MSc. Јелена Маринковић Радомировић

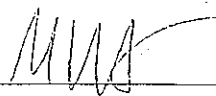
На основу члана 27. став 2. тачка 4. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 32/19),

ИЗЈАВЉУЈЕМ ДА ЈЕ НАЦРТ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ИЗМЕЂУ УЛИЦА МИЧУРИНОВЕ, НОВОСАДСКОГ САЈМА И ФУТОШКЕ 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, 15.10.2021. године

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-627/19
Дана: 12. 03. 2020. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ
НАЦРТА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ИЗМЕЂУ УЛИЦА
МИЧУРИНОВЕ, НОВОСАДСКОГ САЈМА И ФУТОШКЕ У НОВОМ САДУ
ПРЕ ИЗЛАГАЊА НА ЈАВНИ УВИД

Стручна контрола Нацрта плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду обављена је на 68. седници Комисије за планове, одржаној 24.10.2019.године и на 86. седници Комисије за планове одржаној 12.03.2020. године са почетком у 09,00 часова у згради ЈП „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, Бул. цара Лазара број 3, у великој сали на трећем спрату.

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

Седници су присуствовали и представници ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад, Градске управе за заштиту животне средине, Градске управе за урбанизам и грађевинске послове 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 генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду, усвојена на L седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 04. јуна 2019. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 27/19) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду на животну средину.

Концептуални оквир плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду био је на раном јавном увиду у периоду од 17.06.2019. године до 01.07.2019. године.

Нацрт плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Стручна контрола Нацрта плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду обављена је на 68. седници Комисије за планове, одржаној 24.10.2019.године када је донет Закључак о одлагању како би представници ЈП „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције и Градске управе за урбанизам и грађевинске послове преиспитали начин формирања парцела за планиране јавне површине, као и преиспитали могућност дефинисања правила уређења и грађења за етапну реализацију планираних јавних површина и објеката.

На 86. седници Комисије за планове одржаној 12.03.2020 поново је разматран план генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду, када је констатовано да је Нацрт 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, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон и 9/20).

Комисија сматра да је потребно кориговати регулацију улице за парцелу број 7276 сходно документацији из поступка озакоњења.

Након корекције и усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду може се упутити у даљи поступак доношења плана, у складу са чланом 50. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон и 9/20).

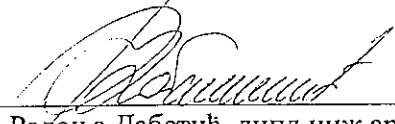
Извештај доставити:

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 Даветић, дипл.инж.арх.

В.Д. Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове



Дејан Михајловић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-627/19
Дана: 17.12.2020. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПРОСТОРА ИЗМЕЂУ УЛИЦА МИЧУРИНОВЕ, НОВОСАДСКОГ САЈМА И ФУТОШКЕ У
НОВОМ САДУ

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 111. (јавној) седници која је одржана дана 17.12.2020. године у згради ЈП „Спортски и пословни центар Војводина“ Нови Сад, Сутјеска број 2, у амфитеатру на I спрату, са почетком у 9,00 часова, разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду.

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

Одлука о изради плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду, усвојена на L седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 4. јуна 2019. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 27/19) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду на животну средину.

Концептуални оквир плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду био је на раном јавном увиду у периоду од 17.06.2019. године до 01.07.2019. године.

Нацрт плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 68. седници, одржаној 24.10.2019. године Комисија за планове започела је Стручну контролу Нацрта плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду, и том приликом донела посебан закључак којим одлаже доношење коначног става како би представници ЈП "Урбанизам", Завод за урбанизам Нови Сад, Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције и Градске управе за урбанизам и грађевинске послове преиспитали начин формирања парцела за планиране јавне површине, као и могућност дефинисања правила уређења и грађења за стапну реализацију планираних јавних површина и објеката.

На 86. седници Комисије за планове која је одржана 12.03.2020. године, Комисија за планове наставила је разматрање Нацрта плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду и том приликом дала позитивно мишљење на Нацрт плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду, уз услов да је потребна корекција регулације улице за парцелу број 7276 сходно документацији из поступка озакоњења.

Нацрт плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду изложен је на јавни увид у периоду од 29. октобра 2020. године до 27. новембра 2020. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 29. октобра 2020. године). У току јавног увида поднето је 87 (осамдесетседам) примедби и 3 (три) примедбе које су стигле ван рока, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 111. (јавној) седници, одржаној 17.12. 2020. године, (чије оглашавање је објављено заједно са текстом огласа за јавни увид) разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду.

У затвореном делу седнице, Комисија је констатовала да у току јавног увида поднето је 87 (осамдесетседам) примедби и 3 (три) примедбе које су стигле ван рока на Нацрт плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду.

Примедбе су доставили:

1. Друштво спорт за све „ Партизан II“ (петиција),
2. Србислава Хриешник,
3. Урош Вујовић,
4. Остоја Кршић,
5. Драган Калем,
6. Миљана Калем,
7. Синиша Рељић,
8. Сандра Вучковић,
9. Нађа Вујовић,
10. Сања Вујовић,
11. Јована Видаковић Живков,
12. Дара Кршић,
13. Адријана Милојевић,
14. Иван Милојевић,
15. Дијана Кисачанин,
16. Милош Кршић,
17. Ана Дрмановић,
18. Нсбојша Дрмановић,

19. Сања Дрмановић,
20. Милана Радовић,
21. нечитак потпис,
22. Ивана Тумин,
23. Душанка Тумин,
24. нечитак потпис,
25. Невена Вучковић,
26. Радомир Чавић,
27. Владимир Баљ,
28. Борислав Борован,
29. Тибот Тот,
30. Милица Русић,
31. Милан Русић,
32. Андрија Русић,
33. Вера Гавриловић - Калман,
34. Бранислав Кулачић,
35. Недељко Глигић,
36. Братислава Дејановић,
37. Даниела Калман,
38. Иван Дејановић,
39. Јасна Јеловац,
40. Снежана Томичин,
41. Аничка Радуловић,
42. Невена Хромиш,
43. Хелена Винаји Тарабић,
44. Загорка Ћорђевић,
45. Јована Ножинић,
46. Миљана Бреберина,
47. Андреја Гузелев - Хадада,
48. Јаворка Милић,
49. Љубиша Николин,
50. Далиборка Васић,
51. Снежана Пановић,
52. Дејан Илин,
53. Милан Писарић,
54. Душко Давидовић,
55. Александра Милинковић,
56. Тијана Стојков,
57. Раде Грујић,
58. Тијана Радовановић,
59. Оливера Кокиновић,
60. Данило Грујић,

61. Нина Барановски,
62. Горица Пил,
63. Бранка Тошић,
64. Уна Пачарић,
65. Јадранка Видаковић,
66. Агота Доведан,
67. Недељко Аврамовић,
68. Тереза Еветовић,
69. Катица Јеловац,
70. Слободанка Ивандекић,
71. Марина Бајић и
72. Марина Живаљевић у име Иницијативе грађана Сачувајмо Лиман од бетона.
73. Јелена Татић
74. Слободан Татић
75. Драгана Арсић,
76. Стефан Живанчев,
77. Ана Хриешик,
78. Центар за развој демократског друштва „ЕУРОПОЛИС“
79. Ева Тодоровић Киш,
80. CITY GRADNJA PROFIT DOO,
81. Момчило Бабовић,
82. Сајам Инвест ДОО,
83. ЕПС Дистрибуција“ ДОО, огранак Електродистрибуција Нови Сад.
84. Љубица Марковић,
85. Илија Шијан,
86. Љиљана Летић,
87. ДАНС- Друштво архитеката Новог Сада.

Примедбе које су стигле ван рока:

88. Бранко Зорић,
89. "GEMAX" GRADNJA,
90. Бранислав Лугоња

Примедба број 1-78

(подносиоци: Друштво спорт за све „ Партизан II“ (петиција), Србислава Хриешик, Урош Вујовић, Остоја Кршић, Драган Калем, Миљана Калем, Синиша Рељић, Сандра Вучковић, Нађа Вујовић, Сања Вујовић, Јована Видаковић Живков, Дара Кршић, Адријана Милојевић, Иван Милојевић, Дијана Кисачанин, Милош Кршић, Ана Дрмановић, Небојша Дрмановић, Сања Дрмановић, Милана Радовић, нечитак потпис, Ивана Тумин, Душанка Тумин, нечитак потпис, Невена Вучковић, Радомир Чавић, Владимир Бал, Борислав Борован, Тибот Тот, Милица Русић, Милан Русић, Андрија Русић,

Вера Гавриловић - Калман, Бранислав Кулачић, Недељко Глигић, Братислава Дејановић, Даниела Калман, Иван Дејановић, Јасна Јеловац, Снежана Томичин, Аничка Радуловић, Невена Хромиш, Хелена Винаји Тарабић, Загорка Ђорђевић, Јована Ножинић, Миљана Бреберина, Андреја Гузелев - Хадада, Јаворка Милић, Љубиша Николин, Далиборка Васић, Снежана Пановић, Дејан Илин, Милан Писарић, Душко Давидовић, Александра Милинковић, Тијана Стојков, Раде Грујић, Тијана Радовановић, Оливера Кокиновић, Данило Грујић, Нина Барановски, Торица Пил, Бранка Тошић, Уна Пачарић, Јадранка Видаковић, Агота Доведан, Недељко Аврамовић, Тереза Еветовић, Катица Јеловац, Слободанка Ивандекић, Марина Бајић и Марина Живаљевић у име Иницијативе грађана Сачувајмо Лиман од бетона, Јелена Татић, Слободан Татић, Драгана Арсић, Стефан Живанчев, Ана Хриешик, Центар за развој демократског друштва „ЕУРОПОЛИС“)

У примедби се наводи следеће:

"Овом приликом вам се обраћамо везано за парцелу број 7362 К.О. Нови Сад I, на адреси Уроша Предића бр. 6 у Новом Саду, на којој је изграђен објекат који се користи за потребе Друштва спорт за све "Партизан II" од 1951. године. У овом објекту се деценијама рекреативно баве разним спортовима, деца, омладина и одрасли, и многе овај објекат асоцира на спорт, рекреацију, дружење и здрав живот.

Увидом у Нацрт Плана, где се предлаже задржавање постојеће намене спортско-рекреативног комплекса, се у потпуности слажемо, посебно из разлога што овакви објекти недостају у нашем граду и мислимо да би их требало бити више.

Наша примедба на Нацрт Плана би се састојао у томе, да сматрамо да је планирана спратност П+2, превисока, обзиром да садашњи објекат има спратност ВП (високо приземље). У складу са нашим садашњим капацитетима и потребама за проширење спортских просторија, сматрамо да би оптимална спратност била П+1+(евентуално Пк), као што је и већина објеката у окружењу.

Тражимо да се из плана избаци могућност рушења постојећег објекта и изградња новог. Сматрамо, да би са могућношћу изградње новог објекта, дошло до рушења овог старог објекта, који у себи носи велику историјску, архитектонску и друштвену вредност. Садашњи објекат у делу приземља требало би санирати/реконструисати, задржати његов постојећи хоризонтални габарит и архитектонски израз, али уз потпуну замену свих инсталација, подова, реновирање старих свлачионица. Такође, уз доградњу једне етаже, омогућило би се формирање нових сала за вежбање са свим неопходним пратећим просторијама.

Осим главног објекта, сви остали простори на парцели се редовно користе и сматрамо да су њихови капацитети задовољавајући, стога такође сматрамо да се они требају задржати.

Ради подршке Друштву достављамо листу (петицију) грађана који подржавају примедбу на нацрт - План генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду који подноси Друштво спорт за све "Партизан II".

Комисија за планове прихвата примедбу.

Примедба број 79

(подносилац: Ева Тодоровић Киш из Новог Сада)

Примедба се односи на парцелу број 10304 К.О. Нови Сад I, у Таковској улици број ици
Примедба се односи на подизање спратности и на промену намене из породичног становања у
вишепородично становање спратности Су+П+3+Пк.

У примедби се наводи следеће:

„ Увидом у предлог Нацрта плана, око моје парцеле 10304 К.О. Нови Сад I, изграђени су
објекти Су+П+3+Пк, сходно томе променила се и амбијентална целина комплетног локалитета па
сада на мојој парцели индивидуално становање нема више смисла, односно сада из тих зграда сви
гледају у двориште куће па нема лагодности становања коју доноси индивидуално становање.

Због настале ситуације предлажем да се на горе наведеној парцели које сам власник подигне
спратност на вишепородично становање Су+П+3+Пк, које одговара садашњем стању на терену.

На наведеној локацији постоје сви предуслови за подизање спратности, парцела је комплетно
инфраструктурно опремљена, асфалтиран прилазни пут преко Таковске улице, паркирање ј могуће
решити унутар парцеле као и у сутерену објекта.

Терен је стабилан и испитан од стране овлашћене организације и испуњава услове за објекат
Су+П+3+Пк.“

Уз примедбу је достављен графички прилог предложеног решења.

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

Примедба број 80

(подносилац: CITY GRADNJA PROFIT DOO из Новог Сада)

Примедба се односи на парцеле број 7404 и 7405 К.О. Нови Сад I, на углу улица Ћирпанове и Боре
Продановића у Новом Саду.

У примедби се наводи следеће:

„Генералних примедби на Нацрт плана немамо, обзиром да нам одговара у смислу уређења
простора и планираних садржаја за изградњу. На парцели је према плану предвиђен објекат
спратности П+3+Пк, међутим предлог измене плана предвиђа обавезно спајање наведених парцела
са суседном парцелом 7403.

Предлажемо да се задржи могућност спајања парцела 7404 и 7405 са парцелом 7403 К.О. Нови
Сад I, као што је предвиђено важећим Планом детаљне регулације простора између улица
Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду из 2006. године.

Предлажемо да се новим Планом омогући и изградња две подзмне етаже за потребе паркирања, као и да се спратност објекта повећа на П01+П02+П+5+Пк, како би се добио наглашен угаони објекат.

Молимо цењене планире и Комисију за планове да нам изађу у сусрет и дораде планско решење.“

Комисија за планове прихвата примедбу.

Примедба број 81

(подносилац: Момчило Бабовић из Новог Сада)

У примедби се наводи следеће:

„Предложена измена за решење дато за катастарске парцеле број 3709 и 3710 КО Нови Сад I, односи се на ширину тракта оријентисаног према Улици Топлице Милана, која износи износи 8 m у датом планском решењу. Наш предлог би био да она буде 12 m, као што је планирано и на парцели која се налази јужно од наше, како би се избегао калкански зид дуг 4 m, чиме би се постигло боље естетско, а и функционално решење.

Због специфичности локације и проблема са решавањем паркиринга у оквиру будуће зграде проширењем тракта би добили квалитетније функционално решење унутар објекта и на тај начин би реализовали већи број станова веће квадратуре.

Напомињемо да је и на углу улица: Новосадског сајма и Боре Продановића, као и преко пута наше локације дато решење са већом ширином тракта.“

Уз примедбу је приложен графички приказ на коме је дато решење распореда станова, као и паркинг простора.

Комисија за планове прихвата примедбу.

Примедба број 82

(подносилац: Сајам Инвест ДОО из Новог Сада)

У примедби се наводи следеће:

„Примедба се односи на решење које је предвиђено за локацију у Улици цара Уроша, парцелни број 7254/1 К.О. Нови Сад 1.

Молимо вас да у предлогу/нацрту Плана измените планирани габарит објекта, и то по дубини уместо 11.00 метара да буде максималних 11,50 метара, а по ширини уместо планираних 9,50 метара да се предвиди максималних 10.50 метара, или алтернативно минималних 10.00 метара.

Као искључиви власник предметне парцеле, наше предузеће је спремно одмах по усвајању плана да предметну парцелу приведе намени, посебно сада када је постојећа катастарска парцела истовремено и грађевинска.

У фази смо цртања пројектног решења, планирамо изградњу урбане виле са 4 функционална стана луксузне опремљености, и то у предложеном габариту од максималних 10.50 метара ширине објекта и 11.50 метара дубине.

У погледу дубине објекта, наш објекат не би сметао планираним објектима на парцели 7253 који ће се градити до Улице Косанчић Ивана, а малу дубљим габаритом изједначили би се и са забатним зидом од објекта на парцели 7252/1.

Молимо да размотрите да нам се одобри да дубина објекта буде идентична дубини објекта на парцели 7252/1, на који ће се "лепити" целом дужином тог зида.

Исто тако, с обзиром да парцела има укупну ширину од око 13.20 метара, сматрамо да би објекат ширине до 10.50 (или барем 10.00) метара оставио сасвим довољно простора за пешачки пролаз ради улаза у објекат ширине 2.70 (или 3.20) метара, имајући у виду да се неће планирати пролаз возила унутар парцеле, већ искључиво пешачки пролаз.“

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

Примедба број 83

(подносилац: ЕПС Дистрибуција“ ДОО, огранак Електродистрибуција Нови Сад)

Примедбу је поднео „ЕПС Дистрибуција“ ДОО, огранак Електродистрибуција Нови Сад.

У примедби се наводи следеће:

„Поводом изложеног нацрта плана генералне регулације између улица Мичуринова, Новосадског сајма и Футошка у Новом Саду на јавном увиду, достављамо вам следећу примедбу:

За потребе предметног плана ”ЕПС Дистрибуција“ ДОО, Огранак Електродистрибуција Нови Сад је дана 16.10.2020. године под бројем 86.1.1.0.-Д-07.02.-299582-19 је обрађивачу плана доставила услове за израду истог.

Увидом у нацрт предметног плана изложеног на јавном учено је да у графичком прилогу плана нису назначене позиције будућих трансформаторских станица (ТС), а које су предмет издатих услова број 86.1.1.0.-Д-07.02.-299582-19 од 16.10.2020. године које је ЕПС - Дистрибуција“ ДОО, Огранак Електродистрибуција Нови Сад доставила обрађивачу плана.

Комисија за планове прихвата примедбу.

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

Примедба број 84

(подносилац: Љубица Марковић из Новог Сада)

Примедба се односи на парцелу број 7368 К.О. Нови Сад I, на углу Улице Новосадског сајма и Улице Уроша Предића.

У примедби се наводи следеће:

„1. Нацртом плана планирана спратност објекта је Су+П+З, као угаоног објекта који се фронталним делом дуж Улице Новосадског сајма простире у дужини од око 20,50 м, док се према улици Уроша Предића простире у дужини око 10 м. Примедба се односи на спратност објекта који може бити Су+П+М+З, с обзиром да је сусједни објекат спратности П+З+Пк са косим кровом па би се појавила знатна разлика у вертикалној нивелацији, а са друге стране, с обзиром да се ради о улици која је широког попречног пресека, око 30 м, односно око 40 м од објекта преко пута било би значајно да се појави етажа мезанина која би додатно истакла угаони објекат и саму профилацију улице јер је преко пута објекат П+З+Пк а у непосредном окружењу и до П+8. Стога сматрамо да је оправдана тражена спратност П+М+З јер се планира пословање према Улици Новосадског сајма. Такође се тражи да буде сутеренска стажа испод цијеле парцеле, како би се обезбедило адекватно гаражирање за кориснике стамбеног и пословног дијела објекта.

2. Нацртом је планирано увлачење предметног објекта са стране Улице Уроша Предића од око 5м. Примедба се односи на положај објекта који је увучен због два суседна објекта док су остали објекти у Улици Уроша Предића на регулацији. дакле поклапају се грађевинска и регулациона линија. Са друге стране преко пута предметног објекта у овој зони не постоји објекат нити је планиран. Хоризонтални пресек улице је 12 м. Овакво позиционирање објекта би допринело бољем искоришћењу дворишног дела парцеле, самим тим и озелењавања и паркирања, а са друге стране би се удаљили од високог десног објекта гледано са улице Новосадског сајма који је спратности П+З+Пк са косим кровом, па би сада удаљеност између ова два објекта била око 20 м“

Комисија за планове делимично прихвата примедбу. Примедба се прихвата за део који се односи на позицију планираног објекта на парцели тако да се објекат позиционира на регулацији улица Уроша Предића и Новосадског сајма. Остатак примедбе Комисија за планове не прихвата, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 85

(подносилац: Илија Шијан из Новог Сада)

У примедби се наводи следеће:

„Обраћам вам се као власник парцеле 7424/1 К.О. Нови Сад I у Улици Бранислава Нушића 21 на којој је изграђен објекат спратности П+2+Пк.

Молимо вас да нам планом дозволите надоградњу објекта до спратности П+З+Пк. Увидом у предлог плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду уочили смо да је предвиђено подизање спратности за суседне објекте. Објекат

на броју 23 је изграђен и има спратност П+З+Пк а планом је предложено да и новопланирани објекти на броју 15-19 имају исту спратност. Према овоме само би наш објекат остао нижи, због тога Вас молимо да се предвиди могућност надоградње објекта како би се изједначили са суседним изведеним и повопланираним објектима.“

Комисија за планове прихвата примедбу, уз обавезу обезбеђивања паркинг места према условима из плана.

Примедба број 86

(подносилац: Љиљана Летић из Новог Сада)

Примедба се односи на парцелу број 7371 К.О. Нови Сад I, у Улици Мичуриновој. На парцели је планиран вишепородични стамбени објекат средњих густина, спратности до Су+П+2. Наш предлог је да се измени положај габарита на парцели, према приложеној графици (процент изграђености се не мења), због рационалнијег распореда станова унутар објекта и сутеренске етаже (гараже).

Комисија за планове прихвата примедбу.

Примедба број 87

(подносилац: ДАНС- Друштво архитеката Новог Сада)

Примедба се састоји из три дела:

1. Хармонизовати висине нових објеката предвиђених планом дуж Футошке улице.

„На потезу од касарне до Улице Николе Тесле у тексту и графици плана је узето у обзир да овај низ садржи објекте које треба сачувати, како због њиховог архитектонског или амбијенталног значаја, тако и због чињенице да се евидентирани од стране градског Завода за заштиту споменика културе.

Па тако, низ почиње приземном вилом “Terra Filma“ архитекте Ђорђа Табаковића на адреси Футошка 66, за коју је према нацрту плана предвиђена урбанистичка заштита. Међутим, на следећој парцели уз њу у Футошкој 64, на месту два приземна објекта некадшање царинарнице, нацртом се предвиђа изградња троспратнице. Урбанистичка заштита поменуте виле нема смисла ако се не штити и њена непосредна околина и ако ће се над њом у ускоро надвити забатни зид суседног објекта. Стога предлажемо да се висина венца и спратност планираног објекта у Футошкој 64 усагласи са својим суседима: леви део објекта да остане приземан и висине као и Табаковићева вила, а десни да буде висине као и објекат у Футошкој 62, за који такође нема разлога да се урбанистички не штити као што је то случај у тренутно важећем плану детаљне регулације.

У супротном ћемо добити ситуацију несрећног приземног објекта на углу Петра Драпшина и Лазе Костића који је, иако урбанистички заштићен, овичен новим вишеспратницама, те данас служи као карикатура урбанистичког планирања у Новом Саду којој се смеју генерације студената

широм света на предавањима на којима је приказан као негативан пример. То ће посебно бити наглашено ако у плану остане и нацртом предвиђен превелики коефицијент изграђености на парцелама са новим објектима у овом низу, те је и њега потребно смањити и тиме избећи непримерено упакивање изграђених габарита у деликатни простор историјске целине.

Предлог је да се исти принцип примени и на другом крају низа: да се висинска регулација венца и слемена објекта у Футошкој 56 ограничи висином објекта касарне на који се наслања.

Предлог хармонизације висина се односи и на објекте лево и десно од зграде у Футошкој 60, обележене као објекат од градитељског значаја у овом нацрту плана.

Предлог је да творци плана за озбиљно узму смернице из своје сопствене студије коју су израдили, а реч је о Студији обликовања градских целина и архитектонског обликовања објеката у Новом Саду, у издању ЈП "Урбанизам" из 2010. године.

У тој студији за простор који је предмет овог нацрта плана предвиђена је урбанистичко-архитектонска

ЗАШТИТА историјске целине¹, а јасно је и зашто: простор је омеђен како споменицима културе, споменицима природе, тако и просторима од амбијенталног значаја за идентитет града: Јодна бања, Футошки парк, зона вила, Еђшег, комплекс католичког гробља, Касарна "Арчибалд Рајс" за заштићеним стаблом платана.

Додатно, у истој студији је Футошка улица препозната као важан коридор који повезује градске тргове и значајне просторе, у овом случају Футошки парк са центром града.;

Низ у Футошкој на који се односи ова примедба је у центру историјске целине за коју је предвиђена урбанистичко-архитектонска ЗАШТИТА у наведеној студији, и од карактера реконструкције овог низа ће зависити судбина ове целине: да ли ће њена вредност бити сачувана или уништена.

Стога предлажемо управо хармонизацију висинских регулатива у овом низу, као и да творци плана слободно амбициозније поставе захтеве за обликовање будућих објеката у предметном низу у Футошкој у циљу очувања и унапређења амбијенталних и естетских вредности ове градске авеније, а охрабрени закључцима које им доноси њихова сопствена Студија из 2010. године.

2. Планом укинути могућност рушења објеката у околини Футошког парка који су истим тим планом препознати као вредни чувања

Текстом и графиком нацрта плана је јасно назначено да су многи објекти у улици Николе Тесле од значаја за заштиту градитељског наслеђа. Такође, зона у којој се налазе је издвојена као целина са урбанистичком заштитом простора. Такође, констатовано је да је 15 објеката у поступку утврђивања за непокретно културно добро и за њих су планом одређене мере заштите. Такође, у тексту је констатовано да су многи значајни архитекти из историје зграда пројектанти ових вила.

И поред свега наведеног, у правилима грађења се свеједно оставља могућност рушења ових објеката јер је њихово задржавање "препоручено" а не обавезно. То се не односи на само 4 виле архитекте Ђорђа Табаковића за које се предвиђа задржавање путем урбанистичке заштите. На свим осталим објектима је назначена "планирана спратност" што такође имплицира да се они могу рушити. Поставља се питање који је смисао свих мера заштите и констатација о вредности целе целине, ако се на крају појединачни објекти ипак могу рушити.

Наш предлог је да се уведе јаснији инструмент урбанистичке заштите у план, који ће омогућавати реконструкцију, али не и рушење ни замену објеката новим зградама за које су естетске и амбијенталне карактеристике само препоручене али не и обавезне. Недавни пример рушења једне виле у зони урбанистичке заштите У Улици Павла Симића нам може послужити као додатни аларм због чега никакве препоруке него само обавезе очувања објекта морају фигурирати у плану.

3. Урбанистичком заштитом обухватити и објекат Партизана 2 у улици Уроша Предића

Објекат спортског друштва Партизан 2 у улици Уроша Предића 6 (некадшњег Мађарског певачког друштва), чувеног новосадског архитекте Павла Цоцека из 1936. године, је од архитектонске и историјске вредности, са потенцијалом да удоми и многе друге јавне функције и манифестације него што је то сад случај, и то у крају који такве јавне просторе не поседује. Стога предлажемо да се планом спречи могућност његовог рушења и замене новим објектом.

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

Комисија за планове сматра да је потребно део Нацрта плана који се односи на смањење планиране спратности изложити на поновни јавни увид.

Примедба број 88

(подносилац: Бранко Зорић из Новог Сада)

У примедби се наводи следеће:

"Примедба се односи на парцелу број 7330 КО Нови Сад I, на којој се планира објекат спратности П+2+Пк, а мој предлог је да се висина у Улици Боре Продановића број 8 изједначи са висином објекта у Боре Продановића 6, да би се могла приближно изједначити висина тих објеката, у сврху добијања висине будућег поткровља да се може направити као дуплекс у нормалним висинама (2,60м+2,60м), са лучним кровом или да се квалификује спратност П+3+Пк, где се у поткровљу не може правити дуплекс, али исто са могућношћу лучног крова, притом не захтевајући паркинг места за нове станове, јер их је физички немогуће направити. Садашње стање нема колски прилаз и немогуће је правити паркинге у дворишту објекта."

Комисија за планове делимично прихвата примедбу, а за део примедбе сматра да је неоснован. Комисија прихвата део примедбе који се односи на повећање спратности објекта уз обавезу обезбеђивања паркинг места према условима из плана.

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

Примедба број 89

(подносилац: "GEMAX GRADNJA" из Новог Сада)

У примедби се наводи следеће:

"Примедба се односи на парцеле број 7292 и 7293 КО Нови Сад I, у Улици Топлице Милана број 15, односно Улици цара Уроша. Овим путем стављамо примедбе на Нацрт плана и предлажемо да се исти измени на следећи начин:

1. Због потребе испуњавања један стан –једно паркинг место, молимо Вас да дозволите парцелама 7292 и 7293/1 сутеренске гараже и паркинг простори изнад тих гаража буду у функционалној вези, те да се у сутеренске гараже силази рампом из Улице цара Уроша, а да се на паркинг простор изнад тих гаража долази пасажом из Улице Топлице Милана. Ове услове је могуће постићи међусобном дозволом службености пролаза између две парцеле.
2. Због усклађивања архитектонског обликовања са изграђеним стамбеним објектима на парцели 7294/2 молимо Вас да дозволите да се на парцели 7293/1 гради објекат слободан са три стране, а ослоњен на стамбени објекат на парцели 7294/2 и то у истој дубини 17,6 м колико износи друга зграда. Са друге, јужне стране, ка парцелама 7287 и 7288 био би остављен колски пролаз од 2,5 м.
3. Из истог разлога, због усклађивања архитектонског обликовања са изграђеним објектима у истој улици, молимо Вас да објекат на парцели 7293/1 пређе у категорију вишепородичног објекта због могућности пројектовања станова функционалнијих квадратура са спратности П+2+Пк, као што и зграде преко пута нас и до нас, са обезбеђеним паркинг местима. Иначе, како стоји у самом тексту нацрта плана, ову урбанистичку целину у највећој мери чине објекти намењени вишепородичном становању средњих густина од П+2+Пк до П+4+Пк.
4. Надаље молимо да се парцели 7292 дозволи спратност П+3+Пк због уједначавања спратности са суседним објектима који се са десне стране, кућни број 17, П+3+Пк, а са леве стране је објекат са високим слемомом.
5. На крају Вас молимо да у плану буде уврштена дозвољена изградња станова просечне површине 50 м². Имајући у виду потребе тржишта, односно потенцијлних купаца, ситуацију и платежну моћ те наше вишегодишње искуство у овој делатности, а чему у прилог говоре и званични подаци Републичког завода за статистику даје површина продатих новоизграђених станова у Србији 54 м², сматрамо молбу оправданом.
Због свега наведеног, предлажемо да Комисија за планове размотри примедбе те у оквиру Измена и допуна усвоји. "

Комисија за планове сматра да примедба делом није основана, део примедбе се не прихвата, а део примедбе се прихвата, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду изузев образложења које се односи на спратност планираног објекта на парцели бр. 7293/1 и на планиране гараже.

Комисија за планове прихвата да спратност планираног објекта парцели бр. 7293/1 буде П+2+Пк, у складу са већ изграђеним суседним постојећим објектима. Комисија за планове прихвата могућност обједињавања парцела бр. 7292 и 7293/1. У случају обједињавања парцела дати могућност изградње подземне гараже. Уколико се гради подземна гаража, не могу се планирати приземне гараже између два новопланирана објекта.

Примедба број 90

(подносилац: Бранислав Лугоња из Новог Сада)

Примедба се односи на парцелу број 7437/2 КО НС I која је планским документом намењена за изградњу породичног стамбеног објекта спратности П+1+Пк.

Наведеним планским решењем позиција објекта је на парцели утврђена тако што је објекат позициониран на удаљености од цца 3 m од границе парцеле 7436 КО НС I. подносилац примедбе као инвеститор будућег објекта планира да му паркинг и гаражни простор буде решен у сутеренској етажи.

Због свега наведеног тражи да се у план уврсти да је удаљење будућег објекта према северној граници парцеле, односно удаљености према парцели 7436 КО НС I на минимум 2 m.

Комисија за планове прихвата примедбу.

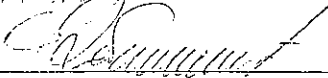
* * *

Приликом разматрања примедби Комисија за планове је утврдила да је Нацрт плана потребно кориговати. Потребно је детаљно котирати планиране зоне изградње, грађевинске и регулационе линије. У тексту Нацрта плана потребно је брисати део услова који се односи на одступање до максимум 5% изван максималне зоне изградње објекта за све планиране намене.

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 дела Нацрта плана на поновни јавни увид.

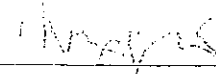
ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ



Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

В.Д. Начелника

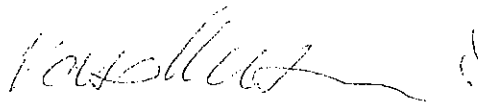
Градске управе за урбанизам и грађевинске послове



Дејан Михајловић

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

1. Васо Кресовић, дипл.инж.арх.



2. Нада Милић, дипл.инж.арх.

3. Зоран Вукадиновић, дипл. инж. саобр.

4. Радосав Шћепановић, дипл. инж. арх.

15

A handwritten signature, possibly 'H. Milić', is written above the first line. Below it, there are several large, overlapping scribbles that cross over the second and third lines of the list.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-627/19
Дана: 25.03.2021. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ

ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ НАЦРТА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ИЗМЕЂУ УЛИЦА МИЧУРИНОВЕ, НОВОСАДСКОГ САЈМА И ФУТОШКЕ У НОВОМ САДУ ПРЕ ИЗЛАГАЊА НА ПОНОВНИ ЈАВНИ УВИД

Стручна контрола Нацрта плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду пре излагања на поновни јавни увид обављена је на 122. седници Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, одржаној дана 25.03.2021. године са почетком у 9,00 часова у згради ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад, Бул. цара Лазара број 3, у малој сали на трећем спрату.

122. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Зоран Вукадиновић заменик председника Комисије, Радосав Шћепановић, Васо Кресовић, Милан Ковачевић, Иван Бракочевић чланови Комисије за планове и Јасмина Лазивић, секретар Комисије за планове.

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

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 генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду, усвојена на 1. седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 4. јуна 2019. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 27/19) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду на животну средину.

Концептуални оквир плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду био је на раном јавном увиду у периоду од 17.06.2019. године до 01.07.2019. године.

Нацрт плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 68. седници, одржаној 24.10.2019. године Комисија за планове започела је Стручну контролу Нацрта плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду, и том приликом донела посебан закључак којим одлаже доношење

коначног става како би представници ЈП "Урбанизам", Завод за урбанизам Нови Сад, Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције и Градске управе за урбанизам и грађевинске послове преиспитали начин формирања парцела за планиране јавне површине, као и могућност дефинисања правила уређења и грађења за етапну реализацију планираних јавних површина и објеката.

На 86. седници Комисије за планове која је одржана 12.03.2020. године, Комисија за планове наставила је разматрање Нацрта плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду и том приликом дала позитивно мишљење на Нацрт плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду, уз услов да је потребна корекција регулације улице за парцелу број 7276 сходно документацији из поступка озакоњења.

Нацрт плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду изложен је на јавни увид у периоду од 29. октобра 2020. године до 27. новембра 2020. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 29. октобра 2020. године). У току јавног увида поднето је 87 (осамдесетседам) примедби и 3 (три) примедбе које су стигле ван рока, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 111. (јавној) седници, одржаној 17.12. 2020. године, (чије оглашавање је објављено заједно са текстом огласа за јавни увид) разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду.

У затвореном делу седнице, Комисија је донела Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду. Имајући у виду да се прихватањем појединих примедби део Нацрта плана значајније мења, Комисија је закључила да је потребно део Нацрта плана изложити на поновни јавни увид.

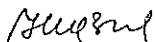
На 122. седници одржаној 25.03.2021. године Комисија за планове је разматрала Нацрт плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду, коригован у складу са Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана. Том приликом је Комисија констатовала да је Нацрт плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке 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, 83/18, 31/19 и 37/19-др.закон и 9/20) и коригован у складу са Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду.

Након усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке 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, 83/18, 31/19 и 37/19-др.закон и 9/20).

Извештај доставити:

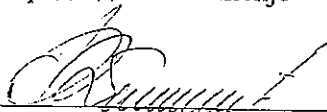
1. ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад
2. Градској управи за грађевинско земљиште и инвестиције
3. Градској управи за урбанизам и грађевинске послове
4. Члану Градског већа задуженом за управу, прописе и урбанизам
5. Архиви

Секретар Комисије



Јасмина Лазич, маг.инж.арх

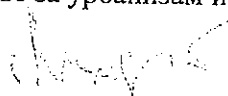
Председник Комисије



Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

В.Д. Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове



Дејан Михајловић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-627/19
Дана: 08.10.2021. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ

О ОБАВЉЕНОМ ПОНОВНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ИЗМЕЂУ УЛИЦА МИЧУРИНОВЕ, НОВОСАДСКОГ САЈМА И ФУТОШКЕ У НОВОМ САДУ

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 149. (јавној) седници која је одржана дана 08.10.2021. године у згради ЈП „Спортски и пословни центар Војводина“ Нови Сад, Сутјеска број 2, у амфитеатру на I спрату, са почетком у 9,00 часова, разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном поновном јавном увиду у Нацрт плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду.

149. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Васо Кресовић, Милан Ковачевић и Иван Бракочевић чланови Комисије и Јасмина Лазић, секретар Комисије за планове.

Одлука о изради плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду, усвојена је на L седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 4. јуна 2019. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 27/19) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду на животну средину.

Концептуални оквир плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду био је на раном јавном увиду у периоду од 17.06.2019. године до 01.07.2019. године.

Нацрт плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 68. седници, одржаној 24.10.2019. године Комисија за планове започела је стручну контролу Нацрта плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду, и том приликом донела посебан закључак којим одлаже доношење коначног става како би представници ЈП "Урбанизам", Завод за урбанизам Нови Сад, Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције и Градске управе за урбанизам и грађевинске послове преиспитали начин формирања парцела за планиране јавне површине, као и могућност дефинисања правила уређења и грађења за етапну реализацију планираних јавних површина и објеката.

На 86. седници Комисије за планове која је одржана 12.03.2020. године, Комисија за планове наставила је разматрање Нацрта плана генералне регулације простора између улица Мичуринове,

Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду и том приликом дала позитивно мишљење на Нацрт плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду, уз услов да је потребна корекција регулације улице за парцелу број 7276 сходно документацији из поступка озакоњења.

Нацрт плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду изложен је на јавни увид у периоду од 29. октобра 2020. године до 27. новембра 2020. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 29. октобра 2020. године). У току јавног увида поднето је 87 (осамдесетседам) примедби и 3 (три) примедбе које су стигле ван рока, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 111. (јавној) седници, одржаној 17.12. 2020. године, (чије оглашавање је објављено заједно са текстом огласа за јавни увид) разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду.

У затвореном делу седнице, Комисија је донела Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду. Имајући у виду да се прихватањем појединих примедби део Нацрта плана значајније мења, Комисија је закључила да је потребно део Нацрта плана изложити на поновни јавни увид.

На 122. седници одржаној 25.03.2021. године Комисија за планове је разматрала Нацрт плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду, коригован у складу са Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана. Том приликом је Комисија констатовала да је Нацрт плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке 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, 83/18, 31/19 и 37/19-др.закон и 9/20) и коригован у складу са Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду.

Нацрт плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду изложен је на поновни јавни увид у периоду од 07. септембра 2021. године до 21. септембра 2021. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 07. септембра 2021. године). У току јавног увида поднето је 2 (две) примедбе и 1 (једна) примедба која је достављена ван рока на Нацрт плана, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду.

У затвореном делу седнице, Комисија је констатовала да у току јавног увида поднето је 2 (две) примедбе и 1 (једна) примедба која је достављена ван рока, на Нацрт плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду.

Примедбе су доставили:

1. Предраг Коцић и Вања Ковачевић из Новог Сада;
2. Драган Сремачки, Улица девет Југовића 4, Нови Сад.

Примедбе који су стигле ван рока доставили су:

3. Електромрежа Србије А.Д.

Примедба број 1

(подносиоци: Предраг Коцић и Вања Ковачевић из Новог Сада)

„Најпре напомињу да су они сувласници парцеле број 7417 КО Нови Сад I као и објеката изграђених на њој, а који се налазе на адреси Пере Добриновића бр.5. Предметна кат. парцела се налази у обухвату Плана генералне регулације простора између Улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду, а на који план се изјављује ова примедба.

Наиме, претходним регулационим планом за предметну парцелу број 7417 КО Нови Сад I, била је предвиђена и могућност изградње објеката у унутрашњости парцеле, а према графичком приказу који достављам у прилогу. У питању су објекти означени као планирани објекти, иза главног, уличног објекта на предметној парцели.

Планом који је стављен на јавни увид, та могућност је ускраћена, те је тиме нанета директна штета подносиоцима примедбе, јер су они и купили предметну парцелу управо имајући у виду могућност изградње објеката у дворишту предметне породичне куће.

С обзиром да могућност надоградње апсолутно не ремети околни амбијент, нити је видљива са улице, не видимо разлог да се и новим планом иста не предвиди. Површина предметне парцеле износи 850м², те да је у питању убедљиво највећа парцела у улици Пере Добриновића, сматрамо да је у складу са свим урбанистичким правилима да се предвиди могућност надоградње.“

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

Примедба број 2

(подносиоци: Драган Сремачки, Улица девет Југовића 4, Нови Сад)

„Планом је обухваћена парцела у мом власништву број 7288 КО Нови Сад 1, у Улици девет Југовића број 4.

Овим путем стављамо примедбу на Нацрт плана и предлажемо да се исти измени на следећи начин:

1. Због усклађивања архитектонског обликовања са изграђеним стамбеним објектом на парцели 7287, молимо вас да дозволите да се на парцели 7288 гради објекат спратности као на парцели 7287, тј. уместо спратности Су+П+2+Пк да се изгради Су+П+3+Пк;
2. Молимо вас да нам дозволите изградњу крила објекта у истој дужини као на парцели 7287, у дужини од 10m и ширини од 6m, како би био симетричан са парцелом 7287;
3. Поштовани, по предлогу који је на јавном увиду наш објекат једни одскаче од околине, преко пута нас је П+3+Пк, објекат поред нас такође П+3+Пк са 3 етажне у поткровљу, мишљења сам да вама то ништа не значи, јер можемо обезбедити читав паркинг, испод читаве парцеле за сваки стан, а по садашњем плану ми ништа не бисмо добили, јер на парцели имамо постојећих 350m². Рушење постојећег објекта по предложеном плану би било неисплативо и тако би остала трајно стара кућа у комплетно сређеном насељу, тј. међу стамбеним зградама.
Молимо да усвојите наше предлоге како би урбанистички био и складнији и не бисмо гледали у крила зидова, већ би се ускладили са суседним објектима и била би архитектонски лепша целина.“

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

Примедба број 3

(подносиоци: Електромрежа Србије А.Д.)

„На основу вашег захтева достављеног електронском поштом 07.09.2021. године, као и документације са званичне интернет странице Скупштине Града Новог Сада (Нацрта плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду са графичким прилозима у електронском облику), обавештавамо вас да „Електромрежа Србије” А.Д. даје позитивно мишљење на Нацрта плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду.

Такође, истичемо да реконструкција трансформаторске станице 35/10 kV Нови Сад Центар за рад на 110/20 kV напонском нивоу није пријављена од стране оператора дистрибутивног система у процесу прикупљања подлога и података за План развоја преносног система за период од 2021. године до 2030. године, те, у складу са тиме, њен начин прикључења на преносни систем није сагледан Планом развоја преносног система за период од 2021. године до 2030. године .

Важност предметних услова је две године од датума издавања или краће уколико дође до промене законских регулатива и прописа. Након истека овог рока подносилац захтева је дужан да тражи обнову важности истих.“

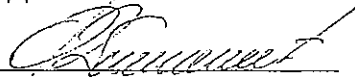
Комисија за планове сматра да примедба није основана, уз образложење обрађивача дато у Извештају о спроведеном јавном увиду.

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

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

Овај Извештај је саставни део Записника са 149. седнице Комисије за планове од 08.10.2021. године.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ



Радоња Дагетић, дипл.инж.арх.

В.Д. Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове



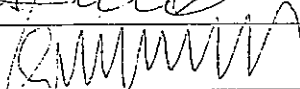
Дејан Михајловић

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

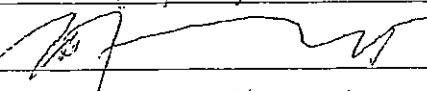
1. Васо Кресовић, дипл.инж.арх.



2. Милан Ковачевић, дипл.инж.арх.



3. Иван Бракочевић, дипл. инж. арх.



4. Јасмина Лазич, маст.инж.арх.

