

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 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 XXIII седници од 23. децембра 2021. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДБАРЕ У НОВОМ САДУ

1. УВОД

План детаљне регулације Подбаре у Новом Саду (у даљем тексту: План) обухвата подручје обода традиционалног центра Новог Сада, северно од старог градског језгра.

Подручје обухваћено Планом је у процесу постепене реконструкције, а очекивани већи интензитет изградње захтева преиспитивање услова уређења и грађења простора овог дела Подбаре. У периоду реализацији важећег плана детаљне регулације појавиле су се одређене потешкоће у спровођењу, пре свега, утврђивањем спровођења неколико локалитета делимично или у потпуности планом генералне регулације и поступком утврђивања Алмашког краја у Новом Саду за просторно културно-историјску целину.

1.1. Основ за израду Плана

Правни основ за израду Плана садржан је у Закону 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, 9/20 и 52/21).

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације Подбаре у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 60/18) коју је донела Скупштина Града Новог Сада на XLV седници 27. децембра 2018. године.

Плански основ за израду Плана је План генералне регулације зоне реконструкције у наслеђеним амбијенталним целинама у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 52/11, 17/17, 9/18, 22/19, 50/19 и 28/21) (у даљем тексту: План генералне регулације) који је утврдио смернице и критеријуме за уређење урбанистичких целина и зона.

Планом генералне регулације подручје обухваћено Планом је намењено за породично становање, вишепородично становање средњих густина (П+2+Пк – П+4+Пк), вишепородично становање великих густина (П+4+Пк и навише), општеградски и линијски центар, предшколску установу, основну школу, здравствену установу, пословање (комерцијалне, услужне и производне садржаје, занатство и слично), спортски парк, уређену јавну површину (трг, сквер, пешачке комуникације и сл.), мерно-регулациона станицу, трансформаторске станице и станицу за снабдевање горивом.

1.2. Услови и смернице из Плана генералне регулације

План генералне регулације је утврдио да се простор обухваћен Планом спроводи на основу плана детаљне регулације, уз једну зону која се спроводи на основу Плана генералне регулације и пет зона које се спроводе на основу Плана генералне регулације и плана детаљне регулације (локалитети бр. 6, 7, 8, 16 и 18), а према графичком приказу број 3. Плана генералне регулације – „Начин спровођења плана“, у размери 1:1000. На основу Плана генералне регулације, подручје Плана је намењено породичном становању, вишепородичном становању средњих густина (П+2+Пк – П+4+Пк), вишепородичном становању великих густина (П+4+Пк и навише), општеградском и линијском центру, образовању (предшколској установи и основној школи), здравственој установи, пословању (комерцијалним, услужним и производним садржајима, занатству и слично), спортском парку, уређеној јавној површини (трг, сквер, пешачке комуникације и сл.), мерно-регулационој станици, станици за снабдевање горивом. Од саобраћајне инфраструктуре, планиране су градска магистрала (Улица Венизелоса), градске главне саобраћајнице (Алмашка улица, Косовска улица, део Улице Филипа Вишњића) и градске сабирне улице (све остале улице у обухвату Плана), а планиране су и нове трасе градске главне саобраћајнице (Улица Павла Стаматовића). Планом генералне регулације дефинисане су границе простора за које се планира реализација на основу Плана генералне регулације и оне за које је утврђен двојни режим, спровођење на основу Плана генералне регулације и плана детаљне регулације. Зона која се спроводи на основу Плана генералне регулације обухвата део Улице Венизелоса. Зоне које се спроводе на основу Плана генералне регулације и плана детаљне регулације се налазе на укупно пет локалитета: локалитет број 6 (нови садржај попречног профила дела Улице Венизелоса), локалитет број 7 (промењена је намена статуса површине јавне намене – заједничке блоковске површине дворишта у површину остале намене – вишепородично становање, у намени подрумске етажне, уз услов озелењавања 20 % површине дворишта), локалитет број 8 (нови садржај унутар профила дела Улице Венизелоса), локалитет број 16 (повећање спратности стамбено-пословног објекта на П+4 са повученим петим спратом) и локалитет број 18 (намену објекта чини 80 % вишепородично становање и 20 % пословање, односно у мезанину објекта се планира намена вишепородичног становања са дворишне стране, а пословања са уличне стране). Све смернице из Плана генералне регулације уврштене су у овај план.

На планска решења велики значај су имале смернице и степен реализације решења из досадашњег Плана детаљне регулације Подбаре у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 12/11 и 17/17).

1.3. Циљ доношења Плана

На основу планираних намена и смерница, степена и начина реализације важећег плана детаљне регулације и анализе постојећег стања простора израђен је План са основним циљем да се омогући оптимално и одрживо социо-економско и просторно решење уређења за даљи развој простора. Посебан циљ је да се задржи до сада планирана мера изграђености простора, обезбеди најбољи могући услови за живот овог претежно стамбеног насеља, и испуне услови за опремање простора мрежама комуналне инфраструктуре, посебно услова решавања паркирања по парцелама. Други, не мање

важан циљ је успостављање квалитетних нових, и очување постојећих специфичности урбанистичко-архитектонских вредности Подбаре.

2. ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

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 осовине Темеринске улице и границе парцела бр. 10503 и 10425. Од ове тачке граница у правцу истока прати границу парцела бр. 10503 и 10425 до тремеђе парцела бр. 10503, 10425 и 10424, затим скреће ка северу и долази до тачке на пресеку северне планиране регулационе линије Улице патријарха Чарнојевића и источне регулационе линије планиране кружне раскрснице. Даље, граница прати источну регулациону линију планиране кружне раскрснице до тремеђе парцела бр. 4201/2, 4201/1 и 4200, затим дужином од 6 m прати јужну планирану регулациону линију Улице Венизелоса, на парцели број 4200. Даље, граница скреће ка северу и управним правцем на јужну планирану регулациону линију Улице Венизелоса, на парцели број 4200, долази до северне планиране регулационе линије Улице Венизелоса, затим скреће ка истоку, прати северну регулациону линију Улице Венизелоса до пресека са западном регулационом линијом пруге Београд – граница Мађарске. Од ове тачке граница скреће ка југоистоку, прати западну регулациону линију пруге Београд – граница Мађарске до пресека са продуженим правцем осовине планиране улице, затим скреће ка југозападу, прати претходно описан правац и осовину планиране улице до осовинске тачке број 8898 на осовини Улице Филипа Вишњића. Даље, у правцу југоистока граница прати осовину Улице Филипа Вишњића до осовинске тачке број 8805 на пресеку са осовином Улице Марка Миљанова, затим скреће ка западу, прати осовину Улице Марка Миљанова и продуженим правцем долази до осовине Улице земљане ћуприје. Од ове тачке граница долази до тремеђе парцела бр. 10534, 10556 и 9257/2, затим скреће ка северозападу, прати западну границу парцеле број 10534 до пресека са управним правцем повученим из тремеђе парцела бр. 10534, 10536 и 9247/2 и овим правцем пресеца парцелу број 10534 и долази до тремеђе парцела бр. 10534, 10535 и 9247/2. Даље, граница скреће ка североистоку, прати северну границу парцеле број 10535, затим скреће ка северу, прати источну границу парцеле број 10514 (Улица Ђорђа Рајковића) до пресека са осовином Улице Алмашке. Од ове тачке граница скреће ка западу, прати осовину Улице Алмашке до осовинске тачке број 8945, затим скреће ка северу, прати осовину Улице Саве Вуковића до осовинске тачке број 8943. Даље, граница скреће ка западу, прати осовину Улице Коче Коларова до осовинске тачке број 10668, затим скреће ка југу, прати осовину Улице Коче Коларова до пресека са границом парцела бр. 8718/1 и 10529, затим скреће ка западу, прати јужну и према северу прати западну границу парцела бр. 8718/1 и 8718/4 и долази до тремеђе парцела бр. 8718/4, 8723 и 8716. Од ове тачке у правцу запада, граница обухвата и прати границе парцеле бр. 8716, 8727, 8732, 8733/1, 8733/2 и продуженим правцем јужне границе парцеле број 8733/2 долази до осовине Улице Текелијине, затим скреће ка северу, прати осовину Улице Текелијине до пресека са продуженим правцем јужне границе парцеле број 8736. Даље, у правцу запада граница обухвата и прати границе парцеле бр. 8736, 8743, 8747/1, 8750, 8753 и продуженим правцем јужне границе парцеле број 8753 долази до осовине Темеринске улице. Даље, граница скреће ка северу,

прати осовину Темеринске улице и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе Плана.

Површина обухваћена Планом је 31,54 ha.

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1. Концепт уређења простора

Концепт уређења заснива се на наставку трансформације Подбаре у део града већински намењен вишепородичном становању, са пратећим јавним службама, како је то трасирано претходним планом детаљне регулације. Поред вишепородичног становања средњих и великих густина, планиране су и намене породичног становања, пословања, јавних служби (предшколска установа, здравствена установа, основна школа) и спортски парк.

Концепт уређења се заснива на задржавању регулационе основе Подбаре, уз мање корекције ширине попречних профила. Изузетак су планиране нове улице између улица Беле њиве, Ђорђа Рајковића, Гундулићеве и Текелијине. Немогућност да се обезбеде веће јавне површине, биће надомештена планираном изградњом парковске површине, као неопходан садржај за очекиван број становника на крају процеса реализација планског решења.

Концепт регулације зона изградње је базиран на изградњи објеката у непрекинутом низу, просечне спратности П+З, без изградње дворишних крила. Уређење унутрашњости урбанистичких блокова је конципиран као простор у намени паркирања за кориснике парцела, уз обавезно озелењавање, како би се постигао збирни, односно кумулативни ефекат квалитетне животне средине у урбаном окружењу. Изузетак су зоне изградње у намени породичног становања које су максималне спратности до П+I+Пк.

Због непосредне близине заштићене просторно културно-историјске целине Алмашки крај у Новом Саду, посебно су прецизно утврђена правила планске реализације у Улици Саве Вуковића и непосредном залеђу Алмашке улице.

Изазови у реализацији се пре свега односе на начин решавања неопходног капацитета паркинг простора, које ће се решавати у оквиру парцела, а у мањој мери у оквиру јавне површине улица, односно на планираној вишеспратној гаражи у блоку број 10.

3.2. Планирана претежна намена и подела простора на урбанистичке целине

Обухваћено подручје може се поделити на четири урбанистичке целине:

Урбанистичка целина број 1 (Линијски центар уз Темеринску улицу и Улицу Венизелоса) је планирана као непрекинути низ пословних, пословно-стамбених, стамбено-пословних и стамбених објеката вишепородичног становања. Ова урбанистичка целина је у процесу интензивне изградње.

Урбанистичка целина број 2 (Вишепородично становање Подбаре) обухвата централни и највећи део Планом обухваћеног подручја. Урбанистичка целина је у процесу интензивне реконструкције и намењена је вишепородичном становању великих и средњих густина, општеградском центру, јавним службама и вишеспратној гаражи. Ова целина је у процесу реализације мањег интензитета.

Урбанистичка целина број 3 (Породично становање и пословање уз Улицу Филипа Вишњића), чине две компактне зоне породичног становања уз Улицу Филипа Вишњића и пословања уз Улицу Венизелоса. Ову целину карактерише традиционални облик становања на Подбари.

Урбанистичка целина број 4 (део Алмашког краја) је намењена вишепородичном становању великих и средњих густина, породичном становању, високом образовању и култури. Део урбанистичке целине број 4 је евидентиран као просторно културно-историјска целина која ужива претходну заштиту.

Обухваћено подручје је просторно подељено и на 22 урбанистичка блока.

3.3. Нумерички показатељи

Површине јавне намене

Саобраћајнице.....	10,14 ha
Предшколска установа.....	0,46 ha
Основна школа.....	0,68 ha
Здравствена установа.....	0,17 ha
Високо образовање и култура.....	0,39 ha
Уређене зелене површине.....	0,06 ha
Парковска површина.....	0,48 ha
Заједничке блоковске површине.....	0,43 ha
Мерно-регулациона станица.....	0,005 ha
Трансформаторске станице.....	0,13 ha

Површине осталих намена

Породично становање.....	1,22 ha
Вишепородично становање средњих густина.....	10,31 ha
Вишепородично становање великих густина.....	1,21 ha
Линијски центар.....	1,73 ha
Општеградски центар.....	1,85 ha
Вишеспратна гаража.....	0,13 ha
Радне површине.....	1,75 ha
Станица за снабдевање горивом.....	0,39 ha

Укупна површина у обухвату Плана.....31,54 ha

3.4. План регулације површина јавне намене са нивелацијом

3.4.1. План регулације површина јавне намене

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

Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине: целе парцеле бр. 4157/1, 4159/3, 4168, 4169, 4170/2, 4171/2, 4172/2, 4173/2, 4176/2, 4177/2, 4178/2, 4178/3, 4180, 4181, 4182/2, 4183/2, 4184/2, 4185/2, 4191/2, 4191/3, 4201/3, 8447/2, 8450/2, 8457/2, 8458/2, 8459/2, 8460/2, 8461/2, 8462/2, 8468/2, 8470/2, 8471/2, 8472/2, 8473/2, 8479/2, 8480/2, 8485/2, 8490/2, 8492, 8526/5, 8528/1, 8573, 8574/2, 8610/2, 8611/2, 8620/2, 8621/2, 8629/2, 8646/2, 8649/4, 8649/5, 8650/2, 8651/2, 8652/2, 8653/2, 8654/2, 8655/2, 8656, 8657, 8658/2, 8670/2, 8670/3, 8672/2, 8674/2, 8676/2, 8678/2, 8682/1, 8683/1, 8684/2, 8684/3, 8685/2, 8686/2, 8695/2, 8696/2, 8705/2, 8706/2, 8710/3, 8711/3, 8713/2, 8729/2, 8733/2, 8740/2, 8741/2, 8760/3, 8773/2, 8774/2, 8789/2, 8790/2, 8791/2, 8793/2, 9232/2, 9233/2, 9236/2, 9237/2, 9287/2, 9299/1, 9300/1, 9300/2, 10505/1, 10505/2, 10506, 10509, 10512, 10515, 10516, 10535, 10536, 10537 и делови парцела бр. 4158, 4159/1, 4159/2, 4160, 4161, 4162, 4163/1, 4166, 4172/1, 4174, 4175, 4176/1, 4178/1, 4182/1, 4186, 4187, 4188, 4189/2, 4189/3, 4197, 4198, 4199, 4200, 4203, 4204, 4207, 4217, 8437, 8439/1, 8439/2, 8440, 8446, 8448, 8449, 8450/1, 8452, 8453, 8454, 8455, 8456, 8459/1, 8462/1, 8463, 8464, 8465, 8469, 8474, 8475, 8486, 8490/1, 8527, 8530/1, 8530/2, 8531, 8532/1, 8533/1, 8534, 8609, 8612, 8613, 8614, 8615, 8616, 8618, 8621/1, 8624, 8626, 8627, 8630, 8643, 8644, 8645, 8648, 8651/1, 8652/1, 8660, 8662, 8664, 8666, 8667, 8668, 8669, 8671/1, 8671/2, 8671/4, 8673, 8680/2, 8684/1, 8687, 8688, 8689, 8691, 8693, 8697, 8698, 8699, 8701, 8711/1, 8716, 8718/1, 8718/3, 8718/4, 8727, 8730, 8736, 8737, 8738, 8739, 8742, 8747/2, 8749, 8754, 8756, 8757, 8759, 8768, 8769, 8770, 8772, 8775, 8776, 8795, 8797, 8799, 8800, 8802, 9218, 9227, 9228, 9229, 9231, 9234, 9235, 9239/1, 9249/1, 10423/3, 10424, 10503, 10504, 10508, 10513, 10514, 10529, 10530, 10534, 10538, 10556;
- комплекс здравствене установе: делови парцела 8797, 8799, 8800;
- образовање и култура: цела парцела број 9296;
- комплекс основне школе: целе парцеле бр. 8765/2, 8765/3, 8766 и делови парцела бр. 8768, 8769, 8770, 8772;
- комплекс предшколске установе: целе парцеле бр. 8580/2, 8587, 8589 и делови парцела бр. 8797, 8799, 8800, 8576;
- спортског парка: целе парцеле бр. 4163/2, 4164, 4165 и делови парцела бр. 4159/2, 4161, 4162, 4163/1, 4166;
- заједничка блоковска површина: целе парцеле бр. 8556/2, 8658/3, 8709/2, 8710/2, 8711/2, 9232/3, 9236/3 и делови парцела бр. 8552, 8661, 8679, 8680/1, 8680/2, 8712/1, 8716, 8718/1, 8718/4, 9235, 9238, 9239/1;
- уређена јавна површина(сквер, урбани цеп и сл.) делови парцела бр. 8532/1, 8673, 8576 и цела парцела број 8575;
- трансформаторске станице: целе парцеле бр. 8476/2, 8649/9, 8718/2, 9232/4, 9249/4 и делови парцела парцеле бр. 4163/1, 4189/1, 4189/3, 4201/1, 8443, 8459/1, 8485/1, 8529/6, 8567, 8576, 8604, 8631, 8640, 8650/1, 8651/1, 8679, 8694, 8716, 8718/1, 8754, 8762, 8779, 8782, 9228, 9291, 9295, 9304;
- мерно-регулациона станица: део парцеле број 8533/1.

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

3.4.2. План нивелације

Простор обухваћен Планом има надморску висину од 76,60 до 79,50 m. Најнижи терен је у југоисточном делу око Улице Марка Миљанова и на североисточној страни око улица Патријарха Чарнојевића и Филипа Вишњића. Највиши терен је око Алмашке цркве. Преовлађујућа кота терена је 78,50 m, што задовољава услове хидротехнике. Нивелете коловоза усклађене су са постојећим тереном и постојећим улицама. Нивелете тротоара око објеката пројектоване су према нивелетама коловоза. Подужни нагиби саобраћајница су од 0,20 % до 2,20 %, а попречни нагиби коловоза 2 %.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

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

3.5. Тресе, коридори и капацитети инфраструктуре

3.5.1. Саобраћајна инфраструктура

Подручје обухваћено Планом ограничено је: Темеринском улицом, Улицом Венизелоса, улицама Филипа Вишњића, Марка Миљанова, Милана Ракића, Марка Нешића, Ђорђа Рајковића и Алмашком улицом. Све ове улице осим улица Ђорђа Рајковића, Милана Ракића, и Марка Нешића су део примарне саобраћајне мреже града, а преко њих су поједини делови предметног простора повезани са ужим и ширим градским подручјем.

Преко Темеринске улице и Улице Венизелоса дистрибуира се највећи део моторизованог саобраћаја на градско и ванградско подручје. Улице Патријарха Чарнојевића, Југ Богдана, Беле њиве и Гундулићеве обезбеђују везу овог подручја са Темеринском улицом, а преко улица Текелијине, Филипа Вишњића и Ђорђа Рајковића везу са Улицом Венизелоса.

Улица Венизелоса је у постојећем стању уједно и део Државног пута IB-21 (раније ознаке овог пута су биле M-21 и IB-13), Нови Сад – Ириг – Рума – Шабац – Коцељева – Ваљево – Косјерић – Пожега – Ариље – Ивањица – Сјеница (у даљем тексту: ДП 21) који је Планом детаљне регулације инфраструктурног коридора државног пута IB-21 на административном подручју града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“ број 26/17) и Планом детаљне регулације дела инфраструктурног коридора државног пута IB-21 од моста на Дунаву до петље „Каћ“ у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“ број 38/18) предвиђен за измештање на нову трасу.

На целој уличној мрежи осим у Улици Венизелоса, важи зона забране кретања за теретна возила.

Овај део града формиран је у време када се нису могли претпоставити савремени захтеви саобраћаја и комуналне инфраструктуре, тако да попречни профили улица имају релативно мале и променљиве ширине од 9 до 12 m. Овакве карактеристике саобраћајне мреже утицале су у великој мери на коришћење простора дуж њихових коридора.

Највећи проблем у одвијању саобраћаја на целој уличној мрежи овог подручја представљају путнички аутомобили паркирани на коловозима и тротоарима, недостатак бицикличких стаза, као и лоше стање саобраћајних површина (нарочито тротоара).

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

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

Планирају се следеће значајније интервенције на постојећој саобраћајној мрежи:

- Проширење коловоза на ДП 21 (Улица Венизелоса) са постојећих 9 м и 3 саобраћајне траке на планиране две саобраћајне траке по смеру између којих ће се налазити разделно острво. Овим ће се профил овог дела ДП 21 изједначити са профилем који је већ изведен од Улице Филипа Вишњића до петље Жежељевог моста.
- У делу Улице Венизелоса (од Темеринске улице до Улице Ђорђа Рајковића) планира се режијска саобраћајница са подужним паркирањем.
- Планира се изградња бициклических стаза дуж Улице Венизелоса, Темеринске улице и дела Улице Павла Стаматовића.
- У циљу континуираног тока саобраћаја планира се повезивање Улице Филипа Вишњића са Улицом патријарха Чарнојевића.
- Раскрсница улица Марка Миљанова, Ђорђа Рајковића, Земљане ћуприје и Милана Ракића планира се за реконструкцију у класичну четворакраку раскрсницу.
- У блоку број 10 планира се изградња вишетажне гараже за путничке аутомобиле (капацитета око 200 паркинг места).
- Део Улице Ђорђа Рајковића до Улице Павла Стаматовића испред „Свиларе“ се претвара у пешачку зону.
- За највећи број корисника простора планира се паркирање на сопственој парцели, у дворишту или у сутеренским, односно подрумској етажи. Број подземних етажа није ограничен.

У графичком приказу број 3. „План саобраћаја, нивелације и регулације са елементима парцелације“ у размери 1:1000 (у даљем тексту: графички приказ број 3) приказани су сви технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору, а самим тим и услови и начини за прикључење нових објеката на постојећу и планирану мрежу саобраћајница.

Паркирање

Овај део града има створене услове за урбани развој и атрактивност због положаја у окружењу али има и нерешен проблем паркирања путничких аутомобила. Реализацију планираних стамбених и пословних објеката мора да прати изградња саобраћајних површина и комуналне инфраструктуре, а нарочито паркинг простора. Планом се предвиђа решавање овог проблема на више начина и то паркирањем у оквиру попречних профила улица, јавним паркиралиштима, изградњи гараже и индивидуалним гаражама и паркиралиштима на парцели. Паркирање возила за сопствене потребе власници објеката

по правилу обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута а број паркинг места зависи од намене објеката.

На местима где то услови дозвољавају (осим на примарној саобраћајној мрежи), а постоје потребе, могућа је изградња јавних паркинга за путничке аутомобиле, мотоцикле и бицикле, иако паркинзи нису уцртани на графичком приказу број 3 или у карактеристичном попречном профилу улица. Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе (троугао прегледности), прибављена сагласност управљача пута у делу где се жели изградити паркинг и максимално задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа. Примарну саобраћајну мрежу у овом смислу чине улице: Темеринска, Вензелоса, Филипа Вишњића, Марка Миљанова и Гундулићева.

Такође је могућа изградња вишеетажне гараже за путничке аутомобиле (капацитета око 200 паркинг места) у блоку број 10.

Бициклически и пешачки саобраћај

Бициклическе стазе у обухвату Плана не постоје па бициклисти за кретање користе коловозне површине.

Афирмација бициклическог саобраћаја треба да буде у што ширем обиму, како би се овај вид превоза више популаризовао. Планом се оставља могућност изградње тротоара и бициклических стаза иако ове саобраћајне површине нису уцртане у графичком приказу број 3, или у карактеристичном попречном профилу у размери 1:100. Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе и максимално задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа.

3.5.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

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

Примарна водоводна мрежа профила Ø 200 mm изграђена је дуж улица Темеринске и Марка Миљанова.

Секундарна водоводна мрежа профила Ø 100 mm изграђена је у свим постојећим улицама.

У Улици Ђорђа Рајковића (северно од Гундулићеве улице) планира се изградња примарног водовода профила Ø 200 mm, и даље кроз Улицу Беле Њиве профила Ø 150 mm.

Изградњом поменутих примарних водовода знатно ће се побољшати функционисање постојећег система, и осигураће се довољне количине воде за планиране кориснике простора.

Изградња секундарне водоводне мреже профила Ø 150 mm планира се у свим новопланираним улицама, као и у деловима постојећих улица где то околна намена простора захтева, или је условљено због ширине регулације улице.

Планом се омогућава реконструкција постојеће водоводне мреже на деоницама које квалитативно и квантитативно не задовољавају планиране потребе, као и измештање дела постојеће водоводне мреже, а према планираном положају инсталација дефинисаним у попречним профилима улица.

Потребе за технолошком водом, у сврху заливања зеленила, могуће је решити захватањем воде из подземних водоносних слојева, преко бушеног бунара.

Планирана и постојећа водоводна мрежа у потпуности ће задовољити потребе за водом будућих корисника.

Положај постојеће и планиране водоводне мреже дат је у графичком приказу број 5. „План водне инфраструктуре“ у размери 1: 1000.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко постојеће и планиране заједничке канализационе мреже у оквиру канализационог система Града Новог Сада.

Примарна канализациона мрежа реализована је у улицама Ђорђа Рајковића и Марка Миљанова профила 2 x Ø 200/180 cm. На Подбари реализован је и нов колектор профила Ø 1400 mm у делу Темеринске улице, улица Беле Њиве, Филипа Вишњића и даље ка Улици Венизелоса.

Секундарна канализациона мрежа реализована је у свим постојећим улицама, профила од Ø 250 mm до Ø 500 mm.

Постојећа канализациона мрежа, већим делом је дотрајала, што је последица старости цевовода, те се из тог разлога планира њена реконструкција.

Планирана канализациона мрежа биће у складу са нивелационим условима оријентисана ка поменутиим примарним канализационим колекторима.

Планирана канализациона мрежа биће профила од Ø 250 mm до Ø 500 mm. У складу са хидрауличким прорачуном могуће је реализовати и цевоводе већих профила.

Планом се омогућава реконструкција постојеће канализационе мреже на деоницама које квалитативно и квантитативно не задовољавају планиране потребе, као и измештање дела постојеће канализационе мреже, а према планираном положају инсталација дефинисаним у попречним профилима улица.

Постојећа и планирана канализациона мрежа у потпуности ће задовољити потребе одвођења отпадних и атмосферских вода.

Положај постојеће и планиране канализационе мреже дат је у графичком приказу број 5. „План водне инфраструктуре“ у размери 1:1000.

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максимални ниво подземних вода је око 76,70 m н.в,
- минимални ниво подземних вода је око 73,50 m н.в.

Правац водног огледала просечног нивоа подземне воде је југозапад- североисток са смером пада према североистоку.

3.5.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање овим видом енергије свих планираних садржаја биће из јединственог електроенергетског система. Преласком на двостепени систем трансформације електричне енергије – реконструкцијом ТС 35/10 kV „Центар“ на 110/20 kV напонски ниво и реконструкцијом ТС 35/10(20) kV „Подбара“ у разводно постројење (РП) 20 kV,

ова два објекта ће постати основни објекти за снабдевање овог подручја електричном енергијом. Из ТС „Центар“ и РП „Подбара“ ће полазити 20 kV мрежа каблова до постојећих и планираних дистрибутивних ТС 20/0,4 kV. Дистрибутивне ТС ће преко дистрибутивне 0,4 kV мреже снабдевати електричном енергијом потрошаче, чиме ће се омогућити квалитетно снабдевање електричном енергијом свих садржаја обухваћеног подручја.

За снабдевање електричном енергијом планираних садржаја изградиће се одређен број нових ТС, у зависности од потреба. Осим планираних ТС које су приказане у графичком приказу број 6. „План енергетске инфраструктуре“, у размери 1:1000, нове ТС се могу градити као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу објекта. Када је уградња ТС планирана у оквиру стамбене зграде, просторију за смештај ТС потребно је на одговарајући начин изоловати од буке и јонизујућих зрачења, у складу са прописима. Стамбене просторије стана не могу се граничити са просторијом у којој је смештена ТС. Свим ТС потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3 m (и висине минимално 3,5 m, у случају постојања пасажа) 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. Постојећу надземну средњапонску мрежу је потребно демонтирати, изградити подземно и прилагодити за рад на 20 kV нивоу. Нисконапонску надземну мрежу је такође потребно изградити подземно где технички услови то дозвољавају, а где то није технички изводљиво може се задржати и градити надземна мрежа. На просторима планиране изградње могућа је изградња нове или реконструкција постојеће инсталације јавног осветљења.

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, огранак „Електродистрибуција Нови Сад“.

У попречним профилима свих улица планирани су независни коридори за пролаз електроенергетских каблова.

Снабдевање топлотном енергијом

Снабдевање топлотном енергијом обухваћеног подручја биће решено из градског топлификационог система, градског гасификационог система и коришћењем индивидуалних топлотних извора.

Од топлане „Исток“ постоји изграђена вреловодна мрежа (преко магистралног вреловода у Косовској улици), на коју су прикључени објекти са преовлађујућим вишепородичним становањем. Са ове мреже ће се градити разделна вреловодна мрежа до свих планираних објеката вишепородичног становања.

Објекти породичног становања су прикључени на дистрибутивну гасоводну мрежу која се гасом снабдева са градске гасоводне мреже средњег притиска путем мерно регулационе станице „Подбара“. На дистрибутивну мрежу је потребно прикључити све објекте породичног становања, а алтернативно се могу прикључити и објекти вишепородичног становања (спратности до П+2+Пк). Снабдевање пословних објеката могуће је и из топлификационог и из гасификационог система, у зависности од техничких могућности и услова.

Оставља се могућност будућим потрошачима да се снабдевају топлотном енергијом из локалних топлотних извора уз употребу енергената који не утичу штетно на животну средину, као и обновљивих извора енергије.

Обновљиви извори енергије

На подручју у обухвату Плана постоји могућност коришћења следећих обновљивих извора енергије:

1) Соларна енергија

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

Активни соларни системи – соларни системи за сопствене потребе и комерцијалну употребу могу се постављати под следећим условима:

- објекти породичног становања – на кровним површинама и фасадама главног, помоћног, економског објекта и сл. дозвољава се постављање соларних система. На објектима под заштитом дозвољено је постављање соларних система уз сагласност и услове надлежног завода за заштиту споменика културе.
- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора, за осветљење рекламних панoa и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију дозвољава се постављање фотонапонских панела;

2) Енергија биомасе

Енергија биомасе може се искористити за снабдевање топлотном енергијом објеката коришћењем брикета, пелета и других производа од биомасе као енергената у локалним топлотним изворима.

3) (Хидро) Геотермална енергија

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

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

3.5.4. Мере енергетске ефикасности изградње

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

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

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

Сви јавни објекти су дужни да спроводе програм енергетске ефикасности који доноси јединица локалне самоуправе, а који нарочито садржи планирани циљ уштеда енергије, преглед и процену годишњих енергетских 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 и др.)

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

3.5.5. 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 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 чот, са координатама 45⁰09'3.96"N 19⁰42'40.02"E. Преко подручја не прелазе радио-релејни коридори Јавног предузећа „Емисиона техника и везе“ Београд.

Планира се потпуна покривеност 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 станара;
- антенске системе постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области;
- уколико се у близини налазе стубови, односно локације других оператера, размотрити могућност заједничке употребе;
- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система, а посебно утицај на оближње објекте становања који се налазе на истој или сличној висини као и антенски систем;
- за постављање антенских система и базних станица мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежног органа управе.

3.5.6. Посебна правила за опремање простора инфраструктуром

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

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

Сва одступања од планског решења морају бити у складу са прописима који регулишу предметну област.

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

3.6. План уређења зелених површина

Главни критеријум за одређивање услова је очување и унапређење различитих категорија постојећег зеленила. Групације дрвећа и шибља појединачних мањих вртова, чиниће заједнички уређен зелени фонд. Како је простор обухвата Плана у процесу пренамене из породичног у вишепородично становање, посебно је угрожено постојеће зеленило на парцелама породичног становања које представља велико богатство како у квантитету и квалитету, тако и у разноликости врста. Да би сваки од стамбених блокова био амбијентално препознатљив, користити разнолик садни материјал према врсти, облику и боји крошње.

Парковска површина у блоку број 6 је озелењена минимално 70 %, а користиће се за одмор, шетњу и игру. Планира се групна садња дрвећа и шибља чинећи тако композиције налик на мале исечке из природе. Важна компонента парка су травнате површине, које могу бити формиране као декоративни травњак и травњак отпоран на гажење. У неким деловима парковске површине предвиђеним за одмор и седење треба да су заступљене и групације разноликог цвећа, перена, пузавица и сл. Ободом парка обавезна је поставка зеленог заштитног појаса. Са спољне стране заштитног појаса треба формирати зелене зидове, а са унутрашње стране удубљења и испупчења од вегетације различите спратности. Овај простор потребно је употпунити стазама, одмориштима, урбаним мобилијаром и са елементима дечијих игралишта.

Зеленило Трга Саве Вукосављева треба да чини парковски асортиман листопадног и четинарског дрвећа и шибља. Постојеће квалитетно дрвеће потребно је задржати, а остатак простора допунити са младим декоративним садницама. Простор трга прекрити травњаком отпорним на гажење и украсити га цветним рунделама. Обликовање треба да је једноставно уз обезбеђивање прегледности возача.

Основу система повезивања зеленила чине дрвореди и друга вегетација у оквиру уличних профила. На површинама јавне намене – улицама, планира се садња листопадног дрвећа на размаку 8–10 m. Дрвореди треба формирати од квалитетних стабала, старости најмање осам година. Улице ширине 15 m и веће планирају се за двостране, а уже улице,

за једностране дрвореде. У односу на ширину улице, треба садити одговарајућу врсту дрвећа по висини, величини и облику крошње. Осим зеленила на травнатим површинама, планира се садња дрвећа и на поплочаним платоима, као и поставка озелењених жардинијера.

У случају да се планира паркинг простор у оквиру регулације, планирати по једно стабло на размаку од 3 или 4 паркинг места. На исти начин треба решити планиране паркинг просторе унутар блокова.

На парцелама комплекса јавних служби (основне школе, предшколске и здравствене установе) планира се хортикултурно и партерно уређење слободних површина. На овим површинама, уз потребно озелењавање, могуће је увођење и елемената партерне архитектуре (стазе, одморишта, клупе и сл.) до максимално 10 % површине. Парцеле треба да буду одвојене зеленим заштитним појасом од околних садржаја, који се планира са високом и ниском вегетацијом.

Уређење дела јавне блоковска површине у блоковима бр. 15 и 18 треба да се заснива на поставци високог пирамидалног дрвећа уз јужне и западне фасаде и декоративног дрвећа већих или мањих групација и шибља у унутрашњем делу блока. Потребно је оставити и отворене травнате површине за игру деце, уз пратећи мобилијар.

Зелени скверови у блоковима бр. 3, 10 и 13 могу се формирати и у виду малих урбаних џепова – места за одмор. Композицијски, то су простори покривени групацијама листопадног дрвећа декоративних форми и четинара, као и цветајућег шибља, уз потребне минималне елементе партерне архитектуре.

На парцелама осталог грађевинског земљишта, приликом уређивања слободног дела парцеле планира се озелењавање минимално 10 % неизграђеног дела парцеле, на јавним блоковским површинама и парцелама осталог грађевинског земљишта у намени паркирања. Ове површине углавном се налазе изнад планиране подрумске или сутеренске гараже, стога се озелењавање своди на форму интензивног или полуйнтензивног кровног врта. Озелењени кровни врт се планира са ниским крошњастим растињем (обликоване форме са плитким кореновим системом као што су црвени јавор, лоптасти јавор, патуљаста жалосна врба, лоптасти багрем ...), засађеног у бетонским жардинијерама минимално димензија 150 cm x 150 cm x 100 cm. Неопходно засенчење места за одмор може да буде изведено помоћу пергола обавијених декоративним листопадним и цветним пузавицама. Препоручује се да ободни део парцеле буде неизграђен како би се према суседним парцелама формирале обликоване листопадне и четинарске вегетације, цветајућег шибља и пузавица на планираним оградама. Веће учешће зелених површина могуће је достићи у зависности од решења стационарног саобраћаја, односно груписању зелених површина суседних парцела.

Уз планирану вишеспратну гаражу у блоку број 10 обавезан је појас од пирамидалног дрвећа, а према озелењеним оградама парцела становања. Овакав начин уређења подразумева поред садње дрвећа и шибља и вертикално озелењавање (различите врсте пузавица).

Радне површине у блоку број 3 треба да садрже зелени заштитни појас по ободу комплекса, а декоративном вегетацијом ће се оплеменити целокупни простор. На овим комплексима учешће зелених површина треба да је минимално 20 % парцеле. У циљу заштите суседног породичног становања потребно је подићи зелени заштитни појас формиран од ниске, средње и високе вегетације. Радну површину у блоку број 22 је

могуће озеленети у процесу нове изградње, под условима утврђеним овим планом. Треба тежити нормативу да 20 % површине парцеле буде озелењено.

3.7. Услови и мере заштите градитељског наслеђа

Према условима Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада на простору за који је предвиђена израда Плана, нема утврђених споменика културе.

У обухвату Плана је комплекс објеката некадашње свиларе у Косовској улици број 33 (парцела број 9296), у оквиру целине Алмашки крај у Новом Саду, која је утврђена за просторно културно-историјску целину („Службени гласник РС“, број 47/19). Индустрijски објекти на овој парцели валоризовани су као објекти од вредности и уживају претходну заштиту.

У процесу претходне заштите је објекат куће – тршчаре у Улици Саве Вуковића број 38, на парцели број 9226. Објекат, саграђен 1885. године, је у добром стању и једна је од последњих тршчара у Новом Саду. Уколико објекат не буде проглашен за културно добро у законски предвиђеном року, примењују се правила уређења и грађења дефинисана Планом.

Објекти у Улици Марка Миљанова број 11 (парцела број 9306) и број 13 (парцела број 9305), су објекти под претходном заштитом, као значајни за градитељско наслеђе.

Мере заштите за простор и објекте:

- Задржавање свих објеката од вредности, уз могућност активирања таванског и подрумског простора, санација и рестаурација уз задржавање аутентичне архитектонике фасаде (задржавање распореда и величине отвора), композицијом елемената фасаде и крова, и архитектонском пластиком фасаде.
- У непосредној околини ових објеката није дозвољена изградња објеката који својим волуменом, формом и наменом деградирају својства вредних објеката, или угрожавају њихову статичку стабилност.
- Очувати постојећу типологију изградње,

Мере заштите простора:

- Уколико се приликом грађевинских или других радова наиђе на археолошко налазиште, археолошке предмете или остатке некрополе, неопходно је обавестити надлежну службу заштите како би се обезбедио археолошки надзор и контрола земљаних радова, према члану број 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“, бр. 71/94, 52/11 – др. закони и 99/11 – др. закон).

3.8. Услови и мере заштите животне средине

Услови и мере заштите животне средине утврђене су на основу постојећих урбаних вредности, процене могућности интервенција, унапређења и формирања система јавних простора кроз подизање атрактивности и приступачности простора, стварања нових и побољшања општих услова животне средине (саобраћаја, унапређења мреже

инфраструктуре и опремања постојећих и нових објеката и простора свим потребним комуналним системима), ради побољшања квалитета и стандарда живота (становања и пословања), решавања проблема паркирања и стварања система јавног зеленила.

На простору у обухвату Плана заштита и унапређење квалитета животне средине спроводиће се у складу са начелима Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон, 72/09 – др. закон, 43/11–УС, 14/16, 76/18, 95/18 – др. закон и 95/18 – др. закон).

У оквиру радних површина, дефинисаће се делатности које неће имати негативан утицај на становање у оквиру предметног простора, али и шире у смислу аерозагађења, загађења земљишта, производње буке и вибрација, производње отпада и сл.

Гаража за путничке аутомобиле по квадратури и запремини, осветљењу, вентилацији, грејању и другим важним појединостима треба да одговара функцији и капацитету. Неопходно је поштовати све техничке захтеве за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија.

При изградњи објеката, инвеститор је обавезан да се, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, обрати надлежном органу за заштиту животне средине, ради одлучивања о потреби израде студије о процени утицаја објекта на животну средину, у складу са одредбама Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 88/10) 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

Заштита ваздуха на посматраном подручју ће се вршити у складу са Законом о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 36/09 и 10/13) и другим прописима који регулишу ову област.

Мере заштите ваздуха подразумевају:

- успоставити мониторинг ваздуха (праћење аерозагађења реализовати према утврђеном програму и дефинисаним местима, као и параметрима контроле – аероседимент, чађ, сумпордиоксид, угљенмоноксид и азотни оксиди),
- планирати систем саобраћаја и каналисати га према капацитетима саобраћајница,
- предшколску установу, основну школу и пословне садржаје одвојити зеленим заштитним појасом од околних садржаја,
- дуж саобраћајница, формирати и одржавати густ зелени појас од врста отпорних на аерозагађење, са израженом санитарном функцијом,
- при изградњи објеката и паркинг места постојеће зеленило заштитити техничким мерама заштите,
- успоставити одговарајући систем управљања отпадом како би се спречило ширење непријатних мириса,
- планирати бицикличке стазе,
- надоместити неопходне зелене површине изградњом планираног парка, озелењавањем јавних блоковских површина у што већој мери, чиме ће се побољшати микроклиматски услови предметног простора.

Заштита вода

Заштита вода обухвата бројне активности које утичу на очување квалитета подземних и површинских вода.

Неопходно је поштовати Закон о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон) и друге прописе који регулишу ову област.

Условно чисте атмосферске воде са кровних и чистих бетонских површина и условно чисте технолошке воде (раскладне), чији квалитет одговара II класи воде, могу се без пречишћавања упуштати у отворене канале атмосферске канализације, околне површине и др, путем уређених испуста који су осигурани од ерозије.

За атмосферске воде са зауљених и загрљаних површина (манипулативне површине, паркинзи и сл.), пре испуста у реципијент, предвидети одговарајући предтретман (сепаратор уља, таложник). Квалитет ефлуента мора обезбедити одржавање II класе воде у реципијенту, а у складу са важећом законском регулативом.

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). Неопходно је примењивати следеће мере заштите:

- спречити неконтролисано одлагање отпада,
- у току извођења радова инвеститор је дужан да заједно са извођачима радова предузме све мере да не дође до нарушавања слојевите структуре земљишта.

Заштита од отпадних материја

Систем управљања отпадом 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) и држим прописима који регулишу ову област.

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

Подлога на којој се постављају посуде треба да је тврда и глатка: асфалтирана, бетонирана, поплочана у нивоу прилазног пута возила за одвоз отпада или да има навозну рампу нагиба до 15°, као и да има обезбеђено одвођење атмосферских и оцедних вода.

Ове површине морају испуњавати све хигијенске услове у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење смећа.

У циљу ефикасног управљања отпадом треба поштовати следеће мере:

- контрола и превенција непланског депоновања отпада,
- стимулисање разврставања комуналног отпада од стране становништва на месту одлагања,

- за сакупљање секундарних сировина обезбедити специјалне контејнере за прикупљање различитих врста отпадака (папир, стакло, пластика, метал),
- смањење количине отпада на извору,
- планирање постављања подземних посуда за сакупљање отпада (подземних контејнера) и др.

Приликом постављања подземних посуда за одлагање отпада неопходно је водити рачуна о приступу возила за одношење отпада, али и микро локацији која не би требала да угрози приступ подземно постављеној инфраструктури, корењу високог зеленила или да функционално и визуелно угрози квалитет јавних простора.

Заштита од буке

Ради заштите од прекомерне буке потребно је успоставити одговарајући мониторинг, а уколико ниво буке буде прелазео дозвољене вредности у околној животној средини у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, број 96/21) предузимаће се техничке мере за отклањање негативног утицаја буке на животну средину.

Заштита од буке у животној средини засниваће се на спровођењу следећих мера заштите:

- поставити контролне пунктове за праћење нивоа буке,
- поштовати граничне вредности о дозвољеним нивоима буке у животној средини у складу са прописима,
- дуж саобраћајница, формирати и одржавати густ зелени појас, чија је функција редукација буке,
- укључивати мере заштите од буке у фази пројектовања грађевинских објеката и др.

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

Потенцијални извори зрачења су: извори нискофреквентног електромагнетског 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 обезбедити услове за ефикасну контролу извора јонизујућег зрачења у радним процесима и успоставити систематску контролу радиоактивне контаминације животне средине 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 спровођење заштите од нејонизујућих зрачења,
- вођење евиденције о изворима нејонизујућих зрачења,
- означавање извора нејонизујућих зрачења и зоне опасног зрачења на прописан начин,
- примена средстава и опреме за заштиту од нејонизујућих зрачења и др.

Ради заштите од јонизујућег и нејонизујућег зрачења неопходно је поштовати следећу законску регулативу:

- Закон о радијационој и нуклеарној сигурности и безбедности („Службени гласник РС“, бр. 95/18 и 10/19).
- Закон о заштити од нејонизујућих зрачења („Службени гласник РС“, број 36/09),
- Правилник о границама излагања нејонизујућим зрачењима („Службени гласник РС“, број 104/09).

Заштита природних добара

У обухвату Плана нема заштићених природних добара.

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.

3.9. Услови и мере заштите од елементарних непогода и других катастрофа

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 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.

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, напуштени тунели и друго.

Као јавна склоништа могу се користити и постојећи комунални, саобраћајни и други инфраструктурни објекти испод површине тла, прилагођени за склањање.

Инвеститор је дужан да приликом изградње нових комуналних и других објеката прилагоди те објекте за склањање људи, према важећим прописима.

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

Мере заштите од земљотреса

Подручје Града Новог Сада се налази у зони сеизмичке угрожености од 8° MCS скале. Ради заштите од потреса максимално очекиваног удара од 8° MCS скале, објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ“, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

Мере заштите од пожара

Заштита од пожара обезбеђена је обавезом коришћења незапаљивих материјала за њихову градњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, а у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закони), Правилник о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС“, број 3/18) и осталим прописима који регулишу ову област.

Мере заштите од удара грома

Заштита од удара грома треба да се обезбеди изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена према Правилнику о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ“, број 11/96) и другим прописима.

Мере заштите од ратних дејстава

У обухвату Плана нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

3.10. Услови за несметано кретање и приступ

Приликом пројектовања објеката (прилаза, хоризонталних и вертикалних комуникација), саобраћајних и пешачких површина треба 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).

3.11. Степен комуналне опремљености по целинама и зонама из планског документа, који је потребан за издавање локацијске 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.

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1. Правила грађења за реализацију планираних намена

4.1.1. Правила грађења за објекте и комплексе јавне намене

Предшколска установа

Планира се комплекс за намену предшколске установе у Улици Ђорђа Рајковића, на грађевинској парцели која ће се формирати од катастарских парцела бр. 8576, 8580/2, 8587 и 8589.

Максимална спратност свих објеката је до П+1+Пк, с тим да се у поткровној етажи планирају само садржаји администрације или помоћне просторије. Уместо поткровне етаже, може се формирати повучена етажа пуне висине на 60 % површине основног хоризонталног габарита. Индекс заузетости парцеле је максимално 40 %, саобраћајне, манипулативних и површина за паркирање је приближно 10 %, уз могућност одступања до 5 %. Зелене површине заузимају минимално 30 % површине парцеле.

Приликом димензионисања објекта комплекса предшколске установе, неопходно је тежити односу површина комплекса и објекта по детету буде минимум 25 m², од тога је потребно обезбедити најмање 3 m² озелењене површине. Површина објекта по детету је од 6,5 до 8 m².

Задржава се постојећи приземни објекат број 1 уз северну међу парцеле број 8589, у делу или у потпуности. Планира се реконструкција и адаптација објекта како би се прилагодио потребама предшколске установе. Обавезно се задржава изглед уличне фасаде, нагиб и начин обликовања крова. Могуће је формирање поткровне етаже у објекту број 1.

Изградња и/или доградња других објеката је могућа до планираног индекса заузетости парцеле. Објекти комплекса могу бити изграђени као слободностојећи, а препоручују се у прекинутом низу. Кров нових објеката се формира као кос или као раван, односно са малим нагибом. Коси кровови се формирају са нагибом око 33° са назитком до максимално 50 cm висине, са осветљењем вертикалним или полеглим кровним прозорима до 50 % површине крова. Раван, или кров малог нагиба до максимално 10°, формира се као непроходан.

Могућа је фазност реализације, па је прва фаза планирана на парцели број 8589, односно реконструкцијом постојећег објекта број 1.

Партерно и хориткултурно уређење се планира према следећим правилима:

- формирати појас заштитног зеленила према околним парцелама и улици,
- за игру деце потребно је поставити игралиште са подним засторима од меких материјала (трава, песак, тартан) и справама за игру безбедним и прилагођеним предшколском узрасту,
- комплекс обавезно мора бити ограђен комбинованом оградом максималне висине 180 cm (парапетни део може бити максимално 60 cm висине, док је остатак ограде транспарентан),
- паркирање за запослене, до максимално 5 паркинг места, се планира у оквиру парцеле, а за кориснике искључиво у регулацији улице.

Предуслов за реализацију целине комплекса је израда урбанистичког пројекта. Могућа је фазност реализација, а не условавава се формирање планиране грађевинске парцеле, у првој фази.

Основна школа

Планира се задржавање Основне школе „Иван Гундулић“ на грађевинској парцели која се образује од парцела бр. 8765/2, 8765/3, 8766, 8768, 8769, 8770 и 8772. Коначним формирањем парцеле ће се испунити стандард од минимално 15 m² слободног простора по ученику. Слободни простор ће се партерно и хортикултурно уредити.

Објект основне школе је у претходном периоду проширио капацитете претходно планираним доградњама и надоградњама. Могућа је надоградња и других делова школског објекта спратности до П+2, осим на објекту фискултурне сале. Предуслов за реализацију је провера статичких могућности конструкције за надоградњу. Надограђени делови објекта морају бити обликовно усаглашени са постојећим. Могућа је санација, адаптација, реконструкција постојећег објекта. Кров се формира као раван или малог нагиба до максимално 10°.

Уклањањем свих постојећих објеката на непосредно суседним парцелама на планираној парцели комплекса школе, коначно ће се формирати двориште објекта и обезбедити задовољење стандарда неопходне слободне површине по ученику. Озелењавање парцеле је планирано у северном и источном делу, према Текелијиној улици и Улици Беле њиве, односно уз источни обод комплекса, према објектима планираним за намену вишепородичног становања и општеградског центра. Могућа је санација, адаптација и реконструкција постојећег партера и спортских терена, односно изградња нових, северно од постојећег терена. Могућа је изградња мање трибине уз северни обод парцеле.

Здравствена установа

Здравствена установа је планирана на грађевинској парцели која се формира од парцела бр. 8797 и 8789, у Улици Југ Богдана.

Планира се изградња новог објекта спратности до П+2 (раван кров). Индекс заузетости је до 30 %. Остатак парцеле чине саобраћајне и манипулативне површине око 10 % и партерно и хортикултурно уређена зелена површина на минимално 40 % површине парцеле.

Према параметрима, објекат здравствене установе мора бити минималне бруто површине 1200 m².

Објекат се планира као слободностојећи или у прекинутом низу, који се формира уз источну међу парцеле здравствене установе, уз део парцеле број 8795.

Потребно је обезбедити пет паркинг места.

Парцела мора бити ограђена комбинованом оградом максималне висине 180 cm (парапетни део може бити максимално 60 cm висине, док је остатак ограде транспарентан). Ограда према Улици Југ Богдана може бити потпуно транспарентна, висине 180 cm. Препоручује се да приступ зеленој површини здравствене установе буду омогућен корисницима, у дневном режиму.

Високо образовање и култура

За ову намену је планиран комплекс објеката некадашње свиларе на парцели број 9296, у Косовској улици број 33. Парцела комплекса се задржава без промене.

Комплекс је намењен високом образовању (Академија уметности у Новом Саду) и култури (Културна станица „Свилара“). Комплекс се налази у обухвату просторно културно-историјске целине Алмашки крај у Новом Саду.

Спратност је П – ВП+Г+1 (раван кров), односно до П+2 (раван кров) у зони према Косовској улици. Задржавају се објекти некадашње фабрике уз могућност адаптације, санације, реконструкције и доградње, али и замене према посебним условима надлежне службе заштите. У оквиру високог приземља објеката могућа је изградња галерија до 50 % површине основе. Постојећи равни кровови могу бити непроходни или проходни, па се излаз на кров, у виду кровне кућице, планира до 15 % површине крова.

Планира се могућност доградње дела зоне културне станице, у виду приземног анекса у функцији ветробрана. Планира се могућност изградње уличног тракта објекта, у зони према Косовској улици, спратности од ВП (раван кров) до П+2 (раван кров), према графичком приказу број 3. Планирани објекат уз Косовску улицу може имати сутеренску или подрумску етажу. Висина етажа може бити повећана, у складу са потребама одржавања наставе Академије.

Планира се могућност додатног уређења платоа у северозападном углу парцеле, испред улаза у културну станицу, који је у намени отвореног дела културне станице. Плато је у претходном периоду уређен, а могуће нове интервенције подразумевају постављање скулптура, чесме и додатно озелењавање.

За све планиране интервенције и за реализацију садржаја, неопходни су услови Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

Јавни простори

Јавни простори су мали по броју и величини. Осим простора у регулацији улица, планирана је парковска површина у блоку број 6, плато у делу Улице Ђорђа Рајковића, делови јавних блоковских површина и неколико мањих зелених скверова.

Могућности за уређење јавних простора у оквиру регулације улица су веома лимитирани и углавном се односе на пешачке површине. Ове просторе је потребно додатно озеленети, према условима у пододељку 3.6.

Начин уређења парковске површине у блоку број 6 дефинисан је у пододељку 3.6.

Уређени пешачки плато у блоку број 21, на површини јавне намене у делу Улице Ђорђа Рајковића од Улице Марка Нешића до Улице Павла Стаматовића, је у режиму

пешачке зоне и планира се за партерно и хортикултурно уређење, према графичком приказу број 3. Учешће зелених површина мора бити минимално 15 % укупне површине. Партерно уређење је неопходно ускладити са већ уређеним двориштем испред Културне станице „Свилара“ са којим формира исту функционалну и обликовну целину. Начин уређења простора треба да узме у обзир колски приступ објекту Академије уметности, који се повремено користи. Задржава се постојећи дрворед.

Трг Саве Вукосављева је у функцији зеленог сквера. Планира се додатно озелењавање овог простора. Поплочање простора се планира максимално на 10 % површине трга. Приступ тргу се може обезбедити денivelисаним пешачким прелазима.

Задржава се начин уређења јавне блоковске површине у јужном делу блока број 18. У северном делу ове површине планира се паркинг, према графичком приказу број 3. Могуће је додатно озелењавање простора.

Зелени скверови, у функцији урбаних цеова, планирани су и у блоковима бр. 3, 10 и 13. Начин њиховог уређења је дефинисан у пододељку 3.6.

Јавни простори условно обухватају и парцелу намењену здравственој установи у Улици Југ Богдана. Могућност јавног коришћења овог простора, у режиму дневног коришћења, знатно би допринела квалитету свакодневног живота становника Подбаре. У том циљу планира се његово озелењавање

На свим јавним површинама могуће је постављање јавних чесми.

Скулптуре се могу постављати на јавним површинама Трга Саве Вукосављева и у планираном парку. Препоручује се да се формат скулптуре прилагоди величини простора.

4.1.2. Правила грађења за објекте осталих намена

4.1.2.1. Општа правила грађења

Правила грађења за објекте у намени вишепородичног становања средњих и великих густина, општеградских и линијских центара

Задржавају се постојеће грађевинске парцеле, односно формирају се нове према посебним правилима и графичком приказу број 3. Предуслов за формирање грађевинских парцела је излаз на површину јавне намене, па је обавезно обједињавање парцела које немају излаз на јавну површину са оним парцелама које имају. У случају неусаглашености са описом планиране парцелације, важи графички приказ.

У зонама намењеним вишепородичном становању средњих и великих густина, поред намене становања, могуће намене су пословања (канцеларијски простор у домену кварталних услуга) и здравствене намене (медицинске и стоматолошке ординације). Не планира се формирање локала у приземној етажи објекта.

У зонама намењеним општеградским и линијским центрима, објекти су стамбено-пословне, пословно-стамбене и пословне намене. Обавезна намена приземља уличног дела стамбено-пословних и стамбених објеката су локали намењени пословању, трговини, култури и друго. Становању је намењено 30–70 % површине објеката.

Регулациона и улична грађевинска линија се по правилу поклапају.

Начин изградње је у непрекинутом или прекинутом низу.

Висина објеката је дефинисана бројем надземних етажа и правилима обликовања поткровне етаже и крова.

Дефинисане зоне планиране изградње су истовремено и максимални габарити објеката, а могућа су одступања до 5 %. Нови објекти, односно ширина нових објеката, се по правилу усклађује са габаритом постојећих непосредно суседних објеката, односно како су дефинисани на графичком приказу број 3.

Планира се могућност изградње подрумске или сутеренске етаже испод целог или дела објекта, уз стварање услова обезбеђења од влаге и подземних вода. Подрумска или сутеренска етажа може бити намењена паркирању возила, техничким и помоћним просторијама. Зона изградње подрумских етажа за намену гаража је могућа испод целе парцеле, уз обавезу обезбеђења услова за формирање прикључака на водове комуналне инфраструктуре и озелењавања, у складу са условима дефинисаним у подтачки 3.5.1. „Саобраћајна инфраструктура“. Због планираних капацитета, обавезна је изградња гаража испод целе парцеле на оним локацијама које су означене на графичком приказу број 3, а могућа је на свим другим парцелама, како би се задовољили услови паркирања возила.

У објектима који се планирају за задржавање, могућа је санација, адаптација, реконструкција и друге мере текућег одржавања објеката.

До реализације планских правила, односно до привођења намени, на постојећим објектима могућа је санација, адаптација, реконструкција и друге мере текућег одржавања.

Не планира се изградња дворишних објеката.

Предуслов за изградњу нових објеката је рушење свих објеката на грађевинским парцелама.

За приступ дворишном делу парцеле формирају се пасажии. Колски пасажии су димензија 3,5 са 4 m, односно могу бити и нижи, према условима надлежних служби комуналне инфраструктуре и противпожарне заштите. За колске пасажии који повезују две јавне површине обавезно је утврђивање права службености пролаза.

Минимална стамбена јединица је нето површине 26 m².

Просечна величина стамбене јединице је минимално 60 m² нето.

Могуће је формирање пословног простора у приземљу објеката.

Могућа је промена намене стамбених у пословне јединице искључиво у приземној етажи, односно није могућа на спратним етажама и поткровљу.

Могуће је укрупњавање површине стамбеног или пословног простора спајањем мањих јединица, без ограничења.

На новим објектима планира се могућност формирања еркера ширине 1,2 m на уличним фасадама објеката на 50 % површине фасаде само у улицама и на трговима довољно широког попречног профила, у Улици Вензелоса, Темеринској, улицама Филипа Вишњића, Гундулићевој (од броја 27 до 35), Јаше Игњатовића, Павла Стаматовића, Марка Миљанова и на Тргу Саве Вукосављева. Препусти на уличним фасадама се планирају на објекту на углу улица Марка Миљанова и Косовске. Препусти ширине 1,2 m, су могући на дворишним фасадама. У свим другим деловима плана, објекти могу да имају препусте до 0,5 m у циљу формирања архитектонске фасадне пластике. Препусте у дворишним фасадама није могуће пројектовати ако је удаљење до границе суседне парцеле мање од 4 m.

Препусти се не планирају на дворишним крилима планираних објеката у Гундулићевој улици 27 (парцела број 8687) и 31 (катастарске парцеле бр. 8689 и 8691), због релативно мале ширине планираних грађевинских парцела. Могуће је планирати лође на свим фасадама планираних објеката.

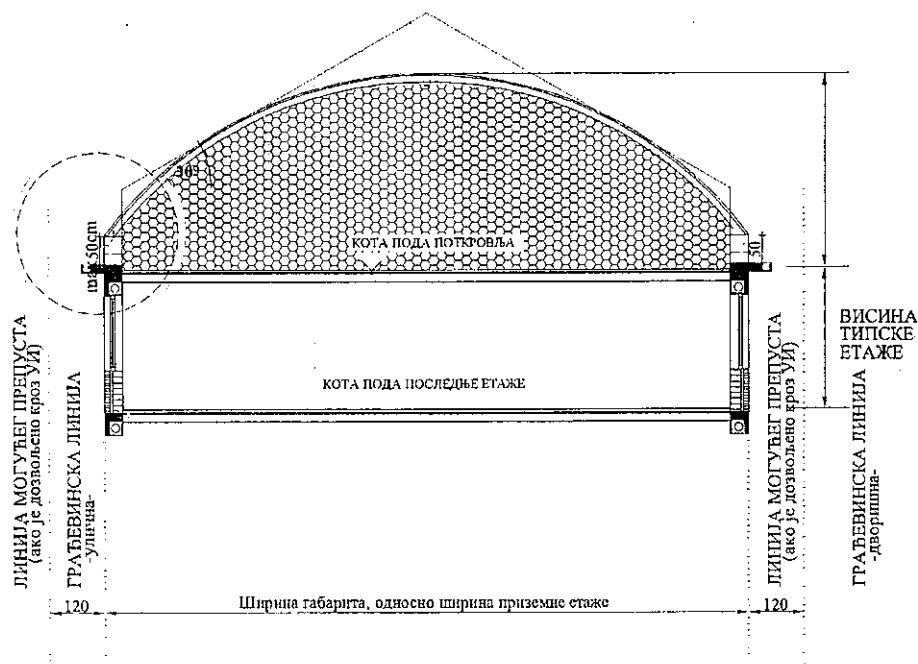
Планирају се равни, односно кровови малог нагиба (до 10°), коси кровови са нагибом око 33° и лучни (цилиндрични) кровови.

Поткровље се може формирати као повучена етажа, у складу са пројекцијом назитка од 1,6 m, тако да се обавезно формира низ наткривених лођа. Изнад овако обликованог поткровља планира се плитак кров малог нагиба (до 10°).

Могуће је формирање поткровља испод косог или лучног крова, са назитком до 50 cm, а осветљење извести полеглим кровним прозорима на уличној, односно полеглим и/или вертикалним кровним прозорима на дворишној фасади, до 50 % површине крова. У оквиру поткровне етаже косих и лучних кровова могуће је формирање и другог нивоа, у форми дуплекса, ако висина простора то дозвољава. Обавезно је формирање косог крова у делу Алмашког краја, у Текелијиној улици јужно од Гундулићеве, улицама Коче Коларова, Саве Вуковића и Алмашкој.

Објекти планирани са равним кровом, према графичком приказу број 3, могу имати раван кров или кров малог нагиба на делу или на целој површини основе, без могућности формирања поткровне етаже. Равни кровови могу бити проходни и непроходни. Кровови малог нагиба се планирају као непроходни. На равном крову је могуће формирати излаз у виду кровне кућице, за намену степенишне комуникације и пратећих просторија. Максимална површина кровне кућице је до 15 % површине основе. Санација постојећих равних кровова је могућа променом постојећег покривача или изградњом конструкције плитког крова нагиба до 10° .

Лучни (цилиндрични) кров се планира са назитком највише 50 cm, а осветљење извести полеглим кровним прозорима на уличној, односно полеглим и/или вертикалним кровним прозорима на дворишној фасади, до 50 % површине крова. Радијус крова се утврђује у односу на ширину габарита објекта, унутар пројекције попречног пресека косог крова, према Скици: „Начин формирања лучних кровова – карактеристични пресек“. У оквиру овако обликоване поткровне етаже планирају се највише два корисна нивоа. На угаоним парцелама објеката са лучним крововима, у зони угла, уместо поткровне етаже могуће је формирати повучени спрат повећане висине, до највише коте (стреле) лука. Повучени спрат је покривен равним или кровом малог нагиба. У оквиру повећане спратне висине могуће је формирати максимално два корисна нивоа.



Скица: Начин формирања лучних кровова – карактеристични пресек.

Не планирају се мансардни кровови на новим објектима.

Пад свих кровних равни је обавезно према фасадама. Ако је објекат на угаоној локацији, коси кров се формира са падом према обе уличне фасаде, односно није могуће формирање забата.

Формирање атике је могуће до максимално 1 m висине од коте међусpratне конструкције.

На етажи поткровља могу се планирати препусти, терасе, балкони и лође.

Висина пода приземља за нестамбене садржаје је максимално 20 cm изнад нивелете терена, односно максимум 120 cm за стамбене садржаје.

На свим фасадама постојећих и планираних објеката није могуће формирање отвора стамбених просторија на удаљењу мањем од 2,5 m од граница суседне парцеле грађевинског земљишта осталих намена.

Акцентовање угоне зоне објекта је могуће само обликовањем фасаде.

Могуће је ограђивање парцела комбинованом, зиданом и транспарентном оградом. Укупна висина ограде не може бити већа од 180 cm, а зидани део ограде је максимално висок 90 cm.

Приликом изградње објеката у непрекинутом низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине или већи, и симетричан светларнику постојећег објекта.

Могућа је изградња подрумских и сутеренских етажа уз обавезне техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода, у случају кад то природни услови захтевају.

Сви планирани објекти морају обавезно обезбедити паркинг простор у оквиру парцеле објекта, по правилу: једна стамбена јединица – једно паркинг место, а за пословне просторе – једно паркинг место на 70 m² нето површине. Број стамбених и пословних јединица планираних објеката не сме бити већи од броја обезбеђених гаражних или паркинг места на грађевинској парцели. Неопходан број паркинг и/или гаражних

места се може обезбедити у сутеренској, односно подрумској етажи објекта, у приземљу дворишног дела објекта, у дворишном, неизграђеном делу парцеле, односно у подрумском нивоу неизграђеног дела парцеле. Број подземних етажа није ограничен. Изградња гараже у подруму објекта или подрумске етаже испод неизграђеног дела парцеле се не планира уколико се број неопходних паркинг места обезбеди у приземној етажи, односно дворишном делу парцеле. Дворишни објекти других намена се не планирају. Приступ сутеренским и подрумским етажама се планира кроз колски пасаж, односно директним приступом рампом или ауто лифтом, у оквиру парцеле корисника. Положај пасажа и/или приступа подземним етажама се одређује у пројекту објекта.

Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели и рачунају се при утврђивању индекса изграђености, односно индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе.

Обавезно је планирати просторију за држање бицикала. Просторија се по правилу планира у приземљу, а могуће је и у сутеренској или подрумској етажи ако је обезбеђен приступ лифтом или рампом.

Задржавају се постојећи дворишни, приземни објекти намењени гаражама, односно не планирају се нови објекти у овој намени.

На свакој парцели се мора обезбедити минимално 10 % озелењене, односно хортикултурно уређене површине. У случају да се испод неизграђеног дела парцеле мора обезбедити подрумска етажа, озелењавање се планира у форми озелењеног кровног врта (интензиван или полуинтензиван зелени кров), како је дефинисано у пододељку 3.6. Уколико се испод неизграђеног дела парцеле не планира подрумска етажа, поплочавање дворишног дела парцеле је обавезан перфорираним плочама.

Због посебног урбанистичко-архитектонског значаја за историјски амбијент Подбаре, задржавају се објекти у улицама Југ Богдана број 1, Марка Миљанова бр. 11 и 13. Планира се очување уличне фасаде објеката са свим елементима и декорације фасаде, облика крова и кровног покривача. У случају промене намене тавана у поткровље, задржава се постојећи волумен и приближан нагиб кровних равни, осветљење је полеглим кровним прозорима на уличној, односно вертикалним кровним прозорима на дворишној фасади објекта до 50 % површине крова. У оквиру ових грађевинских парцела, други објекти се могу заменити у истим габаритима, уз могућност формирања поткровља у нагибу крова. Кровови се формирају без назитка, а осветљење се планира полеглим кровним прозорима.

4.1.2.2. Посебна правила уређења и грађења

Урбанистичка целина број 1 (Линијски центар уз Темеринску улицу и Улицу Венизелоса)

Урбанистичка целина број 1 обухвата делове блокова бр. 1, 2, 4, 7, 9 и 14. Целина обухвата грађевинске парцеле према Темеринској улици и зоне изградње објеката према Улици Венизелоса, према графичком приказу број 2. „План намене земљишта“ у размери 1:2500 и графичком приказу број 3.

У оквиру ове целине, површина јавне намене саобраћајнице Улице Венизелоса се спроводи на основу овог плана и Плана генералне регулације (локалитети бр. 6 и 8), према графичком приказу број 3.

Линијски центар

Целина је намењена линијском центру, односно пословању, трговини, угоститељству и другим централним функцијама и вишепородичном становању. Како је ова целина оријентисана на прометне градске саобраћајнице, у свим објектима и деловима објеката оријентисаним према саобраћајницама, обавезно је планирати пословне локале на уличним фасадама, а предност треба дати централним функцијама.

Планирана парцелација је дефинисана на графичком приказу број 3.

Обавезна је пословна намена целог објекта на углу Темеринске улице и Улице Вензелоса, на грађевинској парцели састављене од делова парцела бр. 4203 и 4204.

Дужина дворишног крила објекта у Темеринској 38 (парцела број 8762) се планира до замишљеног продужетка границе предметне, са непосредно суседном јужном парцелом број 8761, према графичком приказу број 3.

На планираним грађевинским парцелама у Улици патријарха Чарнојевића бр. 3, 5 и 7, могућа је изградња два објекта намењена вишепородичном становању, уз обавезну изградњу подрумске етаже испод целе парцеле намењену гаражирању возила корисника.

У Улици Вензелоса, колски приступи објектима планирају се из режијске саобраћајнице и/или посредно, из Улице патријарха Чарнојевића. Колски приступ угаоним грађевинским парцелама уз Темеринску улицу је по правилу из бочних улица.

Урбанистичка целина број 2 (Вишепородично становање Подбаре)

Урбанистичка целина број 2 обухвата блокове бр. 5, 6, 8, 10, 11, 12, 13, 19 и 22, и делове блокова бр. 1, 2, 4, 7 и 9. Целина је намењена општеградским центрима, вишепородичном становању средњих густина, основној школи, предшколској установи, здравственој установи, вишеспратној гаражи, радној површини, уређеној јавној површини (зелени сквер, урбани цеп и сл.), парковској површини и трансформаторским станицама.

У оквиру ове целине, парцеле намењене вишепородичном становању великих густина (локалитети бр. 16 и 18) и вишепородично становања средњих густина (локалитет број 7) се спроводи на основу овог плана и Плана генералне регулације, према графичком приказу број 3.

Општеградски центар

Зона је намењена општеградском центру (централне функције из домена пословања, трговине, услуга и друго) уз Гундулићеву улицу и Улицу Јаше Игњатовића. Намена објеката је стамбена и стамбено-пословна. Обавезно је планирати пословне локале на уличној фасади објеката.

Планирана парцелација је дефинисана на графичком приказу број 3. Планирана је корекција попречног профила улица, повлачењем регулационо – грађевинске линије унутар блока, према графичком приказу број 3 и графичком приказу број 4. „План регулације површина јавне намене“ у размери 1:1000.

Планирана је изградња објеката на планираним грађевинским парцелама у прекинутом и непрекинутом низу. Обавезно је формирање фасада на последњем објекту низа, а падови кровних равни се морају оријентисати према свим фасадама објекта.

Задржава се постојећи објекат у Гундулићевуј улици бр. 1-3 (парцела број 8764) са изведеним посебним правилима обликовања поткровне етаже.

Обавезно је решавање паркирања и гаражирање возила у оквиру свих парцела према параметрима утврђеним општим правилима.

Вишепородично становање средњих густина

Намена зоне је вишепородично становање уз могућност пословања у форми канцеларијског простора (за различите врсте услуга из домена кварталних услуга) и за намену здравства (медицинске и стоматолошке ординације). Могућа је и искључиво пословна намена за објекте спратности Су+П+2+Пк, у Улици патријарха Чарнојевића бр. 3, 5 и 7.

Планирана парцелација је дефинисана на графичком приказу број 3.

Планира се изградња објеката на планираним грађевинским парцелама, у прекинутом и непрекинутом низу како би се формирали блокови ивичне изградње.

На објектима у Улици Ђорђа Рајковића број 28 (парцела број 8604) и у Улици Беле њиве број 34 (парцела број 8607), планира се формирање поткровља са лучним кровом са назитком од 50–160 cm, с тим да кота темена лука не буде виша од горње коте атике формиране на објекту у Улици Ђорђа Рајковића број 30 (катастарске парцеле бр. 8608/1 и 8608/2). На парцелама бр. 8607 и 8604 је могуће и формирати повучену последњу етажу пуне спратне висине, са повлачењем од минимално 1,5 m. На катастарским парцелама бр. 8608/1 и 8608/2 планирани објекат има плитак кров, сакривен иза атике, максималне висине 1 m од коте међуспратне конструкције. Подрумска етажа је планирана испод површине целе парцеле изузев јужног дела парцеле 8604 ширине минимално 1 m планираног за пролаз електроенергетских водова. У случају изградње испод целе парцеле мора се на делу изван габарита објекта испоштовати нивелета терена. Изван зоне изградње могуће је планирати изградњу аутолифта за подземну гаражу. Обавезно је озелењавање парцеле према општим правилима.

На парцели на углу улица Косовске и Павла Стаматовића (парцела број 8560), планира се индекс заузетости од 100% на нивоу сутеренске и приземне етаже, а обавезно је повлачење свих спратних етажа на северној фасади за 2,5 m, према графичком приказу број 3.

Ширина уличног тракта планираног објекта у Улици Беле њиве 29 (парцела број 8638) се усклађује са ширином непосредно суседног постојећег уличног тракта објекта у Улици Беле њиве 31 (парцела број 8640).

Обавезно је решавање паркирања и гаражирање возила у оквиру парцела, према параметрима утврђеним општим правилима.

Планирају се два колска приступа парцелама између Венизелосове и Улице патријарха Чарнојевића, али је могућ само један колски приступ, ако су задовољени сви услови.

Обавезно је озелењавање минимално 15 % површине парцеле.

Радна површина

Зона је намењена пословању у домену комерцијалних делатности, претежно за услужне садржаје, са пратећим административним, складишним и техничким просторима.

Планирана парцелација је приказана на графичком приказу број 3.

Задржавају се постојећи објекти спратности ВП – П+1, уз могућност санације, адаптације и реконструкције постојећих објеката у циљу текућег одржавања, побољшавања квалитета и перформанси објеката и унутрашње поделе простора. Могуће

је уклањање објеката уколико нису задовољени услови противпожарне заштите објекта и зоне у целини.

Планира се могућност замене објеката по ободу зоне, уз Косовску улицу и Улицу Павла Стаматовића, спратности до По+П+2 (раван кров). Објекте у унутрашњости парцеле је могуће заменити новим, исте спратности. Приликом замена постојећих и изградње нових објеката неопходна је примена мера заштите објеката од пожара.

Предуслов за замену објектима више спратности је решавање паркирања у оквиру парцеле, према параметру једно паркинг место на 70 m² бруто површине простора. У том циљу, планира се изградња подрумских етажа.

Могуће је ограђивање парцеле, према општим правилима.

Вишеспратна гаража

Објекат је планиран за гаражирање возила на парцели број 8675 и деловима парцела бр. 8662, 8664, 8673 и 8679. Парцела је планирана као грађевинско земљиште осталих намена. Објекат је спратности до Су+П+2 (3) са равним кровом. Планира се могућност паркирања возила на равном крову објекта, на делу или на целој површини. Над равним кровом се може формирати надстрешница, али је уместо ње, могуће и постављање фотонапонских панела.

Услови за изградњу објекта гараже утврђени су у подтачки 4.2.1. „Услови за реализацију саобраћајних површина“.

Урбанистичка целина број 3 (Породично становање и радне површине уз Улицу Филипа Вишњића)

Урбанистичка целина број 3 обухвата блок број 3.

Целина је намењена породичном становању и радним површинама.

Породично становање

Породично становање је планирано на парцелама уз североисточну регулацију Улице Филипа Вишњића. У оквиру породичног становања, могућа је намена пословања, из домена кварталних услуга.

Задржава се постојећа парцелација, уз припајање парцела које немају приступ са површине јавне намене, онима које имају.

Задржавају се постојећи објекти у Улици Филипа Вишњића бр. 30, 34, 42 и 44, а изградња нових је могућа фазном заменом, према условима утврђеним овим планом. Планирана спратност нових објеката је до Су+П+1+Пк. Изградња нових објеката је планирана у оквиру зоне изградње, а могућа су одступања унутар зоне, уз поштовање грађевинских линија. Нови објекти се могу формирати као двојни, у прекинутом и непрекинутом низу. Могуће је формирања колских пасажа. У случају замене објеката који су планирани за задржавање, важе сва правила утврђена овим планом за изградњу нових објеката. Сутеренска или подрумска етажа није обавезна, али се препоручује.

Могућа је санација, адаптација и реконструкција постојећих објеката у истом габариту и исте спратности. Могућа је и замена објеката према општим и посебним условима дефинисаним Планом.

Зона изградње нових уличних објеката, широка 12 m, је дефинисана уличном грађевинском линијом повученом за 5 m у односу на регулациону, и дворишним грађевинским линијама, према графичком приказу број 3. Планирана спратности објеката је до П+1+Пк. Могућа је изградња и/или доградња помоћних објеката у дворишту, спратности до П+Пк, без формирања назитка. Укупни индекс заузетости парцела је до 35 %. Обавезно је озелењавање парцела према комплексима намењених пословању.

Поткровље се формира са назитком максималне висине до 30 cm, а осветљење је полеглим кровним прозорима са уличне, односно полеглим или усправним до 50 % површине крова на дворишној фасади.

Радне површине

Радна површина је намењена пословању из домена сервисних услуга и пратеће делатности из комерцијалног и комуналног сектора, услужних и производних садржаја и сл. Планирана спратност објеката је ВП – П+2. Објекти могу имати подрум или сутерен.

Комплекс фирме „Agrohim & Kemoimpex“

На парцели број 8529/6, на којој је у претходном периоду реализован објекат за дневну негу и технички преглед возила спратности П+1, планиран је и нови, у намени мултимодалне хале за складиштење аутоделова и других сличних садржаја везаних за аутоиндустрију, спратности ВП+1. На слободном делу парцеле, планиране су интерне саобраћајне и манипулативне површине, односно зелене површине у функцији заштитног појаса зеленила, које чини ниско, средње и високо растиње.

Ова целина ће бити коначно формирана реализацијом мултимодалне хале. Могућа је санација, адаптација и реконструкција објеката до индекса заузетости до 40 %. У случају потребе за већим изменама за уређење овог комплекса, обавезна је израда новог урбанистичког пројекта.

У случају промене намене простора могућа је реализација искључиво пословних садржаја спратности до П+2, заузетости до 40 %, на јединственом комплексу. Реализација планираних параметара могућа је изградњом новог објекта или реконструкцијом, доградњом и надоградњом постојећих.

Станица за снабдевање горивом

Станица за снабдевање горивом на парцели број 4157/2 је реализована у претходном периоду, али могућа су проширења садржаја комплекса у оквиру постојеће парцеле. Нови садржаји могу бити у домену проширења капацитета и пратећих садржаја (перионица аутомобила и друго). Планира се могућност изградње нових објеката спратности П (раван кров). Максимални индекс изграђености парцеле је 40 %.

Обавезно је озелењавање парцеле уз југозападни и југоисточни обод, минимално 20 % површине.

За нову изградњу неопходна је разрада урбанистичким пројектом.

Други комплекси

Планира се формирање комплекса пословања у западном делу блока број 3, у оквиру предвиђених намена.

Парцела комплекса се формира према графичком приказу број 3.

Планира се изградња објеката спратности до П+2 (раван кров), а индекс заузетости парцеле је максимално 40 %. Обавезно је озелењавање парцеле минимално 20 %. Зелене просторе треба груписати уз западни и југозападни обод парцеле, према блоковима бр. 2 и 6.

Приступ парцели је могућ из Улице Вензелоса, али предност треба дати приступу из планираног продужетка Улице Филипа Вишњића.

Предуслов за реализацију је израда урбанистичког пројекта.

Задржава се парцела број 4157/5, у оквиру планираних намена. Задржава се постојећи објекат, а могућа је његова замена или надоградња до спратности П+1 (раван кров). Могућа је и доградња објекта до максимално 40 % површине парцеле, под условом детаљније разраде урбанистичким пројектом. Озелењавање парцеле је планирано на минимално 15 % површине.

Урбанистичка целина број 4 (Део Алмашког краја)

Урбанистичка целина број 4 обухвата блокове бр. 15, 16, 17, 18, 20 и 21 и део блока број 14.

Целина је намењена вишепородичном становању великих и средњих густина, породичном становању, општеградском центру, високом образовању и култури.

Осим појединачних парцела у Гундулићевој, Косовској и Улици Јаше Игњатовића, ова целина је просторно завршена.

Општеградски центар

У овој намени планирају се објекти на грађевинским парцелама у улицама Гундулићевој, Косовској и у Улици Јаше Игњатовића, са обавезом формирања сутеренске односно подрумске етаже, према графичком приказу број 3.

У блоку број 18, након формирања парцеле заједничке блоковске површине, могућа је пренамена пасажа објеката у пословни простор, у објекту у Улици Јаше Игњатовића број 6а, на парцели број 9236/1.

Вишепородично становање великих густина

Поред постојећих објеката који се задржавају у оквиру ове намене, планирана је изградња нових објекта у делу блокова бр. 15, 17 и 21, према графичком приказу број 3.

У делу блока број 17 планирана је изградња објекта на углу Гундулићеве улице и Улице Саве Вуковића, спратности до Су+П+4+Пк, уз могућност формирања дуплекс станова. Планирани објекат мора имати усклађене висинске коте слемена и нагиба кровних равни као непосредно суседни објекат у Гундулићевој улици број 44.

У оквиру блока број 21, планирана је изградња објекта спратности Су+П+Мез+5+Пк - Су+П+Мез+7, последње ламеле стамбено – пословног комплекса, на углу улица Косовске и Марка Миљанова. Обавезно је формирање јединствене грађевинске парцеле од парцела бр. 9292, 9293/1 и 9293/2 и 9291, према графичким приказима бр. 3 и 4.

Обавезно је решавање паркирања у сутеренским и/или подрумским етажама према графичком приказу број 3, односно према општим правилима.

У оквиру заједничких блоковских површина у блоковима бр. 15, 16 и 18 планирана је намена паркирања. Планирано је озелењавање заједничких блоковских површина према правилима дефинисаним у пододељку 3.6, и према графичком приказу број 7. „План уређења зелених површина“, у размери 1:1000.

Вишепородично становање средњих густина

У овој намени, поред постојећих објеката који се задржавају, планирана је изградња објеката спратности од Су+П+2+Пк до Су+П+3+Пк, у деловима блокова бр. 14, 15, 17 и 21.

Обавезно је решавање паркирања у сутеренским и/или подрумским етажама према графичком приказу број 3, односно према општим правилима.

Планира се изградња објекта спратности Су+П+3+Пк на парцели број 9297 у Косовској улици број 35. Објекат гараже, спратности П (раван кров) планира се у дворишту парцеле број 9295, у Косовској улици број 31.

Породично становање

За ову намену планирани су делови блокова бр. 16 и 17.

Како су у овој намени објекти који припадају корпусу градитељског наслеђа Алмашког краја, планира се задржавање постојеће парцелације и објеката. Основна намена је породично становање а дозвољено је формирање максимално две стамбене јединице.

Могућа је доградња постојећих и изградње помоћних објеката до највише 60 % заузетости парцеле. Нови објекти се формирају по ободу грађевинске парцеле, у складу са главним објектом и објектима на непосредно суседним парцелама.

Објекти су спратности до П+Пк, уз обавезно формирање косог крова, нагиба око 30°. Поткровље се формира без назитка, а осветљење је полеглим прозорима према улици, и полеглим и вертикалним кровним прозорима према дворишној страни парцеле на максимално 50 % површине крова. Обавезна је употреба црепа као кровног покривача. Поред куће тршчаре у Улици Саве Вуковића број 38 (парцела број 9226) која се у потпуности задржава, могуће је обновити оригиналан тршчани кров на објектима у Улици Саве Вуковића бр. 33 и 37. Уколико се објекат тршчаре у Улици Саве Вуковића 38 (парцела број 9226) не прогласи за културно добро у законски предвиђеном року, важе правила уређења и грађења као и за остале парцеле намењене породичном становању у деловима блокова бр. 16 и 17.

Уколико постоји могућност формирања колског приступа, обавезно је обезбедити услове за паркирање или гаражирање за најмање два возила по парцели.

4.2. Правила за опремање простора инфраструктуром

4.2.1. Услови за реализацију саобраћајних површина

Правила уређења и правила грађења друмске саобраћајне мреже

За изградњу нових и реконструкцију постојећих саобраћајних површина обавезно је поштовање одредби:

- Закона о путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/18 и 95/18 – др. закон),

- Закона о безбедности саобраћаја на путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/09, 53/10, 101/11, 32/13 – УС, 55/14, 96/15 – др. закон, 9/16 – УС, 24/18, 41/18, 41/18 – др. закон, 87/18 и 23/19),
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, број 50/11),
- Закона о заштити од пожара,
- Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Службени гласник Републике Србије“, број 22/19) и осталим прописима који регулишу ову област,
- Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама,
- Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ“, број 31/05).

На сабирним и приступним улицама могуће је применити конструктивна решења за смиривање саобраћаја применом важећих стандарда, односно у складу са елементима из SRPS U.C1. 280–285, а у складу са чл. 161–163. Закона о безбедности саобраћаја на путевима, иако то у графичком приказу број 3 није приказано.

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

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

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

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

Тротоари су минималне ширине 2 m. Бицикличке стазе су минималне ширине 2 m.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели

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

Директан приступ на ДП 21 (Улица Венизелоса) није дозвољен осим на местима која су уцртана у графичком приказу број 3.

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.

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

Објекти у зони пословања морају обезбедити противпожарни пут око објеката, који не може бити ужи од 3,5 m, за једносмерну комуникацију, односно 6 m за двосмерно кретање возила. Висина пролаза мора бити минимално 4 m.

На прелазу колског прилаза парцелама преко тротоара, односно бицикличке стазе, нивелационо решење колског прилаза мора бити такво да су тротоар и бицикличка стаза у континуитету и увек у истом нивоу. Овакво решење треба применити ради указивања на приоритетно кретање пешака и бициклиста, у односу на возила која се крећу колским прилазом. У оквиру партерног уређења тротоара потребно је бојама, материјалом и сл. у истом нивоу или благој денивелацији издвојити или означити колски пролаз испред пасажа.

Паркирање и гаражирање возила

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

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

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

- банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа - једно ПМ на нето површину 70 m² корисног простора;
- пошта – једно ПМ на 150 m² корисног простора;
- трговина на мало – једно ПМ на 100 m² корисног простора;
- угоститељски објекат – једно ПМ на користан простор за осам столица;
- хотелијерска установа – једно ПМ на користан простор за 10 кревета, односно према категоризацији хотела;
- производни, магацински и индустријски објекат – једно ПМ на 200 m² корисног простора.

Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели.

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

Изградња паркинга се реализује у складу са важећим прописима, односно у складу са SRPS U.S4.234:2005 којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. На местима где се планира паркирање са препустом (наткриљем) према тротоару или бициклическој стази, ако није предвиђен зелени појас, изградити граничнике. У оквиру паркиралишта, где је то планирано, резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво. Одговарајућа засена садњом високог зеленила може се обезбедити и око планираних паркинга. Приликом изградње нових паркинг места постојеће дрвеће максимално чувати, а њихово уклањање могуће је само ако је неопходно или ако је дрво болесно.

Такође је потребно извршити резервацију паркинга у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

Гараже

Планира се гаража у оквиру грађевинског земљишта осталих намена, у блоку број 10.

Гаража се може планирати као простор димезинисан и функционално дефинисан према техничким нормативима и законски утврђеним параметрима.

Гараже се могу планирати и са новим аутоматизованим системима паркирања. Ови системи подразумевају независне, напредне механичко-роботизоване системе паркирања код којих је упаркиравање и испаркиравање појединачног возила аутоматизовано и независно од осталих возила у паркинг систему.

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

- процес паркирања возила, од уласка у гаражу и остављања на тачно означеном месту до поновног преузимања возила на истој позицији, обавља се потпуно аутоматизовано;
- простор потребан за аутоматизоване гараже мањи је због уштеда које се остварују за потребне површине рампи и улаза и излаза возила;
- смањење емисије штетних гасова и потрошње горива;
- потпуна безбедност возила унутар објекта за паркирање;
- нема контакта између возила што смањује могућност међусобног оштећања;
- возачи не губе време тражећи паркинг место и своје возило;
- ови системи су погодни за зоне са високим степеном атракције саобраћаја;
- могућа је употреба помоћних система, ротационих и транслаторних платформи.

Ове гараже морају испунити услове дефинисане у Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија.

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

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

Основни услови за кретање возила:

- улазе и излазе у гаражу оријентисати као у графичком приказу,
- ширина улаза и излаза је минимално 2,5 m за један ток кретања возила,
- близу улаза, односно излаза резервисати простор за паркирање возила инвалида,
- возња у гаражи треба да буде једноставна и безбедна, а препорука је да се омогући једносмерно кретање у оквиру гараже,
- препорука је да се у процесу паркирања, док се возила крећу по паркинг гаражи уједно омогући и тражење слободног паркинг места. Паркирање треба да буде што једноставније,
- могуће је предвидети и рампе на којима се врши паркирање,
- ако се на рампи врши паркирање, максимални нагиб је 5 %, а ако је обична рампа нагиб је 15 %. Морају се задовољити вертикални услови проходности возила,
- димензија једног паркинг места за управно паркирање је минимално 4,8 × 2,3 m, а у осталим случајевима у складу са SRPS U.S4.234:2005,
- обезбедити сигурност возила од крађе, механичких оштећења или ватре,
- предвидети концепцију информативног система која је неопходна ради регулисања кретања и ради бољег сналажења корисника у њој.

Основни услови за кретање пешака:

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

Остали услови:

- у обзир узети важеће услове противпожарне заштите који се односе на ову врсту објеката,
- проветравање мора бити такво да се обезбеди одвод 12 m³ ваздуха на час на сваки 1 m² корисне површине. Усисни отвори система за вентилацију треба разместити близу пода,
- носећи делови паркинг гараже морају бити од материјала постојаног на ватри.

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

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

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

На графичком приказу број 3 приказани су сви технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору.

У складу са просторним условима и наменом простора дефинисани су садржаји ситуационог плана и карактеристичног попречног профила који су саставни део Плана. Димензије су дате оријентационо, а коначне димензије ће се дефинисати у оквиру пројектне документације.

У Улици Венизелоса два локалитета су планирана за спровођења на основу Плана генералне регулације, односно Плана генералне регулације и овог плана, према графичком приказу број 3. Планске смернице за њихову реализацију су саставни део овог плана.

Општи услови за постављање инсталација дуж ДП 21 (Улица Венизелоса)

Укрштање осталих инсталација са ДП 21 мора бити реализовано искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви. Заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајних тачака попречног профила пута (изузетно спољна ивица реконструисаног коловоза), увећана за по 3 m са сваке стране.

Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35 m,

Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,20 m.

Укрштаје планираних инсталација удаљити од укрштаја постојећих инсталација на минимално 10 m.

Приликом постављања надземних инсталација водити рачуна о томе да се стубови поставе на растојању које не може бити мање висине од висине стуба, мерено од спољне ивице земљишног појаса пута, као и да се обезбеди сигурносна висина од 7,00 m од највише коте коловоза до ланчанице, при најнеповољнијим температурним условима.

Планиране инсталације дуж ДП 21 морају бити постављене минимално 3 m од крајње тачке попречног профила пута (ножице насипа трупа пута или спољне ивице путног канала за одводњавање). Изузетно, на местима где није могуће задовољити услове из претходног става мора бити пројектована и изведена адекватна заштита трупа пута.

За све предвиђене интервенције и инсталације које се воде кроз земљишни појас (парцелу пута) ДП 21 потребно је обратити се управљачу овог пута за прибављање услова и сагласности за израду пројектне документације, изградњу и постављање истих у складу са прописима који регулишу ову област.

4.2.2. Правила за реализацију водне инфраструктуре

Услови за изградњу водоводне мреже

Трасу водоводне мреже полагају 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. Препоручује се да се приликом пројектовања и извођења водова примене такве савремене технике којима се неће угрозити постојеће високо зеленило и омогућити допуна и садња новог.

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 – испр, 38/11, 13/14 и 59/16) и Правилником о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације („Службени лист Града Новог Сада“, број 13/94).

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

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

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

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

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

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

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

Услови за изградњу канализационе мреже

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

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

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

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

Препоручује се да се приликом пројектовања и извођења водова примене такве савремене технике којима се неће угрозити постојеће високо зеленило и омогућити допуна и садња новог.

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 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.

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

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

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

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

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

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

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

4.2.3. Правила за реализацију енергетске инфраструктуре

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објеката на електроенергетску мрежу решити прикључењем на нисконапонску мрежу, односно 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, огранак „Електродистрибуција Нови Сад“.

Препоручује се да се приликом пројектовања и извођења водова примене такве савремене технике којима се неће угрозити постојеће високо зеленило и омогућити допуна и садња новог.

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 вреловодну мрежу

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

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.

4.3. Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта

Обавезна је израда урбанистичког пројекта за:

- предшколску установу и
- нове пословне комплексе у блоку број 3.

5. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији, локацијских услова и решења за одобрење радова за које се не издаје грађевинска дозвола, осим за просторе за које је утврђена обавеза израде урбанистичког пројекта и то за: предшколску установу и нове комплексе радних површина у блоку број 3.

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

Саставни део Плана су следећи графички прикази:

	Размера
1. Извод из Плана генералне регулације.....	А3
2. План намене земљишта.....	Р 1 : 2500
3. План саобраћаја, нивелације и регулације са елементима парцелације.....	Р 1 : 1000
4. План регулације површина јавне намене.....	Р 1 : 1000

5. План водне инфраструктуре.....P 1 : 1000
6. План енергетске инфраструктуре.....P 1 : 1000
7. План уређења зелених површина.....P 1 : 1000
8. Синхрон план.....P 1: 1000
9. Попречни профили улица.....P 1 : 100

План детаљне регулације Подбаре у Новом Саду садржи текстуални део који се објављује у „Службеном листу Града Новог Сада“, и графичке приказе израђене у три примерка које својим потписом оверава председник Скупштине Града Новог Сада.

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

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

План детаљне регулације Подбаре у Новом Саду доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина број 2, и путем интернет стране (www.skupstinans.rs).

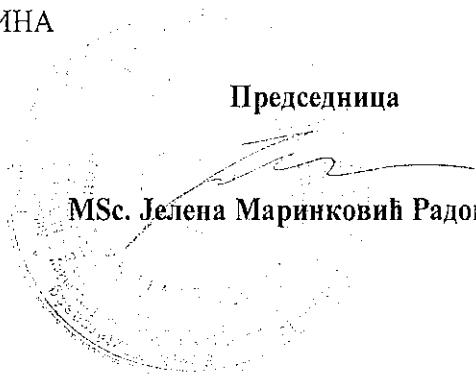
Ступањем на снагу овог плана престаје да важи у целости План детаљне регулације Подбаре у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 12/11 и 17/17), а План детаљне регулације дела Алмашког краја у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 58/10) у делу који је обухваћен овим планом.

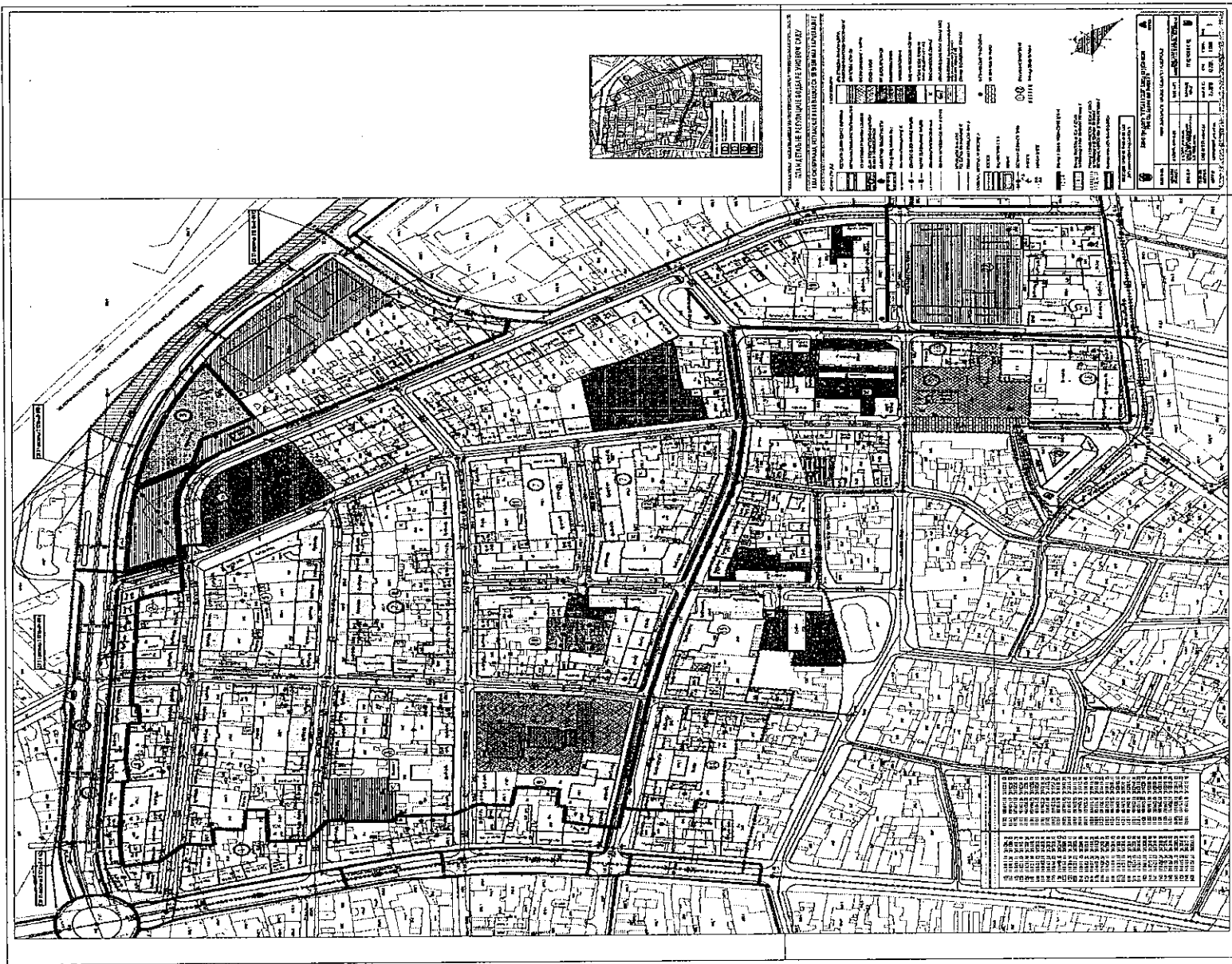
План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу Града Новог Сада“.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
 АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
 ГРАД НОВИ САД
 СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
 Број: 35-683/2019-I
 23. децембар 2021. године
 НОВИ САД

Председница

MSc. Јелена Маринковић Радомировић





На основу члана 39. тачка 84. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), поводом разматрања Предлога плана детаљне регулације Подбаре у Новом Саду, Скупштина Града Новог Сада на XXIII седници од 23. децембра 2021. године, доноси

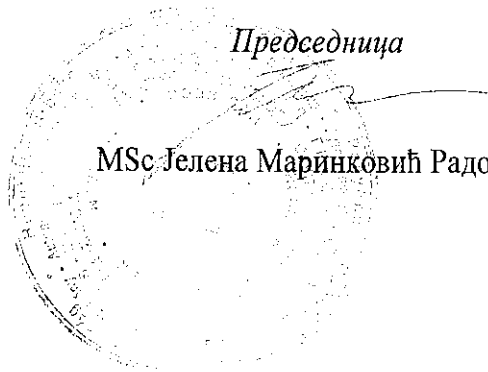
ЗАКЉУЧАК

1. Скупштина Града Новог Сада прихвата Извештај Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације Подбаре у Новом Саду пре излагања на јавни увид са 72. седнице од 28.11.2019. године, Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Подбара у Новом Саду са 79. седнице Комисије за планове од 20.01.2020. године и Закључак са 160. седнице Комисије за планове одржане 16.12.2021. године.

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-683/2019-I
23. децембар 2021. године
НОВИ САД

Председница



МSc Јелена Маринковић Радомировић

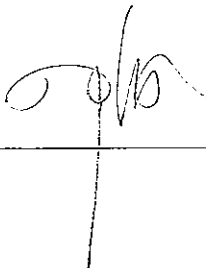

На основу члана 27. став 2. тачка 4. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 32/19),

ИЗЈАВЉУЈЕМ ДА ЈЕ НАЦРТ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДБАРЕ 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, 16.12.2021. године.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-683/19
Дана: 28. 11. 2019. године
НОВИ САД

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

Стручна контрола Нацрта плана детаљне регулације Подбаре у Новом Саду, обављена је на 70. седници, одржаној 07.11.2019.године, и на 72. седници одржаној 28.11.2019. године, са почетком у 09,00 часова у згради ЈП „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, у великој сали на трећем спрату.

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

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

Седницама су присуствовали и представници ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад, Градске управе за заштиту животне средине, 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 детаљне регулације Подбаре у Новом Саду, усвојена је на XLV седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 27. децембра 2018. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 16/18) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације Подбаре у Новом Саду на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације Подбаре у Новом Саду био је изложен на рани јавни увид у периоду од 05. фебруара 2019. године до 19. фебруара 2019. године.

Нацрт плана детаљне регулације Подбаре у Новом Саду, израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 70. седници одржаној 07.11.2019. године Комисија за планове разматрала је Нацрт плана детаљне регулације Подбаре у Новом Саду и том приликом констатовала да је текст за Нацрт плана 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 да су потребне мање корекције текста и графичких приказа Нацрта плана.

Комисија за планове сматра да је потребно текст Нацрта плана допунити са изводом из планског документа ширег подручја. Такође, текст Нацрта потребно је кориговати тако да се даје могућност формирања пословних простора искључиво у приземљу објаката вишепородичног становања а забрањује се промена намене из стамбеног у пословни простор на спратним етажама. Из текста Нацрта потребно је брисати реченицу у делу правила грађења за објекте вишепородичног становања средњих и великих густина, општеградских и линијских центара, којом се даје могућност поделе постојећих стамбених јединица. Такође, у истом делу текста потребно је брисати реченицу којом се забрањује планирање лођа на уличним фасадама, односно према површинама јавне намене. Брисати реченицу којом се забрањује употреба камена за обраду фасада и реченицу којом се на етажи поткровља не планирају препусти, терасе, балкони ни лође. Текст Нацрта плана на страни број 37 у делу „Вишепородично становање великих густина“, потребно је кориговати у трећем ставу тако да се наведе блок број 21 уместо наведеног блока број 19.

Комисија за планове сматра да је потребно кориговати текстуални и графички део Нацрта плана тако да се за предшколску установу дозвољава формирање повучене етаже са равним кровом на максимално 60% површине основног хоризонталног габарита, уместо поткровне етаже. Нацрт плана потребно је кориговати у делу где се наводе и правила грађења за основну школу, тако да се иста ускладе са издатом грађевинском дозволом и пројектном документацијом.

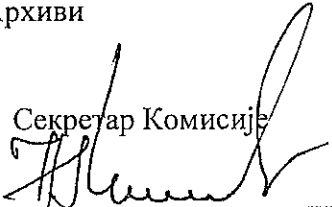
На 72. седници одржаној 28. новембра 2019. године, Комисија за планове је разматрала поново Нацрт плана детаљне регулације Подбаре у Новом Саду након исходовањих и уграђених услова Електродистрибуције, и том приликом дала позитивно мишљење на исти.

Након корекција и усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана детаљне регулације Подбаре 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 и 37/19-др.Закон).

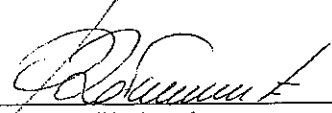
Извештај доставити:

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

Секретар Комисије



Нада Милић, дипл.инж.арх.

Председник Комисије


Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

В.Д. Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове


Дејан Михајловић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-683/19
Дана: 20. 01. 2020. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДБАРЕ У НОВОМ САДУ

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 78. (јавној) седници која је одржана дана 16.01.2020. године у згради Скупштине Града Новог Сада, Нови Сад, Жарка Зрењанина број 2, у плавој сали на I спрату, са почетком у 9,00 часова, и на 79. седници одржаној 20.01.2020. године у згради ЈП „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, са почетком у 08,30 часова, разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Подбаре у Новом Саду.

78. и 79. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Васо Кресовић, Антонио Сандики и Радосав Шћепановић, чланови Комисије и Нада Милић, секретар Комисије за планове.

Одлука о изради плана детаљне регулације Подбаре у Новом Саду усвојена је на XLV седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 27. децембра 2018. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 60/18) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације Подбаре у Новом Саду на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације Подбаре у Новом Саду био је на раном јавном увиду у периоду од 05.02.2019. године до 19.02.2019. године.

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

Стручну контролу Нацрта плана детаљне регулације Подбаре у Новом Саду, Комисија за планове извршила је на 70. седници одржаној 07.11.2019. године и на 72. седници одржаној 28.11.2019. године и том приликом дала позитивно мишљење на исти.

Нацрт плана детаљне регулације Подбаре у Новом Саду је изложен на јавни увид у периоду од 11.12.2019. године до 09.01.2020. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 11. децембра 2019. године). У току јавног увида достављено је 40 (четрдесет) примедби на предложено урбанистичко решење, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 78. (јавној) седници, одржаној 16.01.2020. године (чије је одржавање објављено у листу "Дневник" заједно са текстом оглашавања јавног увида) разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Подбаре у Новом Саду. Након изношења ставова обрађивача подносиоцима је дата могућност да додатно образложе своје примедбе, након чега је закључен јавни део седнице. У

затвореном делу седнице, Комисија је једногласно закључила да одлаже доношење ставова по приспелим примедбама за наредну седницу Комисије за планове.

На 79. седници која је одржана 20. јануара 2020. године, Комисија за планове наставила је разматрање поднетих примедби, предлога и сугестија на Нацрт плана детаљне регулације Подбаре у Новом Саду. У затвореном делу седнице, Комисија је констатовала да је у току јавног увида достављено 40 (четрдесет) примедби, предлога и сугестија на Нацрт плана детаљне регулације Подбаре у Новом Саду.

Примедбе су доставили:

1. "Bulevar gradnja d.o.o.", Алексе Шантића 57, Нови Сад;
2. Грађевинско предузеће "24. Октобар" д.о.о., Темеринска 50, нови Сад;
3. Г. Петар Јовановић, Улица Филипа Вишњића 15, Нови Сад;
4. "EURO LINE INVEST" д.о.о., Јеврејска 27, Нови Сад;
5. Г. Радивоје Милин, Улица Беле њиве 36, Нови Сад;
6. Г. Зденко Љубичић, Илије Бирчанина 13, Нови Сад;
7. Г-ђа Катица Јовановић, Филипа Вишњића 15, Нови Сад;
8. Г-ђа Маријана Стојановић, Филипа Вишњића 15а, Нови Сад;
9. Г. Слободан Рак, Филипа Вишњића 15;
10. ГП "Vlasina inženjering" д.о.о., Улица Марка Орешковића 77, Власотинце;
11. ГП "Vlasina inženjering" д.о.о. Улица Марка Орешковића 77, Власотинце;
12. ГП "DoMarc" DOO, Бранислава Нушића 3, Нови Сад;
13. ГП "DoMarc" DOO, Бранислава Нушића 3, Нови Сад;
14. Г-ђа Зора Стојанов, Улица Саве Вуковића 38, Нови Сад;
15. "Институт за заштиту на раду" А.Д., Школска улица 3, Нови Сад;
16. Г. Александар Радукин, Улица Филипа Вишњића 25, Нови Сад;
17. Voldemah doo, Нови Сад;
18. Г-ђа Јелена Богојевић, Улица Филипа Вишњића 42, нови Сад;
19. Г-ђа Мирјана Михајлов и г. Драгослав Михајлов, Улица Југ Богданова 4, Нови Сад (преко адвокатске канцеларије Маричић);
20. Г-ђа Милица Жикић, Тургењева 7, Нови Сад;
21. Г. Панта Личић, Улица патријарха Чарнојевића 5, Нови Сад;
22. Г-ђа Добрила Сабо, управник стамбене задруге улаза у Улици Филипа Вишњића 23, Нови Сад;
23. Г. Илија Тркуља и други (укупно 63 потписника);
24. Г. Коста Тркуља и г-ђа Невенка Тркуља, Улица Филипа Вишњића 44, Нови Сад;
25. Г-ђа Дуња Андрић, Улица Филипа Вишњића 26, Нови Сад;
26. Г-ђа Радмила Хаџи Костић, Улица Филипа Вишњића 26, Нови Сад;
27. Г. Слободан Андрић, Улица Филипа Вишњића 26, Нови Сад;
28. Г. Душан Андрић, Улица Филипа Вишњића 26, Нови Сад;
29. Г. Сава Чоканица, Улица Филипа Вишњића 40, Нови Сад;
30. "Karin Invest doo", Нови Сад;

31. Г-ђа Јелена Бировљев, г-ђа Варга Гизела, г. Ђорђе Ђорђевић и г. Милош Армуш, Улица Беле њиве 27 и 29, Нови Сад;
32. Г-ђа Грозда Јовић, Војвођанска 18, Нови Сад;
33. Г. Вељко Ризнић, Булевар војводе Степе 19, Нови Сад;
34. Г-ђа Ивана Теофановић и Сања Перовић, Улица патријарха Чарнојевића 8а, Нови Сад;
35. Г. Зоран Стојков, г. Бранко Стојков и г-ђа Милица Жикић, Улица Беле њиве 34, Нови Сад;
36. Удружење грађана "Алмашани", Улица Саве Вуковића 21, Нови Сад;
37. "Регтапо d.o.o.", Сентандрејски пут 24, Нови Сад;
38. "Регтапо d.o.o.", Сентандрејски пут 24, Нови Сад;
39. Г-ђа Јелена Дејановић и остали, Текелијина 2, Нови Сад;
40. Г. Александар Којић, Гундулићева 38, Нови Сад.

Примедба број 1

Примедбу је поднела "Bulevar gradnja d.o.o.", Алексе Шантића 57, Нови Сад.

Примедба је састављена из два дела:

1. Наводи се грешка у тексту на страни 34, у четвртном пасусу, погрешно су наведени називи улица за предметне парцеле. Текст треба да гласи "Предметна парцела се налази у улици Ђорђа Рајковића 28 (8604), 30 (8608/1, 8608/2), а парцела 8607 у улици Беле Њиве".
2. "У графичком приказу, на поменутиим парцелама, нису учртани симболи обавезног и могућег обједињавања (спајања) парцела. Молимо Вас да учртате поменуте симболе, а у складу са "Изменом и допуном плана детаљне регулације Подбаре у новом Саду (локалитет на углу Ђорђа Рајковића и Беле њиве) број 2.4.1/18 од јуна 2019, на основу кога сте на овим парцелама, у Вашем плану, повећали спратност"

Комисија за планове прихвата примедбу.

Примедба број 2

Примедбу је поднело Грађевинско предузеће "24. Октобар" д.о.о., Темеринска 50, Нови Сад.

Примедба се односи на парцелу број 8443 у Темеринској улици 50.

Примедба се састоји из два дела.

1. Примедбом се констатује да је за предметну парцелу планиран индекс заузетости око 28%, а "према Правилнику о општим условима за парцелацију, регулацију и изградњу препоручује се највећи степен заузетости за Градске стамбене и опште зоне већих густина – 50%; Централне и градске пословне зоне – 60%". Подносиоци примедбе напомињу да према наведеном правилнику "а сразмерно нашој величини парцеле треба да имамо већи степен заузетости парцеле".

2. "На поменутој парцели која је у власништву Грађевинског предузећа "24. Октобар д.о.о". планирана је трансформаторска станица, пошто на парцели планирамо да градимо Породични стамбени објекат Су+П+4+Пк, условљени смо планом да обезбедимо одговарајући број паркинг места као и одговарајућу површину за зеленило у дворишту за новопроектване станове и објекат. Прорачуном који смо добили недостаје нам 3 паркинг места која су планирана на месту где је трансформаторска станица. Како не би био угрожен наш пројекат молимо вас да трансформаторску станицу планирате на другим парцелама које имају планирану мању спратност па самим тим и мање потребних паркинг места у дворишту".

Комисија за планове делимично прихвата примедбу. Комисија прихвата да се планира проширење хоризонталног габарита објекта у виду дворишног крила ширине 7,0 m. Зона изградње треба да се прошири до продужетка границе која раздваја парцеле 8444 и 8446, али да је удаљена од јужне границе парцеле 8443 минимално 3,0 m.

Други део примедбе се не прихвата, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 3

Примедбу је поднео г. Петар Јовановић, Филипа Вишњића 15 из Новог Сада.

Примедба се састоји из 16 делова.

1. **Обележити** објекат, угаоне парцеле на Тргу Саве Вукосављева – Филипа Вишњића (ободна улица), додавањем једне етаже (спрат или мезанин) на П(+М+З)+4+Пк тј у овом случају добити етажу и на други део објекта.
2. **Истакнути** део објекта на саобраћајници и тргу подизањем за етажу тј. на П+5+Пк, како и препоручује Генерални план.
3. На плацевима у Ф. Вишњића 7-11, због изузетно узаних, а дубоких плацева са великим бројем власника станова, треба дубину плацева са досадашњих 12 повећати на 15 m, а са евентуалним спајањем парцела одобрити дворишну изградњу.
4. Одредити коту подигнутог пода од тротоара, на већу од 1,50 m, према добијеној коти за подизање пода одобреној за објекте у Косовској и Павла Стаматовића добијеној додавањем 1,20 m на постојећу коту тротоара, чиме би се избегли каскадни – степенести тротоари који онемогућују несметано кретање инвалидима, хендикепираним и старијим лицима, поготово родитељима који малу децу возе у колицима и лицима која се крећу у колицима, а принуђена су да се крећу због тога коловозом.
5. Предвидети могућност надоградње где год то омогућавају технички и остали услови.
6. Да се забрани застакљивање или зазиђивање уличних тераса и да обавезно буду цветне терасе.
7. Да се прошири, увлачењем грађевинске линије као код архива, улица Филипа Вишњића до споја са Венизелосовом. Са обавезним бицикличким стазама.

8. Трг Саве Вукосављева (раније део ул Јаше Игњатовића) уврстити у саобраћајнице (што је и било пре промене назива дела улице) да би се поново направила веза између Косовске и Гундулићеве са Вензелосовом.
9. Да се обавезно исцртају паркинг места паралелна са тротоаром, а испред објекта где нема зелене површине јер се у супротном возила паркирају и на тротоару и тако онемогућавају пролаз пешацима.
10. Да се садашња окретница аутобуса б преуреди у мини паркић за најмлађе (којем се сад не може прићи јер је заграђен). Да се поред предвиђеног дечијег мобилијара и зеленила уради и мини бина где би наши малишани показали своја умећа на данима Подбаре и другим манифестацијама.
11. Окретница аутобуске линије бр 6 преместити између Универзала и паркинга за теретне камионе, према предлогу два саобраћајна инжењера ГСПа, с тим да се део трасе аутобуске линије 6 као и траса аутобуске линије 11 задрже.
12. Да следеће улице буду једносмерне: Од Вензелосове – део Ф. Вишњића – трг Саве Вукосављева – Јаше Игњатовића – Гундулићева до Темеринске, као улаз у град и од Темеринске – Алмашка – Павла Стаматовића са наставком до моста, као излаз из града.
13. Да следеће улице буду пешачка зона, садашњи паркинг код Рибље пијаци и Змај Јовине гимназије, Шумадијска и Филипа Вишњића до садашње окретнице аутобуске линије 6 (испред архива).
14. Да се садашњи паркинг за камионе преуреди у паркинг искључиво за туристичке и излетничке аутобусе, чиме би се избегло њихово паркирање на кеју (за камионе је већ уређен паркинг), а туристи би били са аутобуским линијама 6 и 11 повезани са свим деловима града. Као и пешачким зонама са ужим центром.
15. Да се уведу линије са електричним возићима за обилазак знаменитости града, почев од Алмашког краја и Тврђаве.
16. Да се на локалитету Универзала направи велики вишеспратни гаражни Објекат са пратећим уређењем, продавница аутоделова, радионица за поправку моторних возила, сервиси за технички преглед, прање возила и др., чиме би се избегло паркиралиште код Змај Јовине гимназије и тај део уредити у прелеп трг."

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

Примедба број 4

Примедбу је поднео EURO LINE INVEST" д.о.о., Јеврејска 27 из Новг Сада.

Примедбом се предлаже да се не планира обједињавање парцела бр. 8560 и 8561 намењених вишепородичном становању, на углу Косовске и Улице Павла Стаматовића. На парцели број 8561

(Косовска улица бр. 28 и 30) "објекат је изграђен и укњижен, те спајање парцела и изградња новог објекта нису могући због правне немогућности спајања истих".

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

Примедба број 5

Примедбу је поднео Г. Радивоје Милин, Улица Беле њиве 36 из Новог Сада.

Примедба се односи на парцеле бр. 8605 и 8606, угао улица Беле њиве и Филипа Вишњића.

Примедбом се предлаже да се обавезно обједињавање предметних парцела промени у могуће обједињавање јер парцела број 8606, има 450 m², правилан облик, и "има простирање у правој линији уз улицу у дужини од преко 30 m".

Комисија за планове не прихвата примедбу. Комисија за планове сматра да није могућа независна реализација планираног објекта на парцели број 8606. Такође, по наведеним планским параметрима не би се могли задовољити критеријуми за решавање стационарног саобраћаја на независној парцели.

Примедба број 6

Примедбу је поднео г. Зденко Љубичић, Илије Бирчанина 13 из Новог Сада.

Примедба се односи на парцелу број 8577, планирана за вишепородично становање, на којој је планирана и трафо станица. Примедбом се предлаже да се трафо станица измести ван предметне парцеле како би се задовољиле потребе за формирање подземне гараже, односно испунило планско правило о обавезном решавању броја паркинг места.

Комисија за планове прихвата примедбу.

Примедба број 7

Примедбу је поднела Г-ђа Катица Јовановић, Филипа Вишњића 15, из Новог Сада.

Примедба се састоји из 4 дела:

1. Примедбом се констатује да је за све планиране објекте у блоку планирана спратност П+4+Пк, осим за парцелу 8572 где је на делу улице Филипа Вишњића предложено П+3+Пк, а на тргу Саве Вукосављева П+4+Пк. "То нема логике јер се на тој парцели сигурно неће градити ламела са два улаза, па да има различит број спратова. Осим тога у околини на угловима нигде нисам видела такав случај".

2. У делу који се описују еркери треба исправити назив улице Јаше Продановића у Јаше Игњатовића
3. Међу улице у којима се планирају еркери додати Трг Саве Вукосављева.
4. Предлаже се да се у Улици Филипа Вишњића, посебно испред бројева 5, 5а и 5б, обележе паркинг места, и паркинг места за инвалиде, како би се осигурала пешачка комуникација која сад не постоји јер се "аутомобили паркирају тако да заузимају цео тротоар, а ми пешаци не можемо сићи на коловоз".

Комисија за планове делимично прихвата примедбу а за део примедбе сматра да није основан, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду, изузев дела који се односи на еркере.

Комисија сматра да је могуће планирати препусте ширине до 1,2 m на 50% површине уличне фасаде објекта ка Тргу Саве Вукосављева.

Примедба број 8

Примедбу је поднела г-ђа Маријана Стојановић, Филипа Вишњића 15а из Новог Сада.

Примедбом се предлаже да се "исправи спратност на целом објекту, у Филипа Вишњића 15 на парцели 8572, на П+4+Пк. Обиласком Подбаре нисам уочила ни један угаони објекат са различитим висинама исте зграде, осим што сам видела да су на неким угловима додати спрат и кула. Зато молим да се то уради и на углу Трга Саве Вукосављева и Филипа Вишњића".

Примедбом се такође предлаже проширивање улица на супротну, парну страну "тако што ће се будуће зграде градити повучено као што је Историјски архив, са изградњом бицикличке стазе".

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

Примедба број 9

Примедбу је поднео г. Слободан Рак, Филипа Вишњића 15 из Новог Сада.

Примедбом се предлаже:

1. "да се изравна спратност на делу угаоног објекта, парцела 8572, на целом објекту на П+4+Пк.
2. Да се истакне део објекта парцеле на Тргу Саве Вукосављева – Филипа Вишњића, како је то урађено и на већим саобраћајницама, повећањем за један спрат тј. на П+5+Пк.
3. Да се прошири улица Филипа Вишњића парна страна, са изградњом као што је увучен и историјски архив све да до споја са Вензелосовом, са бицикличком стазом."

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

Примедба број 10

Примедбу је поднело Грађевинско предузеће "Vlasina inženjering" d.o.o. из Власотинца.

Предметна локација је у Темеринској улици 38, "где се на катастарској парцели број 8762 планирала изградња објекта вишепородичног становања спратности П+4. Планирани објекат је димензија ~ 13,0 m x ~22,50 m".

Примедбом се предлаже изградња стамбено – пословног објекта спратности Су+П+4+Пк ка Темеринској улици, односно Су+П+4 у дубини парцеле. Предлажемо да габарит буде каскадног "Т" облика, где се ширина уличног тракта усклађује са габаритима суседних објеката (оријентационо око 13,00 m), уз усклађивање и висински са суседним објектом с којим чини композицију ка улици Темеринској, а дворишно крило да буде ширине 10,00 m, приближно 18 m дужине и који се завршава још једним дворишним трактом, ширине око 7,70 m и приближно дужине 19,00 m. При томе предложени објекти остају у истом проценту заузетости парцеле која је дозвољена планом (око 50% и мање) и који сада постоје на парцели."

У примедби се предлаже да се трафо станице помери на јужну међу парцеле, према суседној парцели број 8764.

Примедбом се констатује да ће се пројектом будућег објекта поштовати стандарди несметаног кретања особа са посебним потребама, односно "према Правилнику о условима планирања и пројектовања објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица, односно особа са посебним потребама".

Примедбом се констатује да би објекат "требао бити репрезентативне архитектуре и обликовања, у складу са положајем у простору, а намена стамбено – пословна".

Примедбом се такође констатује да ће бити изграђена гаража "у подрумској етажи испод целе парцеле и у дворишту објекта. Гараже за путничке аутомобиле ће у свему бити пројектоване у складу са бројем возила за који је намењена и Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија".

"У оквиру сваког појединачног паркиралишта обавезно ће се предвидети о обележавати паркинг места за управно паркирање инвалида, у складу са SRPS V.A.9.204".

Комисија за планове делимично прихвата примедбу, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду. Комисија сматра да је потребно планирати спратност дворишног крила Су+П+4+Пк.

Примедба број 11

Примедбу је поднело Грађевинско предузеће "Vlasina inženjering" d.o.o. из Власотинца.

Примедба се односи на локацију у Улици Беле њиве 15, "где се на катастарској парцели број 8631 планирала изградња објекта вишепородичног становања спратности П+3+Пк". "Планирани објекат је димензија ~14,00 m x 16,00 m".

Примедбом се предлаже повећање спратности на П+4 и формирање дворишног крила спратности Су+П+4 уз источну међу парцеле, ширине 8 m и дужине 13 m.

"При томе предложени објекти остају у истом проценту заузетости парцеле која је дозвољена планом (око 50%) и који и сад постоје на парцели".

Примедбом се предлаже процентуално повећање основе објекта и бруто изграђене површине за око 48% у односу на планом предвиђено.

У примедби се наводе како ће се приликом реализације објекта на предметној парцели испоштовати параметри за димензионисање хоризонталних и вертикалних комуникација за кретање особа са посебним потребама (инвалидитетом, деце, старих и хендикепираних лица), да би објекат требао да буде репрезентативне архитектуре и обликовања, изградити гаражу за путничке аутомобиле у подрумској етажи испод целе парцеле и дворишту објекта према важећим правилницима и стандардима за пројектовање подземних гаража, и да ће бити предвиђена места за управно паркирање возила особа са инвалидитетом, у складу са важећим стандардима.

Комисија за планове делимично прихвата примедбу. Комисија за планове сматра да је могуће проширење габарита планираног објекта у виду дворишног централно орјентисаног крила ширине 8 m а дужине 10 m.

Примедба број 12

Примедбу је поднело ГП "DoMarc" DOO, Бранислава Нушића 3 из Новог Сада.

Примедба се односи на локацију у Гундулићевој улици 27, где се на парцели број 8687 планира изградња објекта спратности Су+П+4+Пк. Планирани објекат је димензија ~14 m x 15,40 m.

Примедбом се предлаже да се планира дворишно крило, спратности Су+П+4+Пк, ширине 7 m и дужине 18 m.

"При томе предложени објекти остају у истом проценту заузетости парцеле која је дозвољена планом (око 50%) и који и сад постоје на парцели".

У примедби се наводе како ће се приликом реализације објекта на предметној парцели испоштовати параметри за димензионисање хоризонталних и вертикалних комуникација за кретање особа са посебним потребама (инвалидитетом, деце, старих и хендикепираних лица), да би објекат требао да буде репрезентативне архитектуре и обликовања, изградити гаражу за путничке аутомобиле у подрумској етажи испод целе парцеле и дворишту објекта према важећим правилницима и стандардима за пројектовање подземних гаража, и да ће бити предвиђена места за управно паркирање возила особа са инвалидитетом, у складу са важећим стандардима.

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

Примедба број 13

Примедбу је поднело ГП "DoMarc" ДОО, Бранислава Нушића 3 из Новог Сада.

Примедба се односи на локацију Гундулићева улица 31/31а, где је планирана грађевинска парцела коју чине две катастарске парцеле бр. 8689 и 8691. На овој локацији је планирана изградња објекта вишепородичног становања спратности Су+П+4+Пк. Планирани објекат је димензија ~14 m x 21,60 m.

Примедбом се предлаже да се формира средње дворишно крило спратности Су+П+4+Пк ширине 10 m а дужине 20 m.

У примедби се наводе како ће се приликом реализације објекта на предметној парцели испоштовати параметри за димензионисање хоризонталних и вертикалних комуникација за кретање особа са посебним потребама (инвалидитетом, деце, старих и хендикепираних лица), да би објекат требао да буде репрезентативне архитектуре и обликовања, изградити гаражу за путничке аутомобиле у подрумској етажи испод целе парцеле и дворишту објекта према важећим правилницима и стандардима за пројектовање подземних гаража, и да ће бити предвиђена места за управно паркирање возила особа са инвалидитетом, у складу са важећим стандардима.

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

Примедба број 14

Примедбу је поднела г-ђа Зора Стојанов, Улица Саве Вуковића 38 из Новог Сада.

Примедбом се састоји из три дела:

1. "Једино је моје власништво означено шатираном црвеном бојм, једино на ширем подручју! Таква непримереност планирања без било каквог претходног контакта са мном као власником представља класичан пример кршења мојих права као власника овог града. Девастирање Подбаре је узело таквог маха и у најмању руку је бесмислица да једну кућу делимично покривену трском која прокишњава, са иструлилим гредама, димњаком који само што није пропао у спаваћу собу док се друга поред ње полако одваја од осталог дела куће назовете "Културно – историјским спомеником". Да не говори о томе да град Нови Сад није нашао за сходно да унатраг више деценија бар симболично финансијски допринесе одржавања нити једним јединим динаром. Даље: постојале су у близини још две "тршчаре" чијим власницима је пресела и "заштита" и обнова тршчаног крова сваких седам година – наравно о сопственом трошку. Заменили су га класичним црепом. И никога није било брига".

2. Планом детаљне регулације предложена је трафо станица поред саме моје куће. "На метар од задњег дела крова од трске!. Зар не можете ТС више удаљити и између ње и куће планирати мању зелену површину за којом вапи овај део града?"
3. У делу улице Саве Вуковића од броја 32 до закључно броју 42 изненада се појављује Су+П+2+Пк Ако за све куће од броја 32 до броја 42 важи П+Пк, зашто је број 42 изузетак? Веома некоректно према осталим власницима у поменутом делу улице који су већ окружени зградама у улицама Гундулићева и Ђорђа Рајковића као и делом Алмашке улице. Да ли они треба да живе у некој врсти урбаног гета?"

Комисија за планове сматра да примедба делом није основана а део примедбе се не прихвата, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду изузев дела који се односи на корекцију планиране спратности за део објекта на парцели 9228. Комисија за планове не прихвата трећи део примедбе којом се тражи смањење спратности јер је то део планираног угаоног објекта који има спратност делом Су+П+4+Пк а део објекта на парцели број 9228 је већ мање спратности а то је Су+П+2+Пк. Комисија сматра да је могуће планирати алтернативни режим у случају да се објекат не прогласи за културно добро по истеку претходне заштите, у складу са условима за постојеће објекте спратности П+Пк у Улици Саве Вуковића.

Примедба број 15

Примедбу је поднео "Институт за заштиту на раду" А.Д., Школска улица 3 из Новог Сада.

Примедба се односи на локалитет у Улици Марка Миљанова 9, (парцеле бр. 9307 и 9308). Примедбом се предлаже да се планира изградња пословно – стамбеног (са већим учешћем пословног простора) спратности Су+П+3+Пк, у облику слова "Г". Тако би се добила грађевинска целина која би се "лепила" на постојеће објекте на парцелама 9308 и 9309/1". Такође се предлаже доградња уличног тракта постојећег објекта, са источне стране, спратности П+3+М, односно у складу са висином постојећег објекта.

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

Комисија сматра да је потребно кориговати начин формирања грађевинске парцеле тако што ће се уместо могућег обједињавања дефинисати обавезно спајање предметних парцела.

Примедба број 16

Примедбу је поднео г. Александар Радукин, Улица Филипа Вишњића 25 из Новог Сада.

Примедба се односи на правила грађења на парцели број 8592 у Улици Филипа Вишњића 25. Предметна парцела је планирана за обавезно обједињавање са суседном парцелом број 8597 (Улица Филипа Вишњића 27). Аргумент за повећање зоне изградње, индекса заузетости и спратности спомиње се дубина парцеле око 46 m, иако је ширина фронта само 10 m. Примедбом се предлаже да повећање спратности парцеле на П+3+Пк, а ширина зоне изградње буде 18 m.

Констатује се да је на суседном блоку, у Улици Беле њиве, ранијом изменом плана подигнута спратност са П+3 на Су+П+4+Пк, "иако ширина регулације улице није недовољна, те је у овој улици уведена мера једносмерног саобраћаја". Повећањем спратности и зоне изградње "створила би се усаглашена и јединствена урбанистичка целина као и побољшали услови за изградњу и интересовање будућих инвеститора".

Комисија за планове делимично прихвата примедбу. Комисија сматра да је могуће планирати дубину уличног тракта планираних објеката спратности Су+П+2+Пк уместо 14 m да буде 16 m за све планиране објекте у Улици Филипа Вишњића од броја 23 до броја 35.

Примедба број 17

Примедбу је поднело предузеће Voldemax doo из Новог Сада.

Примедба се односи на парцелу број 8469, у Улици патријарха Чарнојевића 18 (угао улица Патријарха Чарнојевића и Текелијине).

Примедбом се предлаже повећање до спратности По+П+4+Пк "како би се акцентовао угао и добило боље архитектонско решење". Као аргумент се наводи спратност суседних објеката који су спратности По+П+4+Пк.

Комисија за планове прихвата примедбу. Комисија сматра да је потребно кориговати Нацрт планског решења за предметну парцелу тако да се уместо постеојећег објекта дефинише зона изградње планираног објекта, имајући у виду да објекат није изграђен.

Примедба број 18

Г-ђа Јелена Богојевић, Улица Филипа Вишњића 42 из Новог Сада.

Примедба се односи на услове изградње на локалитету у Улици Филипа Вишњића 42 (парцела број 8511). Примедбом се предлаже да се "дозволи спратност као и у осталим парним бројевима у поменутој улици, да се дозволи изградња свих стабених објеката равноправно, смањити спратност дуж Улице Филипа Вишњића и дозволити броју 42 изградњу П+1+Пк као и у осталим објектима".

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

Примедба број 19

Г-ђа Мирјана Михајлов - Грујић и г. Драгослав Михајлов, Улица Југ Богданова 4 из Новог Сада, преко адвокатске канцеларије Маричић.

Примедба се односи на локалитет у Улици Југ Богдановој 4 (парцела број 8797). Примедбом се предлаже да се не планира проширење здравствене установе (на локалитету Улица Југ Богдана 2,

парцела број 8799), на предметну парцелу и позива се на мишљење Дома здравља "Нови Сад", број 2926/1 од 21.12.2011. у ком је наведено да "постојећи капацитети задовољавају потребе Дома здравља "Нови Сад", односно становништва тог дела града, те да не постоји потреба за проширењем постојећег објекта, посебно имајући у обзир близину здравственог објекта "Јован Јовановић Змај" који пружа здравствену заштиту, сем из опште медицине, и из осталих грана медицине (педијатрије, гинекологије...)".

Примедбом се предлаже да се уместо проширења намене здравствене установе, односно изградње новог објекта вишеспородичног становања са спратношћу Су+П+3+Пк, као и на суседним парцелама.

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

Примедба број 20

Примедбу је поднела г-ђа Милица Жикић, Тургејева 7 из Новог Сада.

Примедба се односи на локалитет у Улици Беле њиве 34 (парцела број 8607). Примедбом се предлаже обавеза припајање предметне парцеле непосредно суседним планираним грађевинским парцелама на локалитетима у Улици Ђорђа Рајковића 28 (парцела број 8604) и 30 (бр. 8608/1 и 8608/2), како је то планирано и важећим планом. Предметни објекат у Улици Беле њиве је у веома рушевном стању.

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

Примедба број 21

Примедбу је поднео Г. Панта Лучић, Улица патријарха Чарнојевића 5 из Новог Сада.

Примедба се односи на локалитет у Улици патријарха Чарнојевића 5 (парцела број 4199). Примедбом се предлаже да се "поништи предлог за очување куће и стављање под заштиту државе", јер власници не желе да живе у окружењу вишеспратница.

Комисија за планове прихвата примедбу.

Примедба број 22

Примедбу је Г-ђа Добрила Сабо, управник стамбене задруге улаза у Улици Филипа Вишњића 23, Нови Сад.

Примедба се односи на локалитет у Улици Филипа Вишњића 23 (парцела број 8591).

Примедбом се "указује на реалне потребе повећања габарита и спратности планираног објекта на предметној парцели и осталих планираних објеката који се налазе на непарној страни улице Филипа Вишњића у Новом Саду". У Улицама Беле њиве и Ђорђа Рајковића, које имају мању ширину уличног фронта у односу на Улицу Филипа Вишњића, а нацртом плана предвиђена је већа је спратност објеката Су+П+3+Пк и Су+П+4+Пк. "У циљу формирања јединствене урбанистичке целине логично је да је у делу улице Филипа Вишњића која има шири улични фронт од поменутих улица (део где се налази и наша парцела) буде предвиђена спратност објеката Су+П+3+Пк. Као пример наводима да је у Улици Беле њиве првобитним планом била предвиђена спратност П+3, а да је изменом плана дата могућност изградња вишестамбених објеката Су+П+4+Пк иако је ширина улице за регулацију саобраћаја била НЕДОВОЉНА те је у ту сврху у овој улици уведена мера једносмерног саобраћаја". Примедбом се напомиње да предметна парцела "велика те самим тим постоји реална могућност изградње вишестамбеног објекта већег габарита а преостало би и сасвим довољно простора за изградњу већег броја паркинг места за аутомобиле".

Примедбом се предлаже да се на предметној парцели планира изградња објекта Су+П+3+Пк са ширином уличног тракта од 18 m.

Комисија за планове делимично прихвата примедбу. Комисија сматра да је могуће планирати дубину уличног тракта планираних објеката спратности Су+П+2+Пк уместо 14 m да буде 16 m за све планиране објекте у Улици Филипа Вишњића од броја 23 до броја 35.

Примедба број 23

Примедбу су поднели Г. Илија Тркуља и други, укупно 63 потписника.

Примедба се односи на зону Улице Филипа Вишњића и подељена је у 5 делова:

1. Укинути намену вишепородичног становања у блоку број 6 и "омогућити искључиво очување породичног становања спратности до П+1+Пк, на захтев власника објеката".
2. У урбанистичком блоку број 3 "дозволити изградњу свих стамбених објеката равноправно, укинути планирано задржавање постојећих објеката у Улици Филипа Вишњића бр. 30, 34, 42 и 44. Омогућити изградњу објеката за малу привреду уз породичне објекте и повећати заузетост парцеле на 50% ради изградње поменутих пратећих објеката. Омогућити изградњу по читавој ширини парцеле објеката на адреси у Улици Филипа Вишњића 24 и 48.
3. "Уклонити планирану бицикличку стазу дуж парне стране Улице Филипа Вишњића "јер постоји већ планирана стаза дуж Улице Вензелоса и нарушава се комфор породичног становања постављањем бетона/асфалта и смањењем травнатих површина на улици".
4. Оставити Улицу Филипа Вишњића слепом "да се заштити породично становање и мит у том делу улице (укинути везу према Ул. Патријарха Чарнојевића и проширити парк према урбанистичком блоку 3)".

5. Смањити спратност дуж Улице Филипа Вишњића (урбанистички блок 13) на П+1+Пк, "због проблема са паркирањем које носе додатне етажне сенке коју прави објектима у блоку 3 и травњацима, нарушава естетику улице (примери улица Беле њиве и Ђорђа Рајковића које су претворене у једносмерне да би се решило паркирање великог броја возила и где недостаје још паркинг места, хладовине која је готово константна целог дана па се задржава лед и снег у зимском периоду током целог дана, траве која због хладовине не расте и сл.)".

Комисија за планове делимично прихвата примедбу, делимично не прихвата примедбу а за део примедбе сматра да није основан, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду, изузев дела који се односи на бицикличку стазу.

Комисија сматра да је могуће планирати бицикличку стазу у зони коловоза у делу Улице Филипа Вишњића где се планира задржавање породичног становања, како би се задржало квалитетно улично зеленило.

Примедба број 24

Примедбу су поднели г. Коста Тркуља и г-ђа Нада Тркуља, Улица Филипа Вишњића 44 из новог Сада.

Примедба се односи на услове изградње у Улици Филипа Вишњића 44 (парцела број 8509).

Примедбом се предлаже да се не планира задржавање објекта на овој парцели јер је објекат у међувремену уклоњен и да се "омогући градња на читавом простору између планиране уличне и дворишне грађевинске линије парцеле".

Комисија за планове прихвата примедбу.

Примедба број 25

Примедбу је поднела г-ђа Дуња Андрић, Улица Филипа Вишњића 26 из Новог Сада.

Примедба се односи на услове изградње на локалитет у Улици Филипа Вишњића 26 (парцела број 8527), али и друге парцеле парне стране Улице Филипа Вишњића.

Примедбом се предлаже да се на парцелама бр. 8527, 8513 и 8511 повећа спратност на П+4+Пк из следећих разлога:

- зато што се целина налази између градске магистрале (Улица Венизелоса) и градске главне саобраћајнице (Улица Филипа Вишњића),
- Непарна страна Улице Филипа Вишњића има већу спратност Су+П+2+Пк, а почетак Улице Марка Миљанова П+6. Повећање спратности постигло би се уједначавање са окружењем,
- Улазни део града треба да карактеришу по правилу објекти високе спратности а ка центру нижи,

- Због проблема ниског терена који као "најнижи на целој Подбари приликом сваке јаке кише бива поплављен како атмосферским тако и канализационом водом".

У примедби се поставља и питање: Какве ће последице бити по породично становање повезивањем са планом комплекса Агрохим и комплексом на коме се већ дижу објекти високе спратности?

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

Примедба број 26

Примедбу је поднела г-ђа Радмила Хаџи Костић, Улица Филипа Вишњића 26 из Новог Сада.

Примедба се односи на услове изградње на локалитет у Улици Филипа Вишњића 26 (парцела број 8527), али и друге парцеле парне стране Улице Филипа Вишњића.

Примедбом се предлаже да се на парцелама бр. 8527, 8513 и 8511 повећа спратност на П+4+Пк из следећих разлога:

- зато што се целина налази између градске магистрале (Улица Венизелоса) и градске главне саобраћајнице (Улица Филипа Вишњића),

- Непарна страна Улице Филипа Вишњића има већу спратност Су+П+2+Пк, а почетак Улице Марка Миљанова П+6. Повећање спратности постигло би се уједначавање са окружењем,

- Улазни део града треба да карактеришу по правилу објекти високе спратности а ка центру нижи,

- Због проблема ниског терена који као "најнижи на целој Подбари приликом сваке јаке кише бива поплављен како атмосферским тако и канализационом водом".

У примедби се поставља питање: Какве ће последице бити по породично становање повезивањем са планом комплекса Агрохим и комплексом на коме се већ дижу објекти високе спратности?

У примедби је наведен коментар да не постоји логика прављења бицикличке стазе на парној страни Улице Филипа Вишњића на месту зелене површине.

Комисија за планове делимично прихвата примедбу, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду, изузев дела који се односи на бицикличку стазу.

Комисија сматра да је могуће планирати бицикличку стазу у зони коловоза у делу Улице Филипа Вишњића где се планира задржавање породичног становања, како би се задржало квалитетно улично зеленило.

Примедба број 27

Примедбу је поднео г. Слободан Андрић, Улица Филипа Вишњића 26 из новог Сада.

Примедба се односи на услове изградње у Улици Филипа Вишњића, на парцели број 8527.

Примедбом се предлаже да се на предметној парцели планира објекат П+4+Пк, као и у Улици Вензелоса. У примедби се наводи да је овај низ раније био предвиђен за рушење, а да се сада задржава. Највећи проблем је низак ниво терена па се предлаже да се за већину кућа на парној страни Улице Филипа Вишњића планира "рушење, насипање тла и подизање нивоа темеља), што се може постићи само уз помоћ инвеститора, односно повећањем спратности".

У примедби се противи изградњи бицикличке стазе која би ометала колски улазима у куће. "Да ли игде у Новом Саду решена бицикличка стаза испред кућа на овакав начин?"

Комисија за планове делимично прихвата примедбу, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду, изузев дела који се односи на бицикличку стазу.

Комисија сматра да је могуће планирати бицикличку стазу у зони коловоза у делу Улице Филипа Вишњића где се планира задржавање породичног становања, како би се задржало квалитетно улично зеленило.

Примедба број 28

Примедбу је поднео г. Душан Андрић, Улица Филипа Вишњића 26 из новог Сада.

Примедба се односи на услове изградње у Улици Филипа Вишњића 26 (парцела број 8527), али и на друге парцеле парне стране Улице Филипа Вишњића.

Примедбом се предлаже да се на парцелама бр. 8527, 8513 и 8511 повећа спратност на П+4+Пк из следећих разлога:

- зато што се целина налази између градске магистрале (Улица Вензелоса) и градске главне саобраћајнице (Улица Филипа Вишњића),

- Непарна страна Улице Филипа Вишњића има већу спратност Су+П+2+Пк, а почетак Улице Марка Миљанова П+6,

- "Иза нас је пословни простор на Вензелосовој улици кога карактеришу високи објекти, бука и недовољна удаљеност",

- Повећање спратности постигло би се уједначавање са окружењем јер "ми представљамо улазни део града кога по правилу треба да карактеришу високи објекти а не ниски",

Посебан проблем је низак терен који као "најнижи на целој Подбари и приликом сваке јаче кише бива поплављен како атмосферским тако и канализационом водом". Са оваквим вашим неуједначеним планом ми ћемо бити у нерешивој ситуацији, пошто ћемо остати у рупи".

"Зашто се сад по овом плану детаљне регулације ми као породично становање повезујемо са радном површином (...) кад комплекс Агрохим и Кемоипекс немају везе са нама ни са ПГР-ом број 1850".

Подносилац примедбе није за прављења бициклическе стазе уместо зелене површине "и да се онда увлачи новоизграђени објекат због добијања опет истих зелених површина, а бициклическа стаза се већ планира на Вензелосовој улици".

Комисија за планове делимично прихвата примедбу, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду, изузев дела који се односи на бициклическу стазу.

Комисија сматра да је могуће планирати бициклическу стазу у зони коловоза у делу Улице Филипа Вишњића где се планира задржавање породичног становања, како би се задржало квалитетно улично зеленило.

Примедба број 29

Примедбу је поднео г. Сава Чоканица, Улица Филипа Вишњића 40 из Новог Сада.

Примедба се односи на услове изградње у Улици Филипа Вишњића 40 (парцела број 8513).

Примедбом се предлаже да се на предметној парцели планира објекат спратности П+4+Пк, као и у блоковима бр. 5 и 6 "јер се исти налазе на скверу, саобраћајници, а ободни су правци са спратношћу П+4+Пк".

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

Примедба број 30

Примедбу је поднело предузеће Karin Invest doo" из Новог Сада.

Примедба се односи на планирану грађевинску парцелу на углу улица Марка Миљанове и Косовске.

Примедбом се тражи усклађивање зоне изградње са претходним планом, јер су за парцелу већ добијени локацијски услови и грађевинска дозвола. Кроз измену локацијских услова и измену грађевинске дозволе ће се накнадно "ускладити спратност са новопланираном спратношћу објекта", како је планирано овим планом.

Примедбом се предлаже "наглашавање угла објекта који улепшао и употпунио цео блок".

Комисија за планове прихвата примедбу.

Примедба број 31

Примедбу су поднели г-ђа Јелена Бировљев, г-ђа Варга Гизела, Г. Ђорђе Ђорђевић и Г. Милош Армуш.

Примедба се односи на локалитет у Улици Беле њиве 27 и 29 (парцеле број 8637 и 8638). Примедба се састоји из 2 дела:

1. Предлаже се да ширина уличног тракта објеката на предметним парцелама ускладити са ширином уличног тракта већ изграђеног објекта у Улици Беле њиве 31 (парцела број 8640). У примедби се спомиње да је ширина око 15 m.

2. Предлаже се изградња по једног дворишног крила димензија 6 са 10 m. Број стамбених јединица би одговарао броју паркинг места на парцели.

Комисија за планове прихвата примедбу. Комисија за планове сматра да је могуће планирати проширење зоне изградње у виду дворишног крила ширине 7 m а дужине 10 m за оба планирана објекта. Позиција крила за оба објекта треба да буде уз границу парцела број 8637 и 8638.

Комисија за планове сматра да је потребно кориговати Нацрт плана тако да се за парцелу број 8638 даје могућност усаглашавања дубине тракта са постојећим изграђеним објектом на парцели број 8640.

Примедба број 32

Примедбу је поднела г-ђа Грозда Јовић, Војвођанска улица 18 из Новог Сада.

Примедба се односи на услове изградње на локалитету у Улици патријарха Чарнојевића 3 (планирана грађевинска парцела број 4201/1).

Планом је предвиђена изградња објекта По+П+4+Пк на Улици Вензелоса и другог објекта спратности Су+П+2+Пк у Улици патријарха Чарнојевића.

Примедбом се предлаже повећање спратности на П+4 (5), на оба објекта и на Улици Вензелоса и на објекту у Улици патријарха Чарнојевића.

Аргументи су повећање атрактивности блока и прекид низа задржавањем приземног објекта у Улици патријарха Чарнојевића 5.

Други део примедбе се односи на планирану трафо станицу тако што би је требало изместити са парцеле или планирати повећање капацитета постојеће на локацији у Улици патријарха Чарнојевића 15 (парцела број 4189/1).

Примедбом се предлаже да се планира само један колски пролаз с обзиром да се ради о једној грађевинској парцели.

Комисија за планове делимично прихвата примедбу. Комисија за планове прихвата корекцију планиране спратности на Су+П+3+Пк за планирани објекат уз Улицу патријарха Чарнојевића.

Комисија сматра да је могуће планирање трансформаторске станице у оквиру габарита планираног објекта уз услове и сагласност Електродистрибуције.

Комисија за планове сматра да се Нацртом плана може дати могућност саобраћајног приступа са обе улице али да то не мора бити обавеза, уколико се пројектим решењем за предметну парцелу обезбеди саобраћајни приступ и дворишном делу парцеле и подземној етажи само са једне од саобраћајница.

Примедба број 33

Примедбу је поднео Г. Вељко Ризнић, Булевар војводе Степе 19 из Новог Сада.

Примедба се односи на услове изградње на локалитету у Улици Филипа Вишњића 15 (парцела број 8572).

Примедбом се предлаже:

1. "подићи спратност објекта са Су+П+3+Пк на Су+П+4+Пк, као што је планом предвиђено на (делу објекта) на Тргу Саве Вукосављева "јер би се драстично нарушила равнотежа дуж улице и добио би се утисак да објекат на крају улице пада по хоризонталној равни, уместо да буде бар исти, а завредњујуће истакнут". Напомиње се да је довршен објекат у Улици Филипа Вишњића 13, спратности П+3+Пк изграђен са назитком 1,60 m.
2. Грађевинска линија дворишта треба ускладити са ширим делом тракта са објектом у Улици Филипа Вишњића 13, ширине око 12,15 m, а не са ужим, у једној трећини зоне изградње овог објекта.
3. Планом предвиђену висину назитка 50 cm у уписаном кругу на поткровној етажи изменити и повећати назидак на 1,60 m у описаном кругу.

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

Примедба број 34

Примедбу су поднеле г-ђа Ивана Теофановић и г-ђа Сања Перовић, Улица патријарха Чарнојевића 8а из Новог Сада.

Примедба се односи на услове изградње на локалитету у Улици патријарха Чарнојевића 8а (парцела број 8453).

Примедбом се предлаже да се повећа спратност објекта са П+3+Пк на Су+П+4+М, као на објекту у Улици патријарха Чарнојевића 12 и 14 (парцеле бр. 8457/1 и 8459/1).

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

Примедба број 35

Примедбу су поднели Г. Зоран Стојков, г. Бранко Стојков и г-ђа Милица Жикић, Улица Беле њиве 34 из Новог Сада.

Примедба се односи на услове изградње на локалитету у Улици Беле њиве 34 (парцела број 8507).

Примедбом се предлаже да се омогући већа спратност објекта с обзиром да се на суседним парцелама бр. 8608/1 и 8608/2 планира изградња објекта спратности П+4 са плитким кровом. Примедбом се предлаже да се и на предметној парцели изградња објекта исте спратности "због висинске усаглашености".

"Уколико нам не прихватите примедбу у погледу повећања спратности за целу парцелу, онда нам барем омогућите изградњу поткровне етажне, као што еј планирано за објекат на парцели број 8604 (П+3+Пк), односно да планирани објекти који се налазе са леве и десне стране од планираног објекта спратности П+4, буду исте спратности". Повећање спратност је битно за све генерације власника, како би обезбедили стамбени простор.

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

Комисија сматра да је потребно кориговати скицу попречног пресека за начин формирања лучних кровова у погледу висине назитка а све у складу са текстом Нацрта плана.

Примедба број 36

Примедбу је поднело Удружење грађана "Алмашани", Улица Саве Вуковића 21 из Новог Сада. Примедба се односи на правила грађења објеката и комуналне инфраструктуре на подручју плана.

Примедбом се указује на добро решење плана у ком се не повећавају капацитети изградње, односно не планирању дворишних крила као основног концепта плана.

Примедбом се предлаже укидање планираних препуста на уличним фасадама у улицама Текелијиној, Гундулићевој и Косовској, "јер су улице уског профила а због (уског профила) саобраћајница неће бити могуће засадити високо зеленило. Озелењавање, у делу града који је најмање озелењен у Новом Саду је примарно за минимум квалитетног живота грађана. Досадашња изградња са еркерима је само потврдила ову тезу. Након рушења приземних објеката, нови, вишеспратни својом архитектуром, посебно препустима, нису дозволили садњу новог дрвореда. Планирање еркера ће се покварити и естетика улице и општа архитектонска слика, јер у Косовској до сада није било планирано формирање препуста".

Други део примедбе се односи на планирање водова комуналне инфраструктуре па се предлаже да се "не планирају испод зелених површина улица. Ово треба јасно навести у плану како би се спречило да се због пројектовања цевовода не могу формирати дрвореди ни друго зеленило".

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

Примедба број 37

Примедбу је поднело предузеће "Петрано d.o.o.", Сентандрејски пут 24 из Новог Сада.

Примедба се односи на услове изградње на локалитетима у Улици Ђорђа Рајковића 29 (парцела број 8489), Улици патријарха Чарнојевића 28 (парцела број 8483) и 30 (парцела број 8488).

Примедбом се указује да је урађен пројекат парцелације за парцеле бр. 8483 (Улица патријарха Чарнојевића 28), 8488 (Улица патријарха Чарнојевића 30) и 8489 (Улица Ђорђа Рајковића 29), по важећем плану и да би требало кориговати планску смерницу о обавезном обједињавању парцела 8482 (Улица патријарха Чарнојевића 28а) и парцеле број 8483 (Улица патријарха Чарнојевића 28).

Примедбом се такође предлаже:

1. "спратност објекта П+4(5)+Пк,
2. Кулу на углу објекта,
3. Повећање габарита, посебно хоризонталних ка улици Ђорђа Рајковића (тренутно 10 m дужина објекта),
4. Раван кров,
5. Изједначавање са суседним објектима".

Комисија за планове не прихвата примедбу, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду. Комисија за планове сматра да није могућа корекција правила парцелације јер би се прихватањем тог дела примедбе створили невољни услови за реализацију објекта на парцели 8482.

Примедба број 38

Примедбу је поднело предузеће "Петрано d.o.o.", Сентандрејски пут 24 из Новог Сада.

Примедба се односи на правила грађења на локалитету у Гундулићевој улици 10 (парцеле бр. 8742 и 8743).

Примедбом се предлаже неколико варијанти правила грађења:

1. Спратност уличног тракта буде Су+П+5+Пк, а дворишног крила Су+П+4+Пк и враћање старих габарита основе,
2. Спратност уличног тракта буде Су+П+4+Пк1+Пк2, а дворишног крила Су+П+2+Пк и враћање старих габарита основе.

Примедбом се такође предлаже да: "објекат има раван кров, да се изједначи са суседним објектом и повећају габарити хоризонтално и вертикално".

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

Примедба број 39

Примедбу је поднела г-ђа Јелена Дејановић и остали, Текелијина 2 из Новог Сада.

Примедба се односи на правила грађења на локалитету у Текелијиној улици 2 (парцела број 8734) и 4 (парцеле бр. 8733/1). У примедби се поставља питање зашто је парцела у Текелијиној улици 2 изостављена из плана "када је по важећем плану имала исту судбину као и објекат у текелијиној бр. 4".

Друго питање је зашто је објекат у Текелијиној 4 планиран за изградњу када је већ саграђен објекат спратности П+2+Пк.

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

Примедба број 40

Примедбу је поднео г. Александар Којић, Гундулићева 38 из Новог Сада.

Примедба се односи на правила грађења на локалитету у Гундулићевој улици 38 (парцела број 8701).

Примедбом се констатује да је важећим планом на овој парцели планиран објекат спратности Су+П+4+Пк, а и сви суседни објекти са западне стране имају исту спратност. Важећим планом је такође планирано да објекат има дворишно крило спратности Су+П+1+Пк.

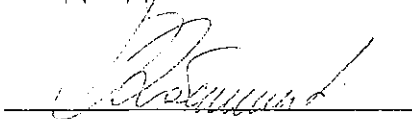
Примедбом се предлаже да се планира спратност објекта на Су+П+4+Пк и да се планира дворишно крило али "због малог простора и немогућности да се квалитетно реши крило, предлажем да се оно смањи на дубину 3 m. Ово је битно и због позиционирање рампе којом се аутомобили спуштају у сутерен објекта".

Комисија за планове прихвата примедбу.

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 усвајања.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ



Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

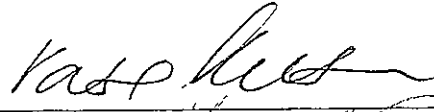
В.Д. Начелника
Градске управе за урбанизам и грађевинске послове



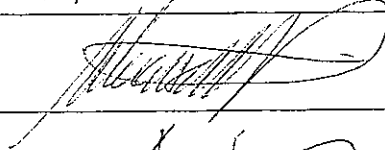
Дејан Михајловић

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

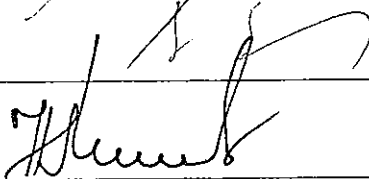
1. Васо Кресовић, дипл.инж.арх.



2. Радосав Шћепановић, дипл.инж.арх.



3. Антонио Сандики, дипл.инж.маш.



4. Нада Милић, дипл.инж.арх.-мастер

