

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број:35-1004/2020-II
Дана: 18. јуна 2022. године
НОВИ САД

**ПРЕДСЕДНИЦИ
СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА**

На основу члана 142. Пословника Скупштине Града Новог Сада, упућује Вам се Предлог плана генералне регулације подручја новог градског центра између улица Војводе Бојовића, Димитрија Аврамовића, Словачке, Валентина Водника и Јована Суботића у Новом Саду, са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана генералне регулације подручја новог градског центра између улица Војводе Бојовића, Димитрија Аврамовића, Словачке, Валентина Водника и Јована Суботића у Новом Саду, пре излагања на јавни увид и Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана генералне регулације подручја новог градског центра између улица Војводе Бојовића, Димитрија Аврамовића, Словачке, Валентина Водника и Јована Суботића у Новом Саду, Образложењем и Закључком Градског већа Града Новог Сада, број: 35-1004/2020-II од 18. јуна 2022. године, с молбом да се Предлог плана генералне регулације подручја новог градског центра између улица Војводе Бојовића, Димитрија Аврамовића, Словачке, Валентина Водника и Јована Суботића у Новом Саду, уврсти у дневни ред седнице Скупштине Града Новог Сада и да Скупштина донесе План у предложеном тексту.

ГРАДОНАЧЕЛНИК

Милош Вучевић

Милош Вучевић

На основу члана 67. тачка 7. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада" број 11/19) Градско веће Града Новог Сада на 147. седници одржаној 18. јуна 2022. године, поводом разматрања Нацрта плана генералне регулације подручја новог градског центра између улица Војводе Бојовића, Димитрија Аврамовића, Словачке, Валентина Водника и Јована Суботића у Новом Саду доноси

ЗАКЉУЧАК

I. Утврђује се Предлог плана генералне регулације подручја новог градског центра између улица Војводе Бојовића, Димитрија Аврамовића, Словачке, Валентина Водника и Јована Суботића у Новом Саду.

II. На основу члана 142. Пословника Скупштине Града Новог Сада доставља се председници Скупштине Града Новог Сада Предлог плана генералне регулације подручја новог градског центра између улица Војводе Бојовића, Димитрија Аврамовића, Словачке, Валентина Водника и Јована Суботића у Новом Саду, са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана генералне регулације подручја новог градског центра између улица Војводе Бојовића, Димитрија Аврамовића, Словачке, Валентина Водника и Јована Суботића у Новом Саду, пре излагања на јавни увид и Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана генералне регулације подручја новог градског центра између улица Војводе Бојовића, Димитрија Аврамовића, Словачке, Валентина Водника и Јована Суботића у Новом Саду и предлаже да Скупштина, након разматрања, донесе одлуку у предложеном тексту и закључи:

" 1. Скупштина Града Новог Сада прихвата Извештај Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана генералне регулације подручја новог градског центра између улица Војводе Бојовића, Димитрија Аврамовића, Словачке, Валентина Водника и Јована Суботића у Новом Саду пре излагања на јавни увид са 139. седнице од 29.07.2021. године и Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана генералне регулације подручја новог градског центра између улица Војводе Бојовића, Димитрија Аврамовића, Словачке, Валентина Водника и Јована Суботића у Новом Саду са 170. седнице Комисије за планове од 24.02.2022. године.

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

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

- Милован Амицић, члан Градског већа Града Новог Сада,

а за повереника :

- Дејан Михајловић, вд начелника Градске управе за урбанизам и грађевинске послове.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број : 35-1004/2020-II
Дана : 18. јуна 2022. године
Н О В И С А Д

ГРАДОНАЧЕЛНИК

Милош Вучевић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОПИСЕ
Број: XVI-012-01/2021-478
6. септембар 2021. године
НОВИ САД

ГРАДОНАЧЕЛНИК
ГРАДА НОВОГ САДА

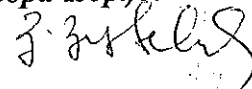
ПРЕДМЕТ: Мишљење на текст припремљен за нацрт плана генералне регулације подручја новог градског центра између улица Војводе Бојовића, Димитрија Аврамовића, Словачке, Валентина Водника и Јована Суботића у Новом Саду

У Градској управи за прописе размотрен је текст припремљен за нацрт плана генералне регулације подручја новог градског центра између улица Војводе Бојовића, Димитрија Аврамовића, Словачке, Валентина Водника и Јована Суботића у Новом Саду.

Градска управа нема примедбе на припремљени текст нацрта плана генералне регулације.

ВД НАЧЕЛНИЦЕ

Зора Борђевих



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 _____ седници _____ године, доноси

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОДРУЧЈА НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ВОЈВОДЕ
БОЈОВИЋА, ДИМИТРИЈА АВРАМОВИЋА, СЛОВАЧКЕ, ВАЛЕНТИНА
ВОДНИКА И ЈОВАНА СУБОТИЋА
У НОВОМ САДУ**

УВОД

План генералне регулације подручја новог градског центра између улица Војводе Бојовића, Димитрија Аврамовића, Словачке, Валентина Водника и Јована Суботића у Новом Саду (у даљем тексту: План) обухвата део простора новог градског центра у залеђу Булевара ослобођења, а који се пружа северно од Улице Павла Папа и јужно од Улице војводе Бојовића. Источну границу Плана већим делом формира Шафарикова улица. Комплекс државних органа, заједно са улицама Хиландарском и Валентина Водника чини западну границу обухваћеног подручја.

Планом је обухваћено 14,18 ха, у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Нови Сад I.

I ОПШТИ ДЕО

1. Правни и плански снов за израду Плана

План је израђен на основу Одлуке о изради плана генералне регулације подручја новог градског центра између улица Војводе Бојовића, Димитрија Аврамовића, Словачке, Валентина Водника и Јована Суботића у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада”, број 22/19), коју је донела Скупштина Града Новог Сада на XLIX седници 10. маја 2019. године.

Плански основ за израду Плана је Генерални план града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада“, број 39/06) (у даљем тексту: Генерални план), којим је обухваћени простор намењен за општеградски центар, вишепородично становање и општестамбене зоне, и дефинисана су правила уређења усмеравајућег карактера за планиране намене.

План је израђен на основу правила и смерница утврђених Генералним планом и Планом генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 39/11, 14/14, 8/16, 82/16, 50/17, 42/18, 22/19, 43/19 и 24/21 – др. план), (у даљем тексту: План генералне регулације).

2. Документација од значаја - извод из Генералног плана

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

Учешће стамбеног у укупно изграђеном простору, по објектима или блоковима креће се у распону од 0 до 100 %, а минимум у блоковима мешовите намене је 30%. На нереализованим деловима Булевара ослобођења планирана спратност пословних објеката се ограничава на највише П+10.

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

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

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

Планом генералне регулације су утврђене претежне намене простора, основна мрежа саобраћајница, примарни инфраструктурни прваци, усмеравајућа правила уређења и изградње, а реализација је планирана кроз планове детаљне регулације.

На обухваћеном простору, за делове подручја важећи плански основи за реализацију су: План детаљне регулације „Булевар III“ у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 6/06, 48/09, 21/15, 9/16, 61/17 и 8/19), План детаљне регулације блокова око Масарикове улице у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 2/08, 40/10, 34/17 и 8/19) и План генералне регулације новог градског центра са окружењем (Службени лист Града Новог Сада“, бр. 39/11, 14/14, 8/16, 82/16, 50/17, 42/18, 22/19 и 43/19 и 24/21 – др. план).

3. Циљ доношења Плана

Циљ израде и доношења Плана је утврђивање правила уређења и грађења у складу са развојем града, али и потребама корисника овог простора.

Преиспитаће се и важећа планска решења и дефинисати плански параметри, тако да се оптимизује могућност реализације објеката и створе услови за програмско, урбанистичко и архитектонско унапређење овог простора. Циљ израде Плана је да се реконструкцијом и променом намене, у оквиру наслеђене урбане матрице, не наруши квалитет и идентитет амбијента овог дела града.

Овај план ће садржати нарочито: границу Плана и обухват грађевинског подручја Плана, поделу простора на посебне целине и зоне, детаљну намену земљишта, регулационе и грађевинске линије, нивелационе коте улица и површина јавне намене, коридоре и капацитете за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, мере заштите простора, правила уређења и правила грађења по целинама и зонама, као и друге елементе значајне за спровођење Плана.

4. Опис границе обухвата Плана

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

За почетну тачку описа границе Плана утврђена је осовинска тачка број 8911 на укрштању осовина Житног трга и Улице војводе Бојовића. Идући у правцу истока граница се поклапа са осовином Улице војводе Бојовића до пресека са правцем који спаја тромеђу парцела бр. 9774, 9775 и 10569 (Улице војводе Бојовића) и северозападну преломну тачку парцеле број 9993/1. Од ове тачке граница скреће ка југу, прати претходно описан правац и западну границу парцела бр. 9993/1, 9993/6, 9993/3, 9994 до преломне тачке на западној граници парцела број 9994, затим пресеца парцелу број 9989 и долази до североисточне преломне тачке парцеле број 9987. Даље, граница прати источну границу парцеле број 9987 и њеним продуженим правцем долази до осовине Масарикове улице, затим скреће ка истоку, прати осовину Масарикове улице до осовинске тачке број 1664 а, која је на пресеку са осовином Шафарикове улице. Од ове тачке у правцу југа граница прати осовину Шафарикове улице до осовинске тачке број 4273, затим скреће ка западу, прати осовину Улице Павла Папа до осовинске тачке број 866. Даље, граница скреће ка северу, прати осовину Улице Валентина Водника до пресека са управним правцем повученим из тромеђе парцела бр. 7144/1, 7137 и 10480 (Улица Валентина Водника), затим скреће ка западу, прати претходно описан правац и обухвата и прати границу парцела бр. 7144/1, 7145, 7149/1 и долази до тромеђе парцела бр. 7149/1, 7149/5 и 10444/2 (Булевар ослобођења). Од ове тачке у правцу истока, граница прати осовину планиране улице до пресека са продуженим правцем западне границе парцеле број 7150/1, затим скреће ка југу, прати претходно описан правац и западну и јужну границу парцеле број 7150/1 и јужну границу парцеле број 7127/1 до пресека са планираном регулационом линијом заједничке блоковске површине. Даље, граница скреће ка југу, прати планирану регулациону линију заједничке блоковске површине, затим скреће ка истоку, прати северну границу парцеле број 7133 и њеним продуженим правцем долази до осовине Улице Валентина Водника. Од ове тачке граница скреће ка северу, прати осовину Улице Валентина Водника до пресека са осовином Словачке улице. Даље, граница скреће у правцу истока, прати осовину Словачке улице до осовинске тачке број 4490 и даље скреће у правцу севера осовином Хиландарске улице и Житног трга до осовинске тачке број 8911 која је утврђена за почетну тачку описа границе Плана.

Планом је обухваћено 14,18 ha.

5. Опис постојећег стања

Простор у обухвату Плана карактерише концентрација садржаја пословне намене, у функцији државних органа, уз Булевар ослобођења, и углавном стамбена намена у залеђу Булевара. Простор је формиран реконструкцијом, првенствено у сврху изградње Булевара, а у његовом залеђу кориговањем наслеђене урбане матрице и заменом објеката по парцелама.

У највећем делу простора, у залеђу Булевара, реализовани су вишепородични објекти, а у деловима улица Стевана Сремца, Валентина Водника и Стефана Стефановића, задржало се породично становање.

Овај простор такође одликује учешће пословних намена у зони становања.

Ограничења у простору јесу последица наслеђене урбане матрице у оквиру које се мења намена у поступку реконструкције и повећава интензитет коришћења.

Потенцијал простора представља изузетан положај у новом центру града и у непосредном контакту са традиционалним центром.

Потенцијал простора, уз адекватне планске параметре може представљати и наслеђена матрица, уколико се са дужном пажњом третирају ограничења.

Инфраструктура

Саобраћајна инфраструктура

Обухваћени простор, у северном делу обухвата део Улице војводе Бојовића, у западном Хиландарску улицу, у јужном део Улице Павла Папа и у источном Шафарикову улицу. У једном делу западна граница обухваћеног простора, ослања се на источну регулациону линију Булевара ослобођења.

Део Шафарикове улице (између улица Стефана Стефановића и Масарикове) и Булевар ослобођења чине део примарне саобраћајне мреже града, а по рангу су магистрале. Овим улицама одвија се јавни превоз путника, постоје изграђени тротоари, док бицикличке стазе постоје само на Булевару ослобођења.

Остале улице чине секундарну мрежу града и рангиране су као сабирне и приступне улице. Ширина ових улица је од 3,5 од 30 m. Најужа је Улица Стефана Стефановића, којом, због просторних ограничења није могуће обезбедити квалитетан саобраћај ни за један вид превоза. Готово у свим улицама постоје изграђени улични паркинзи, док је у одређеним улицама, због недовољне ширине, уведен једносмерни режим одвијања саобраћаја, а паркинзи су обележени на другој траци. Поред тога, возила се паркирају на тротоарима и осталим јавним површинама, што потврђује да постоји велики проблем паркирања у овом делу града.

На већем делу овог простора тротоари су у лошем стању и недовољне ширине. У оквиру попречних профила улица, не постоје изграђене бицикличке стазе, те се овај вид саобраћаја одвија коловозом.

Водна инфраструктура

Снабдевање водом обавља се преко постојеће водоводне мреже, која функционише у оквиру водоводног система Града Новог Сада. Примарна водоводна мрежа реализована је на Булевару ослобођења, док је секундарна мрежа реализована у свим постојећим улицама. Највећи део мреже је нов и реконструисан, док је само мањи део мреже од азбест-цементних цеви. Водоводна мрежа задовољава потребе за водом постојећих корисника.

Постојећа мрежа представља добру основу за даљи развој водоводног система у складу са планским потребама.

Одвођење отпадних и атмосферских вода обавља се преко постојеће канализационе мреже, заједничког типа, која функционише у склопу канализационог система Града Новог Сада.

Примарна канализациона мрежа реализована је у на Булевару ослобођења и у улицама Масариковој и Павла Папа, док је секундарна мрежа реализована у свим постојећим улицама. Постојећа мрежа је делом је реконструисана, а делом је од азбест-цементних цеви, стара је и дотрајала. Постојећи канализациони систем задовољава потребе за одвођењем атмосферских и отпадних вода и представља добру основу за даље ширење система.

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максималан ниво подземних вода од 76,00 до 76,50 m н.в.,
- минималан ниво подземних вода од 73,80 до 74,50 m н.в.

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

Енергетска инфраструктура и електронске комуникације

На подручју Плана постоји изграђена електроенергетска мрежа и објекти, вреловодна мрежа, гасоводна мрежа, као и мрежа и објекти електронских комуникација које задовољавају потребе садашњих корисника простора.

Зеленило

Простор који је обухваћен Планом одликује се веома скромним фондусом зеленила. Из тог разлога, потребно је сачувати постојећу квалитетну вегетацију која представља не само биолошку, већ и амбијенталну вредност овог простора.

На обухваћеном простору истичу се уређене површине око државних институција. На тим површинама, које су оивичене Булеваром ослобођења и улицама Димитрија Аврамовића и Павла Папа, региструју се композиције високог листопадног и четинарског дрвећа (липа, платан, јавор, бреза, бор, туја и др.). У Улици Лукијана Мушицког истиче се стари дрворед копривића, док се појединачна стабла јасена региструју у Улици Стефана Стефановића број 6, а групација туја у предбашти стамбене зграде у Улици Стефана Стефановића број 9. У јужном делу Масарикове улице засађена су млада стабла ликвидамбара декоративне форме.

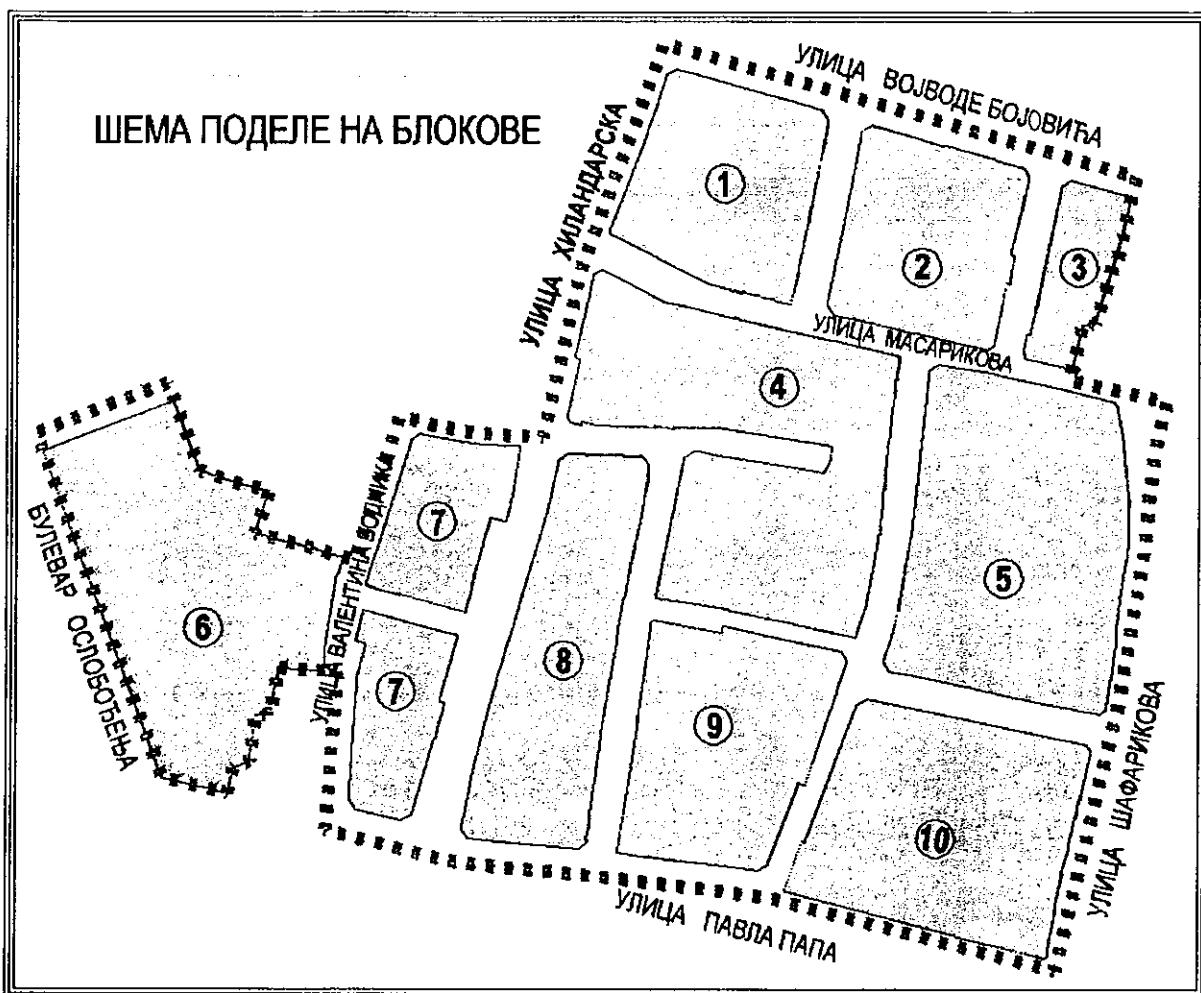
II ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ СА ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ ЗЕМЉИШТА

1.1. Подела простора на просторне целине – блокове

Постојећа изграђеност, планирана намена, постојећа и планирана мрежа саобраћајница, одредиле су да се цео простор у оквиру границе Плана подели на 10 целина које чине урбани блокови јасно дефинисани на „Шеми поделе на блокове“.

На простору, у оквиру ког су преовладавали породични објекти, започета реализација вишепородичних објеката за резултат има следеће доминантне намене: вишепородично становање великих и средњих густина, општеградски и линијски центар. За објекте који су, према одређеним критеријумима препознати као квалитетни, одређен је режим задржавања а новопланирано окружење усагласиће се, под одређеним условима, са постојећим. У оквиру планиране намене вишепородичног становања средњих густина, у блоковима 1, 8 и 9 задржавају се постојећи породични објекти, у складу са графичким приказом. Интеграцијом саобраћајница, планираних и постојећих објеката, са системом тачкастог и површинског зеленог фондуса, формираће ће се функционално и обликовно препознатљив и складан амбијент у градском језгру.



Шема поделе на блокове

1.2. Планирана намена површина

За просторне целине – урбанистичке блокове и потцелине дефинише се намена земљишта.

Доминантна намена у обухвату Плана је вишепородично становање, и то у оквиру вишепородичног становања средњих густина, али су заступљене и високе густине. Планиране спратности објеката вишепородичног становања средњих густина су П+2+Пк–П+3+Пк, а високих густина П+3+Пк и више. Планирана намена објеката у оквиру вишепородичног становања је стамбена, пословна или комбинована.

У обухвату Плана дуж маркантних уличних праваца планирана је намена општеградског центра. У овим подручјима могућа је пословна, стамбена и комбинована намена, али, обавезна намена дела приземља уз улицу јесте пословна.

Чисте пословне намене утврђене су на графичким приказима, и за њих су дефинисана правила уређења и грађења по блоковима.

1.3. Нумерички показатељи

Табела: **Биланс површина**

НАМЕНА	Површина (ha)	Процент (%)
ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ		
вишепородично становање великих густина	0,66	4,65
вишепородично становање средњих густина	5,44	38,36
општеградски и линијски центри	1,87	13,19
пословни комплекси у зонама становања	0,52	3,67
УКУПНО	8,49	59,87
ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ		
комплекс државних органа	1,14	8,04
Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад	0,18	1,63
гараже	0,27	1,90
зелена површина са подземном гаражом	0,18	1,28
зелена површина	0,25	1,76
заједничка блоковска површина	0,25	1,76
ТС	0,05	
саобраћајне површине	3,37	23,76
УКУПНО	5,69	40,13

2. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

2.1. План регулације површина јавне намене

Планом су утврђене површине јавне намене. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцела површине јавне намене, према графичком приказу број 4 „План регулације површина јавне намене са правилима парцелације“ у размери 1:1000.

Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине: целе парцеле бр. 7090, 7093/3, 7095/3, 7097/1, 7108, 7109, 7114/2, 7115/2, 7116/2, 7118, 7119, 7120/3, 7120/4, 7122/2, 9850/2, 9852/2, 9855/2, 9856/2, 9871/2, 9876/3, 9879/2, 9881/5, 9882/2, 9883/2, 9896/2, 9896/4, 9897/2, 9902, 9920, 9924/2, 9925/2, 9926/2, 9932/3, 9933/2, 9935/2, 9950/4, 9961, 9966/2, 9972/5, 10479, 10570, 10585, 10586 и делови парцела бр. 7013, 7079, 7082, 7083, 7084, 7085, 7086, 7087, 7088, 7089, 7092, 7098, 7103, 7104, 7105, 7106, 7107, 7110, 7111, 7112, 7113, 7116/1, 7117, 7123, 7134, 7135, 9853, 9854, 9868, 9869, 9872, 9873, 9874, 9875, 9877/2, 9878, 9880/2, 9883/1, 9891, 9894,

- 9895, 9897/1, 9899/2, 9900, 9901, 9903, 9904, 9907, 9908, 9909, 9912, 9914, 9921, 9922, 9923, 9927, 9931, 9934, 9937/1, 9937/2, 9938/1, 9939, 9941, 9942/1, 9942/2, 9942/3, 9944, 9945, 9947, 9948, 9949, 9950/2, 9950/5, 9950/6, 9950/7, 9950/9, 9956, 9958, 9959, 9960, 9962, 9965, 9968, 9969, 9970, 9974/2, 9975, 9976, 9977, 9978, 9987, 9989, 9990, 9991, 9992/2, 10476/2, 10478, 10480, 10481, 10567, 10568, 10569, 10584, 10588, 10589;
- заједничке блоковске површине: цела парцела број 7132/3 и делови парцела бр. 7130/2, 7130/3, 7132/1, 7132/2, 7134, 7135, 7136, 7149/1;
 - гараже: цела парцела број 9950/10 и делови парцела бр. 7134, 7135, 7136, 9950/2, 9950/5, 9950/6, 9950/7, 9960, 10480;
 - комплекс државних органа: целе парцеле бр. 7144/1, 7145, 7149/2 и део парцеле број 7149/1;
 - Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад: цела парцела број 9891;
 - зелена површина са подземном гаражом: целе парцеле бр. 9906, 9911/2, 9913 и делови парцела бр. 9904, 9905, 9908, 9909, 9910;
 - зелена површина: целе парцеле бр. 9911/3, 9981, 9982/1, 9982/2, 9982/3 и 9982/4 и делови парцела бр. 9918, 9965, 9976, 9977 и 9980;
 - трансформаторске станице (у даљем тексту: ТС): целе парцеле бр. 7144/2 и 9876/2 и делови парцела бр. 7079, 7096/1, 7111, 9859, 9903, 9932/1, 9956 и 9966/1.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу број 4 „План регулације површина јавне намене са правилима парцелације“ у размери 1:1000, важи графички приказ. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака чији је списак дат на графичком приказу.

2.2. План нивелације

Простор обухваћен Планом налази се на надморској висини од 78,30 до 79,50 m. Нова улица на источном делу подручја планира се на нивелети од 78,55 до 79,05 m, са нагибом који прати нагиб терена. Падови су минимални, испод 1%. У односу на нивелету саобраћајница одређене су коте заштитних тротоара објеката на раскрсницама.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајница,
- интерполована кота,
- кота заштитног тротоара објекта,
- нагиб нивелете.

3. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.1. Саобраћајна инфраструктура

Обухваћени простор има одличну саобраћајну везу са уличном мрежом Новог Сада, која је остварена преко примарних саобраћајница:

- Улицом војводе Бојовића са севера,
- Улицом Јована Суботића са источне стране и
- Булеваром ослобођења са западне стране.

Овим улицама се одвија и јавни градски превоз путника.

На обухваћеном простору бицикличка стаза постоји само дуж Булеvara ослобођења, а планирана је у јужном делу Улице војводе Бојовића.

Највећи саобраћајни проблем на обухваћеном простору предстаљају: постојећи тротоари недовољне ширине, недостатак бицикличке стазе која ће повезати Булевар ослобођења са центром града и недостатак паркинг-места за путничке аутомобиле и бицикле.

Узрок наведених проблема су улице недовољне регулационе ширине, као и изградња вишепородичних објеката без обезбеђених паркинг-места. Планирана проширења регулације улица повећаће квалитет одвијања пешачког и бицикличког саобраћаја, док се за решавање стационарног саобраћаја планирају паркинг-гараже, јавни и индивидуални паркинзи.

У вези са наведеним, планирају се следеће интервенције у циљу квалитетнијег саобраћајног решења:

- проширење јужне регулације Улице војводе Бојовића, у оквиру које се планирају улични паркинзи, заштитно зеленило са дрворедом бицикличка стаза и тротоар;
- проширење источне регулације Улице Вука Караџића, у оквиру које се планирају улични паркинзи, заштитно зеленило са дрворедом и тротоар;
- проширење источне регулације Улице Лукијана Мушицког, у оквиру које се планирају улични паркинзи, заштитно зеленило са дрворедом и тротоар;
- проширење источне регулације Улице Арсе Теодоровића, у оквиру које се планирају улични паркинзи, заштитно зеленило са дрворедом и тротоар;
- проширење јужне регулације Улице Стефана Стефановића, у оквиру које се планирају улични паркинзи, заштитно зеленило са дрворедом и тротоар;
- проширење источне регулације Улице Стевана Сремца, у оквиру које се планирају улични паркинзи, заштитно зеленило са дрворедом и тротоар;
- изградња продужека Хиландарске улице од Словачке улице до Улице Павла Папа; у оквиру попречног профила ове улице, планирају се коловоз, улични паркинзи, зеленило са дрворедима и тротоари;

- изградња источног продужека Словачке улице; у оквиру попречног профила ове улице, планирају се коловоз, улични паркинзи, зеленило са дрворедима и тротоари;
- проширење северне регулације Улице Павла Папа, у оквиру које се планирају улични паркинзи, заштитно зеленило са дрворедом и тротоар;
- проширење источне регулације Улице Валентина Водника, у оквиру које се планирају улични паркинзи, заштитно зеленило са дрворедом и тротоар и
- изградња нових саобраћајница којим ће се повезати Улица Валентина Водника са Улицом Димитрија Аврамовића и планираним продужетком Хиландарске улице.

Наведеним интервенцијама оствариће се квалитетнија приступачност и атрактивност обухваћеног простора.

Све саобраћајнице су дефинисане осовинским тачкама како је то приказано на графичком приказу број 3 „План саобраћаја, нивелације и регулације простора“ у размери 1:1000.

На графичком приказу 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.

Стационарни саобраћај

Проблем паркирања на обухваћеном простору је изузетно изражен. Разлог за такво стање је изградња вишепородичних објеката са недовољним бројем паркинг-места. Поједини вишепородични објекти изведени су без иједног паркинг-места за путничке аутомобиле, што потврђује пример у Улици Валентина Водника, где су изведена три вишепородична стамбена објекта са укупно 300 станова и ниједним паркинг-местом.

Решавање овог проблема планира се на следеће начине: изградњом паркинга у оквиру индивидуалних парцела за сопствене потребе, изградњом паркинга у оквиру попречних профила улица, изградњом јавног блоковског паркинга и паркинг-гаража.

У вези са наведеним, планирају се следеће интервенције у циљу решавања проблема стационарног саобраћаја:

- изградња паркинг-гараже у оквиру планираног комплекса државних органа, спратности П+1 са паркирањем на крову, приближног капацитета 120 паркинг-места за путничке аутомобиле;
- изградња паркинг-гараже у Улици Валентина Водника, спратности По+П+2 са паркирањем на крову приближног капацитета 120 паркинг-места за путничке аутомобиле;
- изградња паркинг-гараже у Улици Стефана Стефановића, спратности По+П+2 са делимичним паркирањем на крову, приближног капацитета 200 паркинг-места за путничке аутомобиле;

- изградња подземне паркинг-гараже у блоку између улица Стефана Стефановића, Арсе Теодоровића и Стевана Сремца, капацитета приближно 50 паркинг-места за путничке аутомобиле;
- изградња уличних паркинга у улицама које су планиране за изградњу или проширење и
- уређење паркинга у блоку уз комплекс државних органа.

Паркирање возила за сопствене потребе власници објеката обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута а број паркинг-места зависи од намене објеката.

Власници објеката дужни су да обезбеде паркинге и просторије намењене за паркирање бицикала, а по нормативу као за паркинге за аутомобиле (описано у подтачки 10.4.1. Услови за реализацију саобраћајних површина, део Паркирање и гаражирање возила).

На местима где то услови дозвољавају а постоје потребе, могућа је изградња јавних паркинга за путничке аутомобиле, мотоцикле и бицикле, иако паркинзи нису уцртани на графичком приказу број 3 „План саобраћаја, нивелације и регулације простора”, нити у карактеристичним попречним профилима саобраћајница улица. Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе (троугао прегледности), прибављена сагласност управљача пута за део где ће се изградити паркинг и максимално задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа.

Изградњу гаража за јавно коришћење могуће је планирати на парцелама у оквиру намена вишепородично становање средњих густина и општеградски и линијски центри у складу са правилима уређења и грађења датим за изградњу гаража.

Бициклически и пешачки саобраћај

Бициклическе стазе у обухвату Плана су реализоване само на Булевару ослобођења. На осталим саобраћајницама 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 на графичком приказу број 3, или у карактеристичном попречном профилу. Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе и максимално задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа.

3.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

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

Примарна водоводна мрежа реализована је на Булевару ослобођења са профилем Ø600 mm, као и у Успенској и Шафариковој улици са профилем Ø300 mm. Секундарна мрежа је профила Ø100 mm, и реализована је у свим постојећим улицама.

Планом се предвиђа реконструкција постојећих водоводних цеви, које не задовољавају у погледу квалитета цевног материјала, пошто је највећи део мреже од азбест цементних цеви. Планирана водоводна мрежа биће профила Ø150 mm и Ø100 mm, и својим капацитетом задовољиће потребе за водом постојећих и планираних корисника простора.

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

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

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

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

Одвођење отпадних и атмосферских вода

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

Примарна канализациона мрежа реализована је на Булевару ослобођења са профилем Ø600 mm, као и у Шафариковој улици са профилем Ø800 mm. Секундарна канализациона мрежа је профила Ø250 mm и Ø300 mm, и реализована је у свим постојећим улицама.

Планом се предвиђа реконструкција постојеће секундарне канализације у свим улицама где она до сада није реконструисана.

Планирана канализациона мрежа биће профила Ø250 mm и Ø300 mm, и својим капацитетом задовољиће потребе за одвођењем отпадних и атмосферских вода постојећих и планираних корисника простора.

Планом су дати орјентациони профили, док ће се кроз израду пројектно-техничке документације прецизно дефинисати профили, а у складу са хидрауличким прорачуном.

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

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максималан ниво подземних вода од 76,00 до 76,50 m н.в.,
- минималан ниво подземних вода од 73,80 до 74,50 m н.в.

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

3.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

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

До планираних објеката потребно је изградити прикључке од постојеће или нове мреже, као и потребан број ТС. Осим планираних ТС које су приказане на графичком приказу број 6 „План енергетске и електронско-комуникационе инфраструктуре“ у размери 1:1000, нове ТС ће се 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 право службености пролаза каблова до ТС кроз пасаже и парцеле на осталом грађевинском земљишту. У коридорима свих саобраћајница планира се изградња нове или реконструкција постојеће инсталације јавног осветљења.

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

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

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

Снабдевање топлотном енергијом

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

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

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

У улицама Валентина Водника и Хиландарској постоји изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа, на коју су тренутно прикључени поједини објекти породичног и вишепородичног становања. Постојећа мрежа остаје алтернативно решење за снабдевање планираних садржаја спратности до П+2+Пк топлотном енергијом. Дистрибутивна гасоводна мрежа се снабдева гасом из мерно–регулационе станице (МРС) „Салајка“ преко гасовода у улицама Кисачкој и Краљевића Марка.

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

Обновљиви извори енергије

На обухваћеном подручју постоји могућност примене и употребе обновљивих извора енергије.

Соларна енергија

Пасивни соларни системи

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

Активни соларни системи

Соларни системи за сопствене потребе и комерцијалну употребу могу се постављати под следећим условима:

- постојећи и планирани објекти – на кровним површинама и фасадама објеката, где просторно-технички услови то дозвољавају; на планираним објектима фасадни елементи могу бити изграђени од блокова са интегрисаним соларним панелима; на објектима под заштитом, соларни системи се могу постављати само уз сагласност надлежног завода за заштиту споменика културе;
- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора (у регулацијама улица, на комуналним површинама), за осветљење планираног парка (на стубовима расвете), рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта и сл.);
- површине осталих намена – на надстрешницама за паркинге, тако да не пређе 50 % укупне паркинг-површине, док остали паркинг-простор треба да има природну заштиту високим зеленилом.

(Хидро) Геотермална енергија

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

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

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.

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

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

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 децентрализоване мреже. Улични кабинети се могу постављати на осталом земљишту, као и на јавној површини, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима где постоје просторне и техничке могућности. Уколико се постављају на јавној површини, потребно је да буду на постојећим или планираним трасама водова електронских комуникација. Удаљеност ових уређаја од укрштања путева треба да износи минимално 20 m од осовине. Уколико се кабинети постављају на осталом грађевинском земљишту, потребно им је обезбедити колски приступ ширине минимално 3 m. Планира се и изградња приводних каблова и Wi-Fi приступних тачака, као и постављање система за

видео-надзор, у оквиру регулација површина јавне намене (на стубовима јавне расвете, семафорима, рекламним паноима и сл.) и у оквиру осталих површина (на објектима).

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

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

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

Подручје у обухвату Плана покрива емисиона станица Црвени чот, са координатама $45^{\circ}09'3.96''N$ $19^{\circ}42'40.02''E$. На подручју постоји радио-релејни коридор „Телеком Србија“ а.д. Београд. На правцу радио-релејног коридора није дозвољена изградња објеката, односно потребно је обезбедити оптичку видљивост између две радио-релејне станице.

Планира се потпуна покривеност 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 станице мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежне управе.

4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Због веома мале заступљености јавних зелених површина, квалитетно и вредно дрвеће потребно је сачувати (где просторне могућности то дозвољавају), али га треба заштитити техничко-технолошким мерама за време извођења грађевинских радова.

На обухваћеном простору јавно зеленило заступљено је претежно као улично, у виду јавних зелених површина делова блокова становања и блока државних институција, а у оквиру других намена, зеленило је врло скромно заступљено.

Дрвореде у улицама треба решити према просторним капацитетима њихових попречних профила. У улицама ширине профила до 15 m планирати једностране, а у улицама профила од 15 до 20 m, двостране дрвореде.

Паркинг-простори су планирани у великом броју улица, и интегрални су део попречних профила. Стабла распоредити на растојању 8–10 m (иза сваког четвртог паркинг-места засадити дрво). Дрвеће треба да је квалитетно, старости најмање 10 година. У односу на ширину улице треба планирати одговарајућу врсту дрвећа по висини и величини крошње. Амбијентално их уклопити бојом и обликом садног материјала.

Мање зелене површине, планираће се као хортикултурно уређени платои у оквиру површина јавне намене саобраћајница.

На свим слободним површинама предлаже се декоративно поплочање са елементима урбаног мобилијара (фонтане, клупе и сл.), затим поставка озелењених жардинијера, цветних стубова, мобилних обликованих високих форми украсног шибља и сл. Овакав вид уређења такође се може применити уз пословне објекте и објекте културе и државних органа.

Озелењавање дворишних простора стамбених (вишепородично становање) и стамбено-пословних низова, треба планирати на минимално 20% неизграђеног дела парцеле. Озелењавање ће бити спроведено посебно за сваку парцелу, а зависиће од просторне организације како на парцели, тако и испод ње. Уз ограду, према суседним парцелама засадити ниско дрвеће или пузавице, листопадно и четинарско шибље, те их пустити да обрасту.

У северном делу блока број 5 и на углу улица Арсе Теодоровића и Стефана Стефановића, између постојећих и планираних објеката, планирају се јавне зелене површине. Уређење ових површина треба да се базира на поставци декоративне вегетације, уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре и урбаног мобилијара. Поред елемената партерне архитектуре и урбаног мобилијара, ову зелену површину треба оплеменили садњом високе или средње високе декоративне лишћарске вегетације, уз могућност употребе и вертикалног озелењавања. Минимум 60% планираних зелених површина мора бити под крошњама високе и средње високе вегетације.

У средишњем делу простора блока 4, кров вишетажне подземне гараже, уредиће се као полуинтензивно озелењен кровни врт (дебљина супстрата у пољима предвиђеним за садњу зеленила треба да буде 30 cm са свим неопходним слојевима). При уређењу полуинтензивног зеленог крова планирати дрвенасте саднице прсног пречника 14–16 cm, са неинвазивним кореновим системом. Растење садити у бетонске касете (са перфорираним страницама – отвора пречника 150 mm) димензија минимално 2,0×2,0×1,2 m. Бетонске касете поставити изнад планираних стубова подземне гараже.

За овај вид озелењавања предлажу се декоративне лишћарске врсте дрвећа, са неинвазивним кореновим системом, пречника крошње до 5 m (лоптасти багрем, црвенолисни јапански јавор, патуљаста бела бреза, жалосни дуд и сл.). Планирано уређење треба да чине и травнате површине, пешачке комуникације, урбани мобилијар, перголе, жардинијере и декоративно зеленило (жбуње, перене и сл.).

Простор овако уређеног кровног врта треба повезати са слободном уређеном зеленом површином суседних парцела (бр. 9911/2 и 9911/3). Овако јединствен, уређен простор значајно ће унапредити амбијенталне одлике овог густо изграђеног подручја.

Квалитетно зеленило око објеката државних институција треба сачувати, и ако је потребно допунити га декоративном вегетацијом.

За приступ и пролаз кроз блок број 6 користиће се планирана јавна блоковска површина. Постојећу квалитетну вегетацију треба допунити новом декоративном високом и ниском вегетацијом, при чему све паркинге покрити крошњама високог листопадног дрвећа. Зеленим заштитним појасом у оквиру јавне блоковске површине, одвојити овај простор од околних намена.

На графичком приказу број 7 „Синхрон план инфраструктуре и зеленила“, приказан је предлог решења озелењавања простора у обухвату Плана и шема за озелењавање кровних етажа подземних гаража.

5. МЕРЕ И УСЛОВИ ОЧУВАЊА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

5.1. Мере очувања природних добара

На простору у обухвату Плана нема евидентираних заштићених природних добара.

Смернице за унапређење и уређење зелених површина на простору у обухвату Плана:

- планирати учешће аутохтоних врста зеленила минимално 20%, оптимално 50%;
- формирати систем јавног зеленила, повећати проценат зелених површина, броја и разноврсности постојећих категорија јавног зеленила и одржавати га у блиско природном стању;
- ограничити примену четинарских врста (максимално 20%) само на интензивно одржаване зелене површине са наглашеном естетском наменом;
- избегавати примену инвазивних врста и одстранити присутне самоникле инвазивне врсте;
- очувати зелене површине унутар стамбених блокова, у зони вишепородичног становања и блокова са становањем као преовлађујућом наменом и повезати их у целину;
- дуж фреквентних улица формирати и одржавати густ зелени појас од врста отпорних на аерозагађење, са израженом санитарном функцијом, средњег и високог ефекта редукције буке, у комбинацији са жбуњем а паркинг-просторе равномерно покрити високим лишћарима.

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, оштећења или крађе.

5.2. Мере очувања културних добара

За подручје у обухвату Плана, у документацији надлежног Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада на списку претходне заштите налазе се следећи објекти:

- Лукијана Мушицког број 7 (сецесија);
- Шафарикова број 15 (сецесија);
- Павла Папа бр. 10

Ови објекти, осим оног у Павла Папа број 10, чувају се интегрално. Радове на одржавању и обнови архитектонских и конструктивних елемената власници, односно корисници, морају изводити према Условима и мерама техничке заштите које издаје надлежни завод.

Превентивна заштита простора

Због непосредне близине Старог језгра Новог Сада и познатих локалитета са археолошким садржајем и остацима материјалне културе из праисторијског, касноантичког, средњовековног периода и времена настајања нововековног Града, старих гробља и комуникација и историјских писаних извора, простор у обухвату Плана је зона потенцијалних локалитета са археолошким садржајем и остатка старих некропола.

Мере заштите простора

Обавеза инвеститора и извођача радова, у складу са чланом 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“, бр. 71/94, 52/11 – др. закони, 99/11 – др. закон, 6/20 – др. закон и 35/21 – др. закон), јесте да уколико приликом извођења земљаних радова, унутар целог обухвата Плана, наиђу на археолошко налазиште или археолошке предмете, одмах, без одлагања, обуставе радове, оставе налазе у положају у ком су пронађени и да одмах о налазу обавесте надлежни Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

6. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

6.1. Инжењерско-геолошки и природни услови

Простор у обухвату Плана налази се на речној алувијалној тераси коју по саставу карактерише иловаста форма Флувисол земљишта.

У погледу литолошког састава земљиште је лесна суглина – лесна структура је уништена деловањем подземне воде али без транспорта; кохезија и угао унутрашњег трења у односу на лес је нешто нижи.

Према погодности за градњу, обухваћени простор представља терен средње погодан за градњу, и налази се у зони штетних утицаја подземних вода на градњу.

6.2. Услови и мере заштите и унапређења животне средине

Заштита животне средине заснива се на начелима интегралног и превентивног приступа приликом реализације планираних намена и изградњи нових објеката на

основу процене утицаја планских решења на животну средину, нарочито у односу на могуће угрожавање животне средине и ефективност спровођења мера заштите.

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), смањења проблема паркирања и стварања система јавног зеленила.

Јавне површине (тротоари, пешачке стазе, пешачки прелази, прилази објектима и сл.), као и хоризонталне и вертикалне комуникације, морају обезбедити услове за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица, 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, као и другим прописима и стандардима који регулишу ову област.

Интегрисаће се различити садржаји који се међусобно не угрожавају. Све интервенције на јавним просторима и објектима неће угрозити постојеће вредности (амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објеката и слично).

Приликом предузимања било каквих радова на постојећим објектима, као и приликом градње нових, посебно ће се водити рачуна о обезбеђивању свих потребних услова заштите објекта на којем се изводе радови, суседних објеката и непосредне околине. Не сме доћи до угрожавања стабилности објекта на којима ће се изводити радови, као ни суседних објеката, у односу на техничке и сеизмичке карактеристике тла и статичке и конструктивне карактеристике објеката.

На комплексу планираних гаража треба обезбедити мере које ће бити садржане у процени утицаја објеката на животну средину коју инвеститор мора да обезбеди на основу Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 36/09) и 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). Грађевински објекти гаража за путничке аутомобиле по квадратури и запремини, осветљењу, вентилацији, грејању и другим важним појединостима треба да одговарају функцији и капацитету.

За планиране гараже у подземним етажама објеката потребно је обезбедити:

- природну вентилацију гараже или систем вештачке вентилације;
- систем за праћење концентрације угљен-монооксида;
- контролисано прикупљање запрљаних вода, њихов третман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у канализациони систем.

Сви радови и заштитне мере морају у свему бити у складу са прописима.

Заштита квалитета земљишта

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

Зауљене отпадне воде са паркинга, манипулативних површина и платоа, морају се прихватити путем таложника, пречистити и онда упустити у канализацију. Чврсти и течни отпади морају се одлагати у складу са санитарно-хигијенских захтевима.

Једна од мера заштите земљишта јесте и спречавање одлагања отпада на места која нису намењена за ту намену. У складу са важећим прописима, приликом извођења радова, инвеститор је дужан да заједно са извођачима радова предузме све мере да не дође до нарушавања слојевите структуре земљишта, као и да води рачуна о геотехничким карактеристикама тла, статичким и конструктивним карактеристикама објекта.

Заштита ваздуха и заштита од буке

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

Велики извор загађења је саобраћај, будући да се на обухваћеном простору налазе значајне саобраћајнице, па ће се посебна пажња усмерити на дефинисање мера заштите од аерозагађења.

Праћење и контрола ваздуха на обухваћеном подручју ће се вршити у складу са Законом о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 10/13 и 26/21 – др. закон), Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 11/10, 75/10 и 63/13), Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух из постројења за сагоревање („Службени гласник РС“, бр. 6/16 и 67/21) и другим важећим подзаконским актима из ове области.

Циљ је, да се уз ефикасну сталну контролу емисије и примену техничко-технолошких мера за спречавање и смањивање емисије које обухватају измену технологије, постигне побољшање састава и квалитета горива и елиминација честица и гасова из емисије доступним поступцима.

На обухваћеном простору се налазе значајне саобраћајнице, па се услед фреквентности друмског саобраћаја очекује повећан ниво буке у животној средини.

Ради заштите од прекомерне буке потребно је успоставити мониторинг, који ће пратити и контролисати буку, а уколико ниво буке буде прелазео дозвољене вредности у околној животној средини спроводиће се мере заштите у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, бр. 36/09 и 88/10) и Правилником о методологији за одређивање акустичких зона („Службени гласник РС“, број 72/10).

Сви корисници на простору у обухвату Плана своје активности морају прилагодити условима у којима интензитет буке неће прелазити највиши ниво буке од 55 dB(A) ноћу и 65 dB(A) дању, односно у згради максимум 30 dB(A) ноћу и 35 dB(A) дању.

Заштита од буке и аерозагађења за интензитете који прелазе максимално дозвољене границе обезбедиће се успостављеним и планираним системом саобраћаја и каналисањем саобраћаја према капацитету саобраћајница. У обезбеђивању квалитета ваздуха концентрација загађујућих материја не сме да буде већа од оне која је, с обзиром на намену простора, дозвољена. Основни услови за изградњу објеката пословања зависе од специфичности делатности, величине простора за обављање делатности, техничке опремљености, режима рада и положаја суседних објеката.

Праћење аерозагађења у наредном периоду треба реализовати према утврђеном програму и дефинисаним местима као и параметрима контроле (аероседимент, чађ, сумпор-диоксид, угљен-моноксид, и азотни оксиди), а према Закону о заштити ваздуха, Уредби о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха, Уредби о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух из постројења за сагоревање.

Заштита, унапређење и управљање квалитетом вода

Заштита вода оствариће се применом одговарајућих мера уз уважавање следеће законске регулативе:

- Закона о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон),

- Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16),

- Уредбе о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 50/12),

- Уредбе о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 24/14), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Условно чисте атмосферске воде са надстрешница, кровних и чистих бетонских површина и технолошке воде (расхладне и сл.) које задовољавају квалитет II класе воде, могу се без пречишћавања одвести у отворени канал, путни јарак, зелене површине, риголе путем уређених испуста који су осигурани од ерозије.

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

За постојеће и потенцијалне изворе електромагнетног зрачења, неопходна су одговарајућа мерења и утврђивање нивоа штетности по околину засноване на одговарајућим истраживањима, а према Правилнику о изворима нејонизујућих зрачења

од посебног интереса, врстама извора, начину и периоду њиховог испитивања („Службени гласник РС“, број 104/09). За поједине изворе и могућност постављања нових, неопходно је предвидети и извршити стручну оцену оптерећења животне средине.

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

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

Потребно је:

- сакупљање, складиштење, третман и одлагање радиоактивног отпада,
- успостављање система управљања квалитетом мера заштите од јонизујућег 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, и др.

Заштита од отпадних материја

Поступање са отпадним материјама треба да буде у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18 – др. закон), Законом о амбалажи и амбалажном отпаду („Службени гласник РС“, бр. 36/09 и 95/18 – др. закон), Правилником о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада („Службени гласник РС“, бр. 92/10 и 77/21), 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).

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

За сваки контејнер потребно је обезбедити 3 m² глатке носиве подлоге у нивоу прилазног пута, са одвођењем атмосферских и оцедних вода, на растојању не већем од 2 m од прилазног пута специјалног возила за одвоз смећа. За типску канту, зависно од величине, потребно је обезбедити до 0,5 m² једнако опремљене површине. Ови простори морају испуњавати све хигијенске услове у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење смећа.

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

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

Склањање људи, материјалних и културних добара

Ради заштите од елементарних непогода и других несрећа, органи државне управе, органи локалне самоуправе и привредна друштва и друга правна лица, у оквиру својих права и дужности, дужна су да обезбеде да се становништво, односно запослени, склоне у склоништа и друге објекте погодне за заштиту.

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.

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

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 у градовима прилагоди те објекте за склањање људи.

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

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

Мере заштите од елементарних непогода и других катастрофа

Према процени која је рађена за Генерални план, постоји могућност да Град угрозе елементарне непогоде, које настају деловањем природних сила: поплаве од спољних и унутрашњих вода, нагомилавање леда на водотоцима, земљотреси, олујни ветрови, снежни наноси, одроњавање и клизање земљишта и сличне појаве. Са

елементарним непогодама се изједначују и следеће катастрофе, уколико су већих размера: експлозије, пожари, епидемије, хемијска и радиоактивна загађења ваздуха, воде и намирница.

Мере заштите од земљотреса

Највећи део територије Града Новог Сада спада у зону угрожену земљотресима јачине 8° MCS скале, иако не постоји карта сеизмичке микрорејонизације.

Ради заштите од потреса максимално очекиваног удара од 7° MCS скале, објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са Правилником за грађевинске конструкције („Службени гласник РС“, бр. 89/19, 52/20 и 122/20).

Мере заштите од удара грома

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

Мере заштите од пожара

Најчешћа техничка катастрофа је пожар, а настаје из више разлога, као што су: ратна разарања, неисправне инсталације, у технолошком процесу, рушење објеката од ветра и земљотреса и др. па се планира низ мера за заштиту од пожара.

Урбанистичка мера заштите односи се на удаљеност између објеката. Та удаљеност је толика да су, после зарушавања, саобраћајнице довољне ширине да представљају противпожарну преграду.

Ради заштите од пожара, урбанистичко-архитектонским решењем омогућава се приступ ватрогасним возилима око свих објеката, у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ“, број 8/95).

Поред урбанистичких, планира се и примена грађевинско-техничких мера заштите од пожара у складу са прописима о изградњи објеката, електроенергетских и гасних инсталација и постројења.

Омогућава се коришћење постојећих и планира изградња нових ватрогасних хидраната у складу са Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС“, број 3/18).

У складу са чл. 33– 35. Закона о заштити од пожара, инвеститор мора прибавити сагласност на техничку документацију од стране надлежног министарства.

На основу члана 54. Закона о планирању и изградњи, надлежни орган је дужан да у процедури издавања локацијских услова, за објекте који су обухваћени планским документом, прибави услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија, када објекти садрже запаљиве и гориве течности, запаљиве гасове и експлозивне материје од Министарства унутрашњих послова (управе и одељења у саставу Сектора за ванредне ситуације).

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

Приликом планирања простора јавних, саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовања објеката (објеката за јавно коришћење, пословних објеката и др.) потребно је примењивати Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама. Применом Правилника се обезбеђује несметано кретање свих људи, а нарочито деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом.

9. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ

У циљу обезбеђења одговарајућих саобраћајних и инфраструктурних услова за реализацију планираних садржаја потребно је обезбедити приступ јавној саобраћајној површини, која је изграђена или Планом предвиђена за изградњу.

С обзиром на намену планираних садржаја на обухваћеном простору, њихове капацитете, те потребе за комуналном инфраструктуром, као и карактеристике простора на којима се планирају, неопходан услов за реализацију ових садржаја је системско опремање комуналном инфраструктуром. Ово подразумева прикључење на изграђену или планирану водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу.

10. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

10.1. Услови за формирање грађевинских парцела

Постојећа парцелација задржава се у највећем броју случајева.

Корекције ће се вршити у следећим случајевима:

- ради проширења регулације улица;
- изградње јавних гаража;
- формирања јавних зелених површина;
- формирања грађевинских парцела обједињавањем постојећих, када постојеће

немају довољну површину за реализацију планиране намене, односно када су у оквиру грађевинских парцела издвојене парцеле у габариту постојећих објеката, а све у складу са графичким приказима.

10.2. Изградња објеката

Општа правила

На графичком приказу број 3 „План саобраћаја, нивелације и регулације простора“ у размери 1:1000 дефинисана је максимална зона изградње на парцелама на којима се планира замена објеката.

Приликом дефинисања габарита објеката могућа су одступања унутар зоне.

Нови објекти, односно ширина нових објеката која није котирана, по правилу се усклађује са габаритом постојећих, непосредно суседних објеката. Приликом усаглашавања габарита објеката, могућа су одступања од 5% површине основе.

Елементи вертикалне регулације дефинисани су спратношћу.

Индекс заузетости, односно индекс изграђености дефинишу се у складу са графичким приказом број 3 „План саобраћаја, нивелације и регулације простора“, у размери 1:1000.

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

Намена нових објеката је стамбена, пословна или комбинована, уколико није стриктно дефинисано.

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

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

Објекте је могуће пројектовати:

- са косим кровом максималног нагиба 30° , благог нагиба, покривеног лимом а сакривеног иза атике;

- или као раван, у зависности од непосредног окружења, а у складу са графичким приказом.

Код објеката са косим кровом могуће је користити поткровље у оквиру волумена конструкције. Висина назитка је до 1,6 m.

Уместо класичног поткровља могуће је пројектовати и повучену (за 1,5 m супротно од регулационе линије) завршну етажу пуне спратне висине, са плитким или равним лименим кровом (у оба случаја иза атике).

Објекти који се планирају са равним крововима, на кровној равни имају искључиво техничке и сервисне просторије, и излаз у виду кровне кућице.

Не планира се изградња цилиндричних кровова.

Све објекте пројектовати са пасажима минално 3,5 m ширине и 4 m висине, како је дефинисано на графичком приказу број 3 „План саобраћаја, нивелације и регулације простора“ (положај пасажа није обавезујући).

Паркирање обавезно решити у оквиру парцеле, на расположивој слободној површини, у приземљу дворишних крила или у подземним етажама, испод целе или дела парцеле, а у складу са нормативима.

Број подземних етажа није ограничен, а број паркинг-места утврђује се у складу са нормативима, једно паркинг-место за један стан, односно за 70 m^2 бруто површине за пословање. У оквиру планираних гаража или у приземљу стамбених (пословних) објеката обавезно је планирати простор за чување бицикала.

Озелењавање дворишних простора стамбених (вишепородично становање) и стамбено-пословних низова, треба планирати на минимално 20% неизграђеног дела парцеле. Оно ће бити спроведено посебно за сваку парцелу, а зависиће од просторне организације како на парцели, тако и испод ње. Уз ограду, према суседним парцелама засадити ниско дрвеће или пузавице, листопадно и четинарско шибље, те их пустити да обрасту.

Ради стварања могућности за садњу дрвећа, где то просторне могућности дозвољавају, подземна грађевинска линија гараже повлачи се минимум 3 m од границе парцеле супротно од регулационе линије улице.

Код свих објеката при изградњи подрума неопходне су одговарајуће мере, и адекватна техничка решења за обезбеђење од дејства подземне воде.

Планирана просечна нето површина стана је минимум 60 m^2 нето.

Код реализације вишепородичних стамбених објеката обавезно је број јединица на парцели ускладити са бројем станова просечне величине, тако да максимални број јединица не буде већи од броја станова просечне површине.

Минимална површина стана је 26 m^2 нето површине.

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

Код свих постојећих објеката који се задржавају важе услови за завршене целине, што подразумева могућност санације, адаптације и реконструкције, побољшања енергетске ефикасности, промене намене, у складу са Планом, укрупњавање стамбених јединица, постављање плитког косог крова на местима где постојећи раван прокишњава, без повећања корисне површине. Код објеката под претходном заштитом све интервенције се у року трајања статуса заштите и у случају потврђивања статуса, условљавају прибављањем конзерваторских услова.

Дворишни објекти који се налазе на парцелама, на којима се задржавају постојећи изграђени објекти, задржавају се. Могућа је реконструкција, доградња, адаптација, санација и замена (у постојећим вертикалним и хоризонталним габаритима). Дворишни објекти намењени су гаражама, оставама и техничким просторијама.

У циљу побољшања енергетске ефикасности дозвољено је повећање габарита, у складу са димензијама облоге, али тако да се не ремете површине јавних намена ни суседни објекти.

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

Код изградње нових објеката, грађевинска линија се поклапа са планираном регулационом.

Линије разграничења спратности дефинисане су графички. Простор настао променом спратне висине није могуће наткривати, а уколико се планира за коришћење, обавезно га уредити као полуинтензивни зелени кровни врт (услови дати у одељку 4. План уређења зелених површина). Обавезно је озелењавање са минимум 40% жбунастог и мањег крошњастог растиња.

Приликом реализације надоградње, посебну пажњу посветити обликовању надограђених етажа, које са постојећим делом објекта морају чинити складну архитектонску композицију.

Пре приступања надоградњи неопходно је обавити статичке провере носивости објекта.

Такође је неопходно да распоред просторија нове етаже у потпуности одговара постојећим и да се потпуно поклапају инсталационе вертикале.

За објекте са стилским обележјима претходних архитектонских периода, надоградњу планирати са савременим, сведеним исказом уз поштовање основних архитектонских принципа (ритма и распореда отвора, односа пуно-празно).

Планом се ограничава изградња препуста у следећим улицама: Вука Карацића, Лукијана Мушицког, Стефана Стефановића (западни део, између блокова бр. 4 и 9) и Арсе Теодоровића (јужни део, између блокова бр. 9 и 10).

У свим другим деловима Плана, на уличним фасадама, могуће је формирање препуста, у складу са прописима који регулишу ову област, али на максимум 50% површине фасаде. Препусте на дворишним фасадама није могуће пројектовати ако је удаљеност до границе суседне парцеле мања од 4 m или ако је то наведено у специфичним условима за појединачне блокове.

У циљу формирања архитектонске фасадне пластике, планирани објекти у обухвату Плана могу излазити из равни фасаде максимум до 50 cm, на половини њене површине, изнад зоне приземља.

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

За објекте који се задржавају или надограђују могућа је замена под истим условима.

На свим пасажима којима се обезбеђује приступ јавним наменама (ТС и слично) обавезно је утврђивање права службености пролаза.

Оставља се могућност наглашавања – акцентовања објеката, на угловима блокова којима се последња етажа формира као поткровље, у делу где се сучељавају два тракта објекта.

За објекте са равним кровом, у случају прокишњавања, могућа је реконструкција или постављање плитког лименог крова, без формирања нових корисних етажа.

Приликом пројектовања нових објеката препоручује се њихово усаглашавање са објектима у окружењу, у висинском и амбијенталном смислу.

10.3. Специфични услови за појединачне блокове

Блок број 1

Планиран је за намену општеградског центра уз Улицу војводе Бојовића, вишепородично становање (великих и средњих густина) и верски објекат.

Блок одликује мешовита структура наслеђених и објеката новијег датума. На делу уз Улицу Лукијана Мушицког задржавају се постојећи објекти, а нова изградња планира се само на парцели број 9866, у складу са општим правилима. За објекат у Улици Лукијана Мушицког број 7, утврђује се статус претходне заштите, те се објекат чува.

На парцелама бр. 9862, 9863 и 9864, у оквиру приземља максималне висине 6 m, дозвољава се изградња галерије чији максимални проценат заузетости у односу на површину приземља износи 70%. У оквиру овако формираног приземља не дозвољава се намена становања.

У осталим деловима блока, изградња нових објеката планирана је у складу са графичким приказом и општим правилима грађења.

Блок број 2

Планирана намена блока је општеградски центар и вишепородично становање средњих густина.

У источном делу блока задржавају се постојећи објекти. Сходно томе задржава се регулациона линија по постојећој граници парцеле број 9881/2.

Планирани објекти реализоваће се у складу са општим правилима, а на парцели број 9872 за реализацију уличног објекта неопходна је реконструкција дела постојећег дворишног крила, ради уклапања у целину.

Блок број 3

Простор у обухвату овог плана граничи се са делом Просторне културно-историјске целине старог језгра Новог Сада, те су елементи регулације у северном делу блока усаглашени са непосредним окружењем и важе општа правила грађења.

Планирана намена простора је општеградски центар и вишепородично становање средњих густина.

На парцели број 9989/1 планира се изградња објекта за потребе Словачке евангелистички црквене општине (друштвени дом „Дом др. Јозефа Хурбана). Дозвољава се, у оквиру приземља максималне висине 6 m, изградња галерије чији максимални проценат заузетости у односу на површину приземља износи 70%. У оквиру овако формираног приземља не дозвољава се намена становања.

Блок број 4

Простор блока је разуђена целина, у оквиру које се, осим вишепородичног становања, планира пословање, подземна вишетажна гаража (број подземних етажа се не ограничава али је минимално две етаже) и уређена зелена површина – изнад подземне гараже и на парцели број 9911/3. Јавни приступ уређеном зеленом простору планира се преко делова парцела бр. 9918 и 9919/1.

На делу изнад гараже планира се полуинтензивни зелени кров, а на парцели број 9911/3 садња високог растиња богате крошње у циљу формирања мирног простора за одмор.

Простор изнад укопане гараже планира се као партерно уређен зелени кров. Планира се формирање травњака у комбинацији са декоративним ниским и средње високим жбуњем. Дебљина супстрата у пољима предвиђеним за садњу зеленила треба да буде 30 cm са свим неопходним слојевима. Дрвенасте саднице прсног пречника 14–16 cm (на висини од 1 m) са неинвазивним кореновим системом седиће се у бетонске касете димензија 2,0×2,0×1,2 m са перфорираним странама (отвори пречника 150 mm).

Ове површине треба опремити стазама, урбаним мобилијаром и јавном расветом. Поред наведених садржаја у оквиру кровног врта предвиђени су простори за поставку дечијих игралишта, и теретане на отвореном.

На свим зеленим деловима крова планира се поставка заливног система, који ће се напајати из резервоара за воду. Поставку резервоара треба предвидети у оквиру објекта јавне гараже или у непосредној близини исте. Запремина резервоара одредиће се у складу са величином површина под зеленилом и потреба противпожарних система.

У коначној фази уређења, парцеле бр. 9911/2 и 9911/3 треба да чине јединствен уређен зелени простор који ће значајно унапредити амбијенталне одлике овог густо изграђеног подручја.

Вишепородично становање овде је заступљено објектима средњих и великих густина, спратности до По+П+Мез+4.

На парцелама бр. 9889, 9890 и 9895, у оквиру приземља максималне висине 6 m, дозвољава се изградња галерије чији максимални проценат заузетости у односу на површину приземља износи 70%. У оквиру овако формираног приземља не дозвољава се намена становања.

У обухвату блока налазе се и два простора намењена пословању.

Објекат на парцели број 9894 је реализован, приступ парцели планира се са јужне стране, преко јавног пролаза на парцелама бр. 9899/2, 9899/3 и на основу права службености кроз пасаж објекта на парцели број 9899/1.

На јужном делу парцеле број 9891 (пословни комплекс Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад) препоручује се изградња подрумске етаже за паркирање.

Блок број 5

Планирана намена простора унутар блока број 5 је општеградски центар, вишепородично становање средњих и великих густина, а посебна пажња посвећена је формирању зелених оаза.

Планирана зелена површина налази се у продужетку правца Улице Вука Караџића али излаз има и на Улицу Арсе Теодоровића. Продори у дубину блока број 5 формирају од ове површине урбани зелени џеп који доприноси квалитету и атрактивности читавог простора. Овако формирана јавна зелена површина даје могућност формирања прозорских отвора на постојећим објектима на парцелама бр. 9972/1, 9983 и 9984. На углу улица Арсе Теодоровића и Стефана Стефановића планирана је друга јавна зелена површина.

Формирањем зелене површине на делу парцеле број 9965, оставља се могућност формирања прозорских отвора на суседним објектима, од којих је један постојећи а други планирани.

Све интервенције на постојећим објектима (формирање прозорских отвора) могуће су једино, ако се планирају и изводе кроз један заједнички пројекат.

За обе зелене површине важи да је, на постојећим објектима чије се фасаде налазе на њиховим регулационим линијама, могуће извести вертикално озелењавање са адекватном потконструкцијом.

На парцелама бр. 9978, 9979 и 9980, у оквиру приземља максималне висине 6 m, оставља се могућноста изградње галерије чији максимални проценат заузетости у односу на површину приземља износи 70%. У оквиру овако формираног приземља не дозвољава се намена становања.

На површинама осталих намена, у унутрашњости блока планира се зеленило у оквиру парцела.

Уз основне уличне правце планиран је општеградски центар.

Осим наведених, примењују се и општа правила.

Блок број 6

Највећи део блока планиран је за органе државне управе. Постојећи објекти се задржавају, уз могућност реконструкције и промене намене. На простору постојеће јавне блоковске површине планира се изградња гараже за потребе ових институција. При изградњи гараже обавезно је очување вредног зеленила, те ће се габарит објекта формирати у складу са тим, а у складу са графичким приказом.

У источном делу блока планира се јавна гаража за потребе осталих корисника простора, у циљу решавања потреба за паркирањем.

За приступ и пролаз кроз блок користиће се планирана јавна блоковска површина, а слободни капацитети могу се користити за отворени паркинг.

Блок број 7

Блок број 7 формираће се након реализације планираног продужетка Хиландарске улице ка југу. Ова улица, у складу са профилем, планирана је са зеленим сквером у средишњем делу подручја. Планирана намена је општестамбена зона, будући да се спратности крећу у оквиру средњих густина (Су+П+2+Пк-По+П+4+Пк), изузев у северозападном делу блока где је планирани угаони објекат спратности П+5.

У оквиру блока, планира се потпуно очување изграђених структура верског објекта.

Планирани објекти реализоваће се у складу са општим правилима.

Блок број 8

Овај блок се у целини намењује за вишепородично становање средњих густина.

Изузетак чини породични стамбени објекат у Улици Стевана Сремца број 9, на парцели број 7098, који се задржава. У циљу очувања интегритета породичног објекта планиране грађевинске линије објеката на суседним парцелама се повлаче, у складу са графичким приказом број 3 „План саобраћаја, нивелације и регулације простора“.

У северном делу блока (парцеле бр. 7082, 7083, 7084, 7085, 7086 и 7087), на дворишним фасадама планираних трактова уз улице Хиландарску и Стевана Сремца, не дозвољава се формирање препуста.

Блок број 9

Планирана намена простора је општестамбена зона у оквиру које се планира вишепородично становање средњих густина, које ће се реализовати у складу са општим правилима. На парцели број 9930 задржава се постојећи пословни објекат.

За постојеће објекте који се задржавају примењују се правила за завршене целине.

Блок број 10

У оквиру блока планира се вишепородично становање средњих густина, верски објекат и јавна гаража. На овом простору утврђена је претходна заштита за објекат у Улици Павла Папа бр. 10 и за објекат у Шафариковој улици број 15.

У Улици Павла Папа број 10, предмет заштите јесте објекат на парцели број 9950/9. Међутим, након анализе надлежног завода за заштиту споменика, закључено је да је амбијентална вредност овог простора умањена и нарушена, те да су вредности куће у Улици Павла Папа број 10 сведене на одређене архитектонске и ликовне елементе.

Овим планом омогућава се изградња новог објекта према графичком приказу број 3 „План саобраћаја, нивелације и регулације простора“ у размери 1:1000, али уз обавезу интегрисања препознатих архитектонских и ликовних елемената, све уз консултацију са заводом за заштиту споменика. Конкретне услове и мере техничке заштите за објекат у Улици Павла Папа број 10 – добру које ужива претходну заштиту, инвеститор ће исходovati преко обједињене процедуре и надлежне Градске управе за урбанизам и грађевинске послове.

На парцели број 9955 планирана је, у складу са издатим условима, изградња два објекта на парцели, стамбеног уз улицу и пословног у дворишном делу.

10.4. Правила за опремање простора инфраструктуром

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

10.4.1. Услови за реализацију саобраћајних површина

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, 23/19 и 128/20 – др. закон),
- Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закон), и осталим прописима који регулишу ову област,
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС”, број 50/11),
- Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15),
- Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије („Службени лист СЦГ”, број 31/05).

Приликом израде техничке документације за саобраћајне површине и комуналну инфраструктуру могућа су мања одступања од планираног решења приказаног на графичким приказима и карактеристичним попречним профилима улица, уколико орган надлежан за управљање јавним површинама или ималац јавног овлашћења то захтева, а за то постоје оправдани разлози (очување постојећег квалитетног растиња, подземне и надземне инфраструктуре, 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 ову област.

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

На сабирним и приступним улицама могуће је применити конструктивна решења за смиривање саобраћаја са елементима из стандарда SRPS U.C1. 280–285, а у складу са чл. 161–163. Закона о безбедности саобраћаја на путевима, иако то на графичком приказу број 3 „План саобраћаја, нивелације и регулације простора“ у размери 1:1000, 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. У оквиру тротоара и бициклистичких стаза не пројектовати отворене канале за одвођење атмосферских вода, односно не пројектовати никакве препреке у оквиру ових површина.

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

Најмања ширина коловоза која је Планом предвиђена је 5 m. Тротоари су минималне ширине 2 m. Бициклистичке стазе су минималне ширине 2 m.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели

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

Једна грађевинска парцела 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 по правилу може имати максимално један колски приступ по парцели.

Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 3 m. Висина пролаза мора бити минимално 4 m.

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

Паркирање и гаражирање возила

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

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

Потребан број паркинг-места одређује се на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно местоу односу на нето површину објекта – корисног простора, на следећи начин:

- банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа – једно паркинг-место на 70 m² корисног простора;
- пошта – једно паркинг-место на 150 m² корисног простора;
- трговина на мало – једно паркинг-место на 100 m² корисног простора;
- угоститељски објекат – једно паркинг-место на користан простор за осам столица;
- хотелијерска установа – једно паркинг-место на користан простор за 10 кревета;
- позориште или биоскоп – једно паркинг-место на користан простор за 30 гледалаца;
- спортска хала – једно паркинг-место на користан простор за 40 гледалаца;
- производни, магацински и индустријски објекат – једно паркинг-место на 200 m² корисног простора.

На основу наведених критеријума, потребно је обезбедити и паркинге за бицикле.

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

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

Изградњу паркинга извршити у складу са SRPS U.S4.234:2020, којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте

паркирања. На местима где се планира паркирање са препустом (наткриљем) према тротоару, ако није предвиђен зелени појас, изградити граничнике. У оквиру паркиралишта, где је то планирано, резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг-места планира по једно дрво. Одговарајућа засена садњом високог зеленила може се обезбедити и око планираних паркинга.

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

Гаража за јавно коришћење се може планирати и као гаража са 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.

На површини гаража планира се одговарајуће партерно уређење, а озелењавање се планира и на фасадама. 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.

10.4.2. Услови за изградњу и прикључење на водоводну и канализациону инфраструктуру

Услови за изградњу водоводне мреже

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Водоводни прикључци

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

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

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

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 25 mm.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

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

За вишепородичне стамбене објекте, водомери за мерење потрошње воде постављају се у шахтовима лоцираним ван објекта, на парцели корисника, 0,5 m од регулационе линије, и у просторијама за водомере лоцираним унутар самог објекта. Просторије за водомере морају бити лоциране 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 полагати у зони јавне површине, између две регулационе линије у уличном фронту једнострано, или обострано, уколико је улични фронт шири од 20 m.

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

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

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

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

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

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

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

Канализациони прикључци

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

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

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

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 160 mm.

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

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

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

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

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

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

10.4.3. Правила за уређење енергетске инфраструктуре и електронских комуникација

Услови за изградњу и прикључење на електроенергетску мрежу

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

Услови за прикључење на гасоводну мрежу

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

Услови за прикључење на вреловодну мрежу

Да би се објекти прикључили на вреловодну мрежу потребно је изградити прикључак од постојеће или планиране мреже до објекта. Уколико је потребно, на погодном месту у подруму (сутерену) или приземљу објекта изградити топлотну подстаницу и 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.

11. ПРИМЕНА ПЛАНА

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

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

Саставни део Плана су следећи графички прикази:	Размера
1. Извод из Генералног плана	A4
2. План намене површина	1:2500
3. План саобраћаја, нивелације и регулације простора	1:1000
4. План регулације површина јавне намене са правилима парцелације	1:1000
5. План водне инфраструктуре	1:1000
6. План енергетске и електронско-комуникационе инфраструктуре	1:1000
7. Синхрон план инфраструктуре и зеленила	1:1000
- Карактеристични профили саобраћајница.	

План генералне регулације подручја новог градског центра између улица Војводе Бојовића, Димитрија Аврамовића, Словачке, Валентина Водника и Јована Суботића у Новом Саду, садржи текстуални део који се објављује у „Службеном листу Града Новог Сада”, и графичке приказе израђене у три примерка, које својим потписом оверава председник Скупштине Града Новог Сада.

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

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

План генералне регулације подручја новог градског центра између улица Војводе Бојовића, Димитрија Аврамовића, Словачке, Валентина Водника и Јована Суботића у Новом Саду доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина број 2, и путем интернет стране [www. skupstina.novisad.rs](http://www.skupstina.novisad.rs).

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи у целости План детаљне регулације блокова око Масарикове улице у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 2/08, 40/10, 34/17 и 8/19), а План генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 39/11, 14/14, 8/16, 82/16, 50/17, 42/18, 22/19, 43/19 и 24/21 – др. план) и План детаљне регулације „Булевар III“ у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 6/06, 48/09, 21/15, 9/16, 61/17 и 8/19), престају да важе у делу за који се доноси овај план.

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

Образложење

Законом о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20 и 52/21) прописано је да урбанистички план доноси скупштина јединице локалне самоуправе, односно града.

Статутом Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада”, број 11/19) утврђено је да урбанистичке планове доноси Скупштина Града Новог Сада.

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

Скупштина Града Новог Сада је на XLIX седници 10. маја 2019. године донела Одлуку о изради плана генералне регулације подручја новог градског центра између улица Војводе Бојовића, Димитрија Аврамовића, Словачке, Валентина Водника и Јована Суботића у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 22/19).

Рани јавни увид у Концептуални оквир плана генералне регулације подручја новог градског центра између улица Војводе Бојовића, Димитрија Аврамовића, Словачке, Валентина Водника и Јована Суботића у Новом Саду, обављен је у периоду од 27. маја 2019. године до 10. јуна 2019. године. У току трајања раног јавног увида достављено је шест примедби.

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада је на 114. седници одржаној 21. јануара 2021. године, на 128. седници одржаној 29. априла 2021. године и на 139. седници одржаној 29. јула 2021. године обавила стручну контролу нацрта плана генералне регулације подручја новог градског центра између улица Војводе Бојовића, Димитрија Аврамовића, Словачке, Валентина Водника и Јована Суботића у Новом Саду, пре излагања на јавни увид, о чему је саставила Извештај број V-35-1004/21 од 29. јула 2021. године.

План генералне регулације подручја новог градског центра између улица Војводе Бојовића, Димитрија Аврамовића, Словачке, Валентина Водника и Јована Суботића у Новом Саду обухвата део простора новог градског центра у залеђу Булевара ослобођења, који се пружа северно од Улице Павла Папа и јужно од Улице војводе Бојовића. Источну границу Плана већим делом формира Шафарикова улица. Комплекс државних органа, заједно са улицама Хиландарском и Валентина Водника чини западну границу обухваћеног подручја.

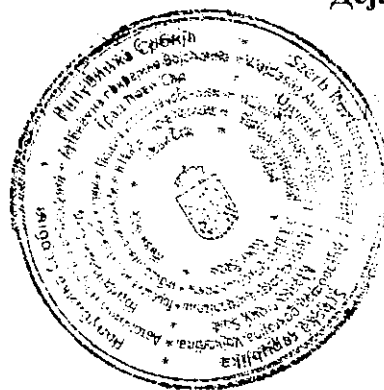
Планом је обухваћено 14,18 ха, у Катастарској општини Нови Сад I.

Плански основ за израду Плана је Генерални план града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада“, број 39/06), којим је обухваћени простор намењен за општеградски центар, вишепородично становање и општестамбене зоне, и дефинисана су правила уређења усмеравајућег карактера за планиране намене.

Планом су утврђене: граница и обухват Плана, подела простора на посебне целине и зоне, намена земљишта, регулационе линије улица и јавних површина и грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози, трасе, коридори и капацитети за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, правила уређења и правила грађења по целинама и зонама и мере заштите природних и створених вредности.

Посебне услове за израду Плана доставили су: Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада; Акционарско друштво „Електромрежа Србије“ Београд; Јавно комунално предузеће „Информатика“ Нови Сад; Јавно предузеће „Емисиона техника и везе“ Београд; Јавно предузеће „Пошта Србије“, Радна јединица „Нови Сад“ Нови Сад; Јавно комунално предузеће „Новосадска топлана“ Нови Сад; Предузеће за телекомуникације Телеком Србија акционарско друштво Београд, Јавно водопривредно предузеће „Воде Војводине“ Нови Сад; Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду; Покрајински завод за заштиту природе Нови Сад и „Електродистрибуција Србије“, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“.

ВД НАЧЕЛНИКА
Дејан Михајловић



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

ИЗЈАВЉУЈЕМ ДА ЈЕ НАЦРТ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ВОЈВОДЕ БОЛОВИЋА, ДИМИТРИЈА АВРАМОВИЋА, СЛОВАЧКЕ, ВАЛЕНТИНА ВОДНИКА И ЈОВАНА СУБОТИЋА 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

Танасије Грвдено



У Новом Саду, 23.05.2022. године

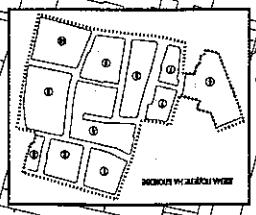
№ 3	1:500	08.2022	1:500	1:500
№ 3	1:500	08.2022	1:500	1:500
№ 3	1:500	08.2022	1:500	1:500
№ 3	1:500	08.2022	1:500	1:500
№ 3	1:500	08.2022	1:500	1:500

1. ПЛОЩАДЬ ОБЪЕКТА: 10 000 кв. м.
 2. НАЗНАЧЕНИЕ: ЖИЛИЩНО-ОБЩЕСТВЕННЫЙ ЦЕНТР.
 3. ВИД ПРОЕКТА: ПЛАН ГЕНЕРАЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ.
 4. ПОСРЕДСТВО: ООО «СТРОИТЕЛЬСТВО».
 5. АДРЕС: г. Москва, м. Южная, ул. Мухоморова, д. 10.

1. ПЛОЩАДЬ ОБЪЕКТА: 10 000 кв. м.
 2. НАЗНАЧЕНИЕ: ЖИЛИЩНО-ОБЩЕСТВЕННЫЙ ЦЕНТР.
 3. ВИД ПРОЕКТА: ПЛАН ГЕНЕРАЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ.
 4. ПОСРЕДСТВО: ООО «СТРОИТЕЛЬСТВО».
 5. АДРЕС: г. Москва, м. Южная, ул. Мухоморова, д. 10.

1. ПЛОЩАДЬ ОБЪЕКТА: 10 000 кв. м.
 2. НАЗНАЧЕНИЕ: ЖИЛИЩНО-ОБЩЕСТВЕННЫЙ ЦЕНТР.
 3. ВИД ПРОЕКТА: ПЛАН ГЕНЕРАЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ.
 4. ПОСРЕДСТВО: ООО «СТРОИТЕЛЬСТВО».
 5. АДРЕС: г. Москва, м. Южная, ул. Мухоморова, д. 10.

1. ПЛОЩАДЬ ОБЪЕКТА: 10 000 кв. м.
 2. НАЗНАЧЕНИЕ: ЖИЛИЩНО-ОБЩЕСТВЕННЫЙ ЦЕНТР.
 3. ВИД ПРОЕКТА: ПЛАН ГЕНЕРАЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ.
 4. ПОСРЕДСТВО: ООО «СТРОИТЕЛЬСТВО».
 5. АДРЕС: г. Москва, м. Южная, ул. Мухоморова, д. 10.



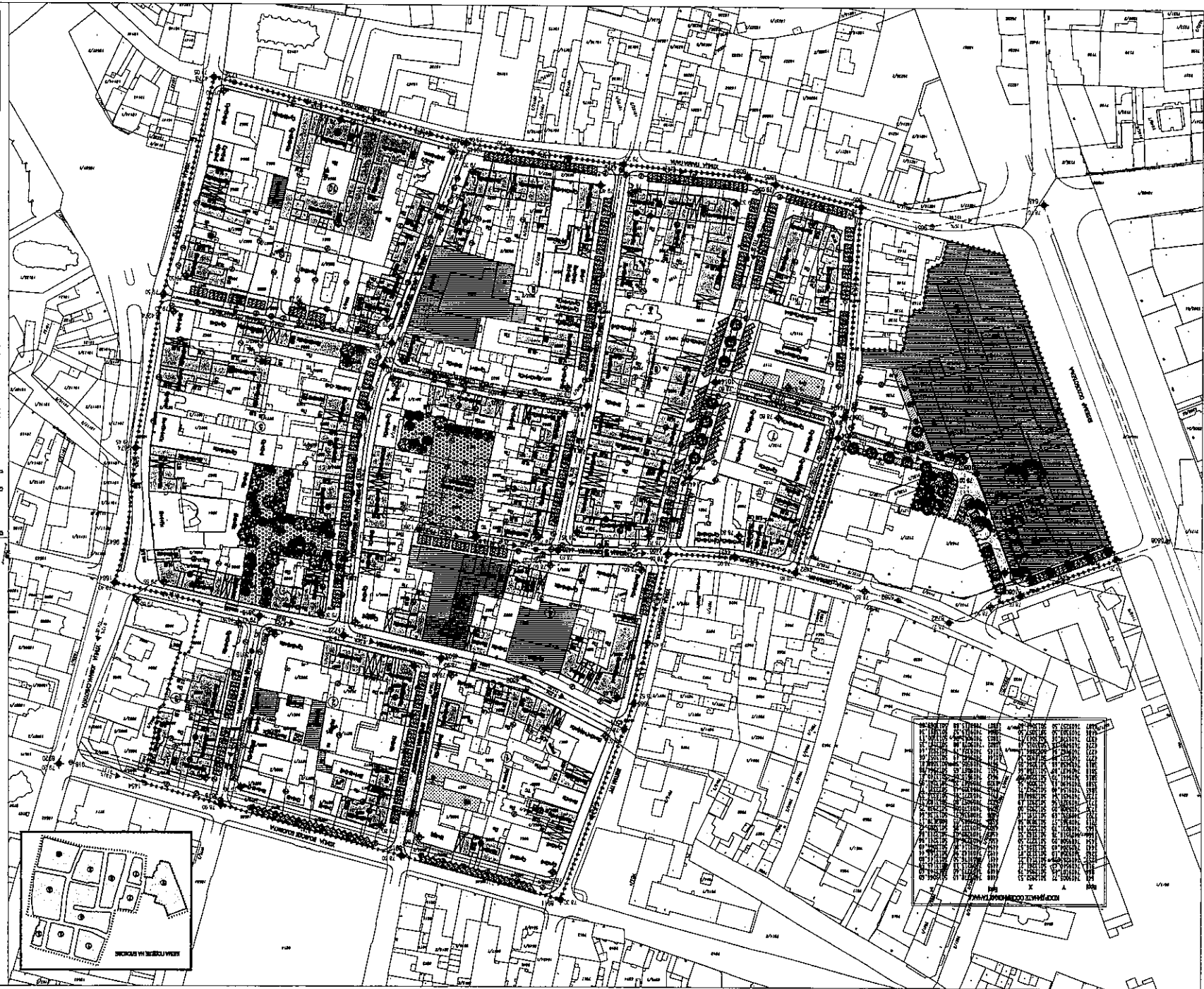
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

ИЗДАНИЕ	НАИМЕНОВАНИЕ	ЧИСЛО ЛИСТОВ	ЧИСЛО ЛИСТОВ В НАБОРЕ	ГОД ИЗДАНИЯ	ГОД УТВЕРЖДЕНИЯ	КАТЕГОРИЯ ДОКУМЕНТА	ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЙ ИНСТИТУТ	ИЗДАТЕЛЬСТВО
3	КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН	1	1	1:1000	2013	КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН	ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ЗАДАНИЯМИ И РАБОТАМИ ПО УЧЕТУ НЕдвижимости	КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН
Настоящим проектом утверждены плановые данные о границах земельных участков, о границах объектов недвижимости, о местонахождении объектов недвижимости, о кадастровом номере объектов недвижимости, о кадастровом номере земельного участка, о кадастровом номере территории, о кадастровом номере участка территории, о кадастровом номере участка территории, о кадастровом номере участка территории, о кадастровом номере участка территории.								

Легенда:
 ① ② — ГРАНИЦА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 --- ГРАНИЦА ТЕРРИТОРИИ
 --- ГРАНИЦА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
 --- ГРАНИЦА ЧАСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
 --- ГРАНИЦА РАЙОНА
 --- ГРАНИЦА ОБЛАСТИ
 --- ГРАНИЦА РАЙОНА
 --- ГРАНИЦА ОБЛАСТИ
 --- ГРАНИЦА РАЙОНА
 --- ГРАНИЦА ОБЛАСТИ

СВЕТЛОТЕНЕВАЯ ЗАДАНКА	ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ
	ЖИЛЫЕ ДОМА
	ПРОМЫШЛЕННЫЕ ПРЕДПРИЯТИЯ
	ПУБЛИЧНЫЕ ЗДАНИЯ
	ПАРКИ, САДЫ, ЛЕСА
	УЛИЦЫ, ВОДОУКАЗЫВАЮЩИЕ ПУТИ
	ВОДОУКАЗЫВАЮЩИЕ ПУТИ, ВОДОУКАЗЫВАЮЩИЕ ПУТИ
	ДЕКОРАТИВНЫЕ ДЕРЕВЬЯ И КУСТАРНИКИ
	ДРУГИЕ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ
	ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

ЦЕЛЬ РАБОТЫ: выполнение кадастрового плана территории и земельного участка в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007 № 188-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» и постановлением Правительства Российской Федерации от 26.01.2008 № 53 «О составе сведений государственного кадастра недвижимости».



КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН

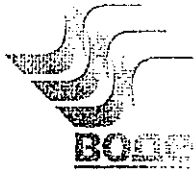
УЛИЦА... ПРОСПЕКТ...

№... №...

№... №...

№... №...

№... №...



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

GD

Јавно предузеће	Завод за урбанизам
"УРБАНИЗАМ"	
НОВИ САД, Булевар цара Лазара 3/III	
ДАТУМ 21.06.2019	
Орг. јед.	Број
	1514/19

Број: II-745/A-19

Датум:

БИ

ЈП „Урбанизам“
Завод за урбанизам Нови Сад
Булевар цара Лазара 3/III
Нови Сад

Предмет: водни услови за израду плана генералне регулације


Вашим захтевом број 1514/19 од 10.06.2019. године, који је у Јавном водопривредном предузећу Воде Војводине примљен 11.06.2019. године и заведен под бројем II-745/1-19, затражили сте издавање водних услова за израду Плана генералне регулације подручја новог градског центра између улица Војводе Вујовића, Димитрија Аврамовића, Словачке, Валентина Водника и Јована Суботића у Новом Саду.

Уз захтев је достављено:

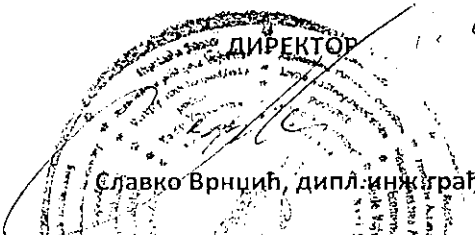
- Одлука о изради Плана генералне регулације подручја новог градског центра између улица Војводе Вујовића, Димитрија Аврамовића, Словачке, Валентина Водника и Јована Суботића у Новом Саду, одлука број 35-592/2018-I од 10.маја 2019.године, Скупштина Града Новог Сада (Службени лист Града Новог Сада, број 22/19)
- Концептуални оквир Плана генералне регулације подручја новог градског центра између улица Војводе Вујовића, Димитрија Аврамовића, Словачке, Валентина Водника и Јована Суботића у Новом Саду, ЈП Урбанизам, Завод за урбанизам Нови Сад, мај 2019.

Грађевинско подручје које ће се обухватити планом налази се у КО Нови Сад I, унутар описане границе. Плански основ за израду овог Плана представља Генерални плана града Новог Сада до 2021. године (пречишћени текст) ("Службени лист Града Новог Сада", број 39/06), у даљем тексту Генерални план. На основу Генералног плана простор у обухвату плана намењен је за општеградски центар, вишепородично становање и општестамбене зоне и дефинисана су правила уређења усмеравајућег карактера за планиране намене.

Увидом у достављену документацију, констатујемо да у обухвату предметног Плана генералне регулације нема водних објеката. Овим путем вас обавештавамо да за предметни План генералне регулације, Јавно водопривредно предузеће Воде Војводине Нови Сад нема посебних водних услова.


Славко Врнцић, дипл.инж.грађ.

ДИРЕКТОР



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-1004/20
Дана: 29.07.2021. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ
НАЦРТА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА НОВОГ ГРАДСКОГ
ЦЕНТРА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ВОЈВОДЕ БОЈОВИЋА, ДИМИТРИЈА АВРАМОВИЋА,
СЛОВАЧКЕ, ВАЛЕНТИНА ВОДНИКА И ЈОВАНА СУБОТИЋА У НОВОМ САДУ
ПРЕ ИЗЛАГАЊА НА ЈАВНИ УВИД

Стручна контрола Нацрта плана генералне регулације подручја новог градског центра између улица Војводе Бојовића, Димитрија Аврамовића, Словачке, Валентина Водника и Јована Суботића у Новом Саду пре излагања на јавни увид, обављена је на 114. седници Комисије за планове, одржаној 21.01.2021.године, на 128. седници, одржаној 29.04.2021.године, и на 139. седници одржаној 29. јула 2021. са почетком у 09,00 часова, у згради ЈП „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, Бул. цара Лазара број 3, у великој сали на трећем спрату.

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

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

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

Да је Одлука о изради плана генералне регулације подручја новог градског центра између улица Војводе Бојовића, Димитрија Аврамовића, Словачке, Валентина Водника и Јована Суботића у Новом Саду усвојена на XLIX седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 10. маја 2019. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 22/19) са Решењем о неприступању изради плана генералне регулације подручја новог градског центра између улица Војводе Бојовића, Димитрија Аврамовића, Словачке, Валентина Водника и Јована Суботића у Новом Саду на животну средину.

Концептуални оквир плана генералне регулације подручја новог градског центра између улица Војводе Бојовића, Димитрија Аврамовића, Словачке, Валентина Водника и Јована Суботића у Новом Саду био је на раном јавном увиду у периоду од 27.05.2019.године до 10.06.2019.године.

Нацрт плана генералне регулације подручја новог градског центра између улица Војводе Бојовића, Димитрија Аврамовића, Словачке, Валентина Водника и Јована Суботића у Новом Саду, израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 114. седници Комисије за планове која је одржана 21.01.2021.године, Комисија за планове разматрала је Нацрт плана генералне регулације подручја новог градског центра између улица Војводе Бојовића, Димитрија Аврамовића, Словачке, Валентина Водника и Јована Суботића у Новом Саду, када је закључено да је потребно да обрађивач плана преиспита и коригује Нацрт плана.

Комисија за планове тада је закључила да је потребно кориговати Нацрт плана на следећи начин:

- на графичком прилогу план саобраћаја, нивелације и регулације, у блоку 4, парцеле бр. 9899/2 и 9899/3 означити као јавни пролаз (саобраћајна површина);
- на графичком прилогу план саобраћаја, нивелације и регулације, у блоку 10, на парцели бр. 9950/8 додати ознаку По;
- на 10. страни текста Нацрта брисати став који се односи на фазну реализацију на местима где је планирана замена објеката;
- на 12. страни текста Нацрта уместо првог става навести да се забрањује изградња препуста и елемената архитектонске пластике у следећим улицама: Вука Караџића, Лукијана Мушицког, Стефана Стефановића (западни део, између блокова бр.4 и 9) и Арсе Теодоровића (јужни део, између блокова бр. 9 и 10);
- на 14. страни текста Нацрта потребно је брисати други став, који се односи на парцелу број 9891;
- на 20. страни текста Нацрта, у четвртном ставу потребно је брисати део који се односи на саобраћајнице које су минималне ширине 3м и брисати услове који се односе на радијусе кривина саобраћајница;
- на 20. страни текста Нацрта кориговати последњи став тако да ширина приватног пролаза износи 3 м;
- дефинисати услове за постојеће дворишне објекте на парцелама на којима се задржавају постојећи изграђени објекти;
- преиспитати и котирати зоне изградње планираних објекта;
- у делу текста Нацрта који се односи на правила грађења навести и правила за озелењавање на парцели;

На 128. седници, одржаној 21.29.04.2021.године, Комисија је поново разматрала Нацрт плана и том приликом закључила да је потребно да обрађивач плана преиспита и коригује Нацрт плана.

Комисија за планове у закључку са наведене седнице навела је да су потребне следеће корекције:

- котирати зоне изградње планираних објекта на местима где недостају димензије,
- у текстуалном делу, додати услов да је проширење габарита планираних објеката могуће до 5% дубине тракта ради усклађивања са суседним постојећим објектима,
- размотрити могућност укрупњавања парцела и другачије организације планираних габарита објекта у блоку број 5.


На 139. седници Комисије за планове која је одржана 29. јула 2021. године, Комисија за планове разматрала је Нацрт плана генералне регулације подручја новог градског центра између улица Војводе Бојовића, Димитрија Аврамовића, Словачке, Валентина Водника и Јована Суботића у Новом Саду и том приликом је закључено да је Нацрт припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 09/20 и 52/21), као и да је потребно кориговати текст Нацрта на страни 14. у одељку „Блок број 5“ , тачније, брисати последњу реченицу у трећем ставу.

Након корекција и усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана генералне регулације новог градског центра између улица Војводе Бојовића, Димитрија Аврамовића, Словачке, Валентина Водника и Јована Суботића у Новом Саду може се упутити у даљи поступак доношења плана, у складу са чланом 50. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 09/20 и 52/21).

Извештај доставити:

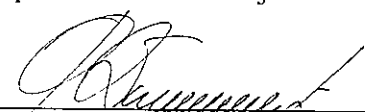
1. ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад
2. Градској управи за грађевинско земљиште и инвестиције
3. Градској управи за урбанизам и грађевинске послове
4. Члану Градског већа задуженом за управу, прописе и урбанизам
5. Архиви

Секретар Комисије



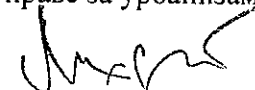
Јасмина Лазих, маг.инж.арх.

Председник Комисије



Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

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



Дејан Михајловић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-1004/20
Дана: 24.02.2022. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОДРУЧЈА НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ВОЈВОДЕ БОЈОВИЋА,
ДИМИТРИЈА АВРАМОВИЋА, СЛОВАЧКЕ, ВАЛЕНТИНА ВОДНИКА И ЈОВАНА
СУБОТИЋА У НОВОМ САДУ

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 169. (јавној) седници која је одржана дана 17.02.2022. године у згради ЈП „Спортски и пословни центар Војводина“ Нови Сад, Сутјеска број 2, у амфитеатруна I спрату, са почетком у 9,00 часова и 170. седници која је одржана дана 24.02.2022. године у згради ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам, у великој сали на трећем спрату са почетком у 9,00 часова, разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана генералне регулације подручја новог градског центра између улица Војводе Бојовића, Димитрија Аврамовића, Словачке, Валентина Водника и Јована Суботића у Новом Саду

169. (јавној) седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Зоран Вукадиновић, заменик председника Комисије, Васо Кресовић, Радосав Шћепановић, Милан Ковачевић, чланови Комисије и Јасмина Лазивић, секретар Комисије за планове.

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

Одлука о изради плана генералне регулације подручја новог градског центра између улица Војводе Бојовића, Димитрија Аврамовића, Словачке, Валентина Водника и Јована Суботића у Новом Саду усвојена је на XLIX седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 10. маја 2019. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 22/19) са Решењем о неприступању изради плана генералне регулације подручја новог градског центра између улица Војводе Бојовића, Димитрија Аврамовића, Словачке, Валентина Водника и Јована Суботића у Новом Саду на животну средину.

Концептуални оквир плана генералне регулације подручја новог градског центра између улица Војводе Бојовића, Димитрија Аврамовића, Словачке, Валентина Водника и Јована Суботића у Новом Саду био је на раном јавном увиду у периоду од 27.05.2019. године до 10.06.2019. године.

Нацрт плана генералне регулације подручја новог градског центра између улица Војводе Бојовића, Димитрија Аврамовића, Словачке, Валентина Водника и Јована Суботића у Новом Саду, израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 114. седници Комисије за планове која је одржана 21.01.2021. године, Комисија за планове започела је разматрање Нацрта плана генералне регулације подручја новог градског центра између улица Војводе Бојовића, Димитрија Аврамовића, Словачке, Валентина Водника и Јована Суботића у Новом Саду, када је донат Закључак број V-35-1004/20 од 21.01.2021. године.

На 128. седници, одржаној 29.04.2021.године, Комисија је поново разматрала Нацрт плана и том приликом донела Закључак број V-35-1004/20 од 29.04.2021. године

На 139. седници Комисије за планове која је одржана 29. јула 2021. године, Комисија за планове разматрала је Нацрт плана генералне регулације подручја новог градског центра између улица Војводе Бојовића, Димитрија Аврамовића, Словачке, Валентина Водника и Јована Суботића у Новом Саду и том приликом је закључено да је Нацрт припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 09/20 и 52/21), као и да је потребно кориговати текст Нацрта на страни 14. у одељку „Блок број 5“, тачније, брисати последњу реченицу у трећем ставу.

Нацрт плана генералне регулације подручја новог градског центра између улица Војводе Бојовића, Димитрија Аврамовића, Словачке, Валентина Водника и Јована Суботића у Новом Саду, изложен је на јавни увид(чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 06.01.2022. године) у периоду од 06.01.2022. до 04.02.2022. године. У току јавног увида достављено је 21 (двадесетједна) примедба на Нацрт плана, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 169. (јавној) седници, одржаној 17.02. 2022. године (чије оглашавање је објављено заједно са текстом огласа за јавни увид) и 170. седници одржаној 24.02.2022. године разматрала Извештај обрађивача плана генералне регулације подручја новог градског центра између улица Војводе Бојовића, Димитрија Аврамовића, Словачке, Валентина Водника и Јована Суботића у Новом Саду.

У затвореном делу седнице, Комисија је констатовала да је у току јавног увида поднета 21(двадесетједна) примедба на Нацрт плана генералне регулације подручја новог градског центра између улица Војводе Бојовића, Димитрија Аврамовића, Словачке, Валентина Водника и Јована Суботића у Новом Саду.

Примедбе су доставили:

1. Зоран Јовановић, Арсе Теодоровића 27
2. Словачка Евангелистичка Црквена Општина у Новом Саду
3. Мајур Group d.o.o.
4. Erker inženjering d.o.o., Булевар Ослобођења 66, Нови Сад
5. АД „ПРОСВЕТА“
6. Станари из улица Арсе Теодоровића 6 и 8 и Стефана Стефановића 3а и 5 (Јелена Срећков, Драгољуб Радивојац, Борис Ивановић, Илона Ђетка, Марко Мачкић, Андреј Асоди, Јадранка Равић, Јулијана Кривошија, Софија Огризовић, Влада Димитријевић и Милорад Михајлов)
7. Станари из Улице Стефана Стефановића 2 и 8 (15 потписника нечитко потписани)
8. Станари из Улице Стевана Сремца 21-23 (Марина Павловић, Јасмина Нешић, Станковић Никола, Игор Матијевић и Недељко Вукојевић)
9. Владимир Добромиров, Арсе Теодоровића 14

10. Мида инвест доо, Нови Сад

11. Јелена Срећков, власница стана на парцели 9947

12. Кикановић Ида, Арсе Теодоровића 24)

13. Валерија Боровић, Стефана Стефановића 20)

14. Хришћанска адвентистичка црква

15. Власници станова Арсе Теодоровића 2 и 4

16. Wolf invest

17. Кресојевић Радивоје

18. Миливој Пантић

19. Фишер Гавра

20. Зденка Јововић

21- I - Удружење грађана kuda.org

21 – II Omladinski centar СК13

21 – III

1. Igrini Hrisanti Kozios

2. Јована Бркић

3. Велибор Максимов

4. Александар Бурсаћ

5. Тијана Спасић

6. Милан Добровић

7. Јован Чајовић

8. Милена Бркљачић

9. Ана Бајић

10. Ивана Стајић

11. Милан Перић

12. Теодора Мелиос

13. Страхиња Масал

14. Елеонора Нан

15. Смиља Рађеновић

16. Andrew Stevens
17. Ивана Ђурђевић
18. Жељко Диклић
19. Игор Тодоровић
20. Милана Станковић
21. Софија Хотомски
22. Андреј Јулхер
23. Ивана Цвејин
24. Милош Перовић
25. Сава Кузмановић
26. Реља Шкрбић
27. Лидија Ђорђевић
28. Страхиња Јанковић
29. Тијана Ира Грбић
30. Дуња Васић
31. Николета Пајић
32. Милан Кривошија
33. Јелена Крстановић
34. Зорица Рашковић
35. Мирјана Бенић
36. Марина Армуш
37. Иван Тасић
38. Владимир Недељковић
39. Ђорђе Мајсторовић
40. Ненад Патковић
41. Александар Бранковић
42. Мина Свилар
43. Маријана Мутавчиева
44. Алекса Зрнић

45. Наташа Николић
46. Предраг Грковић
47. Марина Кнежевић
48. Вишња Нежић
49. Наташа Иванежа
50. Бранислава Живић
51. Андреа Куруц
52. Филип Недовић
53. Мирјана Дошеновић
54. Радивоје Јововић
55. Петар Клаић
56. Маја Мелвингер
57. Мануела Чиачек
58. Филип Прибић
59. Вукановић Јелена
60. Митић Весна
61. Јасна Опачић
62. Нечитак потпис
63. Atilla Antal
64. Ана Грбић
65. Гордан Јарић
66. Миљана Милојевић
67. Јелена Николић
68. Николина Црногорац
69. Милош Забрдац
70. Сара Мејџор
71. Јована Ђонлић
72. Зоран Петаков
73. Радомир Митрић

74. Бранимир Ћосић
75. Тамара Радевић
76. Слободан Зонић
77. Миљан Радошевић
78. Светлана Тот
79. Зорица Маричић
80. Иван Тот
81. Ивана Нешовић
82. Ксенија Телики
83. Александар нечитко
84. Светлана Томин
85. Јована Рашков
86. Јован Милинов
87. Филип Грујић
88. Грозда нечитко
89. Мира Илић
90. Миљан Мирић
91. Озрен Лазић
92. Борислав Продановић
93. Ратко Крстић
94. Дамир Бојић
95. Бојан Бојанић
96. Мартина Азашевац
97. Филип Влатковић
98. Тијана Рогановић
99. Драгиња Илин
100. Владимир Вучковић
101. Слободан Вељков
102. Александра Малетин

103. Теодор нечитко
104. Јована Голубовић
105. Снежана Попин
106. Agota Kiss
107. Весна Шавић Голубовић
108. Ивана Михалек
109. Анђела нечитко
110. Младен Дукић
111. Исидора Дукић
112. Наталија Ђорђевић
113. Александра Табак
114. Марија Сич Ђукић
115. Небојша Космајац
116. Јелена Капор
117. Јелена Максимовић
118. Лидија Космајац
119. Никола Космајац
120. Милица Рађеновић
121. Марија Влајков
122. Марко Тривунчевић
123. Саша Стојковић
124. Мартина Иванчев
125. Синиша Вик
126. Петар Бојовић
128. Габор Понго
129. Зоран Отрупчак
130. Драган Милановић
131. Бранимир Шарчевић
132. Драгица Јовишевић Поповић

133. Зоран Сивчев
134. Хана Кукучка
135. Зора Педовић
136. Francesca Fornari
137. Милица Прелевић
138. Мира нечитко
139. Бојан нечитко
140. Вукашин Цицмил
141. Зоран Јањетов
142. Бојана Динић
143. Николина Јовић
144. Горан Бег-Воловичић
145. Дарко Спасојевић
146. Бојан Терзић
147. Маша Познановић
148. Тара Лекић
149. Горан Јовичић
150. Јована Калаба
151. Катарина Дајч
152. Ненад Јовановић
153. Бојана Пољак
154. Јелисавета Ђорђевић – Ристановић
155. Стефан Јовановић
156. Жења Кршић
157. Живка Јајић
158. Страхиња Мартић
159. Владимир Мартић
160. Софија Вишњић
161. Страхиња Масал

- 162. Јована Бркић
- 163. Јована Драгаш
- 27. Арсеније Дегенек

21 – IV

- 1. Марина Мишков
- 2. Анна Radun
- 3. Стефан Добеш
- 4. Игор Нешовић
- 5. Горан Марковић
- 6. Љубица Пураћ
- 7. Сања Батић Очовај
- 8. Срђан Бједов
- 9. Жељко Диклић
- 10. Весна Милидраговић
- 11. Милица Момиров
- 12. Александар Несторовић
- 13. Велибор Максимов
- 14. Злата Калајџић
- 15. Светлана Савић
- 16. Нађа Балаћ
- 17. Јелена Давидовић
- 18. Мира Шабановић
- 19. Душан Остојић
- 20. Маша Милков
- 21. Срђан Гатарић
- 22. Катарина Томић
- 23. Степановић Вања
- 24. Владимир Милојковић
- 25. Петар Међеши

26. Филип Поповић

27. Тамара Радевић

Примедба број 1

(подносилац примедбе Зоран Јовановић)

Примедба се односи на спратност планираног објекта, на углу улица Арсе Теодоровића и Масарикове, на парцелама бр. 9979 и 9980. Подносилац примедбе, станар објекта на парцели број 9886/1, наводи да је планирана спратност од По+П+5 на поменути парцелама неприхатљива јер представља повећање спратности у односу на важећи план, на који је својевремено улагао примедбу. Сматра да би се изградњом оваквог објекта драстично смањила осунчаност објекта у ком станује и позива се на одређене чланове Закона о планирању и изградњи за које сматра да се крше.

А а,б) Позива се на Члан. 3 који дефинише начела за уређење и коришћење простора, у смислу побољшања квалитета живота као и на члан 4. који дефинише унапређење енергетске ефикасности. Сматра да се повећава његова потрошња за коришћењем енергије. г, д) Крши се Члан 30. Правила уређења, јер се не уважавају мере енергетске ефикасности за његов стан и члан 31. Правила грађења, јер сматра да су положај и висина објекта погрешно одређени у односу на његов стан.

Б Сматра да се драстично умањују параметри из Члана 22 става 1 тачке 3 као и став 2. Правилника о енергетској ефикасности зграда, што неминовно доводи до смањења топлотног и светлосног комфора стана у ком живи.

В Такође сматра да се крши правило из дела текста Нацрта плана 10.2. „Изградња објеката“ у ком се наводи: приликом пројектовања нових објеката неопходно је њихово усаглашавање са објектима у окружењу, у висинском и амбијенталном смислу“.

Подносилац примедбе коментарише да су интервенције које су урађене у циљу квалитетнијег саобраћајног решења – проширење источне регулације Улице Арсе Теодоровића у оквиру које се планирају улични паркинзи, зеленило са дрворедом и тротоар:

- а) у нескладу са графичким прилогом, где се не види дрворед
- б) управно паркирање ће успорити проток саобраћаја који ће се будућом изградњом интензивирати
- в) повећавањем броја паркинг места, иако се планира вишестажна гаража, додатно се загађује ваздух и подстиче се коришћење моторних возила.

Предлаже да се одустане од повећања спратности на парцелама број 9979 9980 и да се објекат помери уз парцелу број 9985 а да се зелена површина предвиди на парцели број 9979 како би се наставио дрворед дуж читаве Улице Арсе Теодоровића.

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

Примедба број 2

(Словачка Евангелистичка Црквена Општина у Новом Саду)

Примедба се односи на парцелу број 9989/1 чији је власник горе поменута Црквена Општина.

Предлажу да се у оквиру планираног објекта приземна етажа планира са повећаном спратном висином (око 6 m). Обзиром да на предметној парцели планирају изградњу објекта за своје потребе (Дом Др. Јозефа Хурбана). Даље образлажу да се у приземљу објекта планира простор за скуопове, конференције и предавања и сходно томе би повећана висина приземља, са могућношћу формирања галерије, обезбедила потребан простор за смештај сценске опреме за осветљење и озвучење и остале помоћне просторије.

У прилогу достављају скицу вертикалне регулације објекта са пресеком али и прелиминарно архитектонско решење.

Комисија за планове прихвата примедбу.

Дефинисати правило да проценат заузетости галерије у односу на површину приземља износи 70%; не дефинисати повлачење галерије у односу на регулациону линију.

Примедба број 3

(Maјur Group d.o.o.)

Подносиоци примедбе предлажу корекцију спратности на парцели број 7170, у Улици Пап Павла 31, са По+П+3+Пк на По+Мез+3+Пк. Напомињу да се у непосредном окружењу налазе објекти исте спратности као и значај саобрћајнице која се улива у Булевар Ослобођења.

Предлажу да се пасаж који је уцртан на графичком приказу дефинише на начин који је приказан на скицу који су приложили уз примедбу. Образлажу тиме да ће формирањем двоетажне подземне гараже овако формиран пасаж, а самим тим колски приступ истој ће се много лакше реализовати.

Комисија за планове прихвата примедбу.

Примедба број 4

(Erker inženjering d.o.o., Булевар Ослобођења 66, Нови Сад)

Примедба се односи на парцеле бр. 9950/8, 9950/9 и 9951 у Улици Пап Павла број 10. Сматрају да је, планирану спратност бочних крила и дворишног тракта од По+П+2+Пк као и уличне ламеле од По+П+3+Пк заједно са ширином габарита (са 8 m на 10 m), потребно кориговати.

Предлажу да се висина читавог објекта коригује По+П+3+Пк(два нивоа) а да се габарити дефинишу према скици коју прилажу. Напомињу и да се испод целе парцеле планира подземна гаража.

Препоручују увођење једносмерног саобраћаја у делу Улице Пап Павла између Масарикове и Арсе Теодоровића.

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

Примедба број 5

(АД „ПРОСВЕТА“)

Подносилац примедбе се обраћа као власник парцела бр. 7095/1 и 7093/1 са следећим предлозима:

- изједначити габарит објекта на 14 m, целом дужином објекта;
- спратност повећати на По+П+4+Пк - Пк да се обликује као лучни кров са дуплекс етажом.

Све објашњава оптималном величином парцеле у оквиру које се може обезбедити довољно паркинг места.

Такође предлаже нову границу парцеле (скица).

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

Примедба број 6

(Станари из улица Арсе Теодоровића 6 и 8 и Стефана Стефановића 3а)

Предмет примедбе су планирани објекти на парцелама бр. 9947, 9948 и 9949 као и локација на којој се планира јавна гаража (парцеле бр. 9950/2, 9950/4, 9950/5, 9950/6, 9950/7, 9950/10 и 9960).

Подносиоци примедбе наводе како на предметним локацијама станује велики број људи и даје основне прорачуне могуће изградње на основу урбанистичких параметара дефинисаних у Нацрту плана (1500 m² , око 25 стамбених јединица). Наводе да овај капацитет не задовољава потребе садашњих власника нити је исплатива за потенцијалне инвеститоре.

Даље наводе лоше стање објеката и услове живота, са акцентом на то да се налазе у самом центру града.

Као пример, да се изводе објекти без паркинг места, наводе објекат на углу улица Валентина Водника и Словачке (П+5).

Сматрају да планирана јавна гаража у Улици Стефана Стефановића не доприноси ефикасном решавању проблема недостајућих паркинг места. У прилог томе напомињу да се на углу Успенске и Шафарикове улице планира гаража капацитета 350 паркинг места, па би да две гараже блиско изграђене довеле до разних лоших утицаја (загађење, бука) по околину.

Предлажу:

1- промену намене на парцелама које су резервисане за јавну гаражу и то у вишепородично становање спратности По+П+4+5пов

2- могућност спајања са парцелама 9947, 9948 и 9949

Наводе да је то најпрактичније решење да се добије нових 3.000 m² стамбеног простора а самим тим би се задовољиле потребе власника парцела и инвеститора. Као велику предност виде то, што је део парцела намењен за гаражу у власништву Града Новог Сада, те би и сам град приходовао од оваквог решења.

3- повећање спратности на парцелама 9947, 9948 и 9949 на По+П+4+5пов или чак на По+П+5+6пов

Образлажу да је то оправдано уколико се дозволи спајање са горе поменутих парцелама из предлога 1. Сматрају да та спратност не нарушава амбијент и позивају се на објекте постојеће и планиране) у Шафариковој улици у односу на које треба да имају већу изграђеност

4-предлажу и промену ширине габарита на парцелама 9947 и 9948 на 14 m или бар 12 m

5- сматрају да нема потребе да се регулациона линија повлачи у Улици Арсе Теодоровића као ни у Улици Стефана Стефановића јер се тиме наноси штета и умањује потенцијални стамбени простор корисника овог подручја.

6- смањити просечну величину станова од 60 m² јер велики број власника има стамбене јединице од 15-20 m².

Комисија за планове део примедбе прихвата, део примедбе не прихвата, а за део примедбе сматра да није основан, уз образложење обрађивача даго у Извештају о спроведеном јавном увиду, осим дела који се односи на спајање парцела. Комисија сматра да је потребно дефинисати могуће, а не обавезно спајање предметних парцела.

Примедба број 7

(Станари из Улице Стефана Стефановића 2 и 8)

Предмет примедбе је парцела број 9965 на којој се планира јавна зелена површина. Подносиоци примедбе наводе да на предметној парцели живи велики број људи и да у овом моменту има око 220 m² стамбене површине те да се планирањем зелене површине не види никакво решење за њих.

Предлажу:

1- промену намене у вишепородично становање (јер већ је већ планирана велика зелена површина у блоку 5)

2- спајање парцела 9963/1, 9963/2, 9964 и 9965 (сматрају да је то једино практично решење за добијање више стамбеног простора али и да ће доћи до урушавања њиховог објекта при изградњи подземних етажа на суседној парцели)

3- повећати спратност са По+П+2+Пк на По+П+4+Пк

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

Примедба број 8

(Станари из Улице Стевана Сремца 21-23)

Подносиоци примедбе се обраћају као власници парцела бр 7086 и 7087, на горе поменутој адреси
Предлажу:

1- повећање планиране спратности дела објекта оријентисаног ка Улици Стевана Сремца са По+П+2+Пк на По+П+3+Пк, подједнако за улични део и дворишно крило.

2- повећање дубине оба улична тракта (делови оријентисан и према Улици Стевана Сремца и према новопланираној у продужетку Хиландарске улице) са 12 m на 14 m

Сматрају да се овим корекцијама могу остварити значајни бенефити за квалитет стамбеног простора али и испунити сви услови за смештај потребног броја возила на парцели.

Комисија за планове прихвата примедбу.

У предметном блоку број 8 кориговати габарите објеката тако да дубина планираних објеката износи 14 m, без формирања препуста на дворишним фасадама објеката. Изједначити спратности крила у целом блоку број 8 на По+П+3+Пк.

Примедба број 9

(Владимир Добромиров, Арсе Теодоровића 14)

Предмет примедбе је парцела број 9970 а подносилац је власник исте. Предлаже:

1- повећање спратности са По+П+2+3(пов) на По+П+3+4(пов)

2 – да се у дну парцеле 9970, пошто је довољно дубока планира још један стамбени објекат спратности По+П+1+Пк (позива се на објекат на једној од суседних парцела).

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

Примедба број 10

(Мида инвест доо, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 7113. Предлажу:

1- да се пасаж лоциран уз северну границу парцеле планира према јужном делу, ка парцели број 7112, како би се омогућила изградња дворишног крила ширине 7 m и на удаљености од 5 m од трафо станице. Образлажу да овакав предлог једноставније решава силазак у гаражу.

2- траже да се укине обавеза обједињавања са парцелом број 7112 те да се евентуално остави могућност обједињавања ових парцела.

Комисија за планове део примедбе прихвата, а за део примедбе сматра да није основан.

Комисија прихвата да се укине обавеза обједињавања са парцелом број 7112 и остави могућност обједињавања ових парцела.

Комисија сматра да није основан део примедбе који се односи на позицију пасажа, уз образложење обрађивача дато у извештају о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 11

(Јелена Срећков, власница стана на парцели 9947)

Примедба се односи на парцеле бр. 9947, 9948 и 9949. Подносилац примедба сматра да су парцеле 9948 и 9949 довољно велике да оформе нову парцелу без да се уз њих припаја и 9947. Предлаже укидање обавезе спајања парцеле 9947 са парцелама 9948 и 9949 како би станари на парцели 9947 остварили своја права независно од горе поменутих.

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

Примедба број 12

(Кикановић Ида, Арсе Теодоровића 24)

Обраћа се као сувласник куће на парцели број 9978.

Сматра да је планирана регулациона линија у Улици Арсе Теодоровића превише увучена у односу на постојећу границу парцеле, као и да је засек на углу превелик. Такође сматра да је ширина габарита од 11 m према Улици Арсе Теодоровића мала те неће задовољити потраживања ни инвеститора ни власника.

Осврће се на укидање паркинг места у Масариковој улици и напомиње проблематику паркирања у овом делу, обзиром да су у близини ПИО Фонд, Спортски савез и ЈКП „Водовод и канализација“.

Наводи и да је позиција планиране гараже у продужетку Словачке улице неповољна и подсећа да је ранијим планским документима она била планирана на бољој локацији – на простору комплекса ЈКП „Водовод и канализација“.

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

Примедба број 13

(Валерија Боровић, Стефана Стефановића 20)

Примедба се односи на парцелу број 9914 и подносилац предлаже да се укине обавеза припајања са парцелом број 9912.

Такође предлаже изједначавање ширине дела габарита према Улици Стефана Стефановића са постојећим објектом.

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

Примедба број 14

(Хришћанска адвентистичка црква)

Примедба се односи на парцелу број 9946 у Улици Пап Павла број 12, на којој се планира задржавање уличног објекта који је по претходном заштитом као и доградња и надоградња дворишног крила.

Подносиоци примедбе, као власници предлажу следеће:

- 1- да се планира нови објекат спратности По+П+3+Пк као и изградња дворишног крила спратност По+П+2+Пк (као на суседној парцели) и са проширењем габарита
- 2 – испод целе парцеле планирати подрумску етажу за паркирање.

Комисија за планове прихвата примедбу.

Комисија прихвата да главни објекат и крило буду исте спратности - По+П+3+Пк.

Примедба број 15

(Власници станова Арсе Теодоровића 2 и 4)

Подносиоци примедбе предлажу померање регулационе линије на постојећу границу парцеле а да се грађевинска линија задржи на позицији предвиђеној планским документом. Наводе да се проширењем сутерена за додатних 2-3 m добија могућност двостраног формирања сутеренског паркинга са комуникацијом а не утиче се на позицију будућег објекта и изгледа улице.

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

Примедба број 16

(Wolf invest)

Примедба се састоји од 5 предлога:

16а- На броју од 1-3 у Улици Масариковој дозволити високо приземље са могућношћу формирања галерије

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

16б – На броју од 7-9 у Улици Масариковој подићи спратност као на бројевима 1-3 и проширити габарит према Улици Арсе Теодоровић на 14 м. Сматрају да се тиме добија блок истог изгледа.

Комисија за планове део примедбе прихвата, део примедбе не прихвата.

Примедба се прихвата у делу у ком се тражи повећање габарита објекта са 11м на 14м у складу са одговором на примедбу број 12. Прихвата се и део примедбе који се односи на изградњу галерије. Правила за формирање галерије су према одговору на део примедбе 16а.

16в – на броји 13-15 у Улици Масариковој дозволити заузетост парцеле до 50% и могућност формирања и галерије и дворишног крила.

Комисија за планове прихвата овај део примедбе.

Прихвата се и део примедбе који се односи на изградњу галерије.

Правила за формирање галерије су према одговору на део примедбе 16а.

16г – на броју 27 у Масариковој улици кориговати габарит до изграђеног објекта на броју 29, додати крило у дворишту у облику слова Т као и подићи спратност на По+П+Мез+4. Крило би било довољно удаљено од комшијских парцела. Предлажу ово због великог броја укњижених квадрата тренутних власника.

Комисија за планове део примедбе прихвата, део примедбе не прихвата.

Прихвата се део примедбе који се односи на корекцију габарита до изграђеног објекта, стим да ће се дефинисати тачна позиција пасажа. Не прихвата се могућност подизања спратности на тражену По+П+Мез+4 и формирања дворишног крила на начин који је тражен у примедби. Прихвата се и део примедбе који се односи на изградњу галерије. Правила за формирање галерије су према одговору на део примедбе 16а.

16д – ако на броју 5 у Улици Масариковој не дође до изградње парка, планирати спратност као на броју 1-3.

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

Примедба број 17

(Кресојевић Радивоје)

Подносилац примедбе предлаже могућност изградње високог приземља са формирањем галерије на планираном објекту у Улици Масарковој 12-14-16.

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

Примедба број 18

(Миливој Пантић)

Примедба се односи на парцеле бр. 7102, 7103, 7104, на углу улица Павла Папа и Стевана Сремца.

Подносилац примедбе предлаже:

- 1 – повећање спратности на целом објекту са По+П+3+Пк на По+П+4+Пк (са наглашеним углом)
- 2 – проширење габарита на делу Улице Стевана Сремца са 10 m на 12 m (према приложеном графичком прилогу). Објашњава да је проширење неопходно због рационалног распореда конструктивних елемената и самим тим најекономичнијег постављања возила у подрумској етажи.. Предлаже и другу подземну етажу испод целе парцеле.

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

На графичком прилогу потребно је додати Пк на планираном објекту на парцели број 7102, јер суседни објекти такође имају Пк.

Примедба број 19

(Гавра Фишер)

Примедбу подноси власник парцела 9900 и 9902.

- 1 - Сматра да никакав јавни интерес није изнад права на сопствену имовину.
- 2 – не дозвољава да му се силом покуша експроприсати, отуђити, отети... захтева двостепени жалбени поступак који може да прерасте у судски поступак и захтева писани одговор на кућну адресу
- 3 – тражи корекцију планиране регулационе линије (у свим графичким прилозима и текстуалном делу где се помињу), јер не дозвољава насилно раздвајање својих парцела
- 4 - понавља да је неопходно изменити трасу планиране регулационе линије без да се његове парцеле отимају

5- парцела број 9902 је паркинг од подносиоца примедбе не дозвољава да се отуђи.... Наводи да је све то отимачина његове приватне својине и наводи разне примере из Новог Сада и читаве Србије.

6- наводи да парцела 9902 заједно са парцелом 9900 садржи геотермални капацитет и као и друге могуће изворе енергије и минерала који њему може бити од велике користи (планира да их самостално искористи) и за то има одређена очекивања у смислу вредности. Поново наводи примере из земље и света

7 – не прихвата експропријацију од стране Града, у обзир долази разматрање на вишем нивоу...Република Покрајина

8- захтева укидање обавезног спајања парцела 9900 и 9902 са парцелом 9901

9- упуштени део фасаде изједначити са фасадом објекта на парцели 9899/1 према одговору који је добио поводом иницијативе коју је поднео за Измену плана

10 – тражи повећање спратности и степена изграђености и додавање подрумске етаже. Тражи По+Су+3+Пк

11 – тражи да писмено буде обавештен о свакој примедби посебним писмом

12 – напомиње да не сме да се деси да добије обједињен материјал, или да га уопште не добије

13 – тражи да буде писмено обавештен о свакој изнетој примедби и то посебним писмом на адресу Гавра Фишер, Омладинског покрета 7, ст. 1, Нови Сад.

Комисија за планове део примедбе прихвата, део примедбе не прихвата, а за део примедбе сматра да није основан, уз образложење обрађивача дато у Извештају о спроведеном јавном увиду, осим за део примедбе који се односи на обједињавање са суседном парцелом. Комисија сматра да је потребно дати могућност, а не обавезу обједињавања са суседном парцелом.

Примедба број 20

(Зденка Нововић)

Примедба се односи на парцелу број 9969. Предлаже повећање спратности са По+П+2+3(пов) на По+П+4+5(пов).

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

Примедба број 21 – I

(Удружење грађана kuda.org)

Подносиоци примедбе се обраћају као власници парцеле број 9875.

Примедбом се тражи да се планом предвиди **урбанистичка заштита историјске куће** на адреси Војводе Бојовића 13, тако што ће се на предметној локацији укинути планирани објекат спратности По+П+3+Пов. Предлаже се да се постојећи објекат у потпуности у плану обележи као објекат који се задржава.

Подносиоци примедбе образлажу да је горе поменути објекат, познат као „Црна кућа“, стар преко 100 година и један је од ретких сведока промене морфологије у овом делу града сада већ строгом центру. Наводе да су у тој кући живели значајни људи из ближе историје Града Новог Сада – Родољуб Маленчић (новинар) и Душко Лалошевић (директор Пастеровог завода у Новом Саду).

Своју новију историју овај објекат почиње да пише када је 2006. године трансформисан из породичне куће у простор за јавно деловање, превасходно са идејом која је усмерена на културу младих, ванинституционалне едукације и друштвеног ангажовања цивилног друштва.

С обзиром на значајан ресурс који постоји, као и на локалне потребе независне сцене и локалне заједнице, Црна кућа треба да настави да се развија кроз функционисање културног и едукативног Омладинског друштвеног центра на месту на ком је установљена. Црна тачка представља интегративну тачку различитих омладинских и других иницијатива и организација, пројеката и кампања, кроз еманципацију младих, користећи различите моделе комуникације, интерактивности..... Црна кућа је један од ретких простора усмерен на прогресивне, алтернативне, маргиналне али на другачије виђење друштва од званичне културе, кроз развој цивилног друштва и иницијатива, чиме доприноси диверзитету идентитета града.

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

Примедба број 21 – II

(Omladinski centar SK13)

Примедба се односи на парцелу број 9875 на чијем се делу предвиђа изградња објекта спратности По+П+3+4(пов), а део се планира за издвајање за јавну саобраћајну површину и обавезује се обједињавање са парцелама број 9873 и 9874.

Предлаже се задржавање постојећег објекта Омладинског центра СК13 у садашњим габаритима и са садашњом друштвено - културном наменом. Укидање обавезе обједињавања са парцелама број 9873 и 9874 као и задржавање регулационе линије по постојећој граници парцеле.

Комплетна примедба са образложењем у прилогу 3.

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

Примедба број 21 – III

(164 појединачне примедбе истог садржаја - списак имена подносилаца је у посебном прилогу Извештаја)

Примедба се односи на парцелу број 9875 на чијем се делу предвиђа изградња објекта спратности По+П+3+4(пов), а део се планира за издвајање за јавну саобраћајну површину и обавезује се обједињавање са парцелама број 9873 и 9874.

Предлаже се задржавање постојећег објекта Омладинског центра СК13 у садашњим габаритима и са садашњом друштвено - културном наменом. Укидање обавезе обједињавања са парцелама број 9873 и 9874 као и задржавање регулационе линије по постојећој граници парцеле.

Образлажу да у циљу очувања Црне куће и њеног значаја за независну културну сцену, активизма и неформалног образовања младих, као и његовог карактера друштвеног центра за ширу заједницу, неопходно је да Црна кућа остане где и каква јесте у Улици војводе Бојовића 13. Као независни друштвено – културни центар Црна кућа већ 15 година представља бастаион алтернативне културе и задовољава потребе младих и заједнице мимо институционалног окружења, и служи као место одакле се генеришу аутентичне грађанске иницијативе. Тренутно Црна кућа активно користи преко 10 различитих уметничко – активистичких иницијатива и удружења, док њене програме током целе године посети неколико десетина хиљада Новосађана и Новосађанки, али и посетиоци из иностранства. Овакав партиципативан и отворен карактер Центра је омогућен добрим делом и захваљујући локацији у којој је кућа смештена због чега је неопходно обезбедити сигуран статус објекту да остане где јесте како би наставио и даље да служи заједници.

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

Примедба број 21 – IV

(27 појединачних примедби садржаја који ће се интегрисати у један текст а које се односе на очување Црне куће - списак имена подносилаца је у посебном прилогу број 2. Извештаја)

Предмет свих примедби је исти: да се сачува Црна кућа.

Кроз достављене захтеве износе се многобројни разлози због којих подносиоци примедби желе задржавање објекта Црне куће.

Наводе да је то место цењено међу многим генерацијама и да је од непроцењивог културног значаја, као и да је скривена идила, место добре музике и провода. Поздрављају уметнички и активистички програм ЦК13.

Сматрају са се интереси инвеститора више вреднују од мишљења грађана Осуђују концепт изградње у читавом граду и сматрају да треба очувати архитектонско наслеђе ком припада објекат Црне куће као аутентичан за овај крај.

Већина се позива на титулу Престонице културе и на велику одговорност према локалној заједници.

Позивају се на квалитет културног програма и хуманитарни рад.

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

Примедба број 22

(ЈКП Водовод и канализација)

Подносилац примедбе предлаже повећење спратности планираног пословног објекта на П+З+Пк како би се висински усагласили са објектима у суседству

Комисија за планове прихвата примедбу.

* * *

Комисија прихвата напомену обрађивача наведену у Извештају о спроведеном јавном увиду.

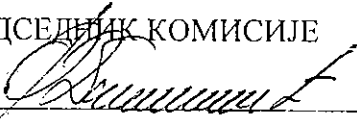
Комисија сматра да је у општим правилима грађења потребно дефинисати коришћење кровних етажа. Комисија такође сматра да је потребно дати могућност наглашавања - акцентовања објеката на угловима блокова којима се последња етажа формира као поткровље, у делу где се сучељавају два тракта објекта.

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

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

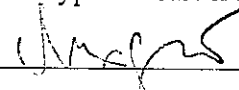
Овај Извештај је саставни део Записника са 169. седнице Комисије за планове од 10.02.2022. године и Записника са 170. седнице Комисије за планове од 17.02.2022. године.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

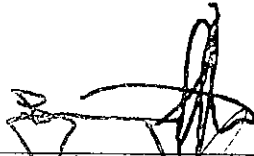

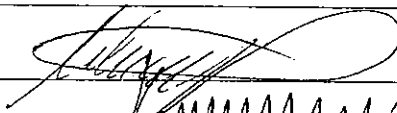



Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

В.Д. Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове


Дејан Михајловић

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

1. Зоран Вукадиновић, дипл.инж.саобр. 
2. Васо Кресовић, дипл.инж.арх. 
3. Радосав Шћепановић, дипл.инж.арх. 
4. Милан Ковачевић, дипл.инж.арх. 
5. Иван Бракочевић, дипл.инж.арх. 

ИЗВЕШТАЈ

о спроведеном јавном увиду

у Нацрт плана генералне регулације подручја новог градског центра између
улица Војводе Бојовића, Димитрија Аврамовића, Словачке, Валентина
Водника и Јована Суботића у Новом Саду

Градоначелник Града Новог Сада донео је дана 30.12.2021. године, закључак број: 35-1004/2020-II, да се утврђује Нацрт плана генералне регулације подручја новог градског центра између улица Војводе Бојовића, Димитрија Аврамовића, Словачке, Валентина Водника и Јована Суботића у Новом Саду, излаже на јавни увид у трајању од 30 дана и то од 06. јануара 2022. године до 04. фебруара 2022. године, сваког радног дана, у холу зграде ЈП "Урбанизам", Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3, у времену од 9,00 до 14,00 часова, као и у просторијама месне заједнице „Житни трг“, Нови Сад, Димитрија Аврамовића број 8.

У остављеном року за достављање примедби, предлога и сугестија. Стигла је 21 примедба различитог карактера, од којих је једну примедбу идентичног садржаја доставило 196 грађана и две организације.

1. Зоран Јовановић, Арсе Теодоровића 27
2. Словачка Евангелистичка Црквена Општина у Новом Саду
3. Maјur Group d.o.o.
4. Erker inženjering d.o.o., Булевар Ослобођења 66, Нови Сад
5. АД „ПРОСВЕТА“
6. Станари из улица Арсе Теодоровића 6 и 8 и Стефана Стефановића 3а и 5 (Јелена Срећков, Драгољуб Радивојац, Борис Ивановић, Илона Ђетка, Марко Мачкић, Андреј Асоди, Јадранка Равић, Јулијана Кривошија, Софија Огривовић, Влада Димитријевић и Милорад Михајлов)
7. Станари из Улице Стефана Стефановића 2 и 8 (15 потписника нечитко потписани)
8. Станари из Улице Стевана Сремца 21-23 (Марина Павловић, Јасмина Нешић, Станковић Никола, Игор Матијевић и Недељко Вукојевић)



9. Владимир Добромиров, Арсе Теодоровића 14
10. Мида инвест доо, Нови Сад
11. Јелена Срећков, власница стана на парцели 9947
12. Кикановић Ида, Арсе Теодоровића 24)
13. Валерија Боровић, Стефана Стефановића 20)
14. Хришћанска адвентистичка црква
15. Власници станова Арсе Теодоровића 2 и 4
16. Wolf invest
17. Кресојевић Радивоје
18. Миливој Пантић
19. Фишер Гавра
20. Зденка Јововић
- 21- I - Удружење грађана kuda.org
- 21 – II Omladinski centar СК13
- 21 – III (164 појединачних примедби истог садржаја - списак имена подносилаца је у посебном прилогу Извештај
- 21 – IV (32 појединачне примедбе сличног садржаја са истим захтевом - списак имена подносилаца је у посебном прилогу Извештаја)

Након рока предвиђеног за достављање примедби стигла је једна примедба:

22. ЈКП „Водовод и канализација“

Примедба број 1:

(подносилац примедбе Зоран Јовановић)

Примедба се односи на спратност планираног објекта, на углу улица Арсе Теодоровића и Масарикове, на парцелама бр. 9979 и 9980. Подносилац примедбе, станар објекта на парцели број 9886/1, наводи да је планирана спратност од По+П+5 на поменути парцелама неприхатљива јер представља повећање спратности у односу на важећи план, на који је својевремено улагао примедбу. Сматра да би се изградњом оваквог објекта драстично смањила осунчаност објекта у ком станује и позива се на одређене чланове Закона о планирању и изградњи за које сматра да се крше.

А

а,б) Позива се на Члан. 3 који дефинише начела за уређење и коришћење простора, у смислу побољшања квалитета живота као и на члан 4. који дефинише унапређење енергетске ефикасности. Сматра да се повећава његова потрошња за коришћењем енергије.

г, д) Крши се Члан 30. Правила уређења, јер се не уважавају мере енергетске ефикасности за његов стан и члан 31. Правила грађења, јер сматра да су положај и висина објекта погрешно одређени у односу на његов стан.

Б

Сматра да се драстично умањују параметри из Члана 22 става 1 тачке 3 као и став 2. Правилника о енергетској ефикасности зграда, што неминовно доводи до смањења топлотног и светлосног комфора стана у ком живи.

В

Такође сматра да се крши правило из дела текста Нацрта плана 10.2. „Изградња објеката“ у ком се наводи: приликом пројектовања нових објеката неопходно је њихово усаглашавање са објектима у окружењу, у висинском и амбијенталном смислу“.

Подносилец примедбе коментарише да су интервенције које су урађене у циљу квалитетнијег саобраћајног решења – проширење источне регулације Улице Арсе Теодоровића у оквиру које се планирају улични паркинзи, зеленило са дрворедом и тротоар:

- а) у нескладу са графичким прилогом, где се не види дрворед
- б) управно паркирање ће успорити проток саобраћаја који ће се будућом изградњом интензивирати
- в) повећавањем броја паркинг места, иако се планира вишетажна гаража, додатно се загађује ваздух и подстиче се коришћење моторних возила.

Предлаже да се одустане од повећања спратности на парцелама број 9979 9980 и да се објекат помери уз парцелу број 9985 а да се зелена површина предвиди на парцели број 9979 како би се наставио дрворед дуж читаве Улице Арсе Теодоровића.

+Примедба се делимично не прихвата а делимично је неоснована.

Образложење:

Не прихвата се у делу ком се коментарише повећање спратности и позиција објекта.

Нацртом плана, на парцелама број 9979 и 9980, планира се спратност објекта По+П+4+5(пов). У односу на важећи план, спратност објекта јесте подигнута за једну етажу и то само из разлога што су чиниоци али и нове околности у окружењу то дозволиле. То су новопланирана јавна зелена површина, која се пружа са источне и северне стране планираног објекта, али и повлачење регулационе линије у Улици Арсе Теодоровића за 8,50 m у односу на постојећу границу парцеле. То подразумева значајно одузимање површине парцеле у корист проширења саобраћајнице.

Са овим проширењем ширина Улице Арсе Теодоровића износиће око 16 m. Висина новопланираног објекта од 15 m и повлачење последње етаже на 1,20 m, не утиче на заклањање објекта у ком станује подносилац примедбе. Као илустрација, прилаже се Аеро фото снимак из 2020. из летећег периода (око 15.00 часова), на ком се (поређења ради) види колику сенку према Улици Масариковој формира објекат (П+3) на парцели број 986/1. Ширина Масарикове улице на том делу износи око 11 m.

Парцеле на којима се планира јавна зелена површина у највећој мери су у власништву Града Новог Сада или су у неком другом виду државне својине. То је и био

критеријум када се одређивало на ком ће се месту планирати зелена површина. С тим у вези померање габарита на парцеле које је предложио подносилац примедбе се не прихвата.

Примедба је неоснована у делу у ком се наводи да се на графичком прилогу број 3 не види дрворед. Дрворед је уцртан на графичком прилогу број 7 „Синхрон план инфраструктуре и зеленила“.

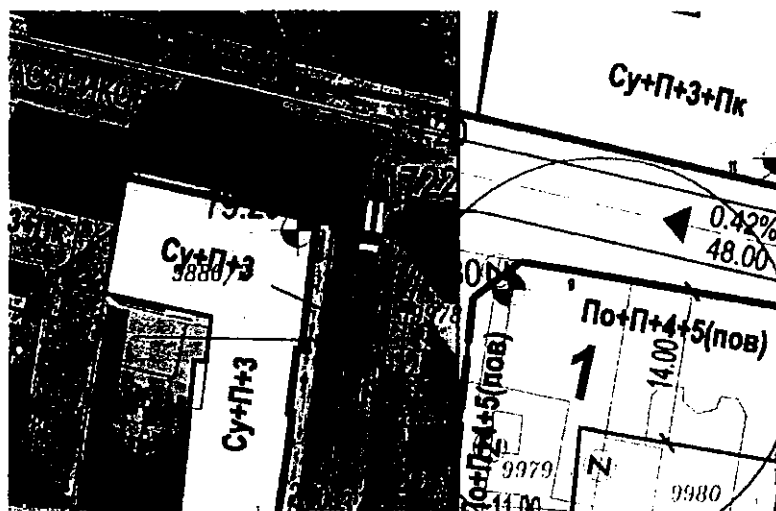
Такође је неоснована примедба у делу у ком се спомиње паркирање.

Управно паркирање је с аспекта коришћења простора најрационалнија врста уличног паркирања. Својом ширином од 2,5 m (у односу на ивицу коловоза) управни паркинзи захтевају значајно мање простора од косог и подужног паркирања. Такође, приступ парцелама (колске прилазе) је једноставније организовати уз управне паркинге него другу врсту паркирања.

Не слажемо се са ставом подносиоца примедбе који се односи на застој у протоку саобраћаја због израдње паркинга и негативних утицаја на окружење. Улица Арсе Теодоровића је сабирна саобраћајница која припада секундарној граској уличној мрежи. Овим улицама не одвија се интензиван саобраћај, а с обзиром на намене у овој улици, не очекује се велики обрт на планираним паркинзима.

Примедба је такође неоснована у свим деловима у којима се подносилац позива на енергетску ефикасност или угрожавање квалитета живота у свом стану, јер планирани објект својом спратношћу ни на који начин не угрожава постојећи објект у ком живи подносилац примедбе.

Прилог:



Примедба број 2:

(Словачка Евангелистичка Црквена Општина у Новом Саду)

Примедба се односи на парцелу број 9989/1 чији је власник горе поменута Црквена Општина.

Предлажу да се у оквиру планираног објекта приземна етажа планира са повећаном спратном висином (око 6 m). Обзиром да на предметној парцели планирају изградњу објекта за своје потребе (Дом Др. Јозефа Хурбана). Даље образлажу да се у приземљу објекта планира простор за скуопове, конференције и предавања и сходно томе би повећана висина приземља, са могућношћу формирања галерије, обезбедила потребан простор за смештај сценске опреме за осветљење и озвучење и остале помоћне просторије.

У прилогу достављају скицу вертикалне регулације објекта са пресеком али и прелиминарно архитектонско решење.

Примедба се прихвата.

Образложење:

У складу са планираном наменом објекта, дозвољава се формирање приземне етаже са повећаном спратном висином уз формулацију којом ће се допунити део текста **10.3. Специфични услови за појединачне блокове, Блок број 3**

„На парцели број 9989/1 планира се изградња објекта за потребе Словачке евангелистички црквене општине (друштвени дом „Дом др. Јозефа Хурбана“). Дозвољава се, у оквиру приземља максималне висине 6 m, изградња галерије чија је вертикална пројекција повучена минимално 4 m од регулационе линије. У оквиру овако формираног приземља не дозвољава се намена становања.

Примедба број 3:

(Majur Group d.o.o.)

Подносиоци примедбе предлажу корекцију спратности на парцели број 7170, у Улици Пап Павла 31, са По+П+3+Пк на По+Мез+3+Пк. Напомињу да се у непосредном окружењу налазе објекти исте спратности као и значај саобрћајнице која се улива у Булевар Ослобођења.

Предлажу да се пасаж који је уцртан на графичком приказу дефинише на начин који је приказан на скици који су приложили уз примедбу. Образлажу тиме да ће формирањем двоетажне подземне гараже овако формиран пасаж, а самим тим колски приступ истој ће се много лакше реализовати.

Примедба се прихвата.

Образложење:

Дозвољава се формирање мезанина, обзиром да се планирањем подземне двоетажне гараже обезбеђује довољан број паркинг места услед повећане бруто развијене корисне површине. Пасаж ће се учртати према предлогу датом у примедби, иако се у тексту наводи да положај пасажа није обавезујући.

Примедба број 4:

(Erker inženjering d.o.o., Булевар Ослобођења 66, Нови Сад)

Примедба се односи на парцеле бр. 9950/8, 9950/9 и 9951 у Улици Пап Павла број 10. Сматрају да је, планирану спратност бочних крила и дворишног тракта од По+П+2+Пк као и уличне ламеле од По+П+3+Пк заједно са ширином габарита (са 8 m на 10 m), потребно кориговати.

Предлажу да се висина читавог објекта коригује По+П+3+Пк (два нивоа) а да се габарити дефинишу према скици коју прилажу. Напомињу и да се испод целе парцеле планира подземна гаража.

Препоручују увођење једносмерног саобраћаја у делу Улице Пап Павла између Масарикове и Арсе Теодоровића.

Примедба се делимично прихвата.

Образложење:

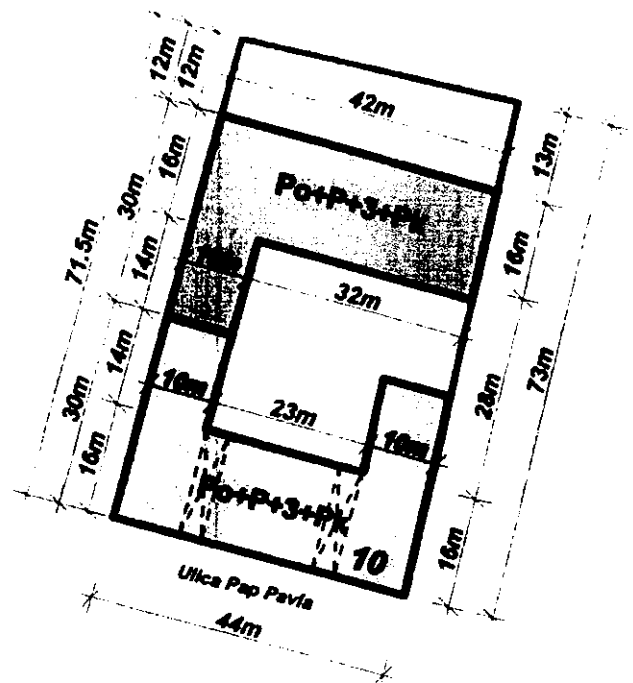
Примедба се прихвата у делу који се односи на повећање спратности на По+П+3+Пк за читав објекат, али се не дозвољавају две етажне у оквиру Пк.

Прихвата се део примедбе који се односи на корекцију габарита објеката и то на следећи начин:

Ширина дворишних крила према источној и западној граници парцеле може да износи 10 m а габарити уличног и дворишног тракта могу да буду 16 m.

Прихвата се део примедбе за формирање подземне гараже испод целе парцеле.

Увођење једносмерног саобраћаја у улицу није у надлежности ЈП „Урбанизам“.



DM

Примедба број 5:
(АД „ПРОСВЕТА“)

Подносилац примедбе се обраћа као власник парцела бр. 7095/1 и 7093/1 са следећим предлозима:

- изједначити габарит објекта на 14 m, целом дужином објекта;
- спратност повећати на По+П+4+Пк - Пк да се обликује као лучни кров са дуплекс етажом.

Све објашњава оптималном величином парцеле у оквиру које се може обезбедити довољно паркинг места.

Такође предлаже нову границу парцеле (скица).

Примедба се делимично прихвата.

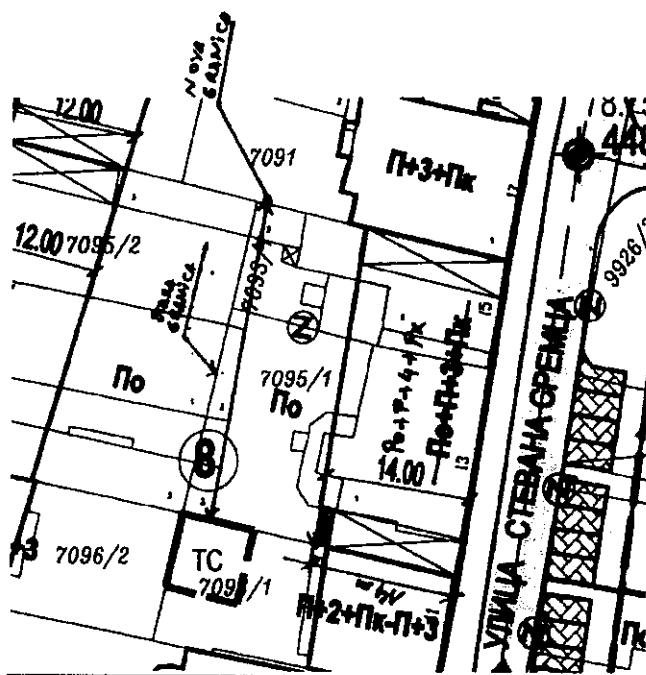
Образложење:

Прихвата се могућност проширења габарита али у смислу изједначавања са дубином постојеће бочне фасаде објекта на парцели 7091.

Спратност се коригује на По+П+4+Пк без могућности изградње лучног крова.

Могуће је кориговати границу парцеле према предлогу који је достављен уз примедбу.

СКИЦА



Примедба број 6:

(Станари из улица Арсе Теодоровића 6 и 8 и Стефана Стефановића 3а)

Предмет примедбе су планирани објекти на парцелама бр. 9947, 9948 и 9949 као и локација на којој се планира јавна гаража (парцеле бр. 9950/2, 9950/4, 9950/5, 9950/6, 9950/7, 9950/10 и 9960).

Подносиоци примедбе наводе како на предметним локацијама станује велики број људи и даје основне прорачуне могуће изградње на основу урбанистичких параметара дефинисаних у Нацрту плана (1500 m², око 25 стамбених јединица). Наводе да овај капацитет не задовољава потребе садашњих власника нити је исплатива за потенцијалне инвеститоре.

Даље наводе лоше стање објеката и услове живота, са акцентом на то да се налазе у самом центру града.

Као пример, да се изводе објекти без паркинг места, наводе објекат на углу улица Валентина Водника и Словачке (П+5).

Сматрају да планирана јавна гаража у Улици Стефана Стефановића не доприноси ефикасном решавању проблема недостајућих паркинг места. У прилог томе напомињу да се на углу Успенске и Шафарикове улице планира гаража капацитета 350 паркинг места, па би да две гараже блиско изграђене довеле до разних лоших утицаја (загађење, бука) по околину.

Предлажу:

1- промену намене на парцелама које су резервисане за јавну гаражу и то у вишепородично становање спратности По+П+4+5пов

2- могућност спајања са парцелама 9947, 9948 и 9949

Наводе да је то најпрактичније решење да се добије нових 3.000 m² стамбеног простора а самим тим би се задовољиле потребе власника парцела и инвеститора. Као велику предност виде то, што је део парцела намењен за гаражу у власништву Града Новог Сада, те би и сам град приходовао од оваквог решења.

3- повећање спратности на парцелама 9947, 9948 и 9949 на По+П+4+5пов или чак на По+П+5+6пов

Образлажу да је то оправдано уколико се дозволи спајање са горе поменутих парцелама из предлога 1. Сматрају да та спратност не нарушава амбијент и позивају се на објекте постојеће и планиране) у Шафариковој улици у односу на које треба да имају већу изграђеност

4-предлажу и промену ширине габарита на парцелама 9947 и 9948 на 14 m или бар 12 m

5- сматрају да нема потребе да се регулациона линија повлачи у Улици Арсе Теодоровића као ни у Улици Стефана Стефановића јер се тиме наноси штета и умањује потенцијални стамбени простор корисника овог подручја.

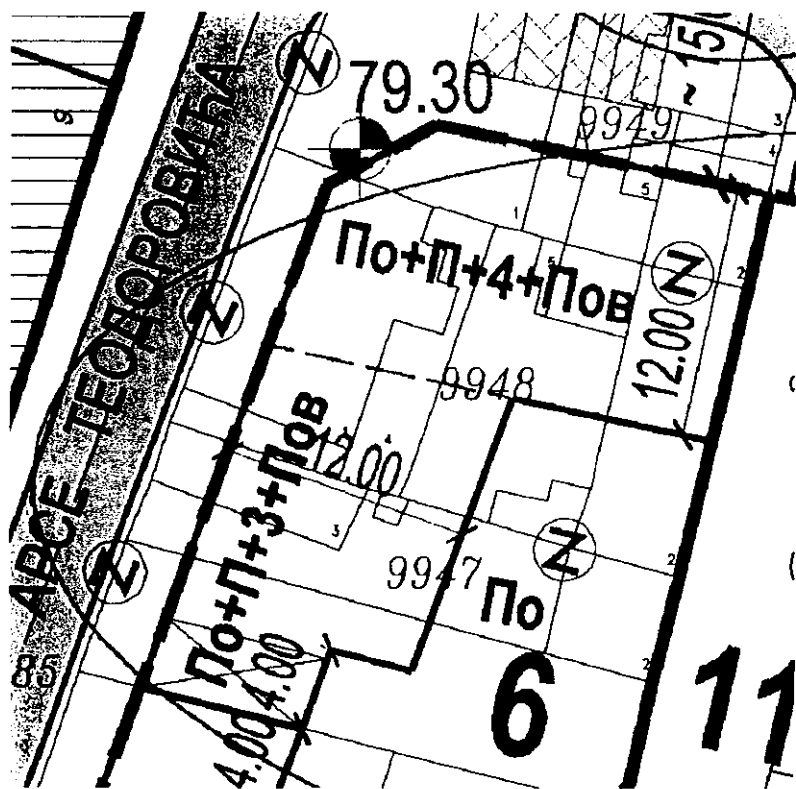
6- смањити просечну величину станова од 60 m² јер велики број власника има стамбене јединице од 15-20 m².

Примедба се делимично прихвата, делимично се не прихвата а делимично је неоснована.

Образложење:

- 1- не прихвата се промена намене парцела намењених за јавну гаражу
- 2- у складу са 1 не прихвата се спајање парцела;
- 3 – овај део се делимично прихвата спратност објекта на делу парцеле према Улици Стефана Стефановића кориговати на По+П+4+Пов;
- 4- прихвата се корекција ширине габарита са 10 на 12 m, према Улици Арсе Теодоровића;
- 5- не прихвата се корекција регулационе линије остаје као у предлогу Нацрта плана јер би улица била преуска за нове капацитете који се планирају;
- 6- неосновано - јер се у тексту Нацрта плана наводи минимална и просечна величина стамбене јединице која је у складу са важећим прописима.

СКИЦА



Примедба број 7:

(Станари из Улице Стефана Стефановића 2 и 8)

Предмет примедбе је парцела број 9965 на којој се планира јавна зелена површина. Подносиоци примедбе наводе да на предметној парцели живи велики број људи и да у овом моменту има око 220 m² стамбене површине те да се планирањем зелене површине не види никакво решење за њих.

Предлажу:

1- промену намене у вишепородично становање (јер већ је већ планирана велика зелена површина у блоку 5)

DM

2- спајање парцела 9963/1, 9963/2, 9964 и 9965 (сматрају да је то једино практично решење за добијање више стамбеног простора али и да ће доћи до урушавања њиховог објекта при изградњи подземне етажне на суседној парцели)

3- повећати спратност са По+П+2+Пк на По+П+4+Пк

Примедба се не прихвата.

Образложење:

Не прихвата се промена намене из зелене површине у вишепородично становање.

Величина предметне парцеле је неповољна за изградњу. Површина парцеле која би остала на углу била би 100% заузета објектом. И у варијанти са обједињавањем суседних парцела, урбанистички параметри би били далеко изнад маскималних.

Већа јавна зелена површина у блоку 5, која се наводи у примедби, оријентисана је више ка северном делу простора у обухвату плана (блокови 1, 2, 3 и 4), а уређена зелена површина у блоку 4, има ограничења у погледу параметара за озелењавање, обзиром да се преко 50% ове површине планира као озелењени кровни врт изнад подземне гараже.

Из горе наведених разлога везаних за урбанистичке параметре, а и у циљу побољшања квалитета живота становника овог дела Града, сматрамо да је најбоље могуће решење да се предметна парцела намени уређеној јавној зеленој површини, која ће представљати функционалан зелени кутак и место окупљања становника.

Планским документима ширимо зелене површине и дисперзујемо их због правилнијег распореда и доступности свим корисницима, а на предметној парцели свакако није могуће реализовати изградњу објекта уз поштовање свих урбанистичких параметара.

При извођењу грађевинских радова инвеститори су обавезни да обезбеде све суседне постојеће објекте.

Примедба број 8:

(Станари из Улице Стевана Сремца 21-23)

Подносиоци примедбе се обраћају као власници парцела бр 7086 и 7087, на горе поменутој адреси. Предлажу:

1- повећање планиране спратности дела објекта оријентисаног ка Улици Стевана Сремца са По+П+2+Пк на По+П+3+Пк, подједнако за улични део и дворишно крило.

2- повећање дубине оба улична тракта (делови оријентисан и према Улици Стевана Сремца и према новопланираној у продужетку Хиландарске улице) са 12 m на 14 m

Сматрају да се овим корекцијама могу остварити значајни бенефити за квалитет стамбеног простора али и испунити сви услови за смештај потребног броја возила на парцели.

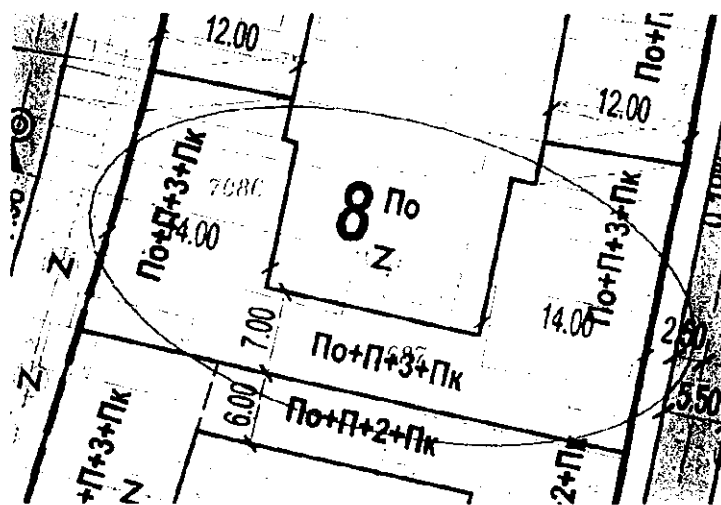
Примедба се прихвата.

Образложење:

1- прихвата се повећање спратности на уличном и дворишном делу подједнако

2 – прихвата се повећање дубине тракта према Улици Стевана Сремца и према Хиландарској 14 m (према скици) с тим да се не дозвољава изградња прспуста на дворишним фасадама објеката.

Примедбе се прихватају обзиром да величина и облик парцеле дозвољавају предложене корекције, и ни на који начин неће нарушити визуелни идентитет амбијента нити ће умањити квалитет живота у овом делу града. Томе у прилог иде и ширина регулације Улице Стевана Сремца која ће се повећати, а планирана улица у продужетку Хиландарске има довољну ширину за објекат ових капацитета.



Примедба број 9:

(Владимир Добромиров, Арсе Теодоровића 14)

Предмет примедбе је парцела број 9970 а подносилац је власник исте. Предлаже:

1- повећање спратности са По+П+2+3(пов) на По+П+3+4(пов)

2 – да се у дну парцеле 9970, пошто је довољно дубока планира још један стамбени објекат спратности По+П+1+Пк (позива се на објекат на једној од суседних парцела).

Примедба се делимично прихвата а делимично не прихвата.

Образложење:

1- прихвата се у делу повећања спратности на По+П+3+4(пов)

2- не прихвата се у делу у ком се тражи изградња објекта у дну парцеле.

Не дозвољава се изградња два главна објекта на истој парцели. На тај начин би се планирао комплекс, а ова парцела нема услове за његово формирање. Пример који наводи подносилац примедбе, да је на једној од суседних парцела изграђен други стамбени објекат, изведен је према претходној планској документацији.

Примедба број 10:

(Мида инвест доо, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 7113. Предлажу:

1- да се пасаж лоциран уз северну границу парцеле планира према јужном делу, ка парцели број 7112, како би се омогућила изградња дворишног крила ширине 7 m и на удаљености од 5 m од трафо станице. Образлажу да овакав предлог једноставније решава силазак у гаражу.

2- траже да се укине обавеза обједињавања са парцелом број 7112 те да се евентуално остави могућност обједињавања ових парцела.

Примедба се делом не прихвата а делом је неоснована.

Образложење:

Ако би се предметна парцела посматрала независно од парцеле број 7112, и са предлогом који су дали подносиоци примедбе, урбанистички параметри би били далеко премашени од оптималних за овај простор. Спајање са суседном парцелом, на основу чега би тај потез трансформисан у угаону парцелу, представља повољније урбанистичко решење од оног које подносиоци предлажу.

У делу текста Нацрта плана, који се односи на блок број 10, додаће се да је, уколико се обједине све парцеле бр. 7110, 7112 и 7113 у јединствену, на тако формираној парцели могуће изградити објекат спратности По+П+4+Пк.

Примедба је неоснована у делу у ком се помиње позиција пасаже, јер се у текстуалном делу Нацрта плана наводи да **позиција** пасажа није обавезујућа.

Примедба број 11:

(Јелена Срећков, власница стана на парцели 9947)

Примедба се односи на парцеле бр. 9947, 9948 и 9949. Подносилац примедба сматра да су парцеле 9948 и 9949 довољно велике да оформе нову парцелу без да се уз њих припаја и 9947. Предлаже укидање обавезе спајања парцеле 9947 са парцелама 9948 и 9949 како би станари на парцели 9947 остварили своја права независно од горе поменутих.

Примедба се не прихвата.

Образложење:

Подносилац ове примедбе потписује се и у оквиру примедбе број 6, и тражи контрадикторне захтеве од оних који су тражени обједињени, за све горе поменуте парцеле. Захтеви из примедбе 6 су делимично прихваћени, и с тим у вези ова примедба не може бити прихваћена.

Примедба број 12:

(Кикановић Ида, Арсе Теодоровића 24)

Обраћа се као сувласник куће на парцели број 9978.

Сматра да је планирана регулациона линија у Улици Арсе Теодоровића превише увучена у односу на постојећу границу парцеле, као и да је засек на углу превелик. Такође сматра да је ширина габарита од 11 m према Улици Арсе Теодоровића мала те неће задовољити потраживања ни инвеститора ни власника.

Осврће се на укидање паркинг места у Масариковој улици и напомиње проблематику паркирања у овом делу, обзиром да су у близини ПИО Фонд, Спортски савез и ЈКП „Водовод и канализација“.

Наводи и да је позиција планиране гараже у продужетку Словачке улице неповољна и подсећа да је ранијим планским документима она била планирана на бољој локацији – на простору комплекса ЈКП „Водовод и канализација“.

Примедба се делимично прихвата а делимично не прихвата

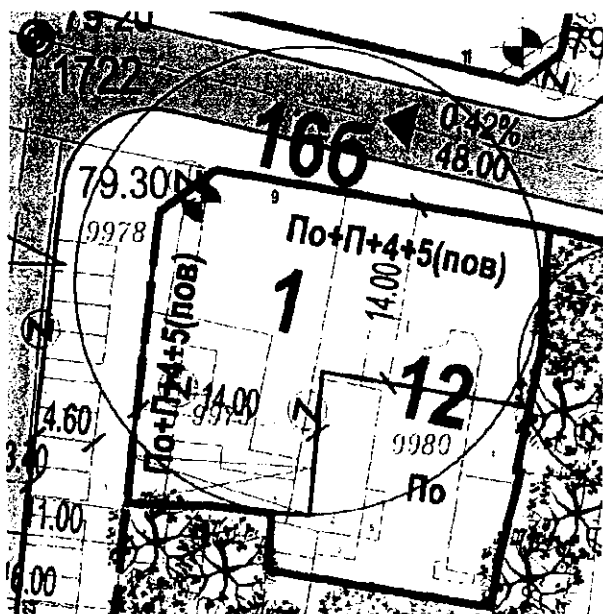
Образложење:

Прихвата се део примедбе према ком је могуће проширити габарит дела објекта према Улици Арсе Теодоровића на 14 m. Угаона парцела на овај начин може својим капацитетима да се усклади са дозвољеним урбанистичким параметрима. Планирање зелене јавне површине у њиховом у залеђу је за то отворило могућност.

Проширење Улице Арсе Теодоровића такође је предвиђено претходном генерацијом планова, у оквиру којих су капацитети за изградњу били мањи, те сходно томе било какво сужавање поменуте улице није могуће.

Паркинг места су планирана са јужне стране комплекса Спортског савеза. ПИО Фонд у оквиру новог објекта има подземну гаражу а на комплексу ЈКП „Водовод и канализација“ предлаже се изградња подрумске етаже за паркирање.

Овим планским документом задржава се комплекс ЈКП „Водовод и канализација“ а економичности ради планира се подземна гаража испод уређене зелене површине.



Примедба број 13:

(Валерија Боровић, Стефана Стефановића 20)

Примедба се односи на парцелу број 9914 и подносилац предлаже да се укине обавеза припајања са парцелом број 9912.

Такође предлаже изједначавање ширине дела габарита према Улици Стефана Стефановића са постојећим објектом.

Примедба је делимично неоснована а делимично се прихвата.

Образложење:

Примедба је неоснована у делу обавезног спајања парцела, јер овим Планом то није ни предвиђено.

Прихвата се у делу у ком се предлаже изједначавање са габаритом суседног објекта у Улици Стефана Стефановића.

Примедба број 14:

(Хришћанска адвентистичка црква)

Примедба се односи на парцелу број 9946 у Улици Пап Павла број 12, на којој се планира задржавање уличног објекта који је по претходном заштитом као и доградња и надоградња дворишног крила.

Подносиоци примедбе, као власници предлажу следеће:

1- да се планира нови објекат спратности По+П+3+Пк као и изградња дворишног крила спратност По+П+2+Пк (као на суседној парцели) и са проширењем габарита

2 – испод целе парцеле планирати подрумску етажу за паркирање.

Примедба се делимично прихвата а једним делом се не прихвата.

Образложење:

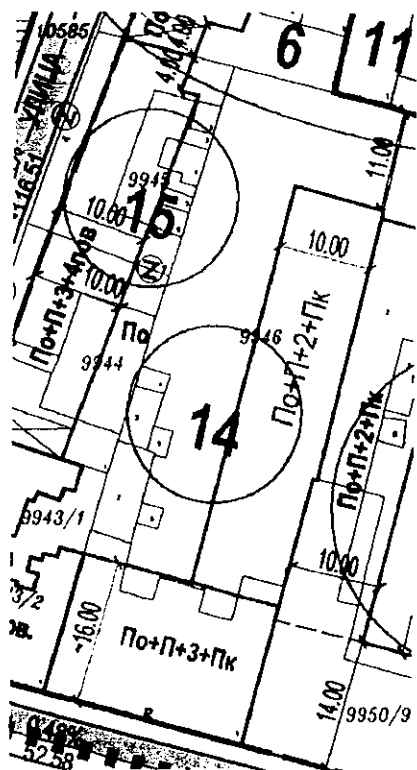
Према условима који су иходовани од Завода за заштиту спеменика културе од 10.07.2019. године, објекат на парцели број 9946 се налази на списку претходне заштите надлежног Завода.

04.07.2019. објекат на предметној парцели је евидентиран је као непокретност које ужива претходну заштиту.

Законски рок од 2 године, у ком је предметни објекат требао да добије статус културног добра одређеног степена заштите, је прошао. С тим увези може се прихвистити примедба на следећи начин:

Могуће је изградити нови објекат према условима траженим у примедби, осим у делу који се односи на проширења габарита дворишног крила а који се делимично прихвата.

По+П+3+Пк – улични објекат и По+П+2+Пк дворишно крило габарита, ширине 10 m са формирањем подрумске етаже испод целе парцеле.



Примедба број 15:

(Власници станова Арсе Теодоровића 2 и 4)

Подносиоци примедбе предлажу померање регулационе линије на постојећу границу парцеле а да се грађевинска линија задржи на позицији предвиђеној планским документом. Наводе да се проширењем сутерена за додатних 2-3 m добија могућност двостраног формирања сутеренског паркинга са комуникацијом а не утиче се на позицију будућег објекта и изгледа улице.

Примедба се не прихвата.

Образложење:

У примедби се тражи повлачење подземне грађевинске линије на позицију регулационе. С тим у вези би било потребно да се читав потес Улице Арсе Теодоровића сузи, како би се обезбедио континуитет планиране регулације. Тако формирана улица не може да задовољи планиране капацитете овог простора.

Примедба број 16:

(Wolf invest)

Примедба се састоји од 5 предлога:

16а- На броју од 1-3 у Улици Масариковој дозволити високо приземље са могућношћу формирања галерије

16б – На броју од 7-9 у Улици Масариковој подићи спратност као на бројевима 1-3 и проширити габарит према Улици Арсе Теодоровић на 14 m. Сматрају да се тиме добија блок истог изгледа.

16в – на броји 13-15 у Улици Масариковој дозволити заузетост парцеле до 50% и могућност формирања и галерије и дворишног крила.

16г – на броју 27 у Масариковој улици кориговати габарит до изграђеног објекта на броју 29, додати крило у дворишту у облику слова Т као и подићи спратност на По+П+Мез+4. Крило би било довољно удаљено од комшијских парцела. Предлажу ово због великог броја укњижених квадрата тренутних власника.

16д – ако на броју 5 у Улици Масариковој не дође до изградње парка, планирати спратност као на броју 1-3

Примедбе су делимично неосноване делимично се прихватају делимично се не прихватају.

Образложење:

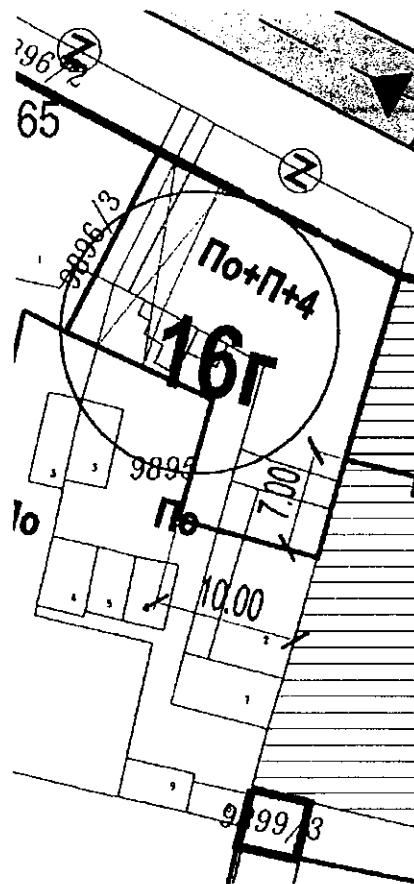
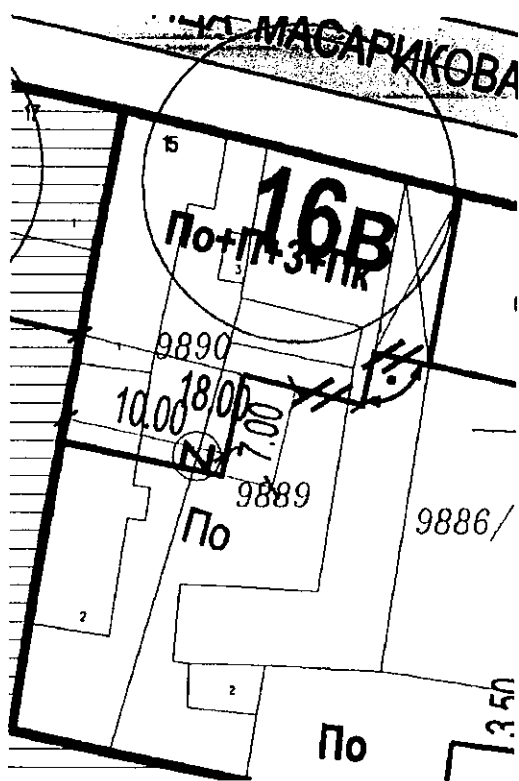
16а – дозвољава се повећана висина приземне етаже у циљу формирања галерије. Правила за повећану спратну висину приземља дефинисаће се као у одговору на примедбу број 2

16б – примедба је неоснована у делу који се односи на спратност, јер се објекат на бројевима 7-9 висински усаглашава са крајњим сегментом објекта на бројевима 1-3 а не прихвата се у делу где се тражи проширење габарита, као у одговору на примедбу број 12

16в – примедба се делом прихвата а делом не прихвата –
прихвата се у делу у ком се тражи формирање дворишног крила до заузетости парцеле од 50%, што ће се и на графичком прилогу кориговати, али се не дозвољава повећана спратна висина приземља у циљу формирања галеријског простора.

16г – примедба се прихвата у делу корекције габарита до изграђеног објекта, с тим да ће се дефинисати тачна позиција пасажа. Могуће је изградити дворишно крило али према графичком прилогу, а не на начин који је предложен у примедби. Не прихвата се могућност подизања спратности на тражену По+П+Мез+4

16д – примедба се не прихвата - планира се изградња парка



Примедба број 17:

(Кресојевић Радивоје)

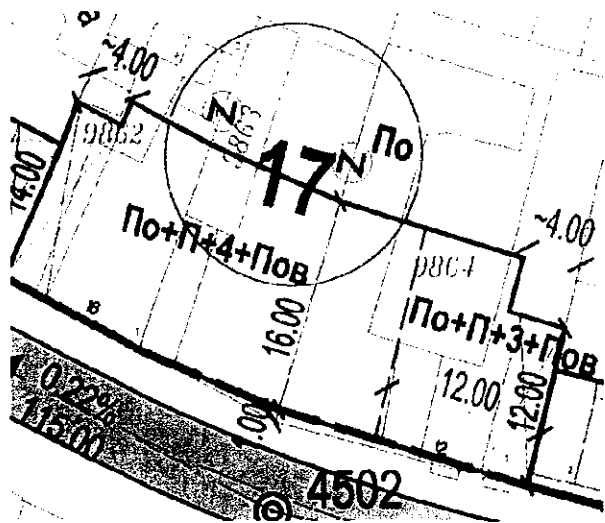
Подносилац примедбе предлаже могућност изградње високог приземља са формирањем галерије на планираном објекту у Улици Масарковој 12-14-16.

Примедба се делимично прихвата.

Образложење:

Примедба се прихвата на начин који је дефинисан у графичком прилогу, уз допуну образложења као у примедби 2 а која се односи на дефинисање приземне етаже са повећаном спратном висином.

SK



Примедба број 18:

(Миливој Пантић)

Примедба се односи на парцеле бр. 7102, 7103, 7104, на углу улица Павла Папа и Стевана Сремца.

Подносилац примедбе предлаже:

1 – повећање спратности на целом објекту са По+П+3+Пк на По+П+4+Пк (са наглашеним углом)

2 – проширење габарита на делу Улице Стевана Сремца са 10 m на 12 m (према приложеном графичком прилогу). Објашњава да је проширење неопходно због рационалног распореда конструктивних елемената и самим тим најекономичнијег постављања возила у подрумској етажи.. Предлаже и другу подземну етажу испод целе парцеле.

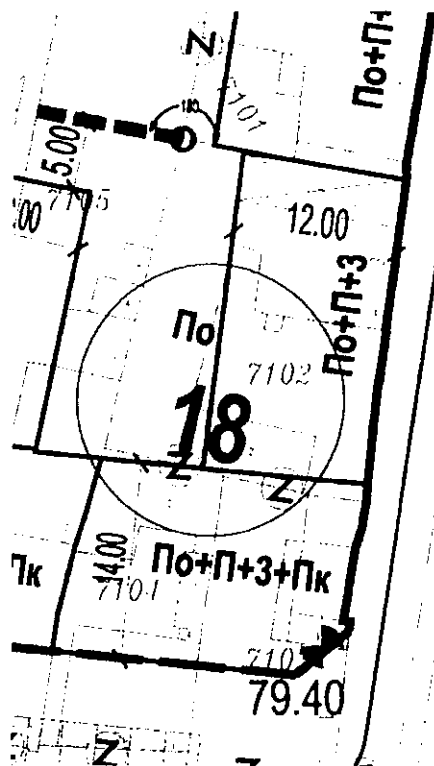
Примедба се делимично прихвата а делимично не прихвата, делом је неоснована.

Образложење:

1- не прихвата се повећање спратности

2 – прихвата се проширење габарита на 12 m

Примедба је неоснована у делу у ком се предлаже друга подземна етажа, јер се у делу текста Нацрта плана у ком се обавезују подрумске етаже њихов број не ограничава.



Примедба број 19:

(Гавра Фишер)

Примедбу подноси власник парцела 9900 и 9902.

1 - Сматра да никакав јавни интерес није изнад права на сопствену имовину.

2 – не дозвољава да му се силом покуша експроприсати, отуђити, отети... захтева двостепени жалбени поступак који може да прерасте у судски поступак и захтева писани одговор на кућну адресу

3 – тражи корекцију планиране регулационе линије (у свим графичким прилозима и текстуалном делу где се помињу), јер не дозвољава насилно раздвајање својих парцела

4 - понавља да је неопходно изменити трасу планиране регулационе линије без да се његове парцеле отимају

5- парцела број 9902 је паркинг од подносиоца примедбе не дозвољава да се отуђи.... Наводи да је све то отимачина његове приватне својине и наводи разне примере из Новог Сада и читаве Србије.

6- наводи да парцела 9902 заједно са парцелом 9900 садржи геотермални капацитет и као и друге могуће изворе енергије и минерала који њему може бити од велике користи (планира да их самостално искористи) и за то има одређена очекивања у смислу вредности. Поново наводи примере из земље и света

7 – не прихвата експропријацију од стране Града, у обзир долази разматрање на вишем нивоу...Република Покрајина

8- захтева укидање обавезног спајања парцела 9900 и 9902 са парцелом 9901

9- упуштени део фасаде изједначити са фасадом објекта на парцели 9899/1 према одговору који је добио поводом иницијативе коју је поднео за Измену плана

10 – тражи повећање спратности и степена изграђености и додавање подрумске етаже. Тражи По+Су+3+Пк

11 – тражи да писмено буде обавештен о свакој примедби посебним писмом

12 – напомиње да не сме да се деси да добије обједињен материјал, или да га уопште не добије

13 – тражи да буде писмено обавештен о свакој изнетој примедби и то посебним писмом на адресу Гавра Фишер, Омладинског покрета 7, ст. 1, Нови Сад.

Примедба се делимично прихвата, делимично се не прихвата а делимично је неоснована

Образложење:

1- ово је став подносиоца примедбе

2- експропријација није у надлежности ЈП „Урбанизам“,

3, 4, 5 – не прихвата се овај део примедбе - на парцели број 9902 не постоји објекат који је неопходно легализовати. Променом намене из породичног у вишепородично становање, неопходно је извршити корекцију ширине овог дела улице

6 – уколико парцеле имају поменути потенцијал онда је и могуће применити употребу обновљивих извора енергије на начин описан у одељку 3.3. Енергетска инфраструктура, Обновљиви извори енергије

7 - Закон о експропријацији утврђује начин и за чије се потребе врши експропријација

8 – не прихвата се укидање обавезног обједињавања са суседном парцелом, јер на самосталној парцели 9900 није могуће решити паркирање у подрумској етажи за сопствене потребе, поготово не за капацитете који се траже у тачки 10 ове примедбе тј. повећање спратности и заузетости на парцели

9 – прихвата се део примедбе који се односи на изједначавање са фасадом објекта на парцели број 9899/1 према графичком прилогу.

(Напомињемо да су ове корекције прихваћене кроз одговор на иницијативу, да се може приступити измени важећег плана детаљне регулације на овај начин, међутим процедура измене никада није ни започета. Иницијатива се односила на парцеле бр. 9900, 9901 и 9902 интегрално. Тако да се став, да је ова корекција одобрена од стране Градске управе за урбанизам, не подудара са чињеницама.)

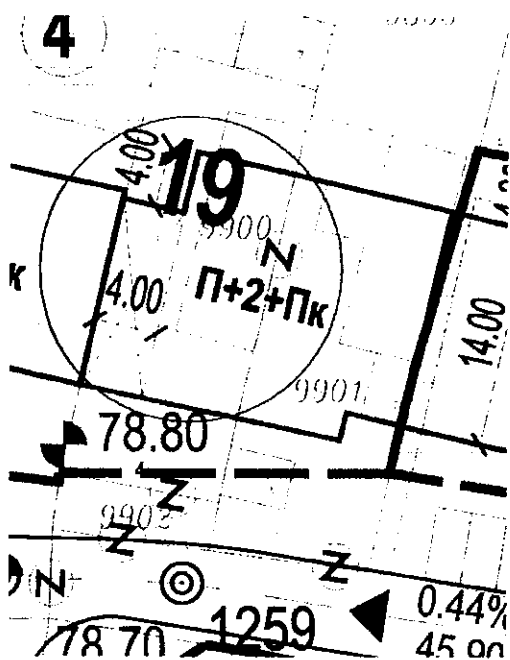
10 – не прихвата се повећање урбанистичких параметара јер величина и облик парцеле не задовољавају капацитете које предлаже подносилац примедбе

11, 12, 13 – Сходно одредбама Закона о слободном приступу информацијама о јавном значају (Службени гласник РС" бр. 120/04, 54/07,104/09 и 36/10) свако има право да му буде саопштено да ли орган власти поседује одређену информацију од јавног значаја, односно да ли му је она иначе доступна.

Свако има право да му се информација од јавног значаја учини доступном тако што ће му се омогућити увид у документ који садржи информацију од јавног значаја, право на копију тог документа, као и право да му се, на захтев, копија документа упути поштом, факсом, електронском поштом или на други начин.

Орган власти је дужан да без одлагања, а најкасније у року од 15 дана од дана пријема захтева, обавести тражиоца о поседовању информације, стави му на увид документ који садржи тражену информацију, односно изда му копију тог документа.

Након јавне седнице Комисије за планове и достављања Извештаја о обављеном јавном увиду Комисије за планове, можете поднети захтев за слободан приступ информацијама од јавног значаја путем поште на адресу Јавног предузећа.



Примедба број 20:
(Зденка Нововић)

Примедба се односи на парцелу број 9969. Предлаже повећање спратности са По+П+2+3(пов) на По+П+4+5(пов).

Примедба се делимично прихвата.

Образложење:

Примедба се прихвата на начин да се спратност уличног дела коригује на По+П+3+Пк, према графичком приказу.

Примедба број 21-I:

(Удружење грађана kuda.org)

Подносиоци примедбе се обраћају као власници парцеле број 9875.

Примедбом се тражи да се планом предвиди урбанистичка заштита историјске куће на адреси Војводе Бојовића 13, тако што ће се на предметној локацији укинути планирани објекат спратности По+П+3+Пов. Предлаже се да се постојећи објекат у потпуности у плану обележи као објекат који се задржава.

Подносиоци примедбе образлажу да је горе поменути објекат, познат као „Црна кућа“, стар преко 100 година и један је од ретких сведока промене морфологије у овом делу града сада већ строгом центру.. Наводе да су у тој кући живели значајни људи из ближе историје Града Новог Сада – Родољуб Маленчић (новинар) и Душко Лалошевић (директор Пастеровог завода у Новом Саду).

Своју новију историју овај објекат почиње да пише када је 2006. године трансформисан из породичне куће у простор за јавно деловање, превасходно са идејом која је усмерена на културу младих, ванинституционалне едукације и друштвеног ангажовања цивилног друштва.

С обзиром на значајан ресурс који постоји, као и на локалне потребе независне сцене и локалне заједнице, Црна кућа треба да настави да се развија кроз функционисање културног и едукативног Омладинског друштвеног центра на месту на ком је установљена. Црна тачка представља интегративну тачку различитих омладинских и других иницијатива и организација, пројеката и кампања, кроз еманципацију младих, користећи различите моделе комуникације, интерактивности.....

Црна кућа је један од ретких простора усмерен на прогресивне, алтернативне, маргиналне али на другачије виђење друштва од званичне културе, кроз развој цивилног друштва и иницијатива, чиме доприноси диверзитету идентитета града.

Примедба се не прихвата

Образложење:

У циљу конзервације и развоја градитељске баштине, кроз израду урбанистичких планова успостављају се механизми заштите у оквиру законских

инструмената. На тај начин се архитектонско и урбанистичко наслеђе интегрише у савремене токове живота у оној мери која одговара његовој вредности.

Заштита историјског објекта Црне куће, како се наводи у примедби, није у надлежности ЈП „Урбанизам“. За добијање статуса заштићеног објекта потребно је обратити се надлежном заводу, Заводу за заштиту споменика културе Града Новог Сада, са свом неопходном документацијом.

Предметни простор је почео да се трансформише још средином осамдесетих година и сходно томе проширење регулације Улице војводе Бојовића датира још из тог времена. Због чињенице да је највећи део потеса Улице војводе Бојовића реализован, не постоји основ за утврђивање урбанистичке заштите појединачног објекта.

Тренутно важећи план на овом простору, План детаљне регулације блокова око Масарикове улице у Новом Саду има врло слично решење за ову парцелу од 2007. године када је и усвојен. То значи да се на овој парцели 15 година планира иста намена и спратност објекта и исто проширење за Улицу војводе Бојовића. Такође, овим документом није утврђена ни једна врста заштите објекта на парцели број 9875, нити је она део неке заштићене просторно културно историјске целине.

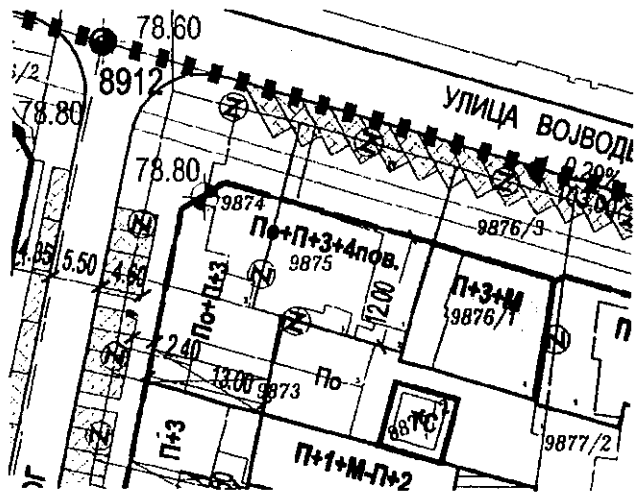
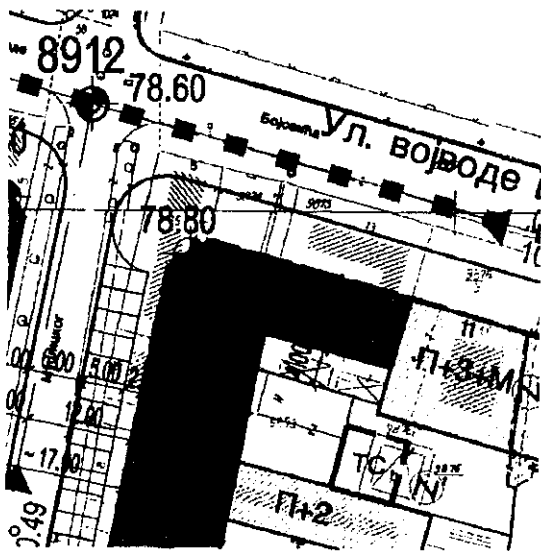
Решење предложено Планом генералне регулације (на који је поднет приговор) и његово коначно доношење, **не условљава рок реализације** по том документу. Из тога произилази, да евентуално рушење објекта Црне куће на парцели 9875 зависи од коначне реализације Улице војводе Бојовића.

Регулација Улице војводе Бојовића је у свим ранијим урбанистичким плановима предвиђена за проширење, како би се у оквиру ње изградила бициклистичка стаза и сва неопходна подземна и надземна комунална инфраструктура. Из наведеног разлога, мишљења смо да регулацију улице треба да задржи планирану ширину, како би се у будућности омогућила реализација ове улице у пуном профилу.

Плански документ и предлог решења, на који је поднета примедба, ни у ком случају не оспоравају идеју и делатност Омладинског културног центра, нити за циљ имају да спрече развој цивилног друштва и иницијатива. Не постоји никаква намера да се умањи значај активностима (хуманитарне, културне, егзистенцијалне..) које обављају организације унутар Црне куће. Овде се искључиво ради о урбанистичком уређењу града.

Напомињемо, да за све ове године (15 година), од када је на снази важећи План детаљне регулације, није било интересовања (по нашим сазнањима) о статусу објекта Црне куће нити је у протеклом периоду покренута било каква иницијатива за измену тог планског документа. Такође, у поступку доношења Плана детаљне регулације блокова око Масарикове улице у Новом Саду није био поднет ни један приговор везан за ову локацију.

Важећи ПДР и
Предложено решења са обележеном
парцелом



**Примедба број 21 – II:
(Omladinski centar СК13)**

Примедба се односи на парцелу број 9875 на чијем се делу предвиђа изградња објекта спратности По+П+3+4(пов), а део се планира за издвајање за јавну саобраћајну површину и обавезује се обједињавање са парцелама број 9873 и 9874.

Предлаже се задржавање постојећег објекта Омладинског центра СК13 у садашњим габаритима и са садашњом друштвено - културном наменом. Укидање обавезе обједињавања са парцелама број 9873 и 9874 као и задржавање регулационе линије по постојећој граници парцеле.

Комплетна примедба са образложењем у прилогу 3.

Примедба се не прихвата.

Образложење:

Као у примедби 21-I.

Обзиром на одговор у примедби 21 - I не прихвата се део примедбе који се односи укидање обавезе обједињавања са парцелама број 9873 и 9874.

Друштвено - културна намена је компатибилна са планом предложеном наменом и није неопходно посебно је издвајати.

Примедба број 21 – III:

(164 појединачне примедбе истог садржаја - списак имена подносилаца је у посебном прилогу Извештаја)

Примедба се односи на парцелу број 9875 на чијем се делу предвиђа изградња објекта спратности По+П+3+4(пов), а део се планира за издвајање за јавну саобраћајну површину и обавезује се обједињавање са парцелама број 9873 и 9874.

Предлаже се задржавање постојећег објекта Омладинског центра СК13 у садашњим габаритима и са садашњом друштвено - културном наменом. Укидање обавезе обједињавања са парцелама број 9873 и 9874 као и задржавање регулационе линије по постојећој граници парцеле.

Образлажу да у циљу очувања Црне куће и њеног значаја за независну културну сцену, активизма и неформалног образовања младих, као и његовог карактера друштвеног центра за ширу заједницу, неопходно је да Црна кућа остане где и каква јесте у Улици војводе Бојовића 13. Као независни друштвено – културни центар Црна кућа већ 15в година представља бастаион алтернативне културе и задовољава потребе младих и заједнице мимо институционалног окружења, и служи као место одакле се генеришу аутентичне грађанске иницијативе. Тренутно Црна кућа активно користи преко 10 различитих уметничко – активистичких иницијатива и удружења, док њене програме током целе године посети неколико десетина хиљада Новосађана и Новосађанки, али и посетиоци из иностранства. Овакав партиципативан и отворен карактер Центра је омогућен добрим делом и захваљујући локацији у којој је кућа смештена због чега је неопходно обезбедити сигуран статус објекту да остане где јесте како би наставио и даље да служи заједници.

Примедба се не прихвата

Образложење:

Као у примедби 21-1.

Примедба број 21-IV:

(27 појединачних примедби садржаја који ће се интегрисати у један текст а које се односе на очување Црне куће - списак имена подносилаца је у посебном прилогу број 2. Извештаја)

Предмет свих примедби је исти: да се сачува Црна кућа.

Кроз достављене захтеве износе се многобројни разлози због којих подносиоци примедби желе задржавање објекта Црне куће.

Наводе да је то место цењено међу многим генерацијама и да је од непроцењивог културног значаја, као и да је скривена идила, место добре музике и провода. Поздрављају уметнички и активистички програм ЦК13.

Сматрају са се интереси инвеститора више вреднују од мишљења грађана Осуђују концепт изградње у читавом граду и сматрају да треба очувати архитектонско наслеђе ком припада објекат Црне куће као аутентичан за овај крај.

Већина се позива на титулу Престонице културе и на велику одговорност према локалној заједници.

OK

Позивају се на квалитет културног програма и хуманитарни рад.

Примедба се не прихвата

Образложење:

Као у примедби 21-I.

Израда планских докумената не представља пуку комерцијализацију простора, како се представља у коментарима, већ покушај унапређења квалитета живота у истом.

Примедба број 22:

(ЈКП Водовод и канализација)

Подносилац примедбе предлаже повећење спратности планираног пословног објекта на П+3+Пк како би се висински усагласили са објектима у суседству

Примедба се прихвата

Образложење:

Примедба се прихвата на начин да се повећа спратност планираног објекта према улици Масариковој на П+3+Пк.

Напомена

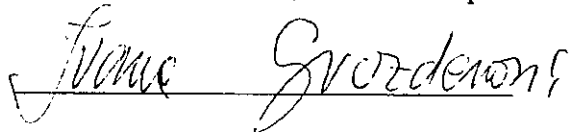
У току процедуре доношења Плана, ЈКП „Водовод и канализација“ нису доставили посебне услове, иако је захтев послат. Обзиром да у законском року од 30 дана услови нису достављени, сматра се да не постоје посебни услови за израду овог Плана.

Напомена:

1. Текст Нацрта плана ће се допунити, у тачки 4. План уређења зелених површина, са Шемом озелењавања крова подземне гараже уз додатно појашњење.
2. Прокоментарисати парцеле ТС
3. На свим графичким прилозима где се појављују повучене етаже уписати Пс.

Руководилац израде плана:

Ивана Гвозденовић, дипл.инж.арх.



Директор:

Душан Миладиновић, дипл. инж. арх.

Прилог 1.

1. Irini Hrisanti Kozios
2. Јована Бркић
3. Велибор Максимов
4. Александар Бурсаћ
5. Тијана Спасић
6. Милан Добровић
7. Јован Чајовић
8. Милена Бркљачић
9. Ана Бајић
10. Ивана Стајић
11. Милан Перић
12. Теодора Мелиос
13. Страхиња Масал
14. Елеонора Нан
15. Смиља Рађеновић
16. Andrew Stevens
17. Ивана Ђурђевић
18. Жељко Диклић
19. Игор Тодоровић
20. Милана Станковић
21. Софија Хотомски
22. Андреј Јулхер
23. Ивана Цвејин
24. Милош Перовић
25. Сава Кузмановић
26. Реља Шкрбић
27. Лидија Ђорђевић
28. Страхиња Јанковић
29. Тијана Ира Грбић
30. Дуња Васић
31. Николета Пајић
32. Милан Кривошија
33. Јелена Крстановић
34. Зорица Рашковић
35. Мирјана Бенић
36. Марина Армуш
37. Иван Тасић
38. Владимир Недељковић
39. Ђорђе Мајсторовић
40. Ненад Патковић
41. Александар Бранковић
42. Мина Свилар
43. Маријана Мутавчиева
44. Алекса Зрнић
45. Наташа Николић
46. Предраг Грковић
47. Марина Кнежевић
48. Вишња Нежић
49. Наташа Иванежа
50. Бранислава Живић
51. Андреа Куруц
52. Филип Недовић
53. Мирјана Дошеновић
54. Радивоје Јововић
55. Петар Клаић
56. Маја Мелвингер
57. Мануела Чиачек
58. Филип Прибић
59. Вукановић Јелена
60. Митић Весна
61. Јасна Опачић
62. Нечитак потпис
63. Atilla Antal
64. Ана Грбић
65. Гордан Јарић
66. Миљана Милојевић
67. Јелена Николић
68. Николина Црногорац
69. Милош Забрдац
70. Сара Мејџор
71. Јована Ђонлић
72. Зоран Петаков
73. Радомир Митрић
74. Бранимир Ђосић
75. Тамара Радевић
76. Слободан Зонић
77. Миљан Радошевић
78. Светлана Тот
79. Зорица Маричић
80. Иван Тот
81. Ивана Нешовић
82. Ксенија Телики
83. Александар нечитко
84. Светлана Томин
85. Јована Рашков
86. Јован Милинов
87. Филип Грујић
88. Грозда нечитко

89. Мира Илић
 90. Миљан Мирић
 91. Озрен Лазић
 92. Борислав Продановић
 93. Ратко Крстић
 94. Дамир Бојић
 95. Бојан Бојанић
 96. Мартина Азашевац
 97. Филип Влатковић
 98. Тијана Рогановић
 99. Драгиња Илин
 100. Владимир Вучковић
 101. Слободан Вељков
 102. Александра Малетин
 103. Теодор нечитко
 104. Јована Голубовић
 105. Снежана Попин
 106. Agota Kiss
 107. Весна Шавић Голубовић
 108. Ивана Михалек
 109. Анђела нечитко
 110. Младен Дукић
 111. Исидора Дукић
 112. Наталија Ђорђевић
 113. Александра Табак
 114. Марија Сич Ђукић
 115. Небојша Космајац
 116. Јелена Капор
 117. Јелена Максимовић
 118. Лидија Космајац
 119. Никола Космајац
 120. Милица Рађеновић
 121. Марија Влајков
 122. Марко Тривунчевић
 123. Саша Стојковић
 124. Мартина Иванчев
 125. Синиша Вик
 126. Петар Бојовић
 127. Арсеније Дегенек
128. Габор Понго
 129. Зоран Отрупчак
 130. Драган Милановић
 131. Бранимир Шарчевић
 132. Драгица Јовишевић
- Поповић
133. Зоран Сивчев
 134. Хана Кукучка
 135. Зора Педовић
 136. Francesca Fornari
 137. Милица Прелевић
 138. Мира нечитко
 139. Бојан нечитко
 140. Вукашин Цицмил
 141. Зоран Јањетов
 142. Бојана Динић
 143. Николина Јовић
 144. Горан Бег-Воловичић
 145. Дарко Спасојевић
 146. Бојан Терзић
 147. Маша Познановић
 148. Тара Лекић
 149. Горан Јовичић
 150. Јована Калаба
 151. Катарина Дајч
 152. Ненад Јовановић
 153. Бојана Пољак
 154. Јелисавета Ђорђевић –
- Ристановић
155. Стефан Јовановић
 156. Жења Кршић
 157. Живка Јајић
 158. Страхинја Мартић
 159. Владимир Мартић
 160. Софија Вишњић
 161. Страхинја Масал
 162. Јована Бркић
 163. Јована Драгаш

Прилог 2

1. Марина Мишков
2. Анна Radun
3. Стефан Добеш
4. Игор Нешовић
5. Горан Марковић
6. Љубица Пураћ
7. Сања Батић Очовај
8. Срђан Бједов
9. Жељко Диклић
10. Весна Милидраговић
11. Милица Момиров
12. Александар Несторовић
13. Велибор Максимов
14. Злата Калајџић
15. Светлана Савић
16. Нађа Балаћ
17. Јелена Давидовић
18. Мира Шабановић
19. Душан Остојић
20. Маша Милков
21. Срђан Гатарић
22. Катарина Томић
23. Степановић Вања
24. Владимир Милојковић
25. Петар Међеши
26. Филип Поповић
27. Тамара Радевић

CK13

Omladinski centar CK13

Novi Sad, Beogradska ulica 3, 21000 Novi Sad

Телефон: 030 2147111, факс: 030 2147112, e-mail: omladinski.centar@ck13.org

Град Нови Сад
Улица Војводе Војовића бр. 3, 21000 Нови Сад
Телефон: 030 2147111, факс: 030 2147112, e-mail: grad.novisad@novisad.rs

21. 11

Grad Novi Sad
Gradska uprava za urbanizam i građevinske poslove
Školska 3

04-02-2022	
Државна	Свој
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Примедба на План генералне регулације подручја новог градског центра између улица Војводе Војовића, Димитрија Аврамовића, Словачке, Валентина Водника и Јована Суботића у Новом Саду

Omladinski centar CK13 upućuje primedbu na rešenje Plana generalne regulacije kojim se na parceli objekta Crne kuće (parcela broj 9875) predviđa izgradnja objekta spratnosti Po+P+3+4pov, odvajanje dela parcele broj 9875 za površinu javne namene - saobraćajnu površinu, kao i obavezno objedinjavanje dela predmetne parcele sa parcelama broj 9873 i 9874;

- i predlaže da se zadrži postojeći objekat Omladinskog centra CK13 u sadašnjim gabaritima i sa sadašnjom društveno-kulturnom namenom, da se ukine obavezno objedinjavanje parcele broj 9875 sa susednim parcelama broj 9873 i 9874, kao i da se ukine planirano odvajanje parcele broj 9875 za površinu javne namene - saobraćajnu površinu, odnosno da se zadrži regulaciona linija po postojećoj granici parcele broj 9875.

Образложење

Suštinska karakteristika modernog grada je da svojom urbanističko-arhitektonskom organizacijom održava i pojačava polisemiju značenja u višeglasnoj društvenoj komunikaciji. U tom smislu, urbanistička i arhitektonska praksa koja nastoji biti verna ovom interesu urbane kulture se bavi stvaranjem, održavanjem i unapređivanjem urbanističkih i arhitektonskih uslova koji omogućavaju ovakav vid društvene komunikacije, tj. stvaranjem, održavanjem i unapređivanjem prostora gde se takva komunikacija odvija.

Praksa koja ne uvida postojanje takvih prostora, ili koja, štaviše, propisuje zamenu postojećih prostora i objekata polisemije objektima koji bi nastavili dominantnu temu (stambeno-poslovna namena) ili čak proizveli jednotematski i jednoznačan kontekst, je praksa koja nije prijateljska prema duhu modernog grada i idealu dijaloške i nezavisne kulture.

Crna kuća je upravo prostor/objekat koji postoji kao mesto generisanja kulturne polifonije i polisemije. Dijalošku komunikaciju sa svojim neposrednim i širim okruženjem CK13 realizuje ne samo programima koji se realizuju 'unutar kuće', već upravo svojom arhitektonskom materijalnošću i urbanističkim momentom: ona je program nezavisne i alternativne kulture koji 'stoji na putu' kulturno jednodimenzionalnom programu u svom okruženju; i ona je kuća koja 'stoji na putu' višespratnog stambeno-poslovnog programa koji dominira u njenom okruženju.

Urbanistička praksa koja bi uvažila takvo prisustvo i delovanje Crne kuće pronašla bi urbanistička i arhitektonska rešenja ne samo da takvo prisustvo toleriše nego da kreira pretpostavke da se momenat višeglasne i višetematske komunikacije naglašava. *Prekid* građevinske linije, susretanje sa onim što *odudara*, sa onim ko čini *prestup*, sudar pogleda i pravaca kretanja, programski *sudar* i iskustvo *razlike*, su **kvaliteti urbanog iskustva**. Postojeća specifičnost Crne kuće u urbanističkom kontekstu - njeno programsko *odudaranje* i fizičko *prestupanje* građevinske linije susednih objekata, pojačano crnom bojom fasade koja se koristi i kao galerijski zid, tj. kao komunikacijska ravan za emitovanje društveno-angažovanih poruka prema



Omladinski centar CK13

Novi Sad, Beogradska 11, 21000 Novi Sad

tel: +381 21 47 37 601, mail: omladinski@ck13.rs

okruženju - predstavlja navedeni kvalitet urbanog. Nažalost, taj kvalitet se rešenjem projektovanim u predloženom urbanističkom planu ne vrednuje i poništava, zamenjuje se dovršavanjem jednodimenzionalnosti i jednoznačnosti okruženja, čime se saopštava i priznaje da Novi Sad *nije* grad, u onom smislu koji grad prepoznaje u kvalitativnim dimenzijama stanovanja i kretanja u koordinatama slobodne društvene komunikacije.

Apelujemo na urbanističke delatnike i donosiocе odluka da grad čuvaju/stvaraju upravo čuvajući/stvarajući mesta i prostore za polifonijske reverberacije i interferencije u društveno-političkoj i kulturnoj komunikaciji. Da bi se činilo tako, neophodna je *društvena angažovanost*, u ovom slučaju urbanističke struke. Jer urbanistički planovi nikada nisu čisto strukovne projekcije već strateški politički i kulturni projekti grada. Pojmovi "nivelacije i regulacije prostora" su politički pojmovi i podrazumevaju političke prakse jer se nužno tiču egzistencijalnog prostora. Postupak "nivelacije" može značiti, i, nažalost, najčešće i znači, poravnanje iskustvenog prostora poništavanjem i uklanjanjem razlike (tematske, identitetske); postupak "regulacije" može značiti, i, nažalost, najčešće i znači, kontrolu društvene egzistencije prema pravilima nametnute tematske selekcije. Ali ovi pojmovi mogu podrazumevati i sasvim drugačiju urbanističku i arhitektonsku praksu, onu koja podržava autonomije i samoorganizovanje u egzistencijalnom prostoru i podstiče iskustvo razlike. Komunikacijski dinamizam se podržava (p)održavanjem prostora i mesta gde se zbiva - u javnom prostoru koji je pristupačan brojnim ljudima sa svojim različitostima. Misija CK13 od osnivanja do danas je da bude utočište identitetskih prestupnika, onih čija se razlika ne toleriše drugde i čiji se glasovi ne mogu čuti u zaglušujućoj temi okružujućeg dominantnog mnjenja. Realizacija rešenja prema predloženom PGR-u bi značila da se u našem gradu na urbanističko-arhitektonskoj ravni dovršava netolerancija prema svakom interesu slobodne i nezavisne egzistencije.

Zbog toga apelujemo na odgovornu urbanistkinju i odgovorne donosiocе odluka da uvažе iznesenu primedbu Omladinskog centra CK13, i na taj način omoguće i podrže održivosti urbanističkih i arhitektonskih pretpostavki za onu vrstu kulturnog i političkog dinamizma koji je nužan da bi egzistencija i stanovanje u Novom Sadu mogli biti identifikovani i zvani *gradskim*.

U Novom Sadu, 4. februara 2022.

Zakonski zastupnik Udruženja "Omladinski centar CK13"